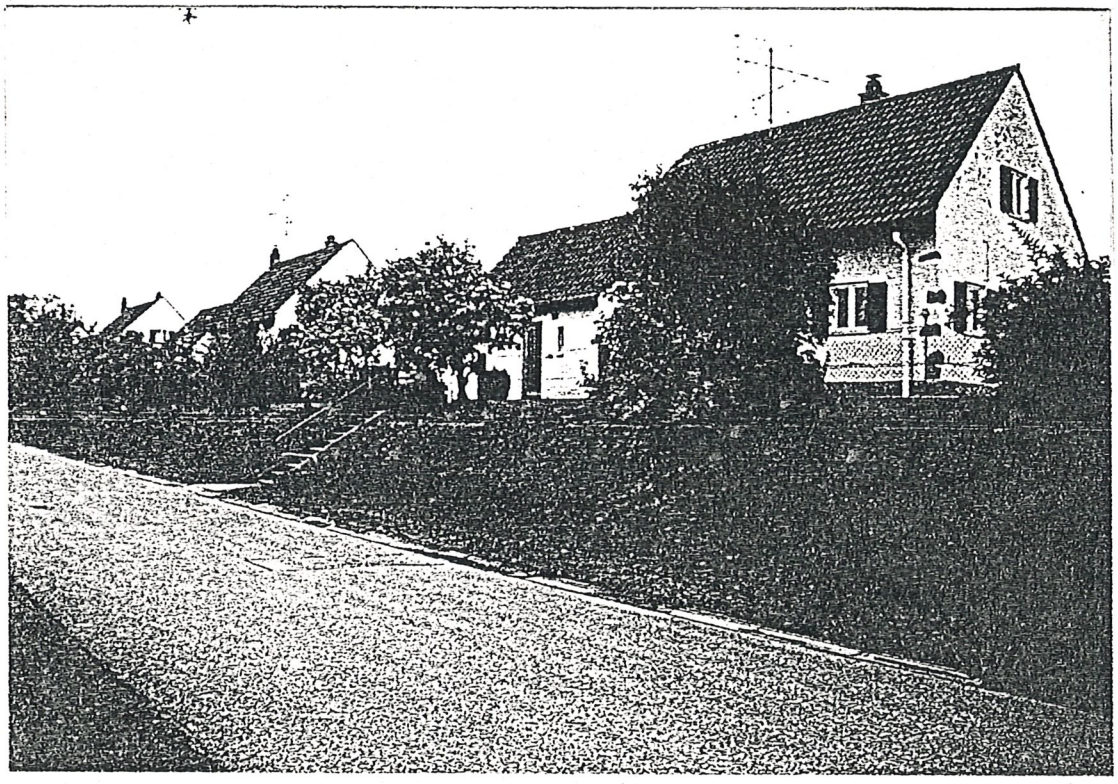
RAHMENPLANUNG MIT BEBAUUNGSPLAN INNWERKSIEDLUNG MARKTGEMEINDE GARS AM INN

A ALLGEMEINE ZUSTANDSBESCHREIBUNG

B VORGESEHENE BAULICHE ERGÄNZUNGEN BZW. VERÄNDERUNGEN

C ZEICHNERISCHE UND BILDLICHE DOKUMENTATION VON A UND B



ARCHITEKT JOHANN SCHMUCK DIPL.-ING. BDA
HERZOG-STR. 6 • 80803 MÜNCHEN • TEL. 089-331801
AM EGELSEE 1 • 83546 AU AM INN • TEL. 08073-748

BEGRÜNDUNG ZUR RAHMENPLANUNG MIT BEBAUUNGSPLAN DER MARKTGEMEINDE GARS AM INN

für die: "INNWERK-SIEDLUNG"

umfassend die Grundstücke mit den Flur-Nr.: 859/7 - 859/19, Gemarkung Gars-Bahnhof

Planverfasser: Architekturbüro
Johann Schmuck Dipl.-Ing. FH BDA
Herzogstraße 6
8000 München 40
Tel.: 089/331801

A ALLGEMEINE ZUSTANDSBESCHREIBUNG

1. Entstehung, Lage und Bestand

1.1. Entstehung

Die Innwerk-Siedlung wurde unmittelbar vor Ausbruch des Krieges, in den Jahren 1938/39 erbaut. Sie war als Werkssiedlung für die Betriebsangehörigen des Innwerks gedacht. Ihre Häuschen ähneln jenen der Mustersiedlung Ramersdorf (München) und entsprechen in etwa dem Mustertyp des Reichsheimstättengesetzes.

Die Pläne stammen von dem Münchener Architekten Steinbrecher.

1.2. Lage

Die Innwerk-Siedlung liegt - relativ isoliert - nordöstlich des Ortsteils Gars-Bahnhof an der Straße zur Inn-Staustufe. Sie befindet sich auf dem südlichen Innufer. Zum Zentrum der Marktgemeinde Gars, das sich auf der gegenüberliegenden Innseite befindet, sind es etwa 3,5 km.

Die Gemeinde Gars liegt im südwestlichen Teil des Landkreises Mühldorf am Inn, etwa auf halber Strecke zwischen Wasserburg und Waldkraiburg.

Die Entfernung nach München beträgt knapp 70 km.

1.3. Einbindung in die Landschaft

Die Häuser sind als Einzeldenkmäler ausgewiesen und liegen auf einer Auwiese oberhalb des Inns. Das Innufer ist von der nordwestlichen Gebäudeecke nur ca. 60 m entfernt. Im Südosten grenzt die Siedlung an Mischwald.

Durch heimische Laubbäume ist sie in nachgerade vorbildlicher Weise durchgrünt. Durch die Bepflanzung der Gärten mit standortgerechten Gehölzen wurde, besonders zur Innseite, ein hervorragender Ortsrand gebildet.

1.4. Städtebauliche Anordnung

Längs der schmalen Straße vom Bahnhof Gars zur Staustufe stehen zwölf kleine Einfamilienhäuser, fünf auf der nordwestlichen Straßenseite, sieben auf der südöstlichen. Die Firste sind parallel zur Straße; die Häuser sind linear, ohne jeden Versatz angeordnet. Lediglich die ersten beiden Häuschen auf der Südostseite sind, dem Kurvenverlauf der Straße entsprechend,leicht abgedreht. In dieser Blickrichtung wird so ein perspektivischer Raumabschluß geschaffen.

1.5. Straßenraum

Die Zufahrtstraße zur Staustufe biegt mit einer Linkskurve in die Siedlung, durchzieht sie geradlinig und schwenkt im Norden mit einer leichten Rechtskurve parallel zum Inn ab. Die Fahrbahn ist etwa sechs Meter breit und einseitig mit einer Betonrinne entwässert. Einen eigenständigen Gehweg gibt es nicht; zu beiden Seiten der Fahrbahn findet sich ein Grünstreifen. Auf der nordwestlichen Straßenseite mißt er etwa zwei Meter, auf der südöstlichen Seite drei Meter. Hier ist er als Böschung zu den ca. zwei Meter höher liegenden Grundstücken ausgebildet. Dieser Versatz ist ein Charakteristikum für den Straßenraum und das Gesamtbild der Siedlung. Der Höhenunterschied von der Straße zu diesen Grundstücken wird durch geländeprofilparallele Treppen aus Stampfbeton mit niedriger seitlicher Fassung überwunden; sie verfügen nur über ein einseitiges Eisenrohrgeländer in einfacher Ausführung. Dadurch verschwinden die Treppenanlagen optisch in der Grasböschung, die perspektivisch als ununterbrochener Grünstreifen der Straße entlang läuft.

Auffälligerere Treppenanlagen würden als Zäsur dieses grünen Böschungsstreifens wirksam werden und die Einfachheit und den unprätentiösen Charme des Straßenraumes empfindlich stören. Der gegenüberliegende flache Grünstreifen ist mit Laub- und Nadelbäumen bepflanzt; diese Bepflanzung setzt sich auf den angrenzenden Privatgrundstücken nahtlos fort. Auch die Eingangssituationen zur Siedlung sind am Straßenrand durch Bäume gut definiert.

1.6. Gärten

Die relativ großzügig bemessenen Grundstücke führten offensichtlich zu einer umfangreichen Nutzung der Gärten. Viele Obstbäume und Sträucher tragen sehr zum gefälligen Gesamteindruck des Ensembles bei. Bedauerlicherweise sind in manchen Anwesen auch Wellblechschuppen oder vergleichsweise unschöne Nebengebäude errichtet worden, die den Gesamteindruck z.T. stören.

2. Einzelbauten

2.1. Baukörper

Alle zwölf Einfamilienhäuser sind erdgeschossig und haben steile Satteldächer. Der Eingang ist in einem gesonderten Anbau mit niedrigerem First untergebracht und jeweils zur Straße orientiert (insofern unterscheiden sich die Häuser auf beiden Straßenseiten geringfügig).

Der Grundbaukörper mißt etwa 7,50 m x 10 m, der Anbau 5 m x 5,50 m (er verschneidet sich aber teilweise mit dem Hauptgebäude). Die Wandhöhe beträgt beim Grundbaukörper ca. 4 m, beim Anbau 3 m. Die Dachneigung beträgt ca. 45°.

Aus diesen Maßannahmen ergibt sich eine Gebäudegrundfläche von ca. 97 m^2. Unter Berücksichtigung des nutzbaren Dachraumes beträgt die Bruttogeschoßfläche 157 m^2 (Lichte Höhen zwischen 1 m und 2 m wurden zur Hälfte angesetzt).

Die Gesamtkubatur (umbauter Raum) beläuft sich auf ca. 547 m^3.

2.2. Konstruktion und Materialien

Alle Gebäudeteile sind in Massivbauweise errichtet und verputzt. Die Mauern weisen nur geringe Öffnungsanteile auf. Bei den Steildächern handelt es sich wahrscheinlich um eine Pfettenkonstruktion (bei den Anbauten möglicherweise auch um eine Sparren- oder Kehlbalkenkonstruktion).

Die Gebäude sind unterkellert. Der Kellerzugang ist außenliegend auf der jeweils straßenabgewandten Seite.

3. Gestaltwesentliche Details

3.1. Dachdeckung

Die Dächer sind mit engobierten Pfannen eingedeckt. Der Ortgang ist äußerst knapp ausgebildet; der Traufüberstand beträgt knapp 40 cm.

Die gesamten Dachflächen sind ohne Gauben und Öffnungen (die Belichtung des Dachraumes erfolgt nur über zwei kleine Fenster an den Giebelseiten).

Die Anbauten sind gleichermaßen eingedeckt. Auf der jeweils nordwestlichen Gebäudeseite geht das Dach des Hauptbaukörpers als Ansatz und Abschleppung unmittelbar in das des Anbaus über.

3.2. Fassaden

Alle Häuschen haben Lochfassaden mit wenigen und relativ kleinen Tür- und Fensteröffnungen.

Sie sind hellocker mit mittelrauher Oberfläche verputzt. Der Sockel ist grau abgesetzt. Bei einigen Häusern sind die Ecken durch vereinzelt eingemauerte Natursteinquader rustiziert. Es handelt sich bei dieser Eckakzentuierung um ein ganz typisches Motiv der späten 30er Jahre.

Das Giebeldreieck des Anbaus (Nordost) ist mit einer dunkel gehaltenen senkrechten Holzverschalung versehen.

4. Bedingungen der Infrastruktur

4.1. Verkehrsanbindung

Die Erschließung der Grundstücke erfolgt über die im Ortsteil Gars-Bahnhof vom überörtlichen Straßennetz abzweigende Verbindungsstraße zur Staustufe.

4.2. Energieversorgung

Die Siedlung verfügt über eine eigene Trafo- und Verteilerstation, die in der Gemeinschaftsgaragenanlage im Norden untergebracht ist. Bei zusätzlichem Bedarf könnte diese unschwer erweitert werden. Die Elektrizitätsversorgung kann als gesichert gelten, sie erfolgt durch die Innwerke AG.

4.3. Wasserversorgung

Die Frischwasserversorgung erfolgt durch den Zweckverband Taufkirchen, sie kann auch bei steigendem Bedarf als gesichert gelten.

4.4. Abwasserbeseitigung

Die Innwerksiedlung ist nicht an ein Kanalnetz mit Kläranlage angeschlossen. Die Kanalisation für den Ortsteil Gars-Bahnhof ist bereits projektiert. Der Bauentwurf liegt derzeit beim WWA Rosenheim zur Prüfung. Im Rahmen der geplanten Bauausführung wird auch die Innwerksiedlung an die bestehende zentrale Entwässerungseinrichtung des Marktes Gars a. Inn angeschlossen.

Im Augenblick wird dieses Gebiet über eine Dreikammer-Ausfallgrube entsorgt; die Abwässer werden im Boden versickert und gelangen so ins Grundwasser bzw. in den Inn.

5. Wertung

Der Erhaltungs- und Pflegezustand der Häuser ist als gut zu bezeichnen. Nennenswerte Schäden sind, zumindestens auf den ersten Eindruck, nicht zu erkennen. Lediglich einige der nach Norden gerichteten Giebel weisen leichte, witterungsbedingte Putzschäden auf.

Die einzelnen Häuser sind als Einzeldenkmäler in die Denkmalliste eingetragen.

Die Siedlung als Ganzes, besonders aufgrund des nahezu originalen und unveränderten Erhaltungszustandes als wertvoll anzusehen. In ihrer harmonischen Geschlossenheit und ihrer Überschaubarkeit kann sie als Musterbeispiel für den Werksiedlungsbau der Zwischenkriegszeit gelten. Da die Wertschätzung für das Bauen jener Zeit nicht sehr hoch war und die Beispiele in größeren Städten in den 60er und 70er Jahren starken baulichen Veränderungen unterlagen, sind so unverändert erhaltene Zeugnisse wie die Innwerk-Siedlung bereits äußerst rar.

B VORGESEHENE BAULICHE ERGÄNZUNGEN BZW. VERÄNDERUNGEN

1. Aspekte der Sozialstruktur und Mängelanalyse

Die landschaftlich reizvolle und verkehrsabgelegene Lage der Siedlung läßt sie für Familien mit Kindern geradezu prädestiniert erscheinen. Für diese Nutzergruppe ist das Angebot an Wohnfläche aber sicher zu gering. Von daher sind Verbesserungsmöglichkeiten vorzusehen. Sofern Erweiterungsmöglichkeiten nicht vorgesehen würden, muß befürchtet werden, daß sich in der Siedlung eine einseitige Sozialstruktur entwickelt, insbesondere muß mit einer Überalterung der Bewohner gerechnet werden.

Nach der Parzellierung und dem Verkauf der Häuser sind bauliche Veränderungen zu erwarten. Einerseits werden die künftigen Besitzer im durchaus nachvollziehbaren Bestreben nach Individualität von ihren Häusern "Besitz ergreifen" und versuchen sie entsprechend umzugestalten. Wenn dieser Drang nicht durch entsprechende Festsetzungen in einem qualifizierten Bebauungsplan in geordnete Bahnen gelenkt wird, muß befürchtet werden, daß die Einheit und der Gesamteindruck des Ensembles zerstört oder zumindest entstellt werden. Erfahrungsgemäß müßte bereits nach kurzer Zeit mit verschiedenfarbigen Anstrichen, Strukturputzen, neuen Fenstern, unterschiedlichsten Anbauten, zum Teil in Do-it-yourself-Bauweise und diversen geschmäcklerischen Zutaten aus Schnitzwerk und Schmiedeeisen gerechnet werden. Andererseits haben die Häuser Mängel, die, aus heutiger Sicht, die Nutzbarkeit gravierend beeinträchtigen. Insbesondere sind die unzureichende Belichtung und das zu geringe Flächenangebot als solche zu betrachten. Hier muß nach Lösungen gesucht werden, die mit dem Gesamtbild des Ensembles verträglich sind. Darüberhinaus ist in den relativ großen Gärten mit verschiedenen Schwarzbauten zu rechnen (Schuppen, Gartenhäuser etc.).

Für die gesamte Siedlung gibt es nur eine Gemeinschaftsgarage an der nördlichen Ausfahrt. Die vier Einstellplätze sind heute völlig unzureichend. Unter Berücksichtigung von Zweitwagen sind mindestens zwölf neue Einstellplätze erforderlich. Um eine ungeordnete Errichtung von Garagen zu verhindern, muß in einem Bebauungsplan entsprechende Vorsorge getroffen werden.

2. Lösungsvorschläge bzw. Erweiterungen

2.1. Einfache Veränderungen zur Verbesserung der Nutzung sowie der Belichtung

2.1.1. Durch geringfügige Grundrißveränderungen im Erdgeschoß (s. Anlage C) lassen sich erhebliche Wohnwertsteigerungen erzielen. Außerdem kann durch den Einbau von Fenstertüren die Belichtung stark verbessert sowie das einzelne Haus besser mit dem Garten verknüpft werden. An der Straßenseite sollte keine derartige Türe zulässig sein. Auf der Gartenseite und am Südgiebel können zwei dieser Türen möglich sein. In jedem Falle müssen sie, analog den Fenstern, hölzerne Läden haben.

2.1.2. Verbesserungen der Belichtung im Dachgeschoß

Zur besseren Belichtung und Nutzung der Dachgeschosse darf je Dachseite eine Schleppgaube mit einer max. Breite von 1,5 m im angegebenen Bereich der Dachmitte errichtet werden.

2.2. Bauliche Erweiterungsmöglichkeiten

2.2.1. Um den dringend erforderlichen zusätzlichen Wohnraumbedarf abzudecken, werden grundsätzlich jedem Haus in Verlängerung der bestehenden Anbauten, beschränkte Erweiterungsmöglichkeiten, angeboten. Um der unterschiedlichen Situation Rechnung zu tragen, wurden zwei unterschiedliche Rahmenpläne ausgearbeitet (s. Anlage):

a) Osthäuser
Erweiterung um max. 3 m als Verlängerung des Anbaues in profilgleicher Bauweise, Garagen mit Nebengebäude als vom Haus abgerücktes eigenes Gebäude im rückwertigen Gartenteil.

b) Westhäuser
Erweiterung um max. 5 m mit möglicher Doppelgarage am Haus als profilgleiche Verlängerung des vorhandenen Anbaues, eigenes kleines Gartenhäuschen im ausgewiesenen Bauraum.

2.2.2. Anbau einer Terrasse bzw. eines Wintergartens

Auf der jeweils straßenabgewandten Seite wird die Möglichkeit für den Anbau einer Terrasse bzw. eines Wintergartens geschaffen (max. Tiefe 1,75 m, max. Breite 3 m). Evtl. Probleme mit den vorhandenen Kelleraufgängen sind im Einzelfall zu lösen.

2.2.3. Sonstige Festsetzungen/Umsetzung

Die Anwesen Innwerkstraße 1 - 10, 12 und 14 (Flur-Nr. 859/2, 859/3, 859/4, 859/5) stehen als Einzeldenkmale im Sinne des Bayer. Denkmalschutzgesetzes unter Schutz. Sie sind in die Denkmalliste eingetragen. Dies impliziert jedoch nicht eine Veränderungs- oder Umnutzungssperre, aber den Belangen des Denkmalschutzes ist in jedem Falle Rechnung zu tragen.

Das Gebiet wird als reines Wohngebiet festgesetzt, da dies am ehesten den tatsächlichen Gegebenheiten entspricht. Die vorgeschlagenen Erweiterungsmöglichkeiten rechtfertigen auch diese Ausweisung hin zu einem "normalen" Einfamilienhauswohngebiet.

Um der Zielvorstellung von der Erhaltung des Charakters und des Erscheinungsbildes des Ensembles bei gleichzeitiger Anpassung an aktuelle Nutzungsbedürfnisse gerecht werden zu können, werden umfangreiche und sorgfältig ausgearbeitete Festsetzungen erforderlich, die im beiliegenden Plan in Abstimmung mit allen Beteiligten ausgearbeitet wurden. Wichtig erscheint mir vor allem, daß die vorliegende Planung in enger Abstimmung mit den Betroffenen erfolgte und diese sich bereit erklärten, ausgearbeitete Konzepte umzusetzen. Damit sind die Voraussetzungen für eine behutsame Sanierung geschaffen, ohne den schützenswerten Gesamtcharakter der Siedlung zu zerstören.

ARCHITEKT JOHANN SCHMUCK DIPL.-ING BDA
HERZOG-STR. 6 · 80803 MÜNCHEN · TEL. 089-331801

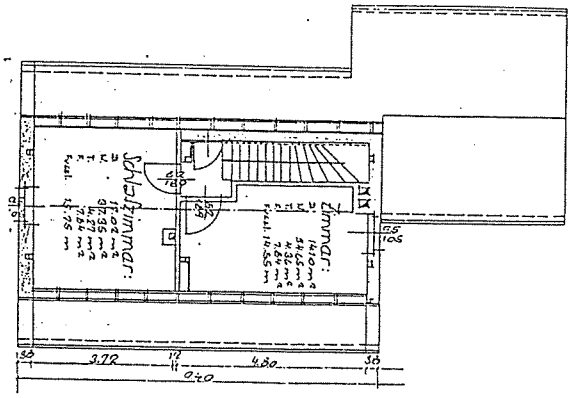
AM EGELSEE 1, 83546 AU AM INN TEL. 08073-748

MÜNCHEN, 16.01.95

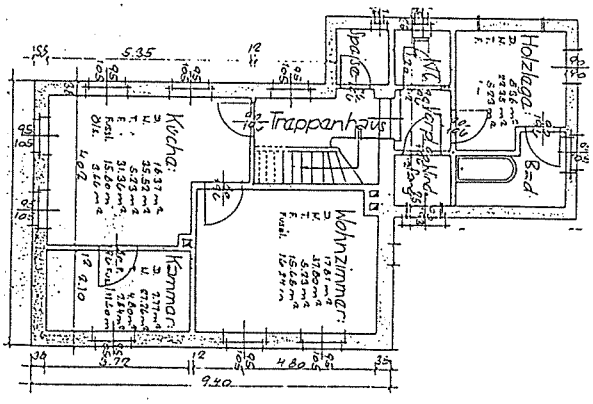
Als Grundlage wurde die Voruntersuchung der Ortplanungsstelle verwendet.

INNWERK-SIEDLUNG

IN GARS AM INN



DG

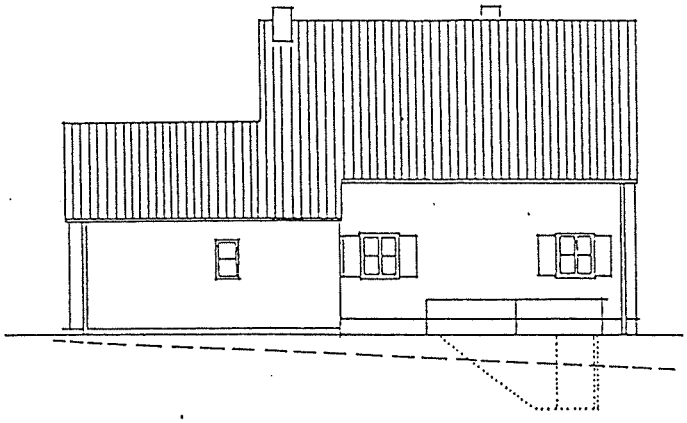


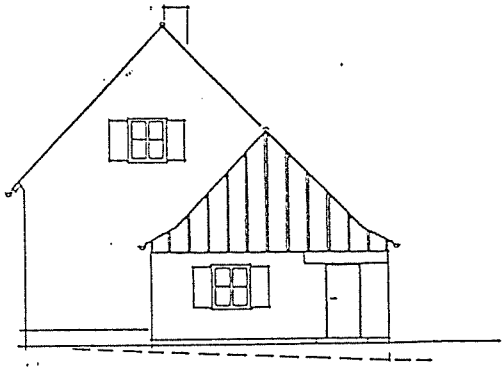
EG

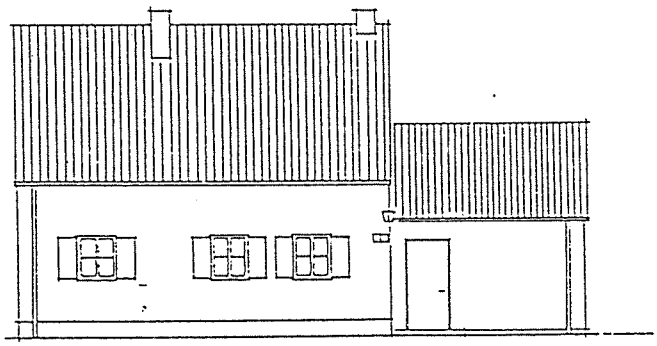
GRUNDRISSE BESTAND
M 1 : 200

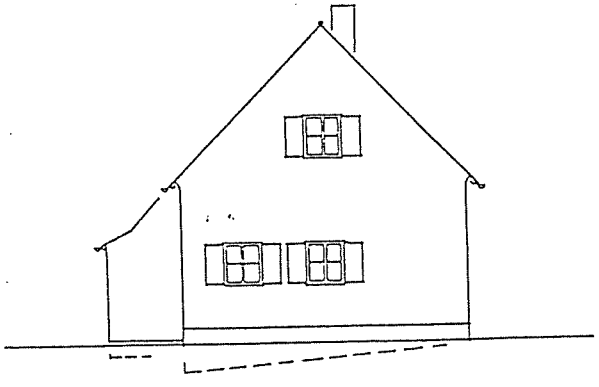
INNWERK-SIEDLUNG

IN GARS AM INN





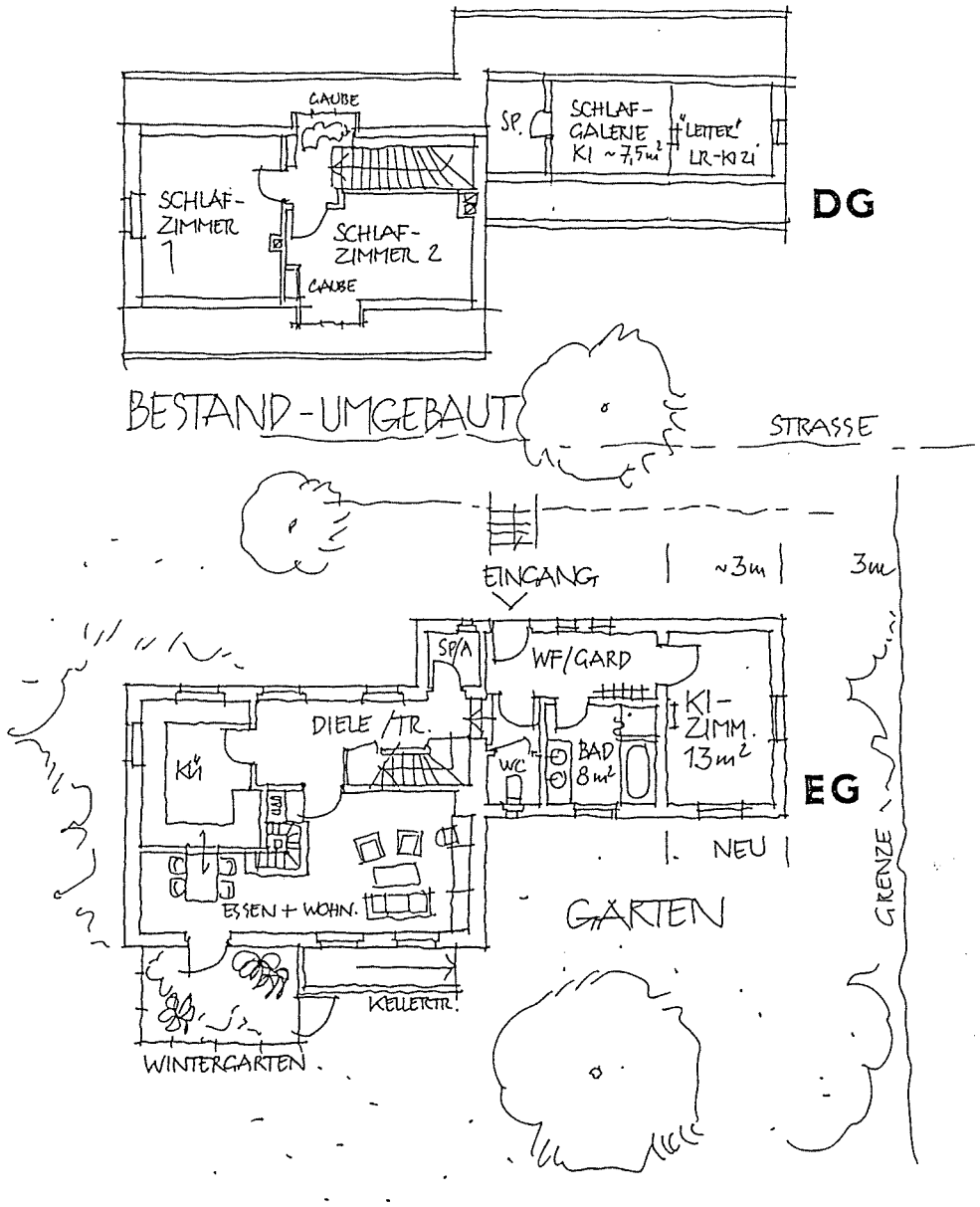




ANSICHTEN BESTAND
M 1 : 200

INNWERK-SIEDLUNG

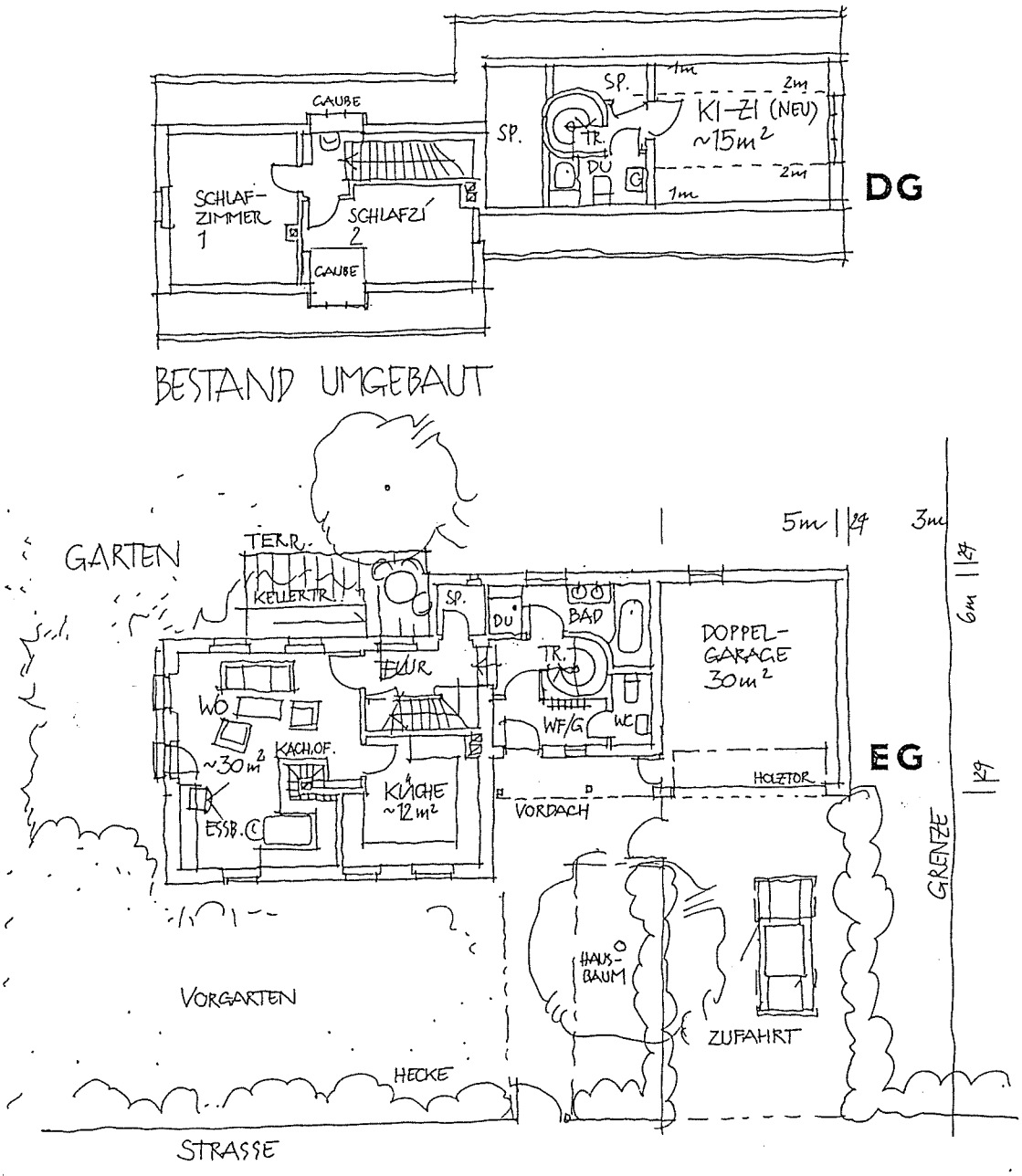
IN GARS AM INN



VORSCHLAG
GRUNDRISSE OSTHÄUSER
M 1 : 200

INNWERK-SIEDLUNG

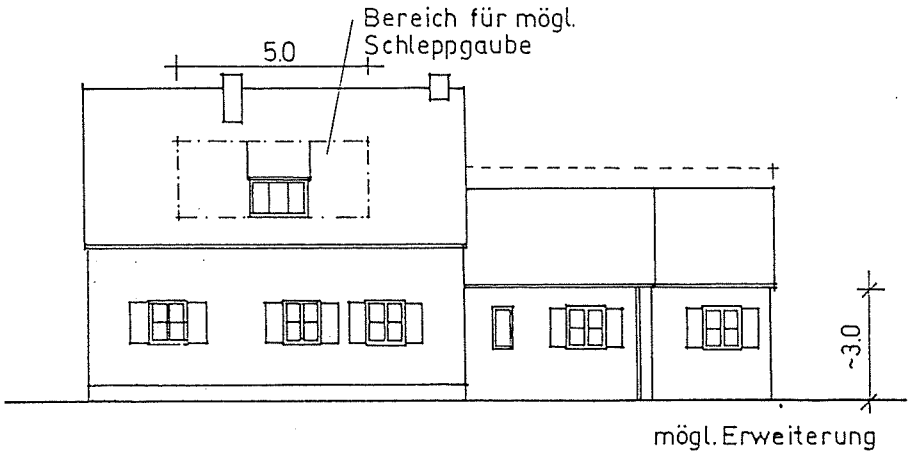
IN GARS AM INN



VORSCHLAG
GRUNDRISSE WESTHÄUSER
M 1 : 200

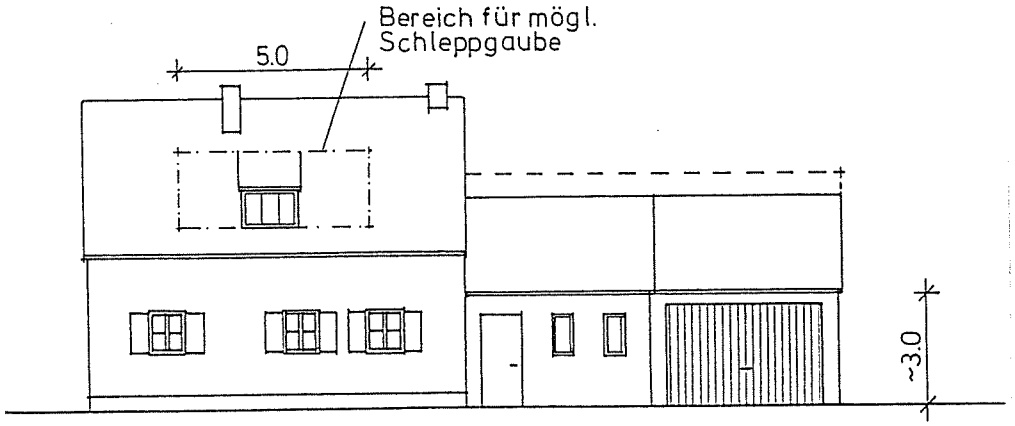
INNWERK-SIEDLUNG

IN GARS AM INN



GARTENANSICHT
OSTHÄUSER M 1:200

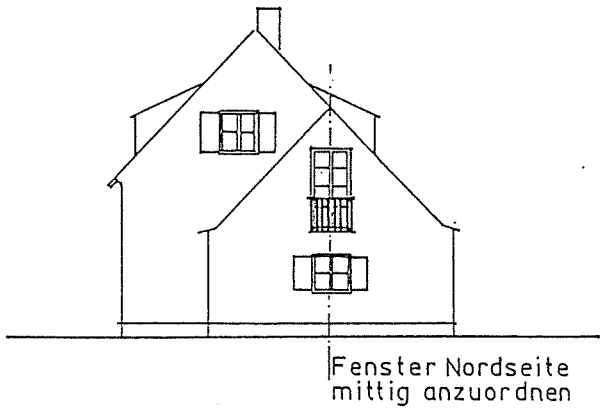
max. 3.0



STRASSENANSICHT
WESTHÄUSER M 1:200

mögl. Erweiterung

max. 5.0

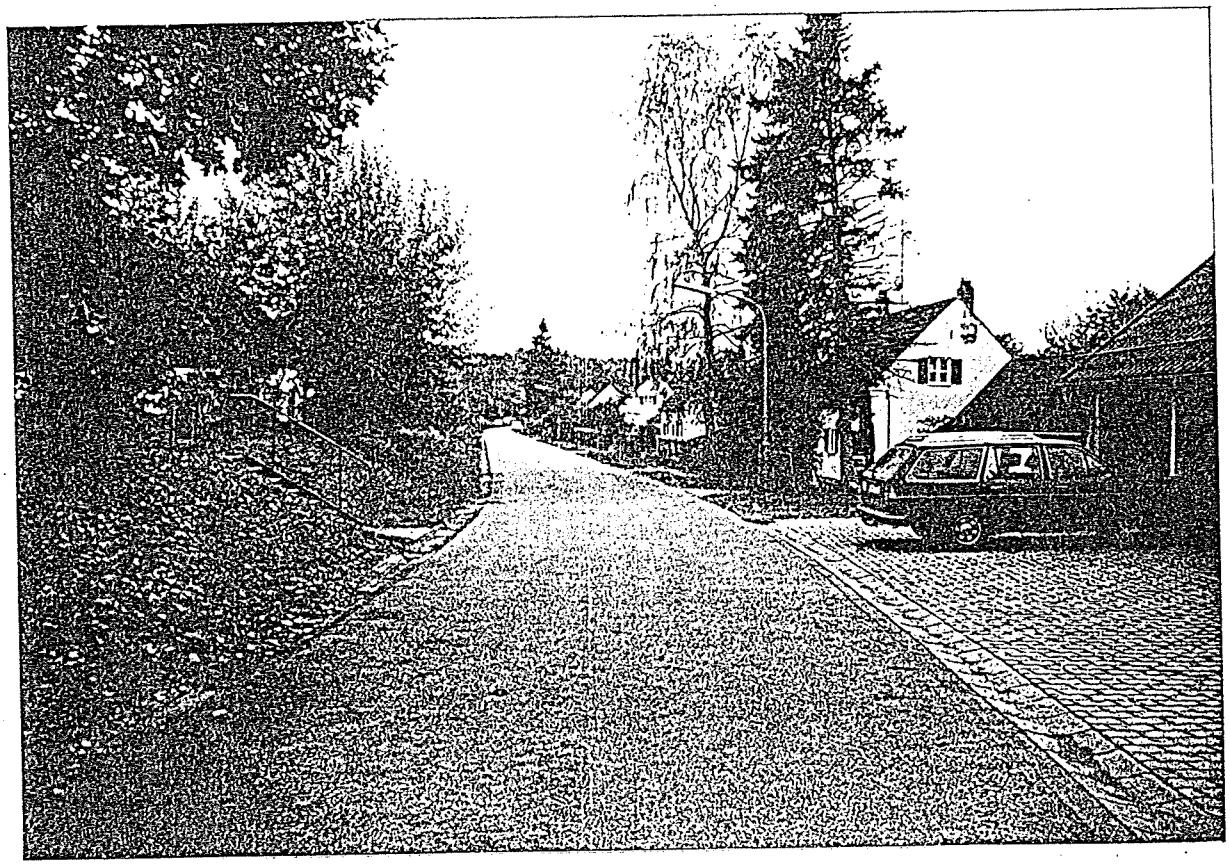


NORDANSICHT M = 1 : 200

VORSCHLAG ANSICHTEN OST- UND WESTHÄUSER M 1: 200

INNWERK-SIEDLUNG

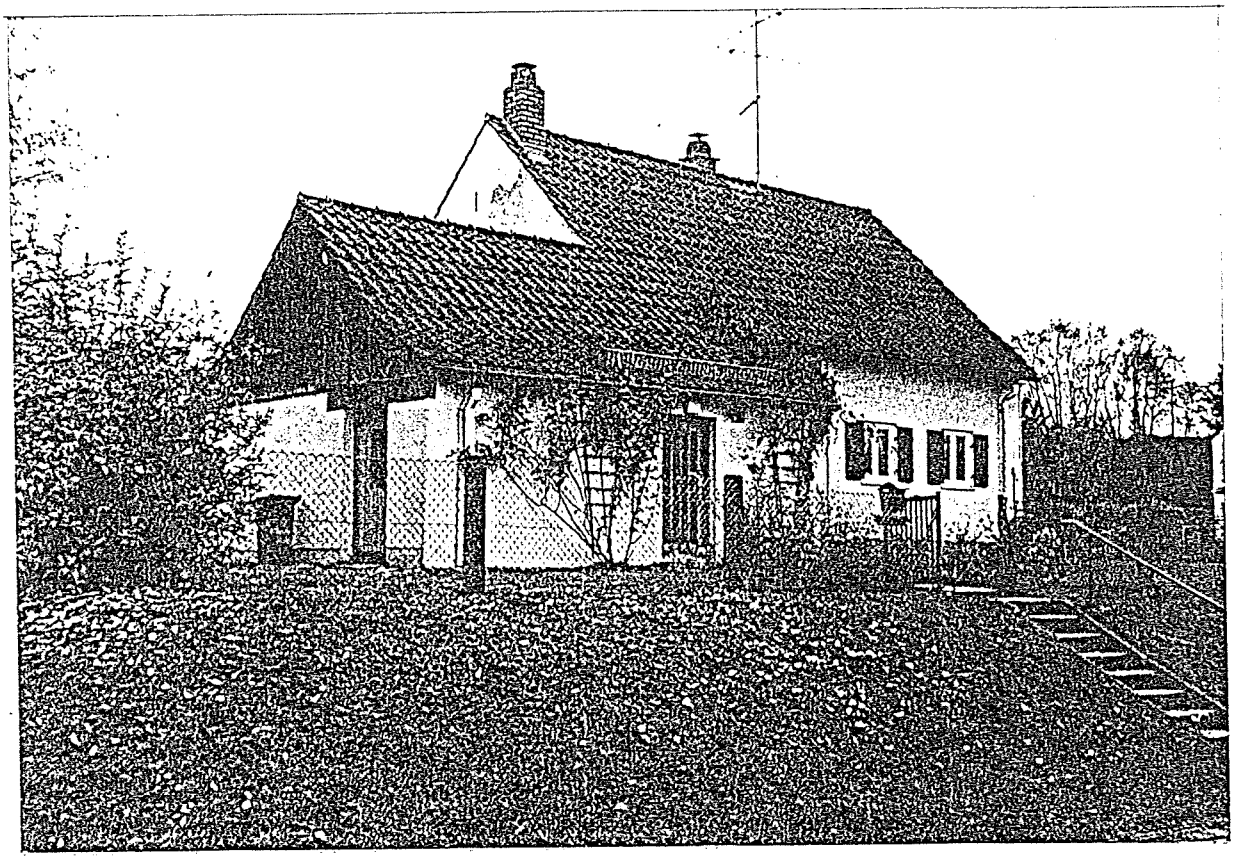
IN GARS AM INN

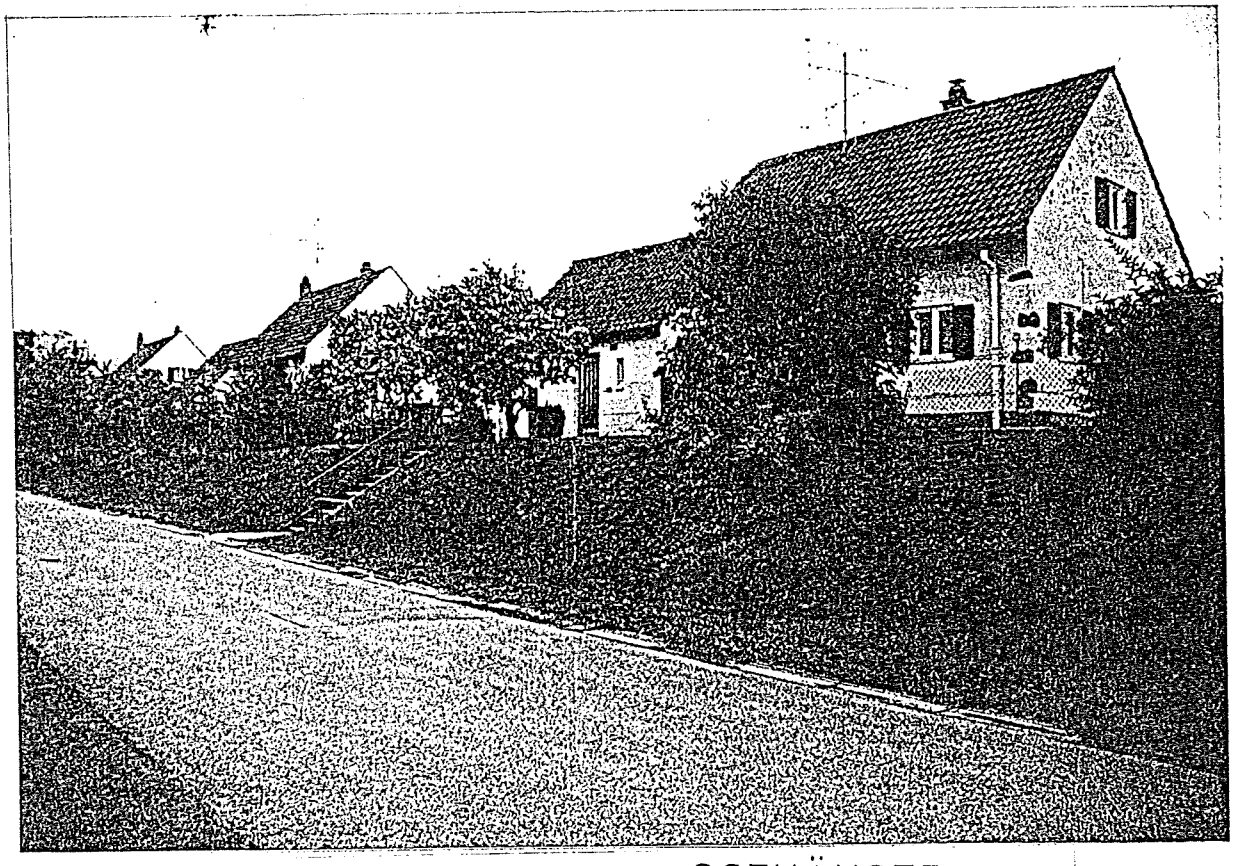


BESTANDFOTOS STRASSENRAUM

INNWERK-SIEDLUNG

IN GARS AM INN

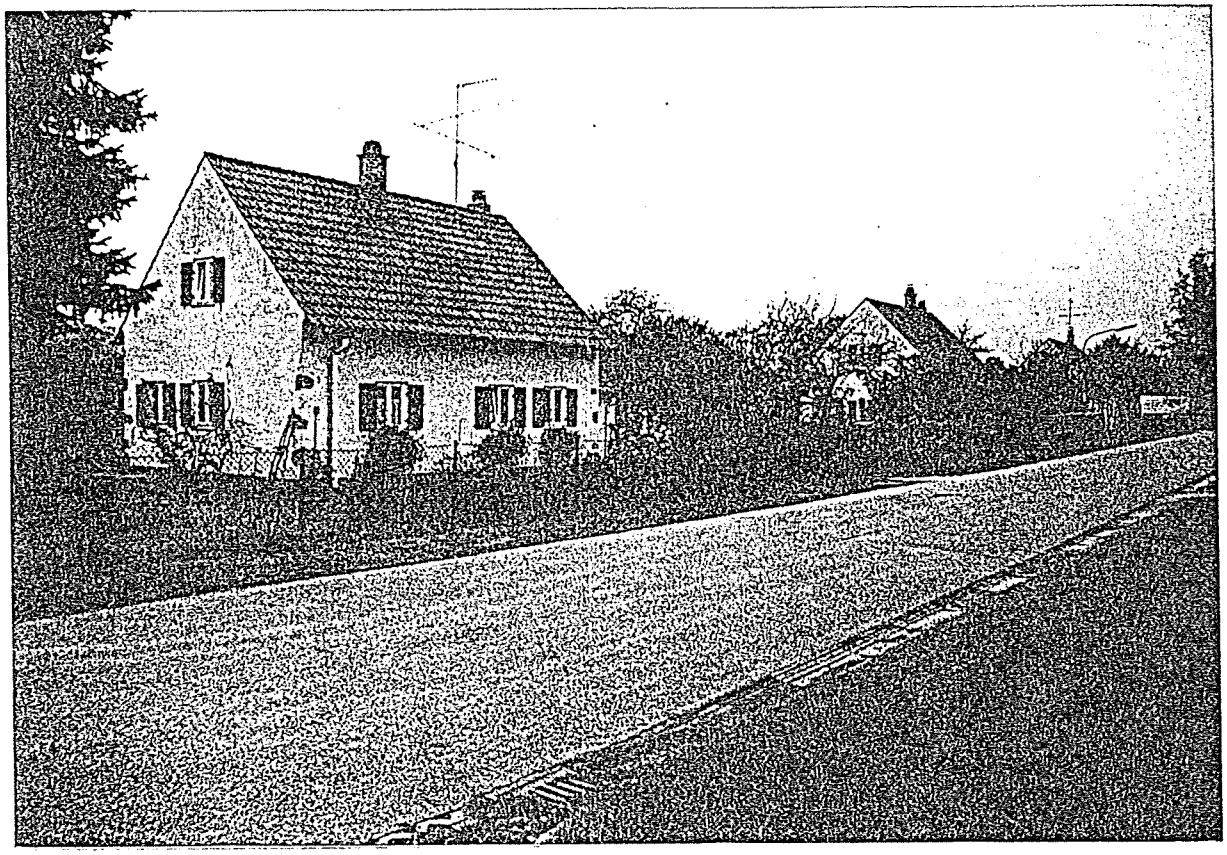




BESTANDFOTOS OSTHÄUSER

INNWERK-SIEDLUNG

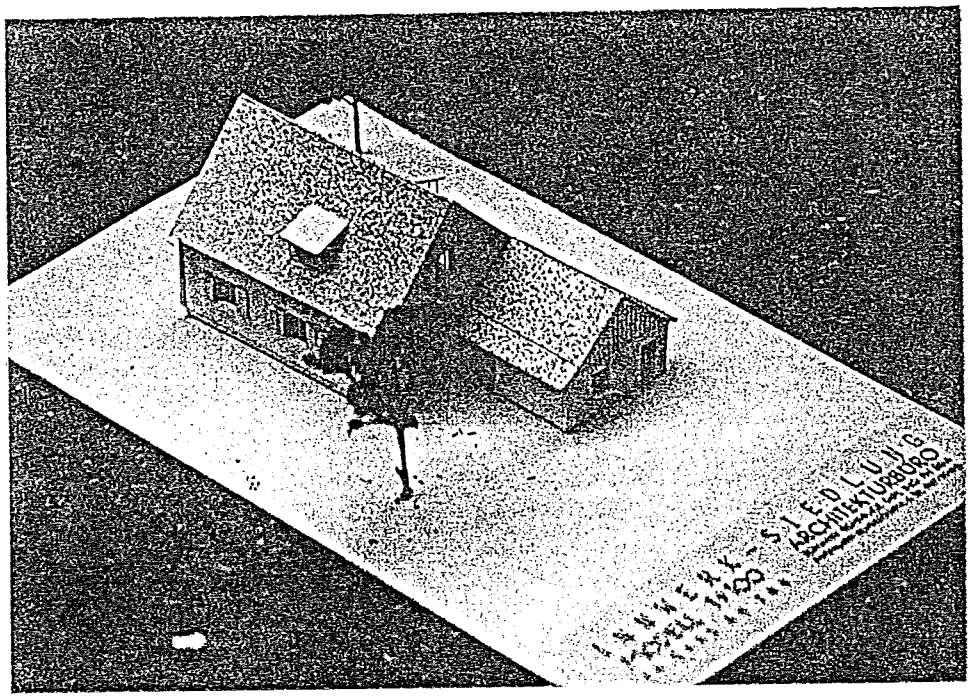
IN GARS AM INN

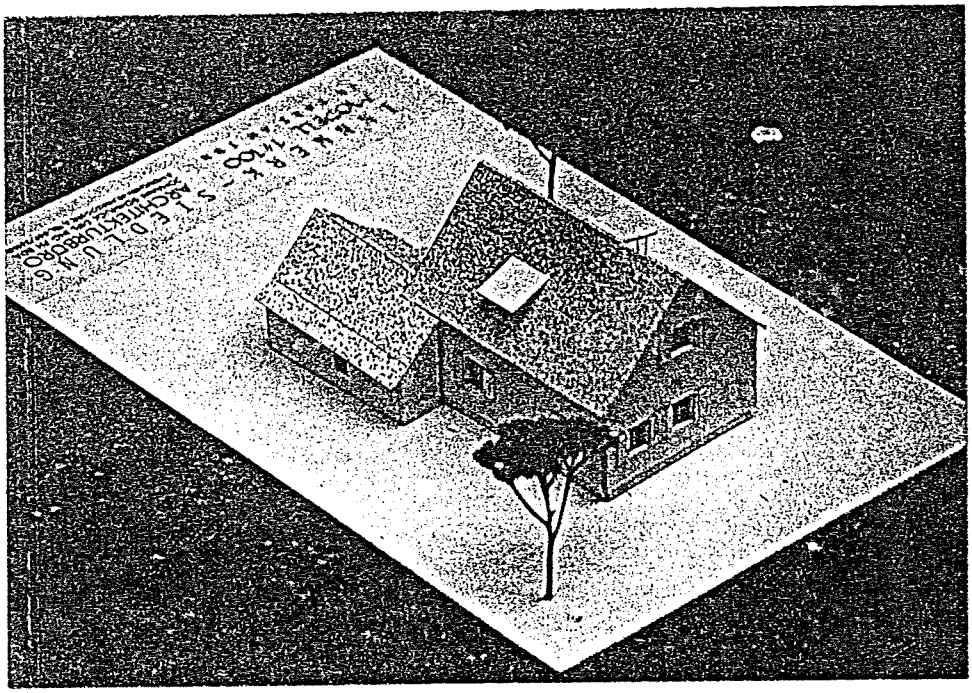


BESTANDFOTOS WESTHÄUSER

INNWERK-SIEDLUNG

IN GARS AM INN

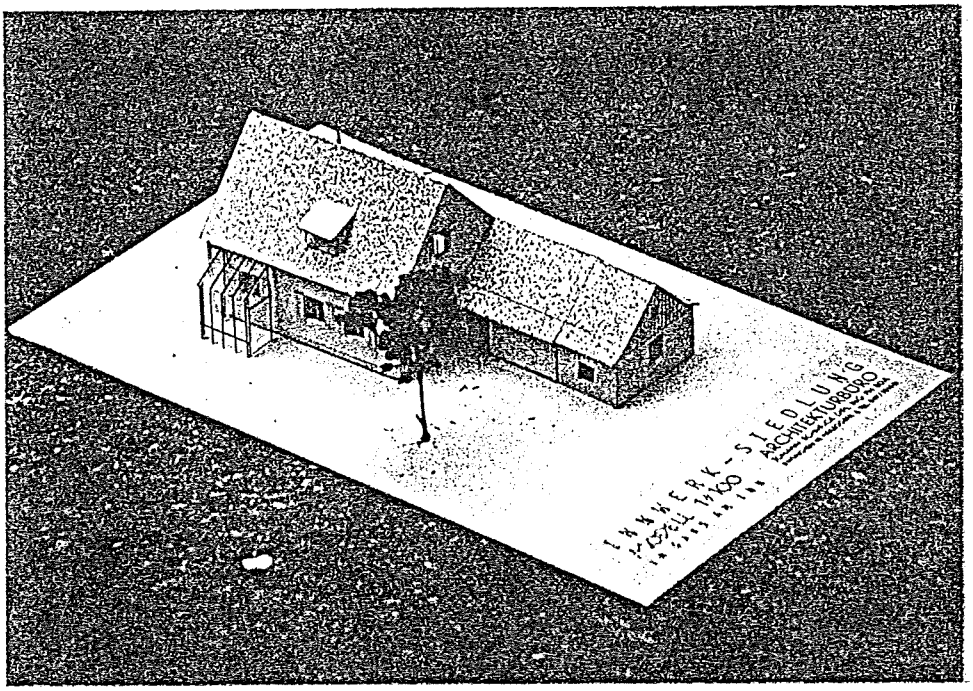


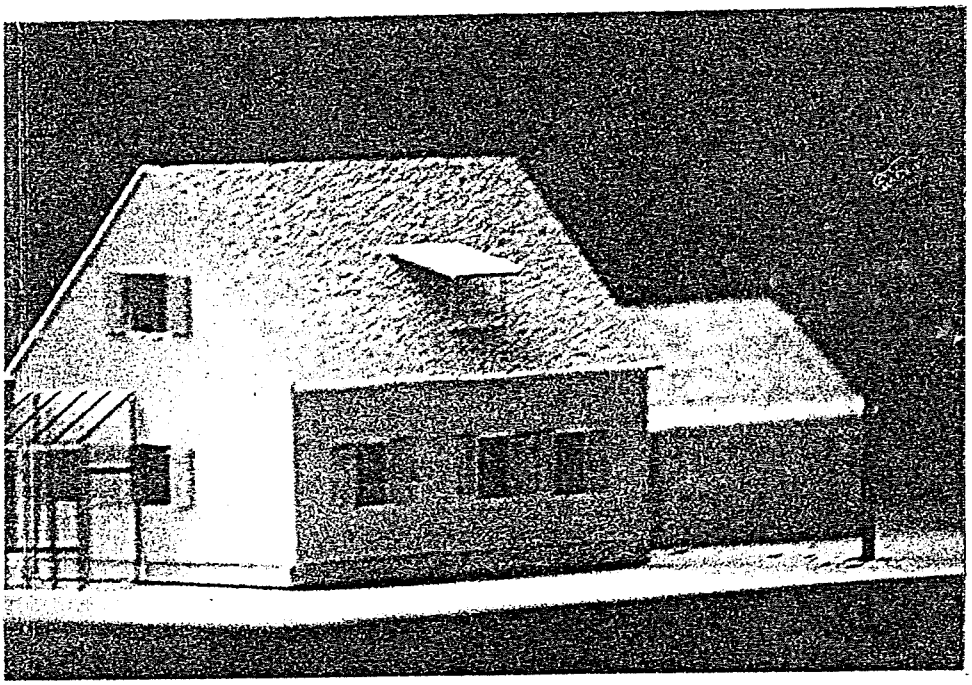


MODELLFOTOS BESTAND

INNWERK-SIEDLUNG

IN GARS AM INN

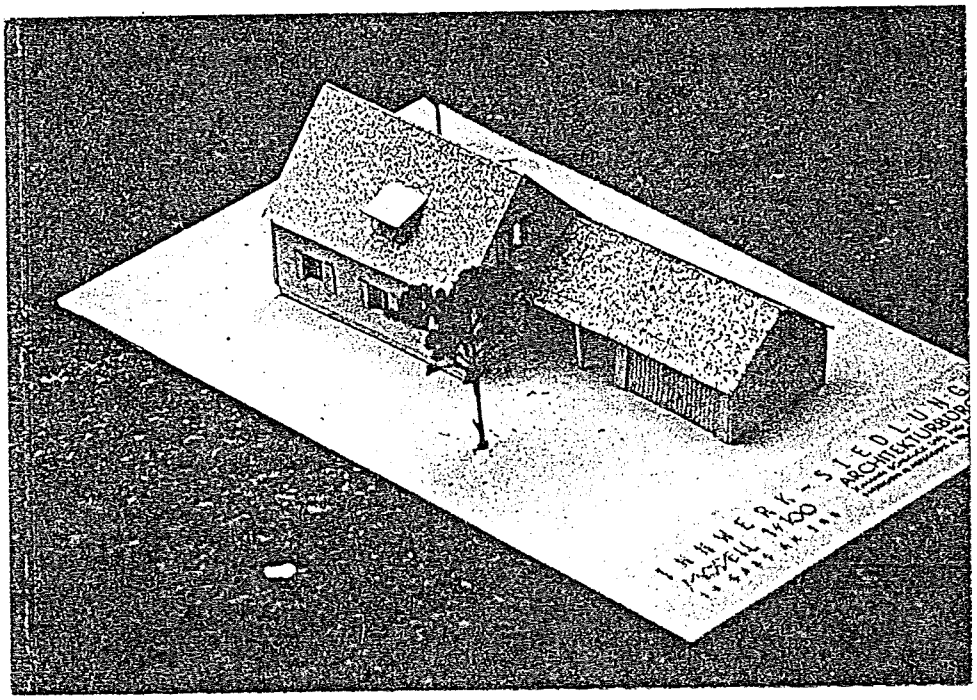


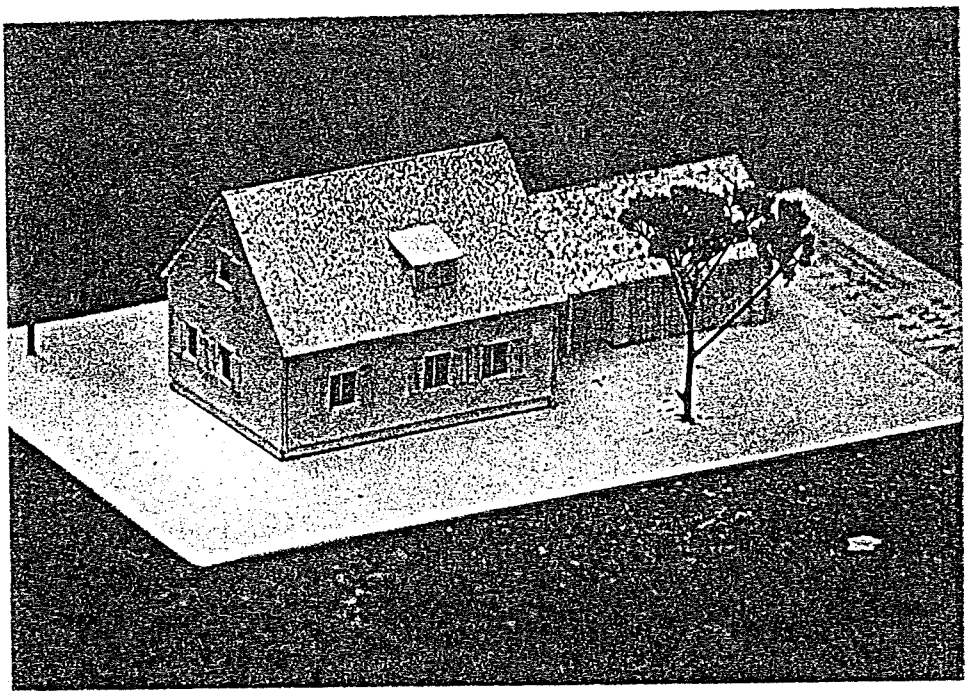


MODELLFOTOS
VORSCHLAG OSTHÄUSER

INNWERK-SIEDLUNG

IN GARS AM INN





MODELLFOTOS
VORSCHLAG WESTHÄUSER

INNWERK-SIEDLUNG

IN GARS AM INN

Haupterscheinungsbild bleibt "unverändert"

INNWERK-SIEDLUNG

IN GARS AM INN

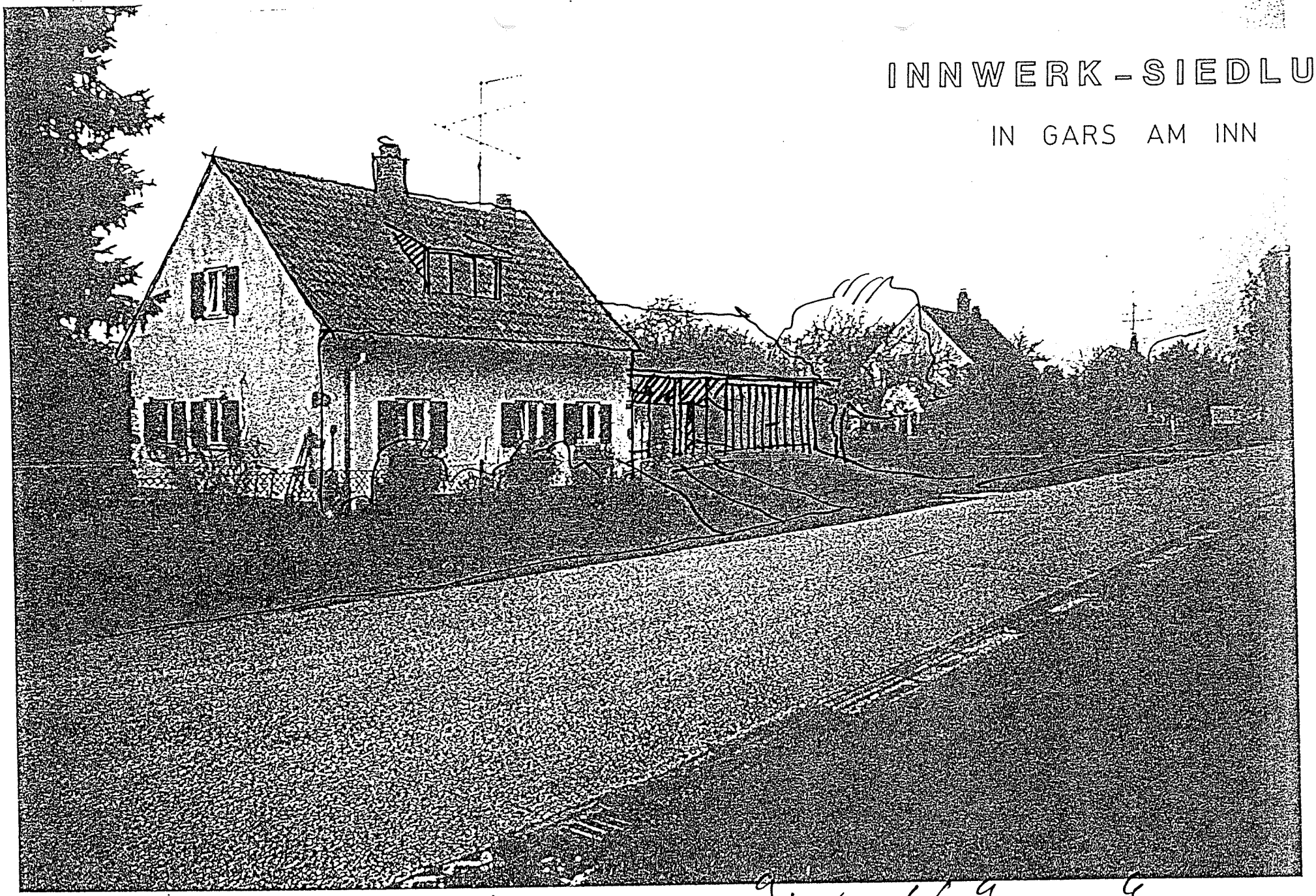
Erw.-Vorschlag "Osthäuser"

INNWERK-SIEDLUNG

IN GARS AM INN

INNWERK-SIEDLUNG

IN GARS AM INN



Erw. Vorschlag "Westhäuser"

ANHANG

ARTENLISTE VON EINHEIMISCHEN LAUBBÄUMEN
(vergl. Allgemeine Fesrsetzungen, Punkt 4.1.)

9.6. Neben einheimischen Obstsorten sind als Bäume zulässig:

Quercus petraea	Traubeneiche
Acer platanoides	Spitzahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Wildkirsche
Betula pendula	Birke
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde
Sorbus acuparia	Vogelbeere
Pinus silvestris	Kiefer
Fraxinus excelsior	Esche
Aesculus carnea	Rotblühende Kastanie
Fagus sylvatica	Rotbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Larix decidua	Europäische Lärche

Pflanzgrößen:
Heister 250 - 400 cm, 2 - 4 mal verpflanzt
Kiefern 100 - 150 cm mit Ballen

9.7. Als Sträucher sind zulässig, heimische Straucharten, wie z.B.:

Coryllus avellana	Hasel
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Rahmnus frangula	Faulbaum
Ligustrum vulgare	Liguster
Crataegus monogyna	Weißdorn
Rosa canina	Hundsrose
Prunus spinosa	Schlehe
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Mespilus germanica	Mispel
Euonymus europaeus	gewöhnliches Pfaffenhütchen
Viburnum opulus	gewöhnlicher Schneeball
Crataegus laevigata Poir	zweigriffliger Weißdorn
Rubus fruticosus	Echte Brombeere

Pflanzgröße Büsche 100 - 120 cm, 2 x verpflanzt

9.8. Als Ranker und Kletterpflanzen (Spaliere) sind zulässig:

Efeu
Geißblatt
Wilder Wein
Waldrebe

9.9. Hecken

Fagus sylvatica	Rotbuche
Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Taxus baccata	Eibe
Ligustrum in Arten	Liguster
Cornus mas	Kornelkirsche
Ribes alpinum "Schmidt"	Alpenjohannisbeere
Spirea in Arten	Spierstrauch