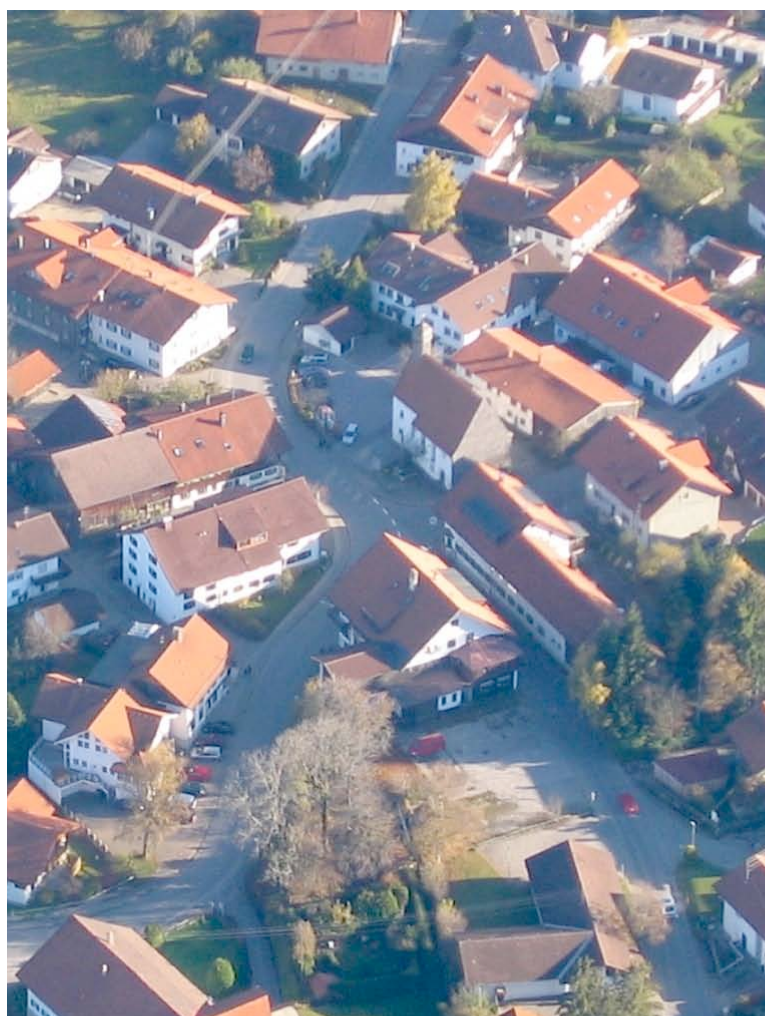

Gemeinde Oy-Mittelberg
Ortskernsanierung



Feinuntersuchung

Gemeinde Oy- Mittelberg
Ortskernsanierung Oy

Feinuntersuchung

SEP StadtEntwicklungPlanung

Jochen Baur + Prof. Patrick Deby
Architekten + Stadtplaner
Clemensstraße 30
80803 München

mit Natascha Küderli
und Claudia Neeser

München, Januar 2011

Inhaltsverzeichnis:

A	Aufgabe	3
B	Projekte	7
1	St. Anna Platz	7
1.1	Variante A	9
1.2	Variante B und C	10
1.3	Variante D	13
2	Straßenraum	19
2.1	Mittelgasse	21
2.2	Hauptstraße	22
2.3	Sebastian-Kneipp-Weg	23
3	Erdhaus	25
4	Gasthof „Löwen“	33
5	Kosten	39

Dank an die Mitglieder des Arbeitskreises „Ortskernsanierung
für ihr engagiertes Mitwirken

Theo Haslach – 1. Bürgermeister	Franz Allgayer
	Hanne Brosius
Albert Mayr – Gemeinderat	Norbert Dombrowski
Reinhard Probst – Gemeinderat	Ursula Fleschhut
Franz Schillinger – Gemeinderat	Ottmar Gabler
Hubert Schmöger – Gemeinderat	Rita Hagen
Norbert Trunzer – Gemeinderat	Günter Klaus
	Gerhard Köser
	Martin Landerer
	Jens Lichy
	Herbert Lipp
Hubert Olbrich – Gemeindeverwaltung	Sigrid Lipp-Echtler
Jens Hornung – Gemeindeverwaltung	Claudia Probst

A Aufgabe

Die Feinuntersuchung umfasst den zentralen Bereich des Ortskerns Oy, wobei im Rahmen von Vorschlägen zur Gestaltung des öffentlichen Raums die Anforderungen des fahrenden und ruhenden Verkehrs sowie funktionale Überlegungen zur Nutzung der Flächen mit einbezogen werden. Der Schwerpunkt der Untersuchung liegt auf dem Bereich um die Kapelle St. Anna als Ortsmittelpunkt, ergänzt durch Hauptstraße, Mittelberger Straße, Mittलगasse und Sebastian-Kneipp-Weg. Im Platzbereich ist die Erschließung privater Grundstücke zu klären, wobei die Anordnung der Stellplätze besonders zu beachten ist.

Auf dem Grundstück des zur Zeit ungenutzten Gasthofs "Löwen" sollen Möglichkeiten zur Unterbringung von öffentlichen Stellplätzen untersucht werden. Aufgrund der topografischen Gegebenheiten erscheint auch ein Parkdeck realisierbar.

Bei der Einmündung des Sebastian-Kneipp-Wegs ist aufgrund der bestehenden Eigentumsverhältnisse eine Neuordnung der Verkehrsfläche erforderlich, um eine attraktive Wegeverbindung zu schaffen und die privaten Belange der notwendigen Hotelanfahrt sinnvoll abzustimmen.

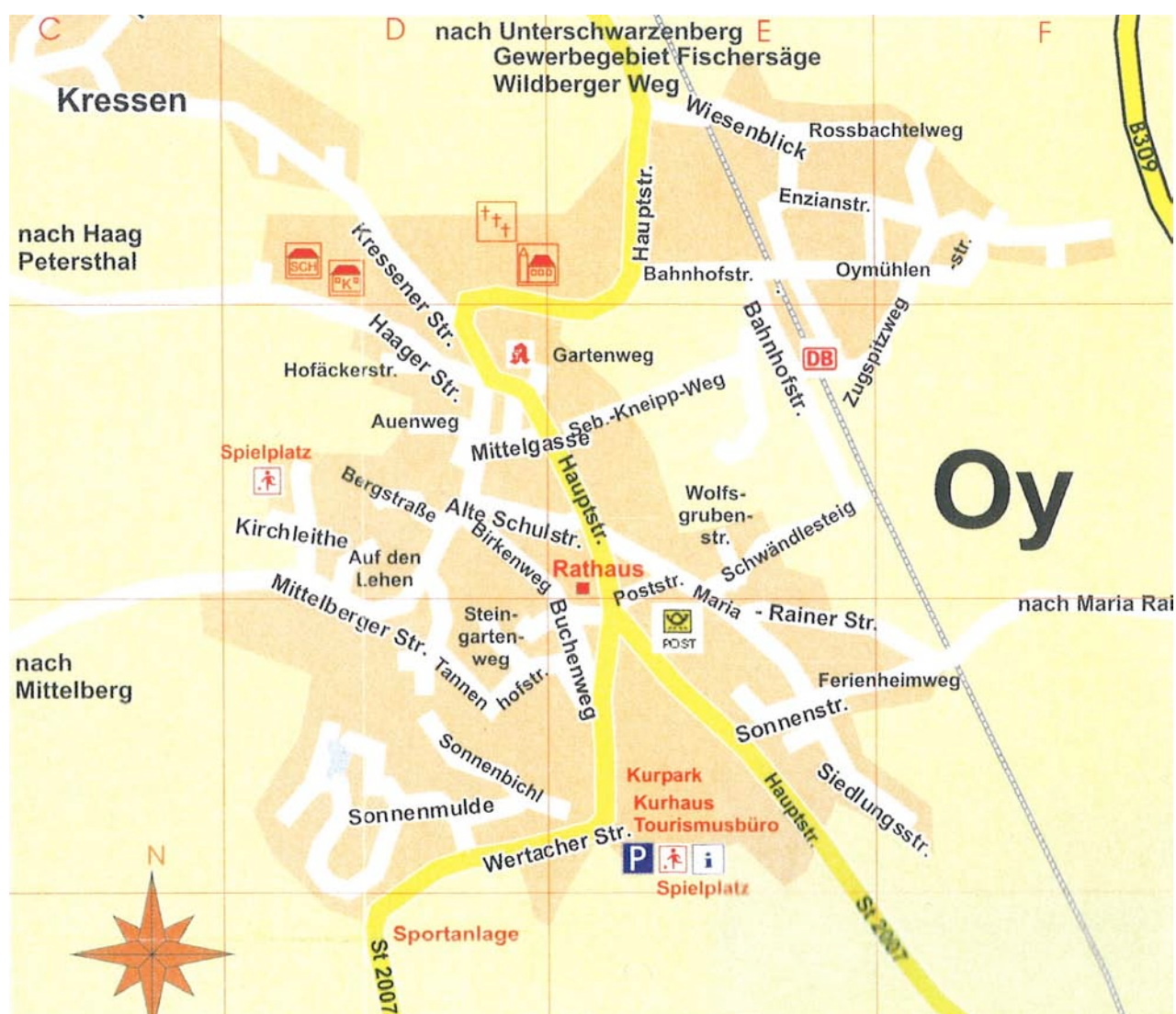
Im Zusammenhang mit der Gestaltung und Nutzung des öffentlichen Raums sind die Möglichkeiten zur zukünftigen Funktion des "Erdhauses" gegenüber der Kapelle St. Anna zu untersuchen. Für das inzwischen von der Gemeinde erworbene Anwesen "Löwen" sind Überlegungen für den Umgang mit diesem ortsbildprägenden Gebäude anzustellen.

Die Feinuntersuchung soll im Ergebnis ein schlüssiges Gesamtkonzept für den öffentlichen Raum im Ortskern Oy und den derzeit dort leerstehenden Gebäude ergeben, das in mehreren Realisierungsabschnitten umgesetzt werden kann, wobei auch private Maßnahmen sinnvoll eingebunden werden.

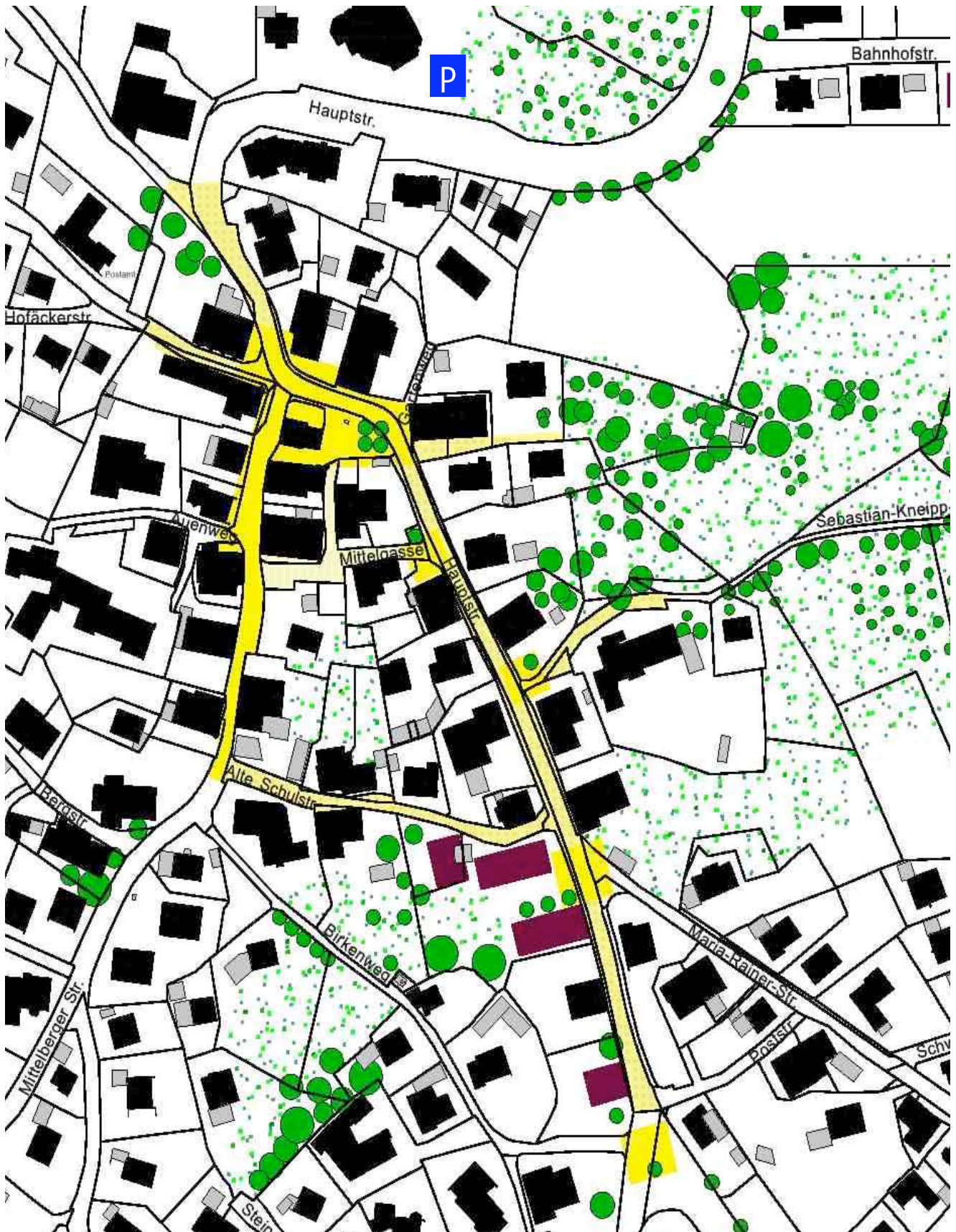
Die Untersuchungen und Planungen wurden in engem Zusammenwirken mit dem Arbeitskreis Ortskernsanieerung entwickelt, der aus engagierten Bürgerinnen und Bürgern sowie Mitgliedern des Gemeinderats und der Verwaltung gebildet wurde. In mehreren Sitzungen wurden die Planungen vorgestellt und diskutiert, wobei Vorschläge und Anregungen der Beteiligten mit eingebracht wurden. Der Gemeinderat hat sich im Rahmen einer Sondersitzung verbunden mit Gebäudebegehungen mit der Problematik beschäftigt.

Im Rahmen einer Ausstellung von historischen Bildern des Ortskerns, die von einem Mitglied des Arbeitskreises konzipiert wurde, konnten auch Untersuchungsergebnisse und Planungsvorschläge präsentiert werden. Damit soll eine breite Akzeptanz für die Maßnahme zur Umgestaltung des Ortskerns in der Öffentlichkeit erreicht werden. Im Hinblick auf eine mögliche Umsetzung wurden auch erste Abstimmungsgespräche mit privaten Eigentümern geführt.

Übersicht



Ortskern Oy



Gestaltung



B Projekte

1 St. Anna Platz

Die als Baudenkmal eingetragene Kath. Filialkirche St. Anna - Kapelle, erbaut um 1675, bildet den Mittelpunkt des Ortskerns von Oy. Im Osten der Kapelle befand sich der ehemalige Salzstadel, der 1858 abgebrochen wurde, nachdem er an Bedeutung verloren hatte. Auch der nördliche Platzbereich wurde erweitert, nachdem 1929 dort drei Anwesen abgebrannt sind und das Gebäude der heutigen Sparkasse (Nr. 15) zurückversetzt wieder aufgebaut wurde. Damit konnte der ebenfalls wieder errichtete Gasthof "Löwen" (Nr. 12) mit seiner dominanten Fassade deutlicher in den Platzraum einbezogen werden. Neben dem ebenfalls als Baudenkmal eingetragenen ehemaligen Zollhaus, heutige Apotheke (Nr. 19) ist die St. Anna Kapelle von ortsbildprägenden Gebäuden umgeben bis auf die Gebäude Nr. 14 und Nr. 16, die keine klare Raumbegrenzung bilden. Problematisch erscheint dabei vor allem die bestehende Garage mit Carport.



Ostansicht St. Anna Kapelle



Nordansicht St. Anna Kapelle

Hauptstraße Richtung Westen



St. Anna Platz



Im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen (SEP 2009) wurden bereits Überlegungen für eine Platzgestaltung angestellt, die den entstandenen Freiraum nutzt, wobei der Standort des ehemaligen Salzstadels durch eine Baumgruppe markiert werden soll. Bei der vertieften Untersuchung ist nun besonders die topografische Situation zu beachten, die sich durch das nach Norden abfallende Gelände ergibt. Zu berücksichtigen ist auch die Führung der Hauptstraße, die die wesentliche Verkehrsachse im Ortskern bildet. Durch die notwendige Erschließung der südöstlichen Gebäude bestehen weitere Einschränkungen.

1.1 Variante A

Für die Gestaltung des St.-Anna-Platzes wurden mehrere Planungsansätze entwickelt. In der Variante A ist das Platzniveau gegenüber der Hauptstraße angehoben, wobei die Abgrenzung nach Osten durch Sitzmöglichkeiten in einem Pavillon erfolgt. Der Aufenthaltsbereich wird durch die im Karree angeordnete Baumgruppe betont. Die bestehende Mariensäule mit Brunnen im Norden der Kapelle wird erhalten.

Die Erschließung der privaten Grundstücke im Südosten kann über die öffentliche Platzfläche erfolgen.

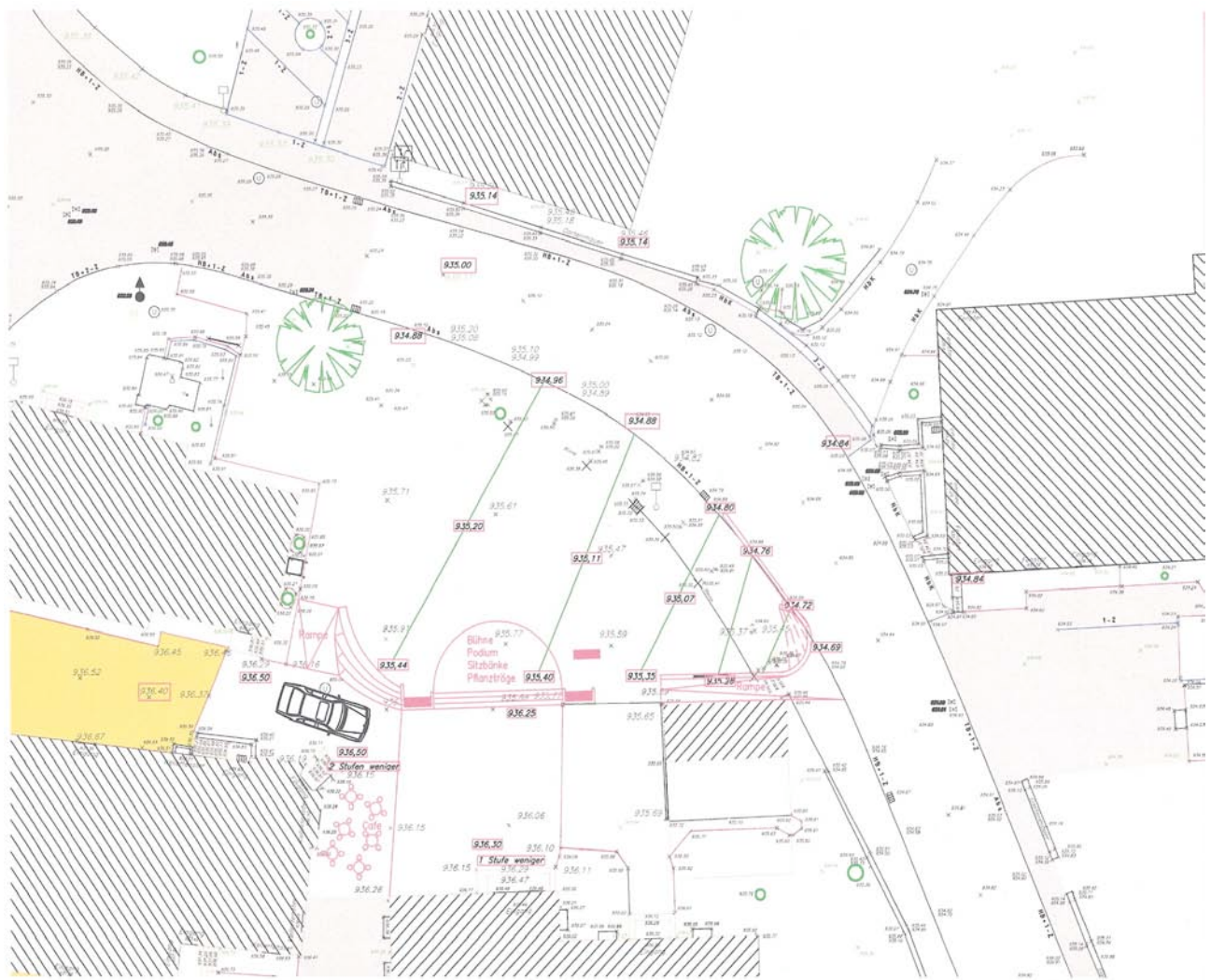
St. Anna Platz Variante A M 1:500



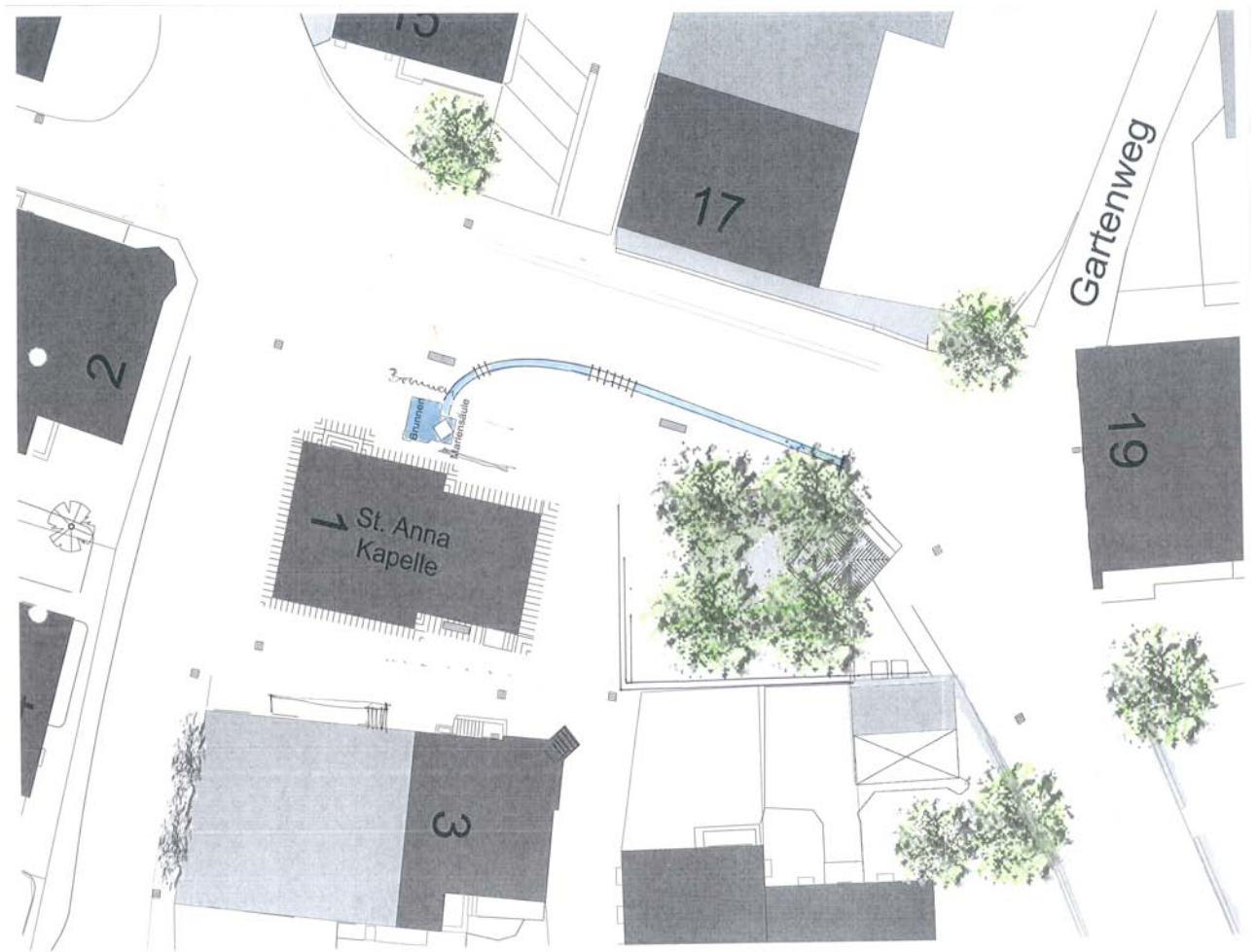
1.2 Variante B und C

Die Variante B, die aus dem Arbeitskreis angeregt wurde, geht von einem durchgehenden Geländesprung entlang der südlichen Grundstücksgrenze aus, der durch Sitzstufen aufgefangen werden soll. Die privaten Grundstücke müssen dann auf der höher gelegenen Ebene erschlossen werden unter Einräumung eines Überfahrrechts. Der sich durch den Höhengsprung ergebende problematische Geländeanschnitt entlang der Kapelle wurde durch eine winkelförmige Sitzstufe entsprechend Variante C gemildert. In Abstimmung mit dem privaten Angrenzer konnte erreicht werden, dass die Zufahrt zu Garage und Carport durch Drehung der Gebäude von der Hauptstraße aus direkt erfolgen kann. Damit lässt sich die Erschließungsproblematik beseitigen und durch die Tiefersetzung der baulichen Anlagen die störende Wirkung verbessern.

St. Anna Platz Variante B (Arch. Köser)



St. Anna Platz Variante C M 1:500

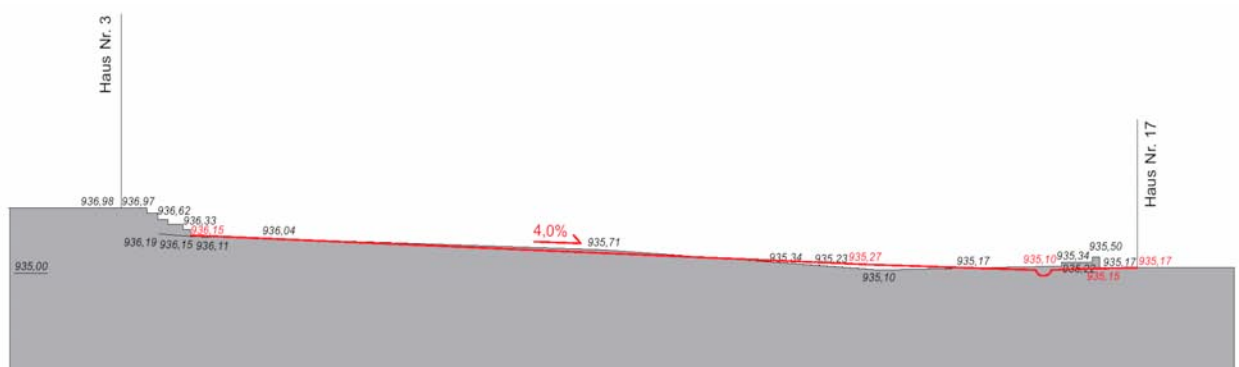


Hauptstraße und Apotheke

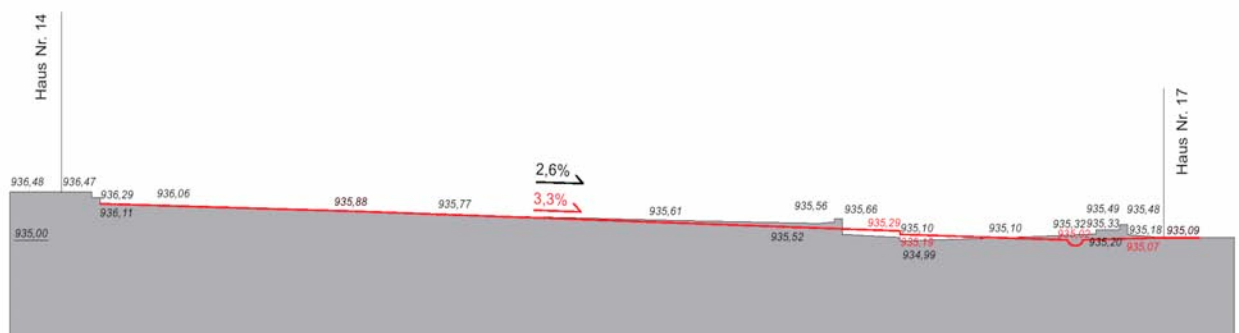


Hauptstraße und Haus 17

Höhenschnitte Platz



Schnitt A-A II M 1:100



Schnitt A-A M 1:100

1.3 Variante D

Unter diesen Voraussetzungen wurde die Variante D entwickelt, die als Grundlage für eine weitere vertiefte Projektplanung dienen soll. Durch die geplante Sitzstufe wird der öffentliche Raum von dem privaten Grundstücksbereich abgesetzt, der unabhängig erschlossen wird. Die großzügige Raumsituation, betont durch die Baumgruppe in einer wassergebundenen Decke, bezieht das denkmalgeschützte Gebäude im Osten mit ein. Die Gefällesituation verläuft kontinuierlich bis zu einer Entwässerungsrinne am Rand des Platzes, die als Leitlinie für den Fahrverkehr dient. Im Hinblick auf die Platzwirkung wird keine Fahrbahn abgegrenzt, wobei die so entstehende Mischfläche zu einer umfassenden Verkehrsberuhigung beitragen soll.

Im Hinblick auf einen attraktiven Aufenthalt soll im Platzbereich auf ausgewiesene Stellplätze verzichtet werden. Diese können in kurzer Entfernung im Bereich Gasthof "Löwen" (s.u.) bereit gestellt werden. Für Langzeitparken bietet sich der öffentliche Parkplatz an der nördlich gelegenen Kirche "Verklärung Christi" an.

Eine Durchfahung für Versorgungsfahrzeuge in Nord-Süd-Richtung von der Mittelgasse kann gewährleistet werden. Für die Anordnung von Marktständen, z.B. für einen Bauernmarkt, bestehen ausreichende Stellflächen.

Die angrenzenden privaten Grundstücke können unabhängig von dem Aufenthaltsbereich erschlossen werden. Durch die Zufahrt von der tiefer gelegenen Hauptstraße wird die Höhenentwicklung von Garage und Carport gemildert.

Im Bereich des südlich der Kapelle gelegenen "Erdhauses" können Flächen für Freiraumaktivitäten genutzt werden.

Der vorhandene Brunnenauslauf bei der Mariensäule kann als Wasserrinne über die Platzfläche geführt werden und den Aufenthaltsbereich als Gliederelement sinnvoll abgrenzen. Aufgrund historischer Fotos lässt sich eine solche Rinne an dieser Stelle nachweisen. Durch die flache Mulde entstehen keine Stolperkanten, z.B. wenn kein Wasser läuft im Winter. Mit Sitzbänken kann der Aufenthaltsbereich zusätzlich vom Fahrverkehr abgeschirmt werden.

Als Belag ist eine einheitliche Pflasterung über die gesamte Platzfläche vorgesehen, die sich auch in den angrenzenden Straßenräumen fortsetzt. Um

die St. Anna Kapelle verläuft ein Traufstreifen aus großformatigen Natursteinplatten.

Die bestehenden Baumpflanzungen werden durch Einzelbäume ergänzt. Für die Baumgruppe in der Platzmitte sind dachförmig gezogene Platanen oder entsprechend geschnittene Linden vorgesehen.

Neben der notwendigen Beleuchtung durch Mastleuchten könnte die St. Anna Kapelle durch eine Fassadenerhellung hervorgehoben werden sowie Brunnen und Mariensäule. Für Aktivitäten auf dem Platz sind Elektranten und Wasseranschlüsse erforderlich.

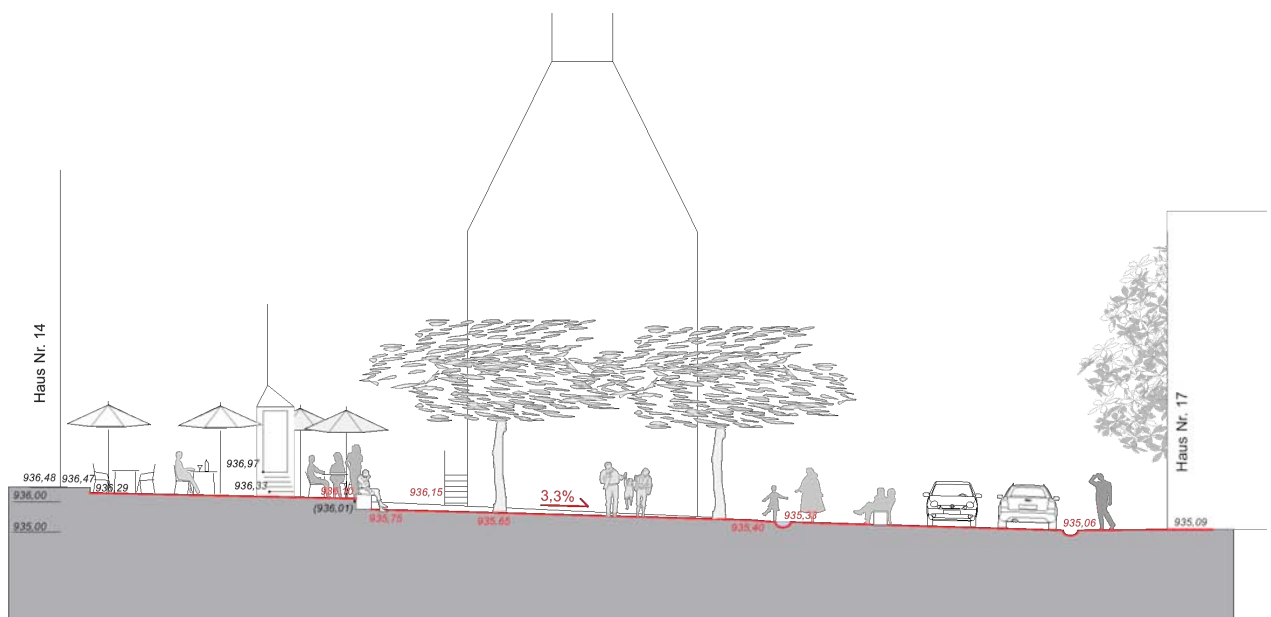
St. Anna Platz Variante D und Urkataster 1818 M 1:500



Variante D / Schnittlinie und Höhen M 1:500



St. Annaplatz Schnitt Variante D



Variante D mit Marktständen M 1:500



Blick zum Gasthof Löwen



Mariensäule mit Brunnen



Ursprünglicher
Wassergraben am
St. Anna Platz
(Sammlung A. Mayr)



Beispiel
Wasserrinne



Gestaltungsvorschlag mit Carport / Garage M 1:500



2 Straßenräume

Für die Straßenräume im Ortskern ist ein niveaugleicher Ausbau vorgesehen der durch Entwässerungsrinnen gegliedert wird. Soweit möglich sollen die Fahrbereiche und Seitenstreifen gepflastert werden. Dies gilt im Besonderen für die platzartigen Aufweitungen z.B. bei der Einmündung Mittelgasse/Hauptstraße. Dabei sollen angrenzende private Flächen mit einbezogen werden. Durch Einzelbaumstandorte sollen prägnante städtebauliche Situationen hervorgehoben werden. Dabei sind die Anforderungen von Parkierungsflächen und Freiraumnutzungen sinnvoll abzustimmen.

Ein wesentliches Gestaltungselement für das Erscheinungsbild des öffentlichen Raums besteht in den Einfriedungen. Entsprechend den Gestaltungsrichtlinien sind Holzzäune mit senkrechten Latten oder Staketenzäune auf Holzunterkonstruktion zu verwenden, wobei möglichst ein grüner Zaunfuß ohne Sockelmauer anzustreben ist. Bei der kleinen Platzsituation an der Mittelgasse soll ein Einzelbaum in den Straßenraum der Hauptstraße wirken ohne die Sicht auf das denkmalgeschützte Gebäude Nr. 1 zu verstellen.

Gestaltung



2.1 Mittelgasse



Platz Mittelgasse

2.2 Hauptstraße



2.3

Sebastian-Kneipp-Weg

Die wichtige Wegeverbindung vom Ortskern über den ehemaligen Kurpark zum Bahnhof ist gestalterisch und funktional unbefriedigend, vor allem im Einmündungsbereich zur Hauptstraße. Die Gemeinde hat hier zusätzliche Grundstücke erworben und damit die Voraussetzungen für eine umfassende Neuordnung und Umgestaltung der öffentlichen und privaten Flächen geschaffen.

An der Hauptstraße soll durch einen Einzelbaum diese wichtige Wegebeziehung signalisiert werden. Die Anordnung der privaten Stellplätze erfolgt gebäudebezogen, so dass vor allem von Osten her die bestehende Baumreihe entlang des Weges optisch wirksam wird. Die Eingangssituation des Hotels (Nr. 2) wird durch einen Einzelbaum betont. Zusätzliche Baumpflanzungen und Grünflächen sollen den Bestand sinnvoll ergänzen. Die Fläche wird so gestaltet und gegliedert, dass sowohl eine attraktive Wegeverbindung entsteht als auch die notwendigen Stellplätze auf den privaten Grundstücken untergebracht werden können.

Die öffentlichen Verkehrsflächen werden mit einer Natursteinpflasterung befestigt, die auch auf den privaten Flächen weitergeführt werden soll.



Einmündung Hauptstraße
Hotel Sonnenhang



Sebastian-Kneipp-Weg
Parkplatz Hotel Sonnenhang

Gestaltungsvorschlag Parkplätze



3
Erdhaus
(Mittelberger Straße 3)

Das "Erdhaus", benannt nach dem Eigentümer Otto Erd (1912), wurde 2009 von der Gemeinde erworben. Ein Baujahr ist nicht bekannt; das Haus ist im Urkataster von 1818 nachgewiesen, wobei der Wirtschaftsteil an der Mittelberger Straße für eine Straßenverbreiterung zurückversetzt wurde. Der ursprüngliche Verkaufsraum neben dem Wohnbereich wurde nach 1912 durch den markanten Ladeneinbau erweitert. Das Gebäude neben der Kapelle St. Anna ist als ortsbildprägend eingestuft und soll erhalten werden.



Haus Nr. 3 (Erdhaus)





Haus Nr. 3 (Erdhaus)

Für die Nutzung und Funktion des Erdhauses wurden im Rahmen des Arbeitskreises verschiedene Vorschläge eingebracht und diskutiert. Dies betraf öffentliche Nutzungen wie Bücherei, Jugendraum, Tourismusbüro und öffentliches WC als auch private gewerbliche Nutzung wie Weinstube, Café, Eisdiele, Verkauf regionaler Produkte (Käse/Milch) sowie Wohnen. Für den Wirtschaftsteil wurden Überlegungen zu witterungsunabhängigen Nutzungen wie Markt und Veranstaltungen mit Abstellmöglichkeiten vorgeschlagen.

Einschränkungen für die Nutzung ergeben sich durch die niedrigen Raumhöhen im Wohnbereich sowie die nachträglich eingezogene Deckenkonstruktion im Wirtschaftsteil.

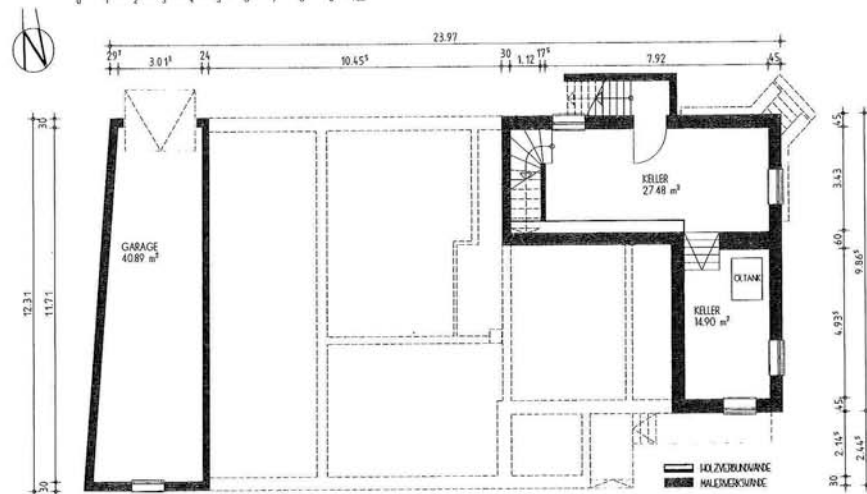
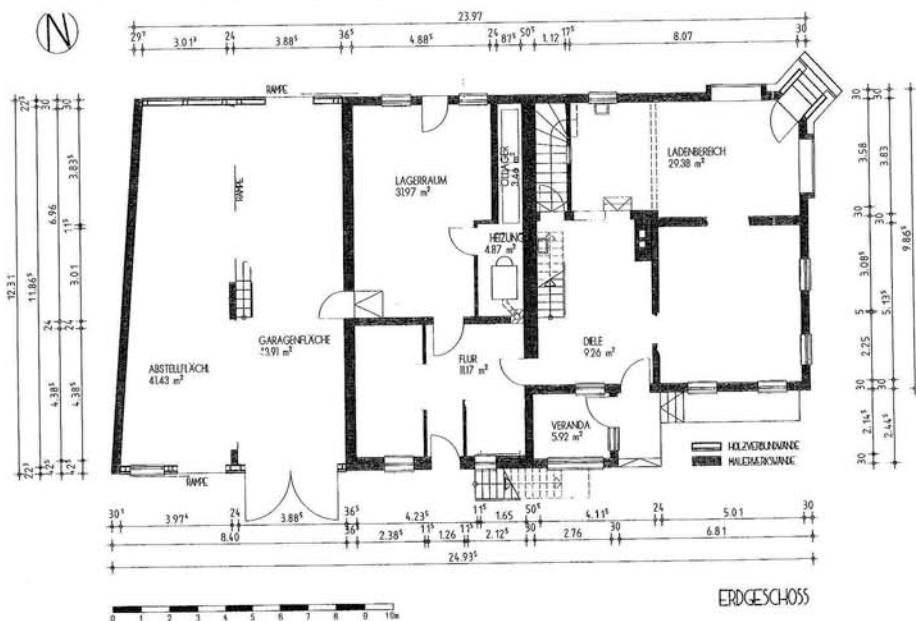
Mit der bestehenden Außentreppe ist eine unabhängige Erschließung des Obergeschosses gegeben. Auch der Keller unter dem Ladeneinbau kann direkt von außen erreicht werden. Die notwendigen Um- und Ausbauarbeiten sollen zumindest teilweise als ein Gemeinschaftsprojekt in Eigenleistung ausgeführt werden.

Es wurden mehrere Nutzungsalternativen (A/B/C) entwickelt, wobei die Möglichkeiten für ausreichende Raumhöhen durch Tieferlegung des Erdgeschossfußbodens (Variante B) bzw. Deckenöffnungen (Variante C) untersucht wurden. Überlegungen zum höherwertigen Ausbau des Wirtschaftsteils (Variante C) z.B. für eine Bücherei wurden aufgrund der erforderlichen Umbaumaßnahmen verworfen.

Als tragfähiges Nutzungskonzept ergibt sich eine Kombination von öffentlicher Nutzung z.B. Bücherei mit Leseraum und privatwirtschaftlich betriebener Vermarktung regionaler Produkte mit gastronomischer Einrichtung (Käse/Schinken/ Honig/ Brot/Café/Wein), wobei die Lage am St.-Anna-Platz für attraktive Freiraumaktivitäten genutzt werden kann. Das Obergeschoss soll im Wesentlichen die Bücherei aufnehmen mit einer Galerie und offenen Treppenverbindung zum Erdgeschoss um den räumlichen Bezug zu verdeutlichen. Die Anordnung von Sanitäreinrichtungen im EG erlaubt eine interne und externe Nutzung des öffentlichen WC. Im Wirtschaftsteil soll die eingebaute Zwischendecke beseitigt werden und die Nutzung für einen Bauernmarkt weiter verfolgt werden.

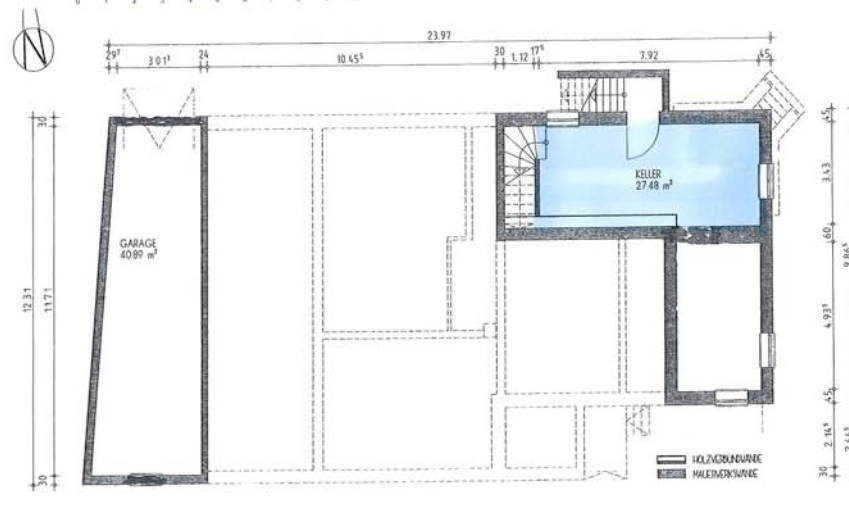
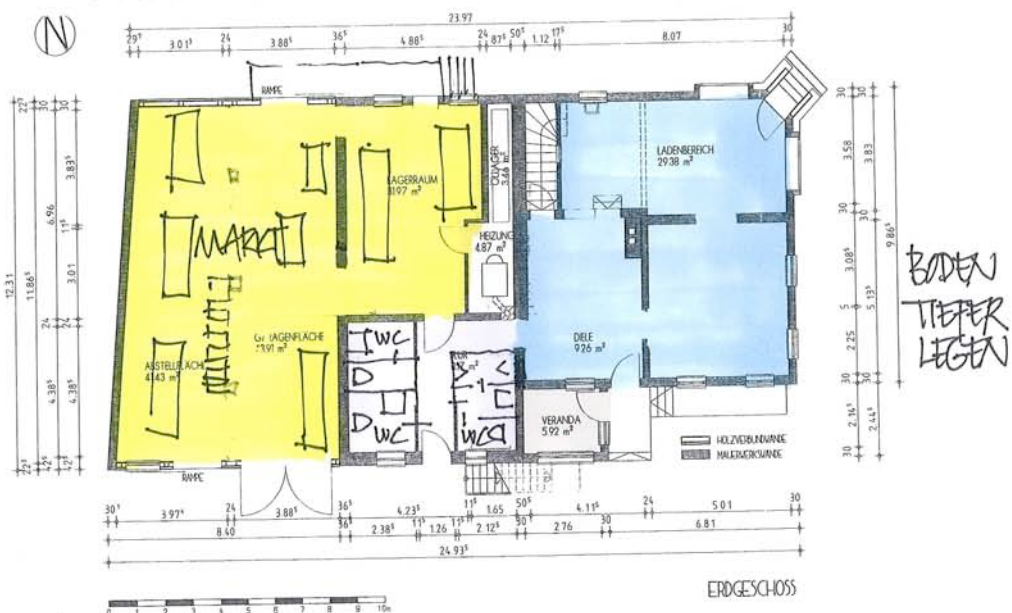
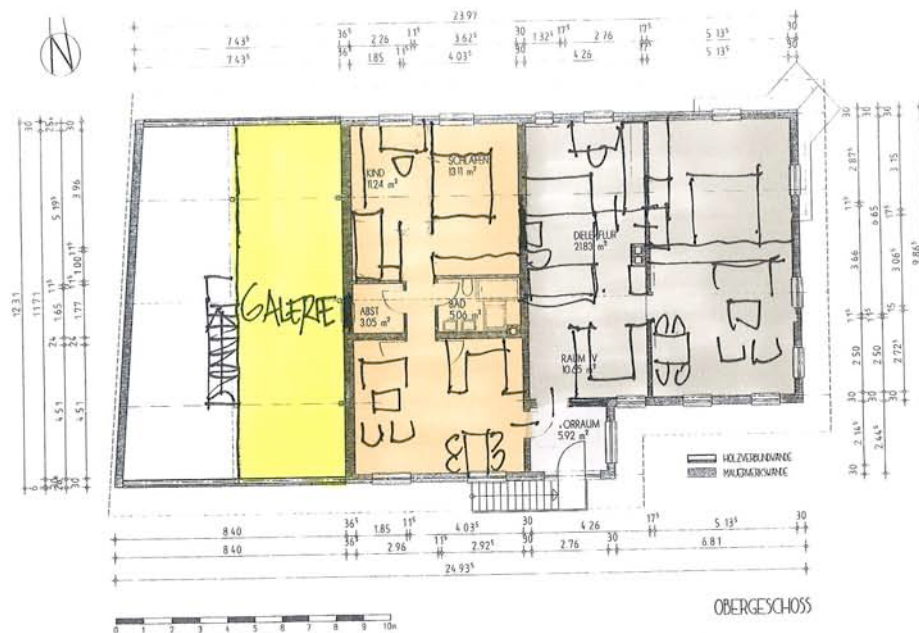
Zunächst sollen auf diesen Überlegungen die bautechnischen Anforderungen und notwendigen Umbaumaßnahmen weiter untersucht werden, um einen gesicherten Kostenrahmen abstecken zu können. Dazu sind die Möglichkeiten für die Umsetzung als Gemeinschaftsprojekt in finanzieller und organisatorischer Hinsicht zu prüfen.

Haus Nr. 3 (Erdhaus) Variante A

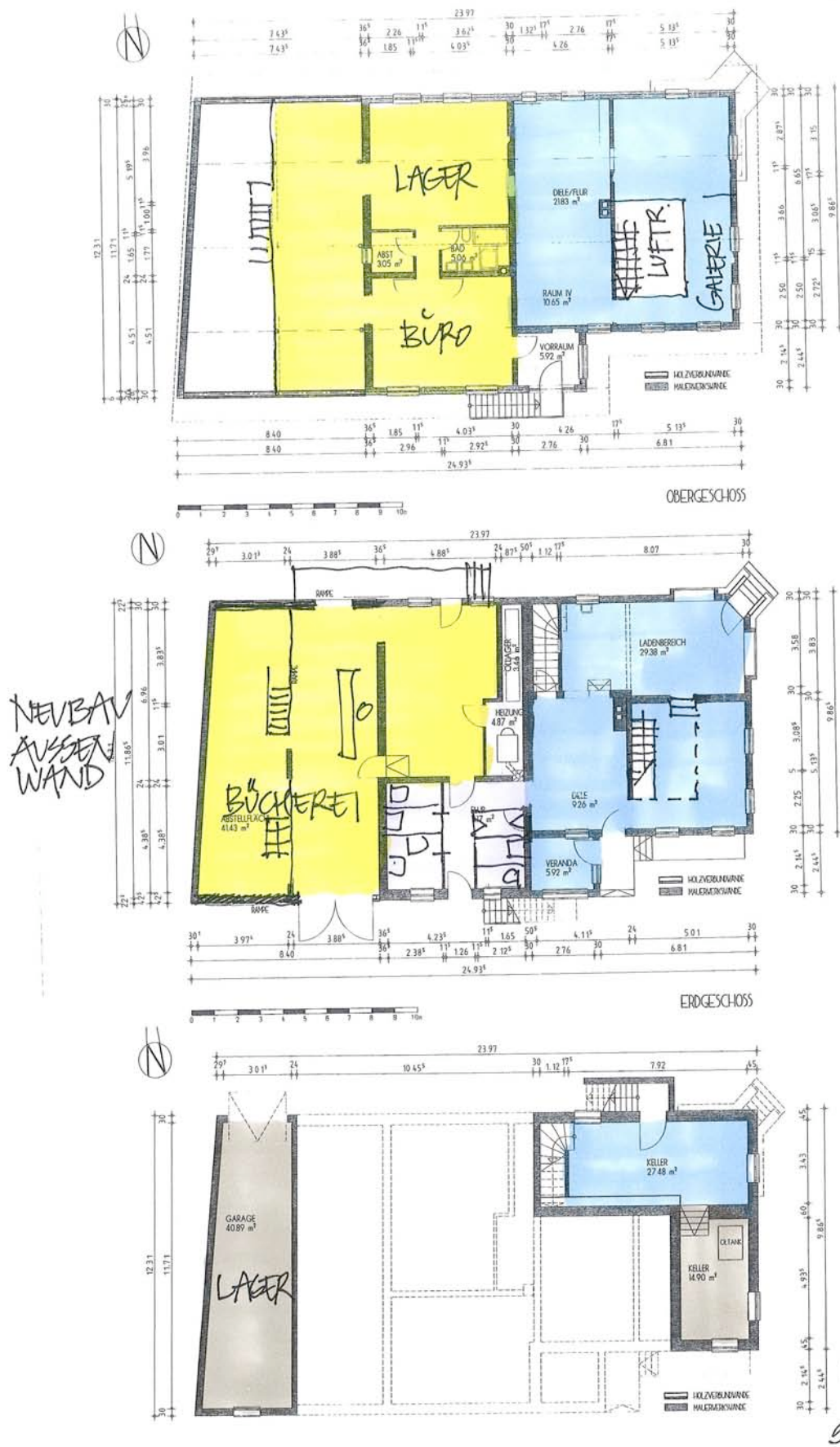


A
SEP 11/0

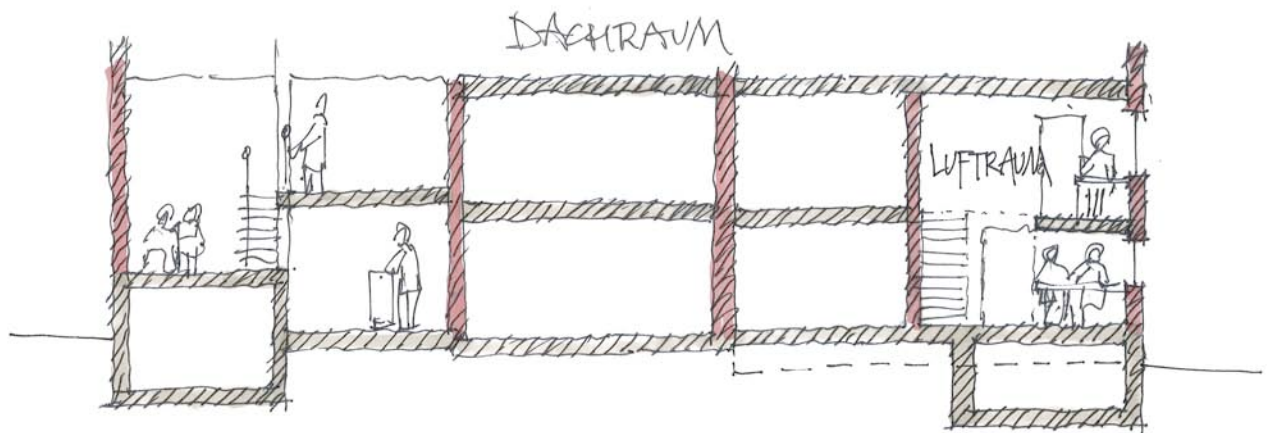
Haus Nr. 3 (Erdhaus) Variante B



Haus Nr. 3 (Erdhaus) Variante C

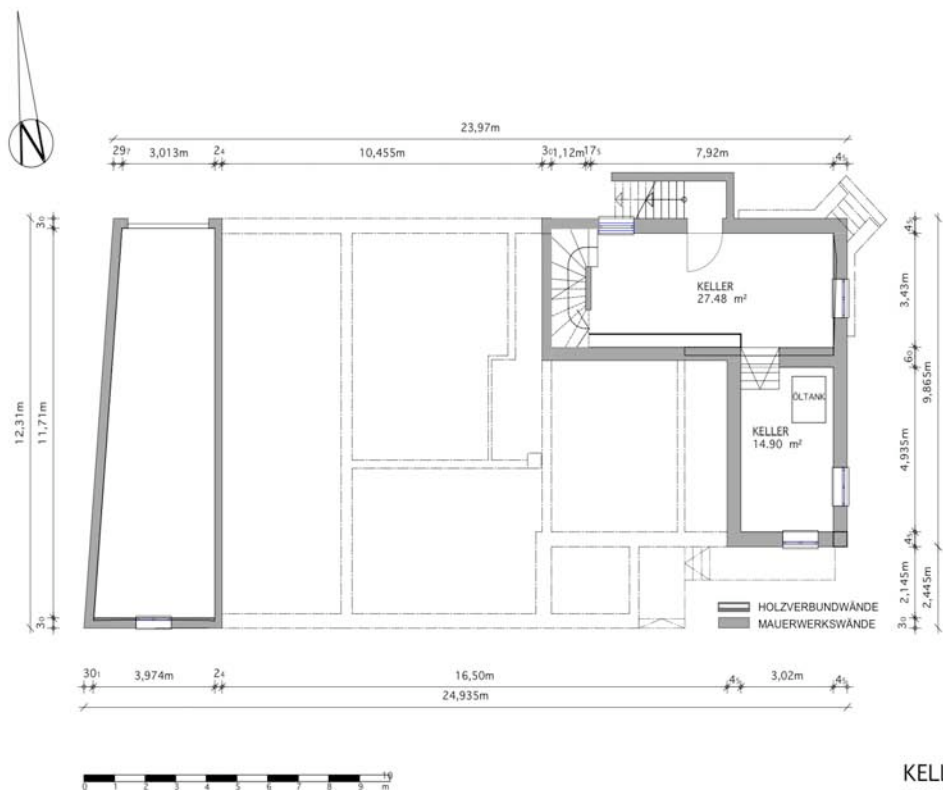


Schnitt Erdhaus

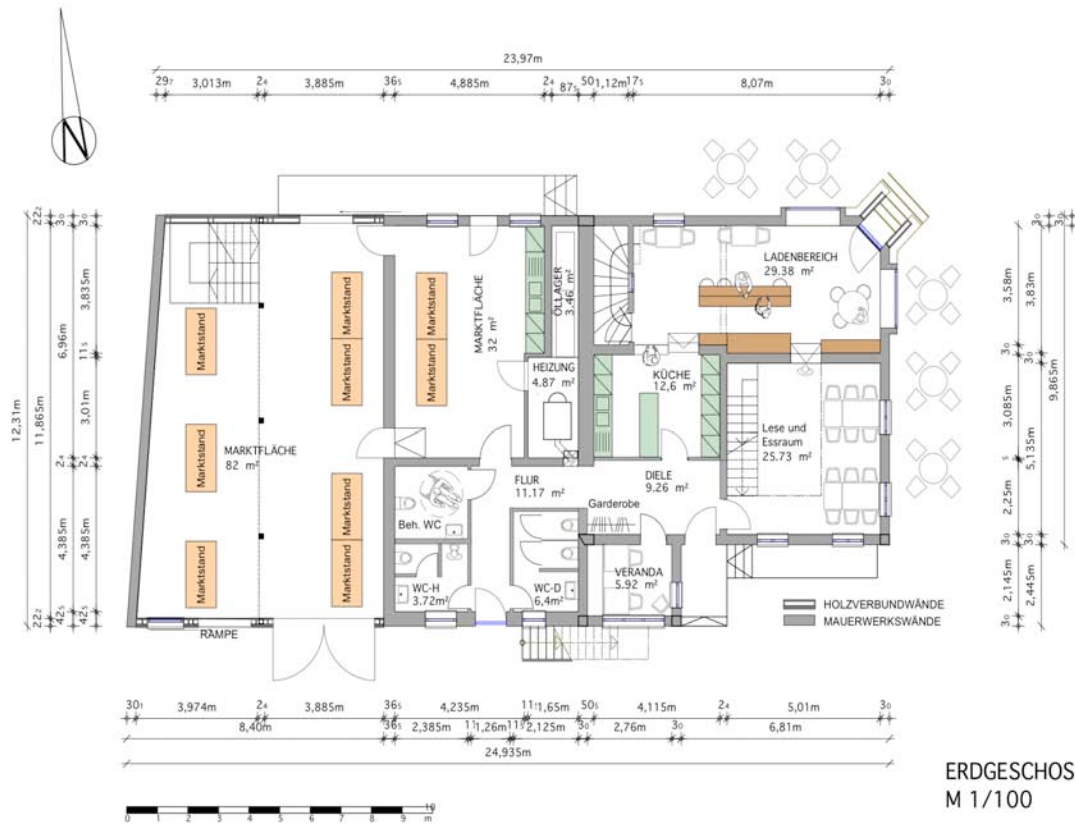


SCHNITT @
SEP 11'09

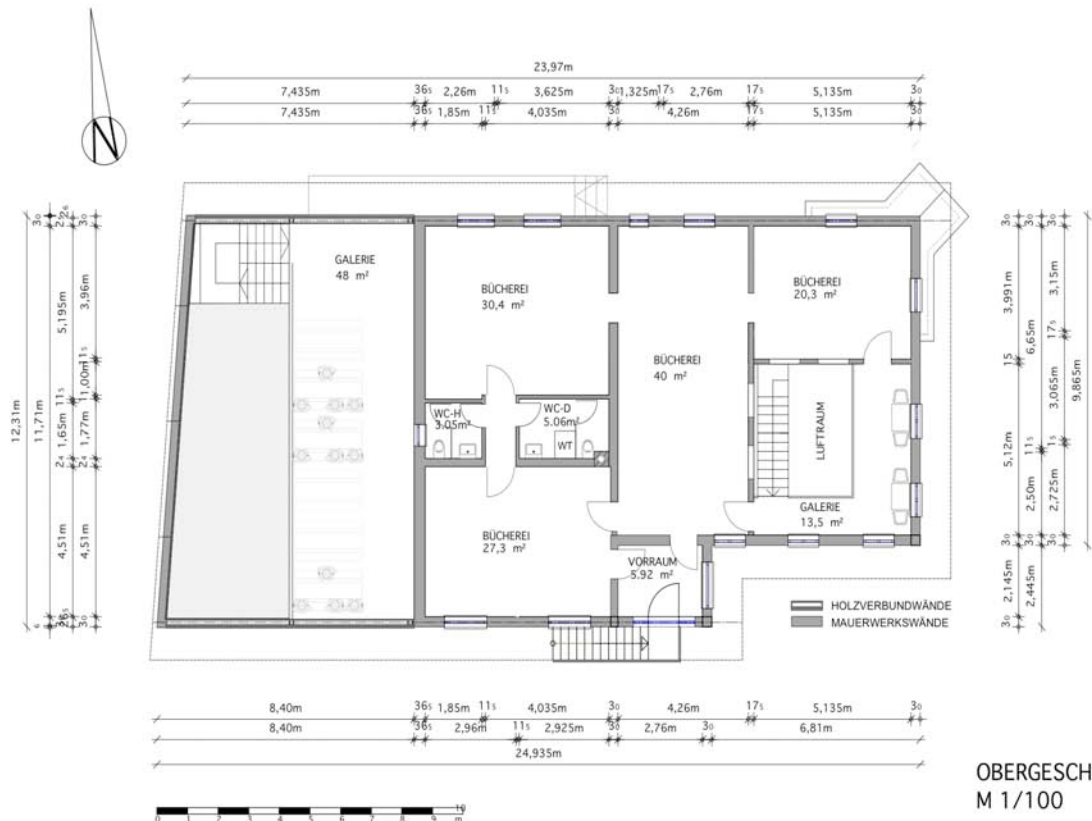
Grundrisse Erdhaus



KELLERGESCHOSS
M 1/100



ERDGESCHOSS
M 1/100



OBERGESCHOSS
M 1/100

4
Gasthof "Löwen"
(Hauptstraße 12)

Der Löwenwirt war nach dem Häuser- und Rustikalsteuerkataster von 1837 das größte Anwesen in Oy mit ca. 60 Tagwerk. Der Standort ist im Urkataster von 1818 nachgewiesen. Das heutige Gebäude ist nach dem Brand 1929 von dem bekannten Architekten Andor Ákos aus Kempten noch im selben Jahr wieder errichtet worden. Das Gebäude gilt als einer der schönsten im Allgäuer Landhausstil ausgeführten Gasthöfe, bei dem auch die komplette Inneneinrichtung von dem Architekten entworfen wurde.

Die Gestaltung der Fassaden verbindet die regionale Bautradition mit Elementen des Neuen Bauens der 20er Jahre. Das Gebäude stellt wegen seines Erscheinungsbilds und des Standortes einen dominanten Baukörper im Ortskern dar und ist deshalb als ortsbildprägend eingestuft. Der Gasthof ist seit 2003 nicht mehr genutzt und konnte 2010 von der Gemeinde erworben werden.

Historische Postkarte
(Sammlung A. Mayr)



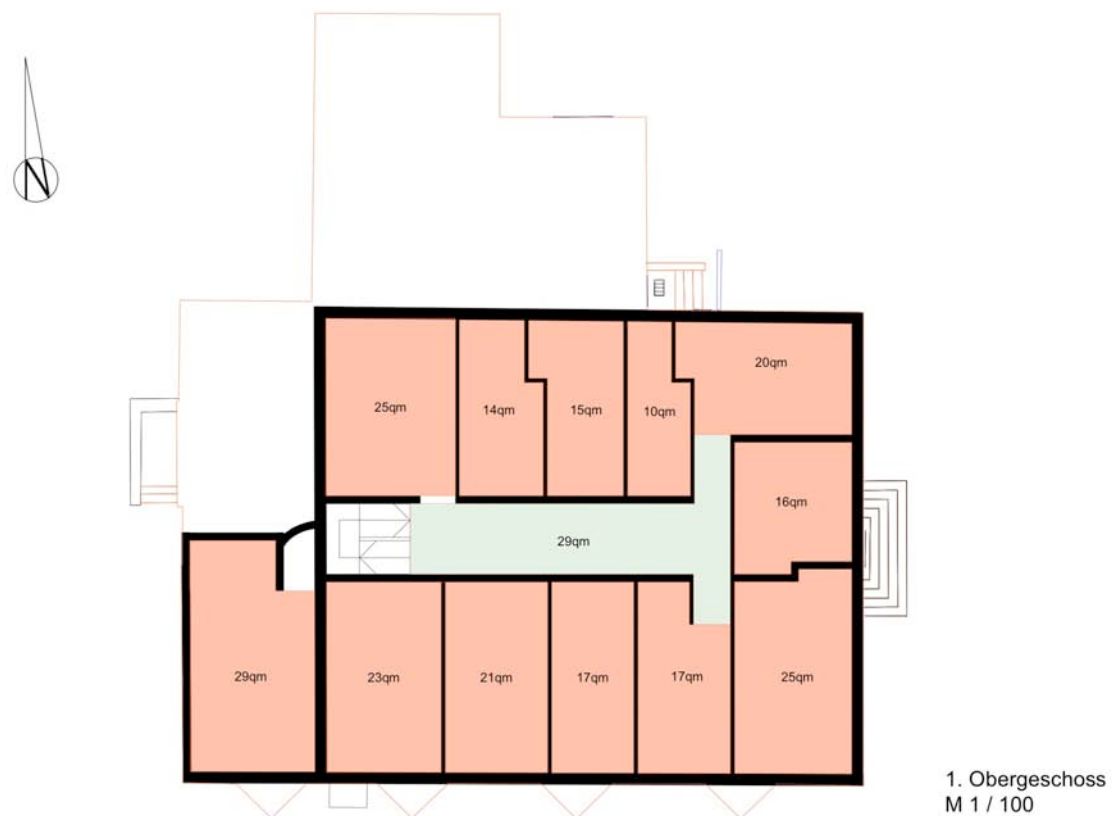
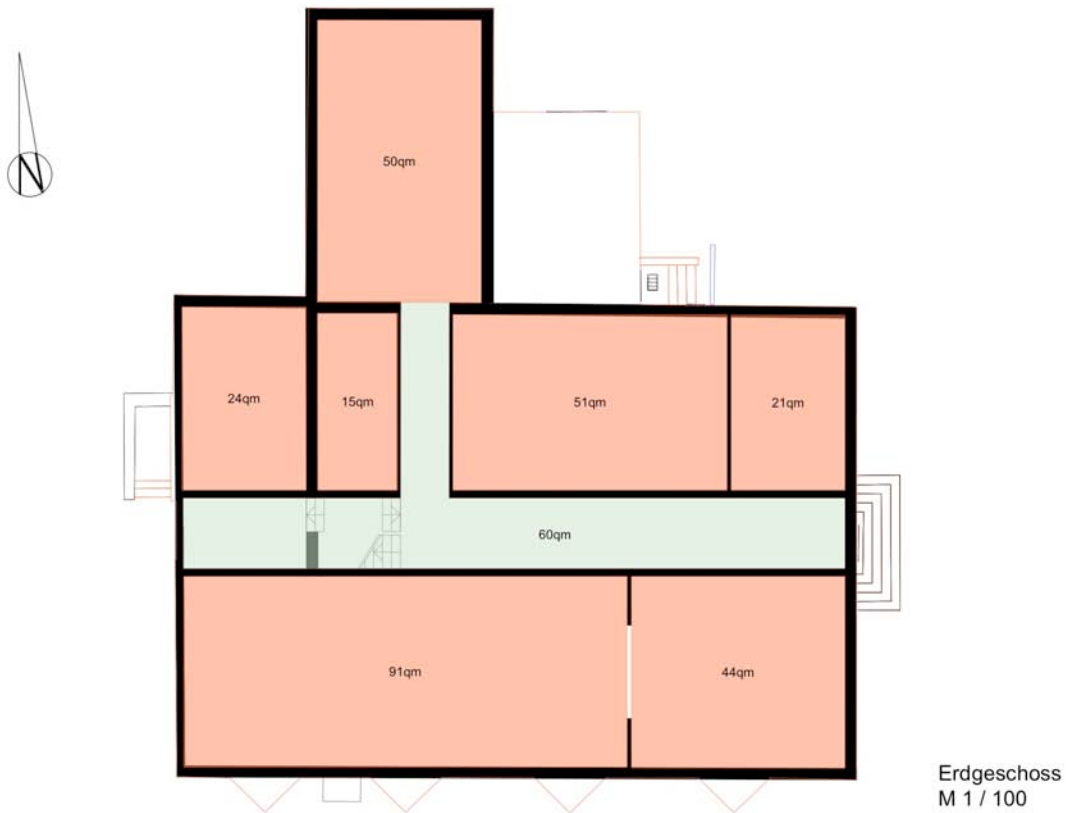
Um 1970
(Sammlung A. Mayr)

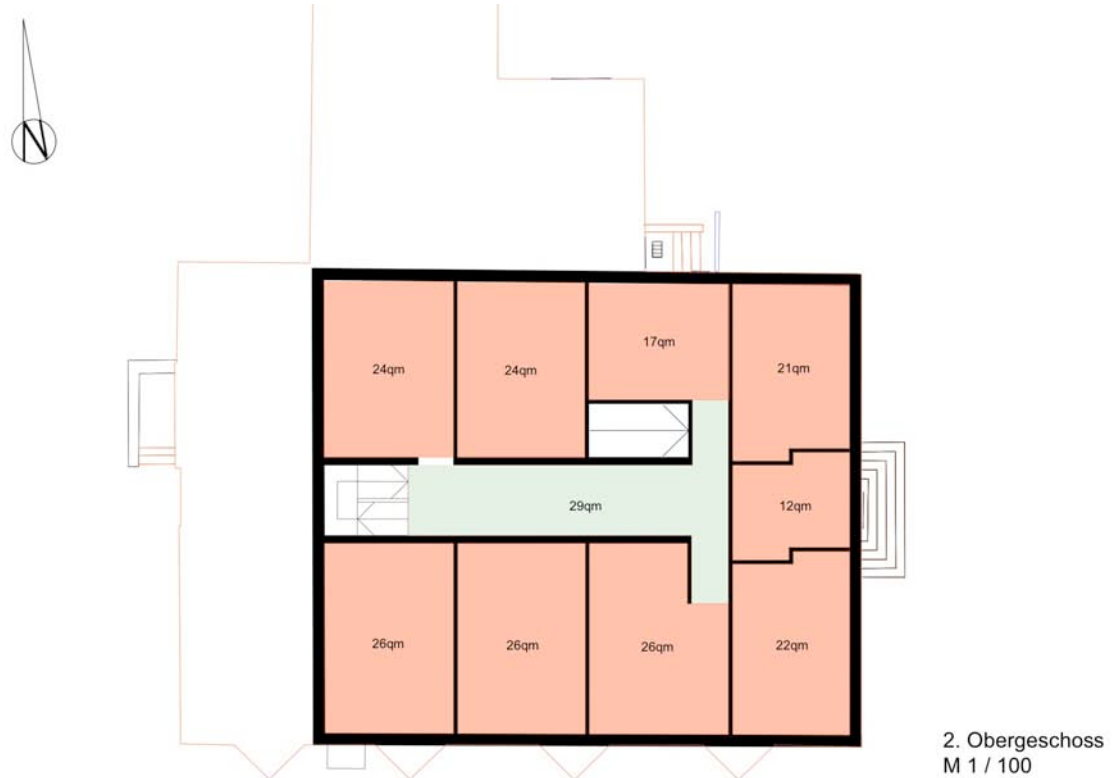


2008



Grundrisse Gasthof Löwen





Aufgrund der Lage zwischen Hauptstraße und Haager Straße sowie der fehlenden Aussicht auf Berge und Landschaft erscheint eine weitere Hotelnutzung nicht sinnvoll. Bereits in den Vorbereitenden Untersuchungen (SEP 2009) wurde das Gebäude für eine mögliche Rathausnutzung in Erwägung gezogen. Die Grundstruktur des Gebäudes mit einem breiten Erschließungsflur und beidseitigen Einzelräumen entspricht grundsätzlich der Verwaltungsfunktion. Einige störende Anbauten und Erweiterungen sollten beseitigt werden. Zusätzliche Anlagen für Treppen und Aufzug können ergänzt werden.

Bei einer möglichen Nutzfläche von 800- 1000 qm kann zu den notwendigen Verwaltungsräumen und dem Sitzungssaal auch ein Tourismusbüro in dem Gebäude untergebracht werden.

Anhand einer Machbarkeitsstudie sind die Nutzungsmöglichkeiten zu untersuchen. Durch eine bautechnische Bewertung sind die Chancen für eine Erhaltung dieses Gebäudes abzuklären. Sofern der Erhalt des Gebäudes bautechnisch und wirtschaftlich keinen Sinn macht, wird eine Neubauplanung im Rahmen eines Architekten-Wettbewerbs angestrebt.

Ein wesentliches Potenzial ergibt sich durch die Lage und Größe des Grundstücks in der Nähe zum St.- Anna - Platz. Die vorhandene Fläche erlaubt nicht nur bauliche Erweiterungen sondern auch die Schaffung von ausreichenden Stellplätzen. Durch

die topografische Situation ist eine ebenerdige Zufahrt im Norden zu einer möglichen Tiefgarage gegeben, so dass hier auf zwei Ebenen sowohl der Stellplatzbedarf für das Gebäude als auch zusätzliche öffentliche Stellplätze geschaffen werden können. Unabhängig davon kann der dominante Baumbestand als öffentliche Grünfläche erhalten werden.

Garagenzufahrt Löwen

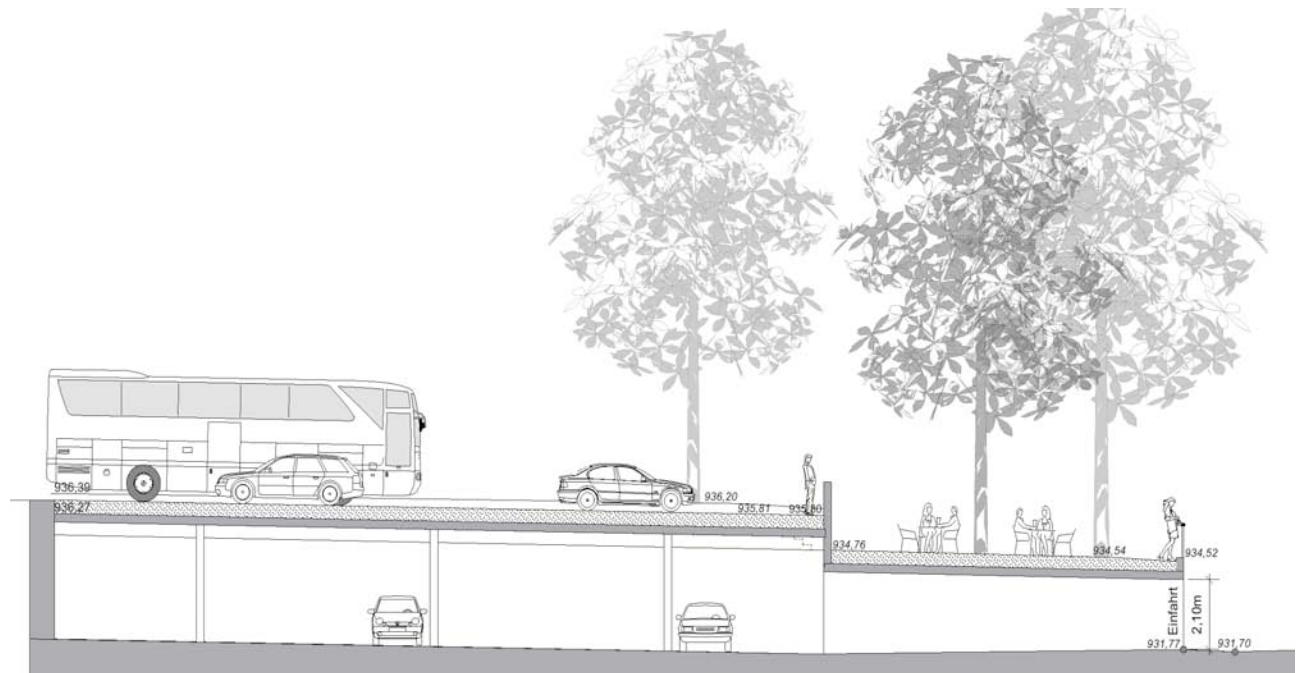


Neben den erforderlichen 20 – 25 Stellplätzen könnten in einer zweiten Ebene weitere 20 öffentliche Parkplätze in günstiger Lage zu dem Ortsmittelpunkt am St. Anna Platz bereit gestellt werden.

Parkplatz Löwen M 1:500



Schnitt Parkgarage M 1:250



Parkgarage Löwen M 1:500



5 Kosten

Im Rahmen der Feinuntersuchung erfolgt eine grobe Kostenermittlung für die Maßnahme zur Gestaltung des öffentlichen Raums. Kosten für die Sanierung können erst auf Grundlage einer genaueren Bestandsbewertung und konkreter Nutzungsüberlegungen ermittelt werden.

Fläche	Kosten Euro/qm	Herstellungskosten netto	brutto (+19%)	inkl. Nebenkosten (+15%)
St. Anna Platz 1.800 qm	260,00	468.000,00	557.000,00	640.000,00
Hauptstraße (Teilabschnitte) 1.100 qm	180,00	198.000,00	236.000,00	270.000,00
Mittelberger Straße 1.500 qm	180,00	270.000,00	322.000,00	370.000,00
Mittelgasse 650,00 qm	180,00	117.000,00	140.000,00	160.000,00
Sebastian-Kneipp-Weg (öffentlicher Bereich Hotel Sonnenhang) 700,00 qm	180,00	126.000,00	150.000,00	170.000,00
Sebastian-Kneipp-Weg (Verbindung zum Bahnhof) 900,00 qm	65,00	58.000,00	70.000,00	80.000,00