

GESTALTUNGSFIBEL

MARKT REICHERTSHOFEN



Abb. 1 Luftbild Reichertshofen

INHALT

1	Vorwort	3
2	Hinführung	4
	2.1	Aufgabenstellung 4
	2.2	Ortsprägung 5
	2.3	Historische Entwicklung 6
	2.4	Ortsbild 7
	2.5	Siedlungsstruktur 8
	2.6	Fotografische Gegenüberstellung 9
	2.7	Baustrukturen 10
3	Gestaltungsempfehlungen	11
	3.1	Dach 12
	3.2	Fassade 13
	3.3	Fenster und Türen 15
	3.4	Hofräume und Vorbereiche 16
	3.5	Schaufenster und Werbeanlagen 18
4	Bereichssanierungen	19
	4.1	Herrnstraße 19
	4.2	Margarethenstraße 20
5	Barrierefreiheit	22
	5.1	Problemstellung 22
	5.2	Anforderungen 22
	5.3	Eingangsbereich 23
	5.4	Treppen 24
	5.5	Rampen 25
	5.6	Haustür und Eingang 26
6	Anhang	29
	7.1	Bildnachweis
	7.2	Quellen
	7.3	Impressum

1 Vorwort

Liebe Mitbürgerinnen und Mitbürger,

diese Gestaltungsfibel soll ein weiterer Baustein zur Stärkung unseres Marktzentrums sein.

Seit Sommer 2014 beschäftigen wir uns nun schon intensiv und strukturiert mit der Entwicklung des historischen Marktzentrums von Reichertshofen. Unter Beteiligung von Bürgerschaft, Marktgemeinderat, Verwaltung, Städteplanern, Experten und der Regierung von Oberbayern (Städtebauförderung) wurde eine Grobanalyse erstellt, auf der das gemeinsam erarbeitete Integrierte Städtebauliche Entwicklungskonzept folgte und daraus ein Maßnahmenplan für die Ortskernsanierung festgelegt wurde. Die Erstellung einer Gestaltungsfibel ist ein daraus abgeleitetes Projekt.

Der Erhalt der traditionellen Ortsstruktur mit ortstypischen Elementen und dessen zeitgemäße Wiederherstellung unter Berücksichtigung von energetischen, klimatischen und gesellschaftlichen Ansprüchen (z. B. Barrierefreiheit) ist ein weiteres Ziel, um unser Marktzentrum zu beleben, zu erhalten und für die Zukunft attraktiv zu gestalten. Neben der Gestaltung des öffentlichen Raums kommt dabei den privaten Anwesen eine große Bedeutung zu. Diese Fibel soll den Eigentümern, Bauherren, Planern, der Verwaltung und dem Marktgemeinderat qualifiziert Orientierung geben und aufzeigen, wie ein attraktives Marktzentrum möglichst erhalten und wieder geschaffen werden kann.

Welche Stadt- und Ortszentren finden Sie attraktiv? In welchen Orten halten Sie sich lieber auf? In den häufig gesichtslosen und autofreundlich geschaffenen Innenstädten der 50er und 60er Jahre des letzten Jahrhunderts oder in den gewachsenen Zentren mit historischer Bau- und Wegestruktur?

Für den Markt Reichertshofen wünsche ich mir, dass es uns gemeinsam gelingt, auf Grundlage unserer miteinander entwickelten Konzepte die richtigen Akzente für ein attraktives und lebhaftes Marktzentrum zu schaffen, in denen Menschen gerne wohnen, arbeiten und leben.

Herzlichst

Ihr



Michael Franken

Erster Bürgermeister

2 Hinführung

2.1 AUFGABENSTELLUNG

Innenstädte und Ortszentren bilden seit Jahrhunderten den Mittelpunkt der Gesellschaft. Das wirtschaftliche, soziale, kulturelle und politische Geschehen einer Gemeinschaft nimmt bei der Prägung der Zentren eine zentrale Rolle ein. Im Verlauf der Zeit ist das gesellschaftliche Geschehen immer wieder starken Veränderungen ausgesetzt, (z. B. Motorisierung) wodurch das Erscheinungsbild des Ortskerns nachhaltig beeinflusst wird. Die grundlegende Funktion der Ortskerne wird dadurch meist nicht beeinträchtigt.

Heute hingegen sind die Grundlagen für ein funktionierendes Ortszentrum gefährdet. Besonders die Abwanderung von Bewohnern und Betrieben in die Peripherie hat nachhaltige Folgen. Durch die stetig steigende Beliebtheit an Freizeit-, Kultur- und Gastronomieangeboten, schwinden die für die Vitalität der Ortskerne so wichtigen Bereiche Handel und Dienstleistungen in den Zentren massiv. Wie in der Musik, wo einzelne Töne noch keine Melodie ergeben, kommt es auch im Kontext der Ortszentren darauf an, die einzelnen verschiedenen Teilbereiche eines Ortes in ihrem Zusammenspiel so aufeinander abzustimmen, dass es zu einer ausgewogenen attraktiven und harmonischen Mischung kommt, die die Funktion der Ortszentren stärkt und den Aufenthaltscharakter unterstreicht. Damit diese Harmonie weiter bestehen bleibt, ist es das erklärte Ziel des Markts Reichertshofen dem Funktionsverlust im Marktkern entgegenzuwirken. Insbesondere die Erhaltung der traditionellen Nutzungsmischung von Wohnen, Gewerbe und Handel ist hier entscheidend. Die Qualität der Standorte im Ortskern wird neben einem attraktiven Nutzungsangebot in hohem Maße von einer entsprechenden Gestaltung bestimmt.



Abb. 2 Reges Treiben

Durch Hilfestellung bei einer adäquaten Umgestaltung und Sanierung der Gebäudesubstanz, soll die Summenwirkung des Ortskerns verbessert werden und die Attraktivität des Wohn- und Geschäftsstandorts gestärkt werden. Eine Rückbesinnung auf die regionale Bauweise stärkt die Besonderheit und Prägung des gewachsenen Kerns und lässt ihn wieder zur Geltung kommen. Zudem soll die Erreichbarkeit verbessert werden. Ein erster Schritt auf diesem Weg ist die Umgestaltung der Straßen und Plätze zu einem barrierefreien Ortszentrum.

2.2 ORTSPRÄGUNG

Der Umgriff der Gestaltungsfibel fokussiert sich hauptsächlich auf den Ortskern. Die Ausweisung als Bodendenkmal, die historische Bausubstanz und die damit verbundene gewachsene Siedlungsstruktur kennzeichnen diesen Bereich und weisen auf seine baugeschichtliche Bedeutung und gestalterische Qualität hin. Dieser Leitfaden soll durch die Herausarbeitung der überlieferten Werte, baulichen Eigenarten und räumlichen Qualitäten zu einem sorgsamem Umgang mit dem Ort führen und helfen die gewachsene Struktur und Proportionalität des Ensembles durch das richtige Handeln im Einzelnen zu bewahren und im Ganzen zu stärken. Um dies zu erreichen bietet er Anhaltspunkte zur Umsetzung von Sanierungsmaßnahmen, Umgestaltungen und Umnutzungen.

Der Markt Reichertshofen legt dabei großen Wert auf eine angemessene Nutzbarkeit der Gebäude und Freiflächen. Das Zusammenspiel von Funktionalität und Gestaltung ergänzt sich sinnvollerweise und führt zu einer ganzheitlichen Attraktivität.

Die Gestaltungsfibel bezieht sich auf die genehmigungs- und erlaubnispflichtige bzw. anzeigepflichtige Errichtung, Änderung, Instandsetzung, den Abbruch oder Unterhalt von baulichen Anlagen. Sie gilt auch für alle Maßnahmen, die keiner Baugenehmigung bedürfen, jedoch auf das Erscheinungsbild des Ortes Auswirkungen hätten, sowie für die Errichtung, Aufstellung, Anbringung und Änderung von Werbeanlagen.

Es besteht somit für jeden Bauherrn die Chance sein Gebäude aufzuwerten und gleichermaßen, sowohl das Ortsbild von Reichertshofen zu bewahren, als auch den Ortskern als attraktiven Wohn- und Geschäftsstandort zu revitalisieren.

Die Bestimmungen des Denkmalschutzes, sowie gesetzliche Bestimmungen für Bauordnung, Brandschutz usw. bleiben unberührt.



Abb. 3 Geltungsbereich der Gestaltungsfibel

2.3 HISTORISCHE ENTWICKLUNG

Die Siedlungsstruktur des Ortskerns blieb über die Jahrhunderte fast vollständig erhalten, wohingegen die Bausubstanz der Gebäude in weiten Teilen aus dem letzten Jahrhundert stammt.

Zum Ende des 19. Jahrhundert schloss sich Reichertshofen mit neun Nachbargemeinden dem Bezirksamt Ingolstadt an und gehört seither zu Oberbayern. Seit der Auflösung des Landkreises Ingolstadt gehört Reichertshofen zum Landkreis Pfaffenhofen an der Ilm.



Abb. 4 Reichertshofen im Urkataster



Abb. 5 Ortskern heute

Betrachtet man die Bevölkerung von Reichertshofen seit 1961 lässt sich feststellen, dass sich die Einwohnerzahl von 3775 auf heute ca. 8500 in den letzten 50 Jahren mehr als verdoppelt hat.

Hierbei spiegelt sich die allgemeine Tendenz einer rasch steigenden Bevölkerung wider. Infolgedessen musste mehr Wohnraum geschaffen werden, tendenziell setzt sich diese Entwicklung fort.

Ein weiterer starker Faktor ist die infrastrukturelle Entwicklung des 20. Jahrhunderts hin zur autofreundlichen Gemeinde. Dadurch wurden einige Straßenräume negativ beeinflusst und es fehlt bis heute ein gestalterischer Rahmen, um den gewachsenen Charakter des historischen Ortskerns zu fassen. Hinzu kommen Umbauten und Abrisse, die wenig Rücksicht auf die historische Bedeutung der Gebäude, aber auch auf städtebauliche Auswirkungen nahmen. Eine weitere Folge des autogerechten Umbaus des Ortszentrums war die Entmischung von Wohnen- und Arbeiten, da Gewerbe und Handel auch in der Peripherie gut erreichbar schienen.

2.4 ORTSBILD

Das heutige Ortsbild von Reichertshofen ist auf die städtebauliche Entwicklung der vergangenen Jahrhunderte zurückzuführen. Die wesentliche Entwicklung wird anhand von ausgewählten historischen und aktuellen Quellen in Form von Aufnahmen und Plänen veranschaulicht. Während sich die Entwicklung des Ortes bis zur Mitte des 20. Jahrhunderts auf eine Verdichtung innerhalb der ursprünglichen Siedlungsanlage beschränkt, ist ab den Nachkriegsjahren ein stark expansives Wachstum des Marktes zu erkennen, das sich nicht mehr um den historischen Ortskern ausbreitet, sondern sich vielmehr in einer Zerstreung niederschlägt. Diese Form des Wachstums, nicht mehr gleichmäßig rund um den Ortskern, ist durch geografische und administrative Grenzen begründet. Innerhalb dieser Grenzen war nur ein Wachstum nach Osten und Westen möglich.



Abb. 6 Urpositionsblatt 1836



Abb. 7 Postkarte 1935



Abb. 8 topograf. Karte 1935



Abb. 9 Luftbild 1959



Abb. 10 Topograf. Karte 2019

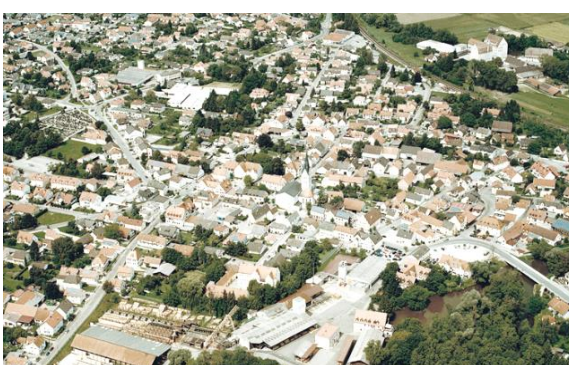


Abb. 11 Aktuelles Luftbild

2.5 SIEDLUNGSSTRUKTUR

In früheren Zeiten haben sich Gestaltungsmuster ergeben, die mit dem örtlichen Zusammenleben und der Kultur im Einklang standen. Dieses Zusammenspiel ist durch Eingriffe in jüngerer Vergangenheit gestört. In der Gesamtheit von Straßenzügen, Gebäuden und Gestaltungselementen zeigt sich das Ortsbild als Organismus, den es in seiner ganzheitlichen Qualität zu verbessern und weiterzuführen gilt.

Ziel der Ortssanierung ist deshalb die Revitalisierung des Ortskerns in seinen signifikanten Ausprägungen bezüglich Raumbildung und Fassadengestaltung. Form, Maßstab, Materialität und Gliederung, sowie die Farbgebung von Bauten und Werbeanlagen sind hierfür entscheidende Ansatzpunkte.

Prägende Elemente im Ortsgefüge sind die Marktstraße, der Obere - und Untere Markt, wie auch das ehemalige Schloss. Letzteres wirkt mit seiner Blickachse über die Kirche St. Margaretha im Zentrum, die Herrnstraße, bis hin zur ehemaligen Mühle. Die Marktstraße als zentrale Erschließung zieht sich als Ost - West Achse durch den Ort. Ursprünglich war der östliche Ortseingang an der Paarbrücke entlang des Unteren Marktes als Aufweitung des Straßenraums durch Gebäude gerahmt. Das städtebauliche Potential als Eingangsbereich zum Ort ist heute durch die Nutzung als Parkfläche nicht mehr gegeben. Entlang der Marktstraße als Hauptverkehrsstraße durch das Zentrum lassen sich die Besonderheiten des Ortes bestenfalls erahnen. Der Obere Markt liegt in zweiter Reihe und ist so als Ortskern in unmittelbarer Umgebung zur Pfarrei nicht als solcher einsehbar. Dennoch ist der Platz attraktiv gestaltet und durch zum Teil denkmalgeschützte Gebäude gefasst. Auch seine Nutzung mit Freischankflächen von Restaurant und Café beleben den Raum entscheidend mit. Am Oberen Markt wird zudem traditionell der Maibaum aufgestellt, was seine Bedeutsamkeit als Ortsmitte unterstreicht. Die Herrnstraße, die direkt zwischen St. Margaretha und dem oberen Markt aus der Marktstraße entspringt war die historische Einkaufsstraße des Ortes. Heute hat sie jedoch durch Leerstände an ihrem einstigen Glanz verloren. Dennoch stellt der Straßenzug einen architektonisch attraktiven Rahmen dar. Eine Vielzahl kleiner bis mittelgroßer Brachflächen im gesamten Ortskern, welche überwiegend versiegelt sind und als Parkflächen genutzt werden, sind an prominenten Stellen gelegen, wie zum Beispiel am Unteren Markt und bieten großes städtebauliches Potential.

2.6 FOTOGRAFISCHE GEGENÜBERSTELLUNG

DAMALS



Abb. 12 Oberer Markt

HEUTE



Abb. 13 Oberer Markt heute



Abb. 14 Herrstraße von Süden



Abb. 15 Herrstraße heute



Abb. 16 Marktstraße nach Osten



Abb. 17 Marktstraße heute

2.7 BAUSTRUKTUREN



Abb. 18 Barocker Schweifgiebel im Straßengefüge der Marktstraße

Das Zentrum von Reichertshofen ist überwiegend von Gebäuden aus der Zeit nach dem zweiten Weltkrieg geprägt. Dennoch ist in großen Teilen des Ortes die ursprüngliche Baustruktur, Parzellierung und der Straßenverlauf erhalten. Der historische Ortskern erhält seine Prägung vorwiegend durch schlichte großvolumige Gebäude, wobei an der Marktstraße und der Herrnstraße vereinzelt die Schweifgiebel historischer Bürger- und Geschäftshäuser als prägnantes Merkmal herausragen. In den Bereichen abseits der Hauptstraßen, wie der Marktstraße ist ein kleinteiligeres Gefüge aufzufinden, wobei hier vor allem die kleinen, giebelständigen Handwerkerhäuser z. B. im Bereich der Johannisstraße Rückschlüsse auf die ursprüngliche Struktur erlauben.



Abb. 19 Johannisstraße

3 Gestaltungsempfehlungen



Abbildung 20 Perspektive Gefüge Herrnstraße

Im Ortsbild wirkt die Gestaltung der einzelnen Gebäude maßgeblich an der Struktur des Ganzen mit. Die Häuser stehen nicht zusammenhanglos nebeneinander, sondern nehmen Bezug zueinander auf. Dies beginnt mit der gemeinsamen Ausrichtung zur Straße, geht über das Zusammenwirken ähnlicher Baukörper und Fassaden bis hin zur stimmigen Ausformulierung der Oberflächen von Dach und Fassade, Fenster und Türen, sowie Farbe und Material. Die Gesamtheit dieser Elemente ist es, die die Gestalt des Hauses prägt und in einem sorgsamem Miteinander das Ortsbild durch gegenseitige Bezüge zu einem geordneten Ganzen werden lassen. Die heutige Vielzahl an Baustoffen und Bauweisen schwächt dieses Zusammenspiel der einzelnen Bauten. Der Erhalt traditioneller Gestaltungsqualitäten und eine damit einhergehende Reduktion der Mittel soll helfen dem Ensemble an Strahlkraft zurück zu verhelfen.

Die folgenden Gestaltungsempfehlungen sollen anwendbare Hilfestellungen bei der Modernisierung, Renovierung und Sanierung von Gebäuden und privaten Freiflächen sein.

3.1 DACH

Das Dach als weithin sichtbare fünfte Fassade wirkt stark in der Gestalt eines Hauses mit. Die Dachlandschaft im Ortskern ist insbesondere durch Satteldächer mit einer Dachneigung von ca. 40°, in kleineren Parzellen sogar steiler, geprägt.

Der Dachstuhl ist traditionell als stützenfreie Sparrendachkonstruktion mit mittig liegendem First ausgeführt. Auf der Giebelseite geht der Ortgang meist ohne Dachüberstand homogen zur Fassade über, traufseitige Überstände sind knappgehalten und liegen allenfalls als Aufschiebling vor.

Als vorherrschende Dacheindeckung herrscht eine Schuppendeckung mit Tondachziegeln vor. Sie ist überwiegend in Form von Falzziegeln oder Pfannen ausgeführt. Die Farbigkeit der Dachdeckung bewegt sich zwischen naturrot und rotbraun.

Dachaufbauten, wie Gauben und Zwerchgiebel, wurden zurückhaltend verwendet. Sie fügen sie sich als untergeordnete Bauteile ein. Nur in Ausnahmefällen setzten sie bewusst Schwerpunkte in den Straßenraum, die meist durch die Sonderstellung einzelner Bauten begründet sind. Der Bezug zum öffentlichen Raum und den umgebenden Gebäuden sollte auch als Ausgangspunkt für die Entwicklung von Trauf- und Firstrichtungen, sowie deren Höhe herangezogen werden.



Abb. 21 Beispiel für Ortgangausführung



Abb.22 Beispiel für Satteldachgaube

EMPFEHLUNGEN

Das Satteldach, sowohl bei Umbauten als auch bei Neubauten, ist prägendes Element im Ortsgefüge. Die Neigung des Daches sollte sich am umgebenden Bestand orientieren und die oben genannten etwa 40° Dachneigung ausbilden.

Als Deckungsmaterialien für Haupt- und Nebengebäude kommen ortstypische, nicht engobierte Dachziegel in Form von Biberschwanzplatten oder Falzziegel im naturroten Farbspektrum in Frage. Die über die Jahre entstehende Patina belebt die Dachlandschaft. Für Nebengebäude sind auch schlicht gehaltene Metalldeckungen in handwerklicher Ausführung als Stehfalzdeckungen denkbar.

Die Größe der Dachüberstände sollte geringgehalten werden und sich an den vorherrschenden Formen der Umgebung orientieren.

Ortstypische und gebäudeprägende Trauf- und Dachabschlüsse bei Bestandsgebäuden, insbesondere Steingesimse sind erhaltenswert. Ortgänge könnten, wenn nötig, mit einem auf die Art und Farbe der Dachfläche abgestimmten Windbrett oder einer Zahnleiste eingefasst werden. Idealerweise kann auf die Verwendung von Ortgangziegeln verzichtet werden.

Dachaufbauten sind sparsam einzusetzen und möglichst in Form von zurückhaltenden Schlepp- oder Satteldachgauben auf einer Linie zu gestalten.

Ebenso mit Bedacht einzusetzen sind Dachflächenfenster. Gegebenenfalls sind diese auf einer Linie anzuordnen.

Der Anbringung von Solar- und Photovoltaikanlagen in verträglicher Form steht generell nichts im Wege. Nur besonders exponierte Dachflächen im Ortskern könnten freigehalten werden. Die Kollektoren sind nach Möglichkeit als Indach - Ausführung anzubringen, zumindest aber in dachgleicher Neigung als geschlossene Rechteckflächen anzuordnen.

3.2 FASSADEN

Die Fassade präsentiert den Charakter des Gebäudes im öffentlichen Raum. Die Schauseiten der einzelnen Bauten entwickeln eine Summenwirkung im Straßenraum. Eine gelungene Symbiose hängt unmittelbar von der angemessenen Gestaltung der Einzelbauten ab. Örtlich vorhandene Gestaltungsbeispiele bieten hierfür eine gute Grundlage. Der Gebäudebestand ist überwiegend zweigeschossig und giebelständig. Ortstypisch sind Lochfassaden aus massivem Mauerwerk, bei denen konstruktiv und klimatisch bedingt die Wandöffnungen klein gehalten und hochrechteckig übereinander angeordnet wurden. Die Wandflächen sind verputzt und mit weißem oder hellem Fassadenanstrich versehen. Die Fassadengestaltung ist darüber hinaus zurückhaltend und beschränkt sich auf Faschen, Ortgang- und Traufgesimse. Diese Grundstruktur verleiht dem gesamten Kernbereich eine gewisse Ordnung, die durch die Varianz individueller Details ein stimmiges Bild ergeben. Herauszuheben sind die Schweifgiebel der reichen Bürgerhäuser, die dadurch ihre besondere Stellung betonen und Akzente im Marktgefüge darstellen.



Abb. 23 Beispiel für Fassaden im Neubau

EMPFEHLUNGEN

Die regelmäßig gegliederte Lochfassade ist als prägendes Gestaltungsprinzip des Marktes beizubehalten.

Fasadengestaltung durch Faschen, aber besonders in Form von steinernen und hölzernen Gesimsen an historischen Bauten sollen erhalten werden.

Die Gesamtwirkung der Gebäude in den einzelnen Straßenzügen wird durch das Zusammenspiel der ortstypischen mineralischen Anstriche der Putzfassaden in weißen oder hellen Tönen gestärkt. Fassadenbekleidungen aus Kunststoff oder Faserzement schwächen hingegen das Gesamtbild der Straßenzüge und sollten vermieden werden.

Das ortstypische Verhältnis von Wand zu Fensterfläche, bei dem der Anteil der Geschlossenen Wand überwiegt, sowie die Öffnungsproportion des Hochrechtecks sollen sowohl im Bestand als auch im Neubau gewahrt bleiben.

Der Sockel des Hauses ist entweder ohne Farbunterschied und ebenengleich auszuführen oder in der Farbe der Faschen, vorzugsweise in Weiß.

Geflieste oder anderweitig bekleidete Sockel sind zu vermeiden.

3.3 FENSTER UND TÜREN



Abb. 24 Hochformatiges Fenster, Senkrechtmarkise



Abb. 25 Glasteilende Sprossen

Fassadenöffnungen wie Fenster und Türen tragen in Bezug auf die Anordnung, Form und Materialität wesentlich zur Gestalt des Hauses bei. Die Fensteröffnungen einer Fassade haben gleiche Proportion und Größe. Ortstypisch sind hochrechteckige naturfarbene oder weiß lasierte Holzfenster mit Sprossengliederung

Viele Neu- und Ersatzbauten der Nachkriegszeit brechen mit diesen Traditionen. Proportion und Gestaltung der Fassaden, sowie deren Materialität sind seither ins Ungleichgewicht geraten. Nicht nur ungünstige Fensterformate und fehlende Gliederung der Glasflächen lassen die Öffnungen an gestalterischer Qualität einbüßen. Hier könnte bei zukünftigen Sanierungen wieder eine Rückbesinnung auf die historische Fassadenstruktur in Größe und Materialität der Fenster und Schaufenster auf oben beschriebene Strukturen stattfinden.

Die Haustür, fungierend als Übergang zwischen privatem Innenraum und dem öffentlichen Bereich ist meist zur Straße hin ausgerichtet und häufig in ihrer Wichtigkeit hervorgehoben. Der Eingang ist in seiner Größe auf ein notwendiges Maß beschränkt. Vorherrschend sind Holztüren ohne oder mit geringem Fensteranteil. Auch hier haben jüngere Entwicklungen dazu geführt, dass schlichte historische Strukturen aus dem Straßenraum verschwinden und sich die große Auswahl der Baustoffindustrie in einer gewissen Willkürlichkeit niederschlägt. Daher ist eine Reduktion der Materialität und eine Rückbesinnung auf bewährte Proportionen zu empfehlen.

EMPFEHLUNGEN

Hochrechteckige Öffnungen nach Vorbild bestehender Strukturen bieten eine gute Grundlage für den Zusammenhalt des Marktgefüges.

Holz ist als Baustoff Kunststoff oder Aluminium vorzuziehen.

Fensterteilung und Rahmung sollen dabei helfen, das Fenster wieder als Gestaltungselemente zu verstehen.

Fenstersprossen in symmetrisch-gleichmäßiger Anordnung stellen eine angemessene Fensterteilung dar.

In einzelnen Fällen sind als zusätzliches Gestaltungselement dezente Faschen oder hölzerne Fensterläden vorstellbar. Ausgeführt werden können diese Läden neben der klassischen Variante auch als Klappschiebe- oder Schiebeläden.

3.4 HOFRÄUME UND VORBEREICHE



Abb.26 Oberer Markt als Beispiel für vorteilhafte Vorbereiche

Das Gefüge des Marktes wird auch vom unmittelbaren Umfeld der Gebäude im Schwellenraum zwischen privaten Vorbereichen und öffentlichem Straßenraum definiert. Diese Vorzone gibt eine Einladung zum Betreten und stellen eine Wechselwirkung zwischen Stadtraum und Haus her. Neben der reinen Funktion als Zufahrt hat diese oft hohe Aufenthaltsqualität.

Besonders prägend sind hierbei die teils noch bewirtschafteten Höfe im Ortskern. Sie sind zwar stark versiegelt, weisen jedoch trotzdem häufig dorftypische Merkmale, wie Spalierobstbäume oder Nutzgärten, auf.

EMPFEHLUNGEN

Vorbereiche sollten in Bezug zur Nachbarschaft und dem öffentlichen Raum begrünt und einladend entwickelt werden und sich nicht davor verschließen.

Hohe Abgrenzungen, ausladende Toranlagen oder Hecken und andere blickdichte Abschottungen sollten vermieden werden.

Abgrenzungen sollen sich sowohl in Struktur als auch in Materialität an ortstypischen Vorbildern orientieren. Hier sind die schlichten Anlagen an den innerörtlichen Hofstellen, sowie an den historischen Kleinbürgerhäusern zu nennen.

Einfache Einfriedungen als hölzerner Gartenzaun oder niedrige Gartenmauer (unter 1,20 m) sind vorstellbar.

Befestigte Flächen sollten soweit möglich begrünt, als nicht wassergebundene Oberfläche ausgeführt oder durchlässig gepflastert werden. Flächige Versiegelungen sind zu vermeiden.



Abb. 27 Offener Vorgarten

3.5 SCHAUFENSTER UND WERBEANLAGEN

Vor allem entlang der Marktstraße und der Herrnstraße ist die Erdgeschosszone der Gebäude mit Ladenlokalen durchzogen. Sie beleben den Ort maßgeblich. Das Bedürfnis, seine Waren nach außen hin zu zeigen, führte im Laufe der Zeit dazu, dass bestehende Öffnungen immer weiter vergrößert wurden und so die Fassadenstruktur mancher historischer Bausubstanz stark beeinträchtigt wurde. Vom einst typischen Lochfassadencharakter ist oft kaum noch etwas zu erahnen. Weiterer Bestandteil der Geschäftshäuser ist deren Kennzeichnung durch Werbeanlagen, die dem Passanten eine eindeutige Identifikation des Ladenlokals ermöglichen. Hierbei ist auf eine unaufdringliche Ausführung zu achten, die sich in die bauliche Umgebung einfügt und diese nicht stört. Dabei ist sowohl eine verträgliche Dimension, als auch eine angemessene Gestaltung zu gewährleisten.



Abb. 28 Fein aufgemalter Schriftzug

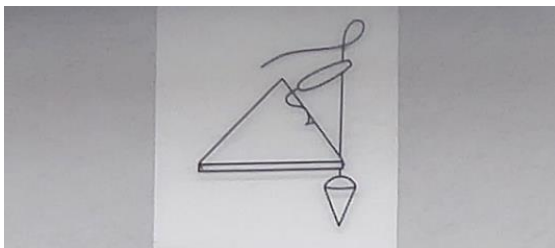


Abb. 29 Dezentere metallene Werbeanlage



Abb. 30 Beispiel für ein wiederhergestelltes Schaufenster an einem historischen Gebäude

EMPFEHLUNGEN

Schaufenster sollen so auf das jeweilige Gebäude abgestimmt werden, dass dessen ursprüngliche Fassadenstruktur und Konstruktion ablesbar wird. Dadurch bleibt der Gesamteindruck der ursprünglichen Fassade erhalten. Dem Material Holz sollte Vorzug gegeben werden. In einzelnen Fällen sind auch Metallkonstruktionen denkbar.

Die Gesamtwahrnehmung der Fassade gewinnt, wenn der Sockelbereich nicht von den Schaufenstern unterbrochen wird.

An die Wand gemalte Schriftzüge oder handwerklich ausgeführte Einzelbuchstaben aus Metall oder Holz sowie Stuck sind zu bevorzugen. Eine Fassade wird besonders vorteilhaft im gesamten Straßengefüge wirken, wenn der Schriftzug in Art und Farbe auf die Fassade abgestimmt ist.

Bei der Beleuchtung von Außenwerbung wirkt eine warmweiße Lichtfarbe sowie eine blendfreie Ausformulierung sowohl für die Ausleuchtung der Schaufenster, als auch für das eventuelle Anstrahlen von Schriftzügen gestalterisch besonders vorteilhaft. Blinklicht, bewegtes Licht, sowie selbstleuchtende Werbeanlagen sind zu vermeiden.

4. Bereichssanierungen

4.1 HERRNSTRASSE



Abb. 31 Sanierter Straßenraum Herrnstrasse

Die Herrnstraße, die direkt zwischen St. Margaretha und dem Oberen Markt aus der Marktstraße entspringt, war die historische Einkaufsstraße des Ortes. Heute hat sie zwar durch Leerstände etwas an ihrem einstigen Glanz verloren, dennoch stellt der Straßenzug einen architektonisch und städtebaulich attraktiven Rahmen dar und bietet großes Revitalisierungspotential. Wie im gesamten Ortskerngebiet fallen besonders die Bauten der Nachkriegszeit auf. In dieser Straße besonders in Form von Anbauten, die in ihrer Gestaltung und städtebaulichen Anordnung in Bezug auf den historischen Bestand, sowie der Straßenflucht, das Straßenbild bisweilen gestalterisch etwas unglücklich beeinflussen.

Der besondere bauliche und räumliche Charakter sowie die ursprünglich einheitliche Typologie und Formensprache der Wohn- und Geschäftshäuser mittelgroßen Volumens sollen bewahrt und in Teilen zumindest in Kubatur und Fassadengliederung wiederhergestellt werden. Gleichzeitig sollen die Gebäulichkeiten und der Straßenzug an sich, den heutigen Ansprüchen von Wohnen und Handel gerecht werden, um eine symbiotische Mischnutzung zu erreichen. Besonders auffällig ist, dass die Häuser, welche historisch eine öffentliche oder kirchliche Nutzung hatten, nahe dem Oberen Markt und der Kirche als traufständig herausragen, während sich die Wohn- und Geschäftshäuser durch Giebelständigkeit, bei gleicher Geschossigkeit und Dachneigung auszeichneten. Dies ist heute weniger stark lesbar und könnte wieder erreicht werden, um ein homogenes Straßenbild zu rahmen. Seit den 1960er Jahren wurden einzelne Gebäude bereits erweitert, bzw. erhielten Anbauten.

In Zukunft könnten derartige Eingriffe in das Straßenbild sorgfältiger geschehen und individuell abgewogen werden. An giebelseitig stehenden Gebäuden ist eine Verlängerung in gleichem Querschnitt möglich. Sparsam angewendet und sorgfältig gestaltet bleiben Anbauten im Straßenraum wirksam und ablesbar, wenn diese etwa die Hälfte der bestehenden Fassadenbreite nicht überschreiten. Sie können sich als Ergänzungen einfügen und dennoch aktueller Baukultur entsprechen und unter Beachtung der Gestaltungskriterien zeitlos wirken. Hierfür empfiehlt es sich die vorhandenen Materialien, Gestaltungselemente, Proportionen und Gliederungen des Altbaus aufzunehmen.

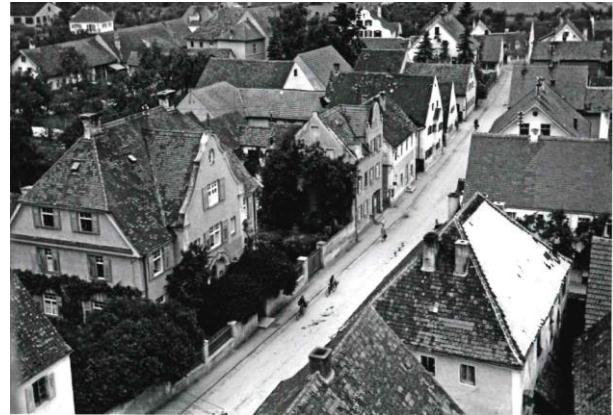


Abb. 32 Hist. Ansicht Herrstraße 1963

4.2 MARGARETHENSTRASSE

Während die Einmündung von der Marktstraße noch durch deren Großvolumigkeit geprägt ist, sind hier besonders die noch erhaltenen kleinparzelligen und giebelständigen Wohnhäuser hervorzuheben. Die Straße war beidseitig durch Häuserzeilen gerahmt. Auch wenn die westlich gelegene Straßenseite lockerer gefasst war, ist hier festzustellen, dass durch das Zurücksetzen der dort entstandenen Ersatzneubauten, welche etwas großvolumiger ausgebildet wurden, der Straßenzug deutlich an seiner Fassung verloren hat. Besonders die erneute Bebauung des ostseitigen Eckgrundstücks zwischen Markt- und Margarethenstraße birgt hier Entwicklungspotential.



Abb. 33 Margarethenstraße 2023

Neubau und Parzellierung

Die relativ kleine Grundfläche der ursprünglichen Haustypen von ca. 80 m² wird dem heutigen Flächenbedarf in Einfamilienhäusern nur teilweise gerecht. Daher wurden die Häuser in die Hinterhöfe hinein erweitert und ergänzt. Eine hervorzuhebende Fehlentwicklung ist dabei, dass in jüngerer Vergangenheit immer mehr die Baukörper an der Straße verschwinden und nur die Hinterhäuser eine Fortschreibung finden. Die Fassade zur Straße ist jedoch der wesentliche Charakter des Straßenzugs im Kernbereich der Gemeinde. Zwar steht einer Verlängerung der Baukörper in gleichem Querschnitt in die der Straße abgewandten Parzellen nichts im Wege, aber der Erhalt und die Aufnahme der ursprünglichen Baulinie sollte oberste Priorität bei Bautätigkeiten in diesem Bereich haben. Besonderes Augenmerk bei der Neugestaltung könnten die Kreuzungen mit der Johannis-, sowie mit der Marktstraße erfahren. Diese haben durch Abriss und Ersatzbauten deutlich an städtebaulicher Qualität eingebüßt. Der Kreuzungspunkt mit der Marktstraße als weithin prominentester Bereich der Margarethenstraße enthielt ein großvolumiges und durch Walmdach schon architektonisch seine Bedeutsamkeit ausstrahlendes Gebäude mit öffentlicher Nutzung (ehemaliges Postgebäude). Dieser Fixpunkt fehlt heute spürbar im städtebaulichen Kontext. Es wäre wünschenswert, diese prominente Baulücke dahingehend zu schließen, dass die ursprüngliche Stellung und Volumetrie des ehem. ‚Postbaus‘ als Grundlage neuer Planungen aufgegriffen bzw. städtebaulich wieder hergestellt wird.



Abb.34 Margarethenstraße um 1970

5. Barrierefreiheit

5.1 PROBLEMSTELLUNG

Etwa ein Drittel der Bevölkerung ist körperlich eingeschränkt. Für viele Menschen ist das barrierefreie Bauen deshalb unerlässliche Voraussetzung dafür, überhaupt mobil sein zu können und ohne fremde Hilfe am gesellschaftlichen Leben teilnehmen zu können. Dafür bedarf es einer zukunftsorientierten Planung möglichst schwellenloser Zugangssituationen und der entsprechenden Grundrisse. Die Betrachtung des einzelnen Bauwerks reicht nicht aus, vielmehr muss ein gesamtheitliches Konzept entwickelt werden.

Der Markt Reichertshofen hat ein barrierefreies Ortszentrum als städtebauliche Gesamtaufgabe früh erkannt. Dies wurde bereits beispielhaft mit dem Ziel angegangen, zum einen den hier Lebenden ein angemessenes Lebensumfeld zu bieten, in welchem diese möglichst lange und komfortabel alle Belange des täglichen Bedarfs barrierefrei erledigen können, und zum Anderen Besuchern des Ortszentrums das lebendige Geschäftsangebot barrierefrei erschließen zu können.

WEN BETRIFFT ES

Besondere Zuwendung an der Schwelle zwischen Haus und Marktgemeinde benötigen nicht nur alte oder eingeschränkte Menschen, sondern auch Kinder, Familien mit Kinderwagen oder Personen mit Gepäck. Eine barrierefreie Umwelt stellt für Alle, die den öffentlichen Raum nutzen einen erheblichen Mehrwert dar.



Abb. 35 wesentliche Mobilitätseinschränkungen

5.2 ANFORDERUNGEN

Ziel der städtebaulichen Entwicklung des Marktes Reichertshofen ist es, die Stärken des Gemeindekerns zu reaktivieren und zu steigern. Neben einer dichten infrastrukturellen Vernetzung, guter fußläufiger Erreichbarkeit und einer klaren Orientierung, mag eine Mischung unterschiedlicher Funktionen, eine maximale Erreichbarkeit und Teilnahme der Angebote für alle Generationen und in dem Markt lebenden Mitbewohner einen guten Teil dieser Bemühungen beschreiben.

Eine barrierefreie Gestaltung trägt maßgeblich zur Attraktivität des Kernbereichs bei, wenn dadurch jeder am gesellschaftlichen Leben gleichberechtigt teilnehmen kann. Dies hat auch positive Auswirkungen auf den Charakter der Marktgemeinde.

Nicht nur partielle Einschränkung, sondern Mängel in der Ausstattung und unbedachte Schwellen grenzen die Bewegungsfreiheit ein. Im Rahmen der nachhaltigen Entwicklung des Marktes Reichertshofen darf im Fokus stehen, gerade bauliche Maßnahmen zu unterstützen die die barrierefreie Zugänglichkeit von der Grundstücksgrenze bis zur Haustür verbessern.

5.3 EINGANGSBEREICH

Der Zugang und Eingangsbereich zu öffentlichen Gebäuden und privaten Wohnungen sollte komfortabel und in allen Lebensphasen sicher nutzbar sein.

Es empfiehlt sich eine klar ausformulierte Zuwegung zum Gebäude, die eine intuitive Orientierung ermöglicht. Diese sollte kontrastreich gestaltet, gut belichtet und mit einem festen, rutschsicheren Belag ausgeführt werden. Der Gehweg soll ausreichend breit sein, um auch das Befahren bzw. Betreten mit Rollstühlen, Rollatoren oder anderen Hilfsmitteln zu ermöglichen. Dabei ist zu beachten, dass ein mögliches Gefälle nicht steiler als 3 Prozent ist. Zur Unterstützung sind in diesem Falle Handläufe zu empfehlen. Wenn das Niveau vom Eingang zur Straße mit den genannten Mitteln nicht barrierefrei gestaltet werden kann, sind Rampen oder Plattformaufzüge in Betracht zu ziehen.

EMPFEHLUNGEN

Zuwege sollten mindestens 1,50 m breit sein

Der Eingang sollte möglichst schwellen- und stufenlos sein und ein Gefälle von max. 3° aufweisen.

Wassergebundene Decken oder ein geeigneter Plattenbelag kommen in Frage, damit der Weg zum Eingang erschütterungsarm und leicht befahrbar ist.

Fugen im Belag sollen möglichst schmal ausgebildet und oberflächengleich gefüllt werden.

Ein Platten- bzw. Fliesenbelag ist geeignet, hier ist die erforderliche Rutschhemmklasse zu beachten und sicherzustellen, dass der Belag angenehm und sicher zu begehen ist.

Zur Unterstützung sind Hilfsmittel wie Handläufe und visuelle Kennzeichnungen sinnvoll.

5.4 TREPPEN

Treppen stellen generell eine Barriere dar und sind nach Möglichkeit besonders vor Hauseingängen zu vermeiden. Vor Allem im Bestand ist an solchen Niveauunterschieden wenig zu ändern und das nachträgliche Installieren von barrierefreien Rampen ist nicht immer möglich. Dementsprechend sollte zumindest ein sicheres Begehen der Treppenanlagen möglich sein. Sowohl bei der äußeren Erschließung, als auch bei der unverzichtbaren inneren Erschließung bieten Treppenanlagen mit geraden Läufen ohne überstehende Setzstufen Erleichterung. Beidseitige Handläufe an den Treppenanlagen und Aufkantungen zum Verhindern des seitlichen Abrutschens von Gehhilfen erleichtern die Erschließung, eine kontrastreiche Gestaltung des An- und Austritts helfen beeinträchtigten Mitmenschen nachhaltig.

EMPFEHLUNGEN

Rutschhemmender Stufenbelag

Komfortables Steigungsmaß, die einschlägige Normung ist zu beachten

Keine überstehenden oder offenen Setzstufen

Handlauf ohne lose Enden, die Verletzungsgefahr bergen

Ergonomische, durchgängige Handläufe ohne Unterbrechung durch Montage an der Wand. Dies erfordert sogenannte L-Winkel

Visuelle und taktile Markierung von Anfang und Ende des Treppenlaufs

5.5 RAMPEN



Abb. 36 Barrierefreie Rampe

Weist ein Hauseingang Stufen auf, ermöglicht eine Rampe Rollstuhlfahrern und Personen mit Kinderwagen, Rollatoren etc. eine ungehinderte Höhenüberwindung.

Mit baulich relativ geringem Aufwand sind Höhenunterschiede von ein bis zwei Stufen zu überbrücken. Hier könnten zwar im Ausnahmefall mobile Rampen verwendet werden, die nach Bedarf über die vorhandene Abtreppung gelegt werden. Aber eine bauliche Lösung ist bei Sanierungsmaßnahmen immer vorzuziehen und umzusetzen. Da der Eingangsbereich weithin die sichtbare Verbindung zwischen Haus und Straßenraum ist, sollte eine solche bauliche Lösung gestalterisch durchdacht und geplant werden, um den Eingangsbereich weiterhin werthaltig auszubilden.

Soll ein Zugang mit mehreren Stufen barrierefrei nutzbar gemacht werden ist ohnehin eine solche überlegte bauliche barrierefreie Rampe erforderlich.

Für solche Rampen ist eine Steigung bis maximal 6 Prozent möglich. Die nutzbare Breite muss mindestens 1,20 m betragen. Nach maximal 6 m Rampenlänge ist ein Zwischenpodest von mindestens 1,50 m Länge erforderlich. Die Bewegungsflächen am Anfang und am Ende der Rampe müssen mindestens 1,50 m x 1,50 m groß sein. Wie bei der Zuwegung ist hier auf eine rutschfeste Ausführung zu achten. Generell ist die barrierefreie Erschließung heute ein Teil des architektonischen Konzeptes eines Gebäudes und sollte sich in dessen Ausdruck einfügen. Nach Möglichkeit empfiehlt sich eine Abstimmung der Materialität und Farbigkeit mit dem Sockel des Hauses. In manchen Fällen steht die notwendige Fläche für eine Rampe nicht zur Verfügung. Hier kann mit der deutlich platzsparenderen, jedoch wesentlich aufwändigeren Lösung eines Plattformaufzuges Abhilfe geschaffen werden.

5.6 HAUSTÜRE UND EINGANG



Abb. 37 Beispiel barrierefreie Haustür

Hauseingänge werden möglichst ohne untere Türanschlüsse und schwellenlos ausgeführt. Soweit diese technisch unbedingt erforderlich sind, dürfen sie nicht höher als 2cm sein, damit eine Überfahrbarkeit mit Rollstühlen und Rollatoren gewährleistet ist. Die Breite der Türöffnung muss zum sicheren Passieren mindesten 90 cm lichte Breite aufweisen. Die Türhöhe sollte grundsätzlich eine lichte Höhe von 2,10 m nicht unterschreiten. Das Öffnen sollte leichtfallen. Da Behinderungen durch das Halten von Taschen oder Ähnlichem das Öffnen erheblich erschweren, empfiehlt sich eine Abstellfläche neben der Tür, z. B. in Form einer Sitzbank. Hier kann Gepäck griffbereit abgelegt und die Haustüre mit freien Händen geöffnet und geschlossen werden. Der Türgriff sollte eine ergonomische Form aufweisen und genau wie Lichtschalter und Klingeln so angeordnet werden, dass sie auch von Rollstuhlfahrern bedient werden können. Um auch mit dem Rollstuhl eine gewisse Bewegungsfläche zu garantieren, sollte ein Bereich von 1,50 m x 1,50 m unmittelbar vor bzw. hinter dem Hauseingang freigehalten werden.

EMPFEHLUNGEN

Stufen und Schwellen an der Haustür sollen vermieden werden.

Die lichte Durchgangsbreite sollte mindestens 90 cm betragen.

Vor dem Eingang empfiehlt sich eine Bewegungsfläche von mind. 1,5 m x 1,5 m

Eine Überdachung des Eingangsbereichs bietet Wetterschutz.

6 Anhang

6.1 BILDNACHWEIS

Abb. 1 Luftbild Reichertshofen – Luftbild Service Christian Huber	1
Abb. 2 Reges Treiben am Rathaus – Archiv Markt Reichertshofen	4
Abb. 3 Geltungsbereich der Gestaltungsfibel – Dragomir Stadtplanung	5
Abb. 4 Reichertshofen im Urkataster - Archiv Markt Reichertshofen	6
Abb. 5 Ortskern heute - Archiv Markt Reichertshofen	6
Abb. 6 Urpositionsblatt Reichertshofen 1836 - Archiv Markt Reichertshofen	7
Abb. 7 Postkarte 1935 - Archiv Markt Reichertshofen	7
Abb. 8 topograf. Karte 1935 - Archiv Markt Reichertshofen	7
Abb. 9 Luftbild 1959 - Archiv Markt Reichertshofen	7
Abb. 10 Topograf. Karte 2019 - Archiv Markt Reichertshofen	7
Abb. 11 Aktuelles Luftbild – Luftbild-Service Christian Huber	7
Abb. 12 Oberer Markt - Archiv Markt Reichertshofen	9
Abb. 13 Oberer Markt heute - Wager-Gärtner-Knoch Architekten	9
Abb. 14 Herrnstraße von Süden - Archiv Markt Reichertshofen	9
Abb. 15 Herrnstraße heute – Wager-Gärtner-Knoch Architekten	9
Abb. 16 Marktstraße nach osten - Archiv Markt Reichertshofen	9
Abb. 17 Marktstraße heute - Wager-Gärtner-Knoch Architekten	9
Abb. 18 Barocker Schweifgiebel im Straßengefüge der Marktstraße – Wager-Gärtner-Knoch Architekten	10
Abb. 19 Straßenzug Johannisstraße - Wager-Gärtner-Knoch Architekten	10
Abb. 20 Perspektive Gefüge Herrnstraße - Wager-Gärtner-Knoch Architekten	11
Abb. 21 Beispiel für Ortgangausführung - Wager-Gärtner-Knoch Architekten	12
Abb. 22 Beispiel für Satteldachgaube - Wager-Gärtner-Knoch Architekten	12
Abb. 23 Beispiel für Fassaden im Neubau - Wager-Gärtner-Knoch Architekten	14
Abb. 24 Hochformatiges Fenster - Wager-Gärtner-Knoch Architekten	15
Abb. 25 Glasteilende Sprossen - Wager-Gärtner-Knoch Architekten	15
Abb. 26 Oberer Markt - Wager-Gärtner-Knoch Architekten	16

Abb. 27 offener Vorgarten - Wager-Gärtner-Knoch Architekten	17
Abb. 28 fein aufgemalter Schriftzug - Wager-Gärtner-Knoch Architekten	18
Abb. 29 dezente metallene Werbeanlage - Wager-Gärtner-Knoch Architekten	18
Abb. 30 Beispiel für ein Schaufenster - Wager-Gärtner-Knoch Architekten	18
Abb. 31 Sanierter Straßenraum Herrnstraße - Wager-Gärtner-Knoch Architekten	19
Abb. 32 Hist. Ansicht Herrnstraße 1963 - Archiv Markt Reichertshofen	19
Abb. 33 Margarethenstraße 2023 - Wager-Gärtner-Knoch Architekten	20
Abb. 34 Margarethenstraße um 1970 - Archiv Markt Reichertshofen	21
Abb. 35 Wesentliche Mobilitätseinschränkungen Wager-Gärtner-Knoch Architekten	22
Abb. 36 Barrierefreie Rampe - Wager-Gärtner-Knoch Architekten	25
Abb. 37 Beispiel barrierefreie Haustür – Wager-Gärtner-Knoch Architekten	26

6.2 QUELLEN

Baufibel für das nördliche Oberbayern, Verlag Hermann Rinn, München 1948

Reichertshofen im Wandel der Zeit, Stadt-Bild-Verlag Leipzig, ISBN 9783942146913
(Alle Bilder Archiv des Marktes Reichertshofen)

Entwurf Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept Markt Reichertshofen,
Dragomir Stadtplanung, 2018

Archiv Markt Reichertshofen

6.3 IMPRESSUM

Herausgeber:

Markt Reichertshofen

Bearbeitung:

Wager Gärtner Knoch Architekten

Am Graben 23 84036 Landshut

Gefördert im Bund - Länder Städtebauförderprogramm „Stadtumbau“ mit Mitteln des Bundes und des Freistaats Bayern



Bundesministerium
für Wohnen, Stadtentwicklung
und Bauwesen



STÄDTEBAU-
FÖRDERUNG
von Bund, Ländern und
Gemeinden

Bayerisches Staatsministerium für
Wohnen, Bau und Verkehr

