

Entwicklungsprogramm Ländlicher Raum (ELR)

Leitlinien Eichstetter Baukultur

Modellprojekt der Gemeinde Eichstetten am Kaiserstuhl im Rahmen der Lokalen Agenda 21.

Im heutigen Sprachgebrauch umfasst der Kulturbegriff alles, was Menschen in einem gemeinschaftlichen Zusammenhang geschaffen haben - eben auch die Kultur des Bauens und Wohnens. Die Bürgerschaft hat im Rahmen eines Arbeitskreises der Lokalen Agenda die Qualitäten Eichstettens beschrieben und eine Vorstellung formuliert, wohin die bauliche Entwicklung der Gemeinde in Zukunft gehen kann. Die Leitlinie versteht sich nicht als Regelwerk, das die bauliche Entwicklung reglementiert, sondern als Anregung an die Eigentümer und Bauinteressenten, die vorhandene Substanz zu erhalten und qualitativ weiter zu entwickeln.

Die Leitlinien Eichstetter Baukultur sollen über die Grundzüge der Siedlungsstruktur informieren und auf den Wert der Bauten aufmerksam machen. Bauherren, Handwerker, Planer und Bürger sollen mit geschärftem Blick die Besonderheiten des Orts betrachten und Lust auf das Leben im Dorf sowie die Verbindung von Wohnen und Arbeiten bekommen.





Historischer Plan aus dem Jahr 1765

Eichstetter Baukultur- Städtebauliche Ebene

Landschaftliche Einbindung

Die Gemeinde Eichstetten liegt am Ost-
rand des Kaiserstuhls, umgeben von
Hügeln, die sich nach Osten in die Auen
der Dreisam öffnen. Die angrenzenden
Tallagen und Hänge werden intensiv
landwirtschaftlich genutzt. Die Ortschaft
ist von offenen Bachläufen durchzo-
gen, im Oberdorf verlaufen diese
teilweise auf der Gartenseite, im Unter-
dorf fließen sie gebündelt entlang der
Hauptstraße.

Erschließung

Der Verlauf der Erschließung ist seit
Jahrhunderten unverändert, Hauptstra-
ße und Altweg verbinden Ober- und
Unterdorf, dazwischen spannen leiter-
artig Querstraßen. Nach Westen gibt
es keine weiterführende Straße und
daher keinen Durchgangsverkehr. Am
Talausgang verläuft im Übergang zwi-
schen den Hügeln und der Talaue die
S-Bahnlinie von Freiburg nach Endin-
gen, die den Ort im Halb-Stunden Takt
mit Freiburg verbindet und eine Land-
straße, die nach Bötzingen und Bahlin-
gen führt.

Den Ortskern mit Rathaus, Gasthöfen,
Marktplatz und Kirche markiert eine
Aufweitung der Hauptstraße. Die alte
Dreisambrücke mit Wasserturm bildet
den Ortseingang aus Richtung Freiburg.

Nutzungsstruktur

Die Landwirtschaft spielt in Eichstetten
eine wichtige Rolle, Wein-, Gemüse-
und Obstanbau herrschen vor. Im Ort
sind Lebensmittelgeschäfte, Ärzte, Kin-
dergarten und Schule erfreulich gut ver-
treten. Eichstetten ist Sieger des Wett-
bewerbs „Zukunftsfähige Kommune“
der Deutschen Umwelthilfe.



Alte Dreisambrücke mit Wasserturm



Hauptstraße mit Kirche und Rathaus



Katasterplan, Neubauten rot

Siedlungsstruktur

Die Siedlungsfläche Eichstettens wurde in den vergangenen Jahrzehnten nur moderat erweitert. Durch die Kanalisierung der Dreisam im 19. Jh. wurde die Überschwemmungsgefahr reduziert und tiefer gelegene Flächen konnten bebaut werden. Neubaugebiete lagern sich an die überlieferte Siedlungsstruktur an. Im Ortskern fällt die weit verbreitete dichte straßenbegleitende Bebauung auf. Raumkanten prägen das Dorfbild, die Gebäude haben etwas Gemeinsames, sie orientieren sich zur Straße, Nähe und Nachbarschaft bestimmen den überschaubaren Straßenraum. Die meisten Gebäude sind in gutem Bauzustand.

Freiflächen

Der Kontrast zwischen dicht bestandenen Straßenräumen und großen Gärten auf der Rückseite ist noch ablesbar. Da die Freiflächen im Inneren der Ortschaft Zug um Zug baulich verdichtet wurden, ist es entlang der Gassen nur noch in begrenztem Umfang möglich, weitere Gebäude zu errichten. Der Reiz der Ortschaft im Inneren wird von der Nähe zu den Gärten wesentlich bestimmt. Die nach außen orientierten Grundstücke liegen am Übergang zur offenen Landschaft. Umwehrungen und Einfriedungen bestehen meist aus glatten Mauern, verputzt oder aus Naturstein oder Holzzäunen mit stehenden Latten.



Freiflächen im Inneren der Ortschaft

Städtebauliche Leitlinien

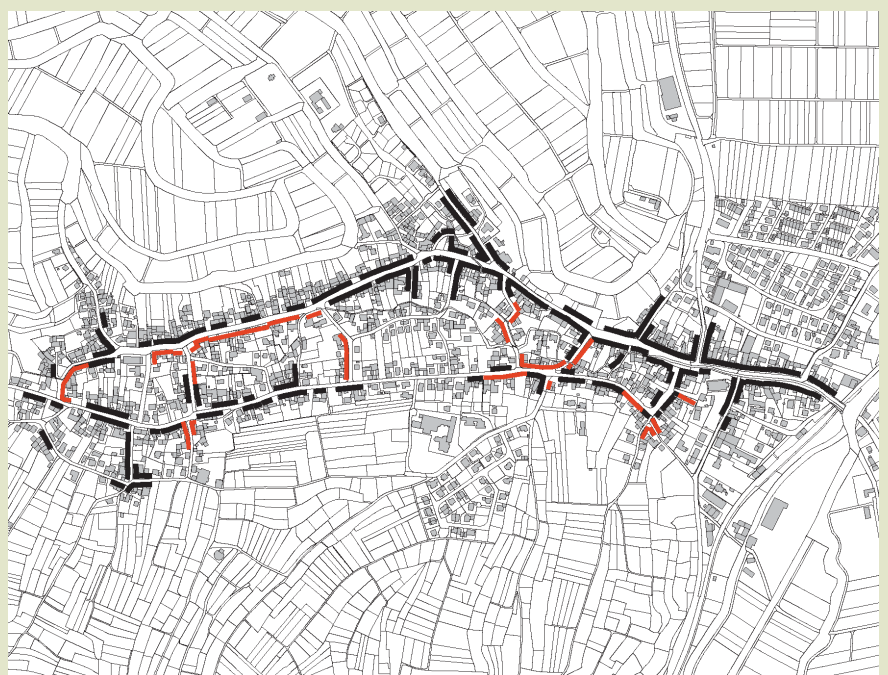
Erhalt und weitere Nutzung vorhandener Bausubstanz schont die natürliche Lebensgrundlage und erhält den Ortskern lebendig, Innenentwicklung, vor allem durch Umnutzung, sollte Vorrang vor der Ausweisung neuer Baugebiete haben. Der Ortskern sollte mit seiner Nutzungsvielfalt lebendiger Mittelpunkt der Gemeinde bleiben, in dem Wohnen und Arbeiten miteinander möglich sind.

Die zukünftige städtebauliche Entwicklung des Ortskerns von Eichstetten sollte sich an den Raumkanten der historischen Straßenräume orientieren. Die dichte Bauweise sollte nicht unterbrochen werden, auch Neubauten und Nebengebäude sollten an der Straßenflucht errichtet werden und sich in die Siedlungsstruktur einfügen.

Von der Straße abgerückte Gebäude verringern die Qualität der Freiflächen auf der Gartenseite. Um diese Qualität entlang der inneren Grünflächen zwischen Hauptstraße und Altweg zu erhalten, sollte von einer Überbauung der Freiflächen abgesehen werden. Standortgeeignete Pflanzen sollten vorrangig das Bild der Gärten und des Straßenraums bestimmen. Umwehrungen, Einfriedungen und Hecken sollten sich an den ortstypischen Formen orientieren.

Die historischen Ortsränder mit ihren Baumbeständen und Gehölzen sollten erhalten werden.

Für den Typus des freistehenden Ein- und Zweifamilienhauses wurden in Eichstetten Baugebiete ausgewiesen. Bebauungspläne regeln dort, wie die Bebauung aussehen soll, daher beziehen sich die Leitlinien auf den im Zusammenhang bebauten historischen Ortsteil.



Vorhandene Raumkanten, schwarz und wünschenswerte Raumkanten, rot

Eichstetter Baukultur - Hofstruktur

Ensembles

Die Abfolge von trauf- und giebelständigen Gebäuden bildet die für Eichstetten typischen Ensembles. Tore, Mauern, Kellerfenster und Bepflanzung beleben den kleinteilig gegliederten, abwechslungsreichen Straßenraum. Einzelne private Gebäude im Unterdorf, wie z.B. die Apotheke oder Gasthäuser treten als Einzelgebäude in Erscheinung.



Apotheke an der Hauptstraße

Gebäudehöhen

Im Unterdorf sind zweigeschossige Häuser mit einem weit aus dem Gelände ragenden Kellergeschoss anzutreffen. Im Bereich der Hauptstraße befinden sich einige Wohn- und Geschäftshäuser ohne das typische Kellergeschoss. Die an der Hauptstraße gelegenen Gebäude im Oberdorf sind zumeist eingeschossig, mit weit herausragendem Kellergeschoss. Durch die Anhebung der Erdgeschossfußbodenhöhe erhalten die Gebäude sehr markante Proportionen, die Wohnebene liegt deutlich über dem Gehwegniveau. Die Keller bieten zur Lagerung von Wein und anderen Naturprodukten gute Voraussetzungen, zudem werden tiefe Einschnitte in den Baugrund vermieden, so dass keine Durchfeuchtung durch den hoch liegenden Grundwasserspiegel entstehen kann.

Gebäudetypen

Die Hauptgebäude sind zumeist 7m - 9m tief, die Wandhöhen liegen zwischen 5m und 7m. Die Nebengebäude treten von der Straße aus weniger in Erscheinung und sind unterschiedlich in Gestalt und Dimension. Die Hauptgebäude sind häufig aus Stein, da in der Markgrafschaft Baden-Durlach Holzmangel herrschte und zeitweise kein Holz aus dem Schwarzwald ausgeführt werden durfte. Sichtfachwerkgebäude sind deshalb in Eichstetten selten, das Fachwerk hebt die Gebäude hervor.

Hofformen

Eine große Zahl an Höfen wird noch landwirtschaftlich genutzt, die Bauform genügt meistens heutigen Nutzungsansprüchen. Die Parzellen sind oft sehr dicht bebaut, die Gebäude umschließen kleine Hofflächen, Grenzbebauung herrscht vor.

In der Abfolge der Dreiseitwinkel- und Parallelgehöfte in der Hauptstraße werden Rücksprünge und Baulücken als störend empfunden. Die Höfe sind von hohen Mauern umschlossen, es besteht eine klare Trennung zwischen öffentlichen und privaten Bereichen. Das Maß an Offenheit wird vom Hoftor bestimmt.

Baukörper

Klar gegliederte Baukörper, bei denen die Lage der Geschosse auf den Geländeverlauf reagiert, bieten gute Voraussetzungen für die Erstellung der für Eichstetten typischen herausgehobenen Kellergeschosse. Bei guter Planung lassen sich kostengünstig zusätzliche Räume schaffen, die mehr bieten als übliche Kellerräume. Bei Gebäudetiefen bis 8m lassen sich steile Satteldächer mit gut proportionierten Dachräumen realisieren. Bei ausreichendem Raumvolumen genügen wenige Öffnungen zur Belichtung.



Einladend, offenes Hoftor



Dachaufsicht Hauptstraße mit typischer Hofbebauung



Dreiseithof im Oberdorf



Leitlinien für die Hofstruktur

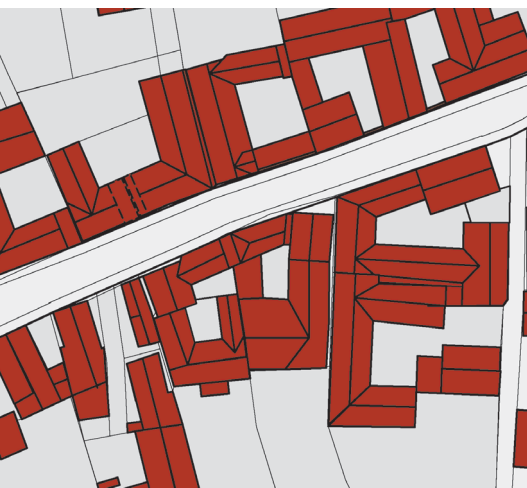
Die Hofstruktur bietet Raum für landwirtschaftliche und handwerkliche Nutzung, moderne Wohnbedürfnisse lassen sich aber genauso verwirklichen. Das Miteinander von Wohnen und Arbeiten, Raum für individuelle Wohnvorstellungen und geschützte Bereiche für Kinder, ausreichend Flächen für Hobbys und Abstellflächen stehen zur Verfügung.

Das Leben im Dorf bietet Freiräume und Privatheit, die in dieser Form in herkömmlichen Einfamilienhausgebieten kaum zu verwirklichen sind. Die Anordnung der Gebäude um einen Hof bietet Raum für das Zusammenleben mehrerer Generationen, nach und nach kann der Wohnraum durch Umnutzung der Nebengebäude erweitert werden.

Die Begrenzung der Gestaltungsmöglichkeiten an der Straße steht im Kontrast zu den Freiheiten um den Hofraum und zum Garten. Der räumliche Abschluss der Höfe schützt vor ungewollten Einblicken, vor Lärmeinträchtigungen, sommerlicher Wärme und Wind.

Auf der Hofseite ist viel Raum für Veränderungen, für Ein- und Ausbauten, die Belichtung des Dachraums. Balkone und Loggien lassen sich auf dieser Seite leichter ergänzen. Hier beeinträchtigen sie das Gesamtbild in der Straßenfront nicht. Die Beläge der Hofflächen lassen sich nach individuellen Vorstellungen gestalten, durch Entsiegelung lassen sich abwechslungsreiche versickerungsoffene Flächen herstellen.

Aufgrund all dieser Vorteile soll die Hofstruktur in Eichstetten lebendig erhalten werden. Die Weiterentwicklung der Höfe soll nach Kräften unterstützt werden.



ung



Ensemble im Oberdorf



Der Innenhof bietet Raum für vielfältige Nutzungen



Blick auf die Dachlandschaft



Schwibbogen in der Hauptstraße



Typisches Fenster

Eichstetter Baukultur- Architektonische Ebene

Dach

Die traditionelle Dachdeckung im süddeutschen Raum ist das Ziegeldach. Als Ziegeltyp spielt der Flach- oder Biberschwanzziegel eine entscheidende Rolle. Satteldach-, häufig Sparrenkonstruktionen mit Dachneigungen zwischen 42° und 50° und zurückhaltenen Dachaufbauten, mit geringen Dachüberständen an Traufe und Ortgang sowie teilweise betonten Traufgesimsen herrschen vor.

Fassade

Typisch sind glatte Wände ohne Vor- und Rücksprünge, mit geringer Betonung des Sockels. Geschosshöhen zeichnen sich nicht in der Fassade ab, Kniestöcke sind bedingt durch die Dachkonstruktion kaum vorhanden. Kellergeschosse ragen weit aus dem Gelände heraus und werden durch kleine Fenster mit Klappläden belichtet. Die Wohngeschosse verfügen über eine Reihe von gleichen Fenstern mit stehenden Formaten. Holzfensterläden dienen als Sonnenschutz und zur Verdunkelung.

Fenster, Türen, Tore

Zweiflügelige weiße Holzfenster treten häufig auf, zum Teil mit Kämpfer und Sprossenteilung. Die Fenster springen in der Wand zurück. Die Farben der Fensterläden sind deutlich kräftiger als die der Wände. Die Hauseingänge liegen zumeist auf der Hofseite, die Höfe werden durch Tore mit Schwibbogen betreten, manchmal ist ein Tor und ein zusätzlicher Türdurchgang anzutreffen. Vor Eingängen zu historischen Gast- und Handelshäusern befinden sich zumeist Natursteintreppen.

Materialien

Historische Bebauung kommt mit wenigen Materialien aus, das verwendete Material musste vom Eigentümer bearbeitet und ergänzt werden können. Die Alterung der Baustoffe wird nicht als Mangel begriffen, die Proportionen der Bauteile werden von der Handhabbarkeit bestimmt. Zierelemente werden sparsam verwendet.

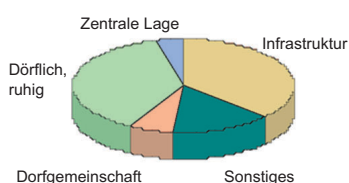
Folgende Baumaterialien sind üblich: Unbehandelte Tondachziegel, rot, rotbraun, mit geringer Profilierung; Mauerwerkswände aus heimischem Bruchstein, vereinzelt Sichtfachwerk, Gewände um Fenster und Tore sind umlaufend farblich abgesetzt; Putz, Kalkputz mit mineralischem Anstrich, gedeckte Farbigeit; Holz an Fenstern, Türen und Dachkonstruktionen; Glas in kleinen Formaten und Metall, wo notwendig.

“Hier ist die Kirche noch im Dorf”

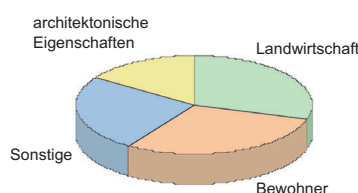
Eine Befragung unter Eichstetter Bürgern zum Wohnen –im Rahmen des Arbeitskreises Baukultur- hat ergeben, dass verschiedene Gründe für Eichstetten als Wohnort sprechen. Viel mehr positive als negative Aspekte werden genannt. Da tauchen Nennungen wie die hohe Lebensqualität auf, vor allem aber mehrheitlich das Dorf als solches, die Infrastruktur und die Dorfgemeinschaft mit dem regen Vereinsleben. Die Befragten glauben mit großer Mehrheit, dass sich Wohnen und Arbeiten in Eichstetten grundsätzlich verbinden lässt, zwar nur begrenzt Arbeitsplätze zur Verfügung stehen, jedoch der öffentliche Nahverkehr sehr gut ist. Wenn ein Innenhof vorhanden ist, wird er vielfältig genutzt und geschätzt. Eichstetten wird als eine Verbindung von Tradition und Innovation gesehen.

Christiane M. Möller

Wohnqualitäten in Eichstetten



Typisch für Eichstetten





Typische Fassadenelemente

Bautechnische Anforderungen

Bei Sanierung und Umbau vorhandener Bausubstanz sind bauphysikalische Anforderungen zu beachten, denn der Primärenergieverbrauch für Heizung und Warmwasserbereitung soll gerade in älteren Gebäuden deutlich reduziert werden. Dort wird, verglichen mit Neubauten, die nach der geltenden Energieeinsparverordnung (EnEV) gebaut werden, ein Vielfaches mehr an Primärenergie verbraucht. Bei Dämmmaßnahmen an der Fassade sollte deren Gliederung nicht verloren gehen. Kollektoren und Solarzellen sollten in Dachflächen integriert werden.

Durch energetische Verbesserungen am Gebäude kann der Wohnkomfort erheblich gesteigert werden. Auch andere Anforderungen an eine nachhaltige Siedlungsentwicklung lassen sich bei Umnutzungen verwirklichen. So werden keine zusätzlichen Flächen versiegelt, keine weitere Erschließung notwendig und beim Bauen weniger Energie und Rohstoffe verbraucht.



Die Farben Eichstettens - Kellerfenster

Leitlinien für Gebäude

Nur der kontinuierliche Wandel kann die Dorfstruktur lebenswert erhalten, dabei sollen die für Eichstetten typischen städtebaulichen und architektonischen Elemente qualitativ weiterentwickelt werden. Beim Entwurf zeitgemäßer Architektur sollte aber nicht allein aus dem Bestand und der Tradition geschöpft werden, da sonst nur wiederholt wird, was der Ort vorgibt und die Auseinandersetzung mit der Gegenwart fehlt.

Moderne Formen und Materialien sollten so eingesetzt werden, dass ein Bezug zum konkreten Ort und der dort vorhandenen Atmosphäre entsteht. Dabei sollten die wichtigsten Elemente der dörflichen Siedlungsstruktur, Raumkanten und Landschaftsbezug, beachtet werden.

Beim Bau neuer Gebäude entlang der Raumkante sollten die Fassaden ohne Vor- und Rücksprünge ausgeführt werden. Ortsbild bestimmend und prägend sind die ziegelgedeckten einfachen Satteldächer, denn auf Eichstetten blickt man vielerorts von oben. Die Dächer sollten zwischen 42° bis 50° Grad steil sein, durchlaufende schlanke Traufen, keine auffallenden Aufbauten und geringe Dachüberstände haben.

Reihen gleicher Fenster mit stehenden Formaten sollten die Gebäude kennzeichnen, der Eingang sollte auf der Hofseite liegen, Fensterläden sollten die Fassade gliedern.

Die Oberflächen der Baumaterialien sollten unglasiert, lasierend und matt sein, Holz sollte weiß oder farbig gestrichen werden. Die Alterung der Gebäude sollte ein kontinuierlich verlaufender, sichtbarer Prozess sein, von dem alle Materialien betroffen sind.

Soweit wie möglich sollten im Bestand natürliche Baustoffe verwendet werden, die sich in ihrer Oberflächenbeschaffenheit an der vorhandenen Substanz orientieren. Beim Umgang mit vorhandener Bausubstanz sollte das Überlieferte in Konstruktion, Form und Farbe erhalten bleiben, die Wiederverwendung von noch funktionsfähigem Abbruchmaterial sollte angestrebt werden.

Die Abänderung bestehender Gebäudeproportionen auf heutige Standardmaße schädigt häufig das gesamte Erscheinungsbild eines Gebäudes und den konstruktiven Aufbau. Es sollte daher immer geprüft werden, ob vorhandene Wandöffnungen ausreichen und auf umfangreiche Veränderungen verzichtet werden kann.

Entwicklungsprogramm Ländlicher Raum (ELR)

Mit dem Entwicklungsprogramm Ländlicher Raum (ELR) verfolgt die Landesregierung die Zielsetzung, in Gemeinden und Dörfern vor allem des ländlichen Raums die Lebens- und Arbeitsbedingungen durch strukturverbessernde Maßnahmen fortzuentwickeln. Eine Förderung der Bereiche Arbeiten, Grundversorgung, Gemeinschaftseinrichtungen und Wohnen soll eine umfassende Strukturentwicklung ermöglichen. Die Gemeinden werden in die Lage versetzt, auf der Grundlage eigener Entwicklungsüberlegungen strukturelle Mängel zu beseitigen und dabei den Ort entsprechend seiner jeweiligen Eigenart zu entwickeln.

Die Gemeinde Eichstetten hat in den vergangenen Jahren mit Unterstützung des Entwicklungsprogramms Ländlicher Raum (ELR) zunächst ein Dorfentwicklungskonzept erstellt. Zusammen mit der Bürgerschaft wurde ein gestalterisches Gesamtkonzept für das Oberdorf entwickelt und darauf aufbauend Maßnahmen zur Wohnumfeldgestaltung durchgeführt. Ein Veranstaltungs- und Informationspavillon am Bahnhof stellt einen weiteren Baustein für die Entwicklung der Gemeinde dar, der dem großen bürgerschaftlichen Engagement Rechnung trägt.

Schlussbemerkung

Schließlich wurden die Arbeiten an den Leitlinien Eichstetter Baukultur im Rahmen des Entwicklungsprogramms Ländlicher Raum (ELR) modellhaft gefördert. Sie sind kein festes Regelwerk, das einen bestimmten Zustand festbeschreibt, sondern sie sollen das Verständnis und die Wertschätzung gegenüber der örtlichen Siedlungsstruktur fördern und zu einer Auseinandersetzung mit den Bautypen und Architekturformen in Eichstetten anregen. Diese Publikation ist nicht der Abschluss, sondern der Beginn der Bemühungen des Arbeitskreises um bessere Alltagsarchitektur. Sie ist eine Orientierungshilfe, die zum Nachdenken anregen soll.

Darüber hinaus führt Herr Roeder vom Architekturbüro Allgayer, Freiburg im Auftrag der Gemeinde kostenlose, individuelle, städtebauliche Beratungen für Bauinteressenten im Vorfeld von Bauanträgen durch.

Impressum:
Bürgermeister G. Kiechle
Hauptstraße 43
79356 Eichstetten am Kaiserstuhl
Tel.: 07663/ 93230, Fax: 07663/ 932332
www.eichstetten.de

Konzeption:
Forschungsgruppe Stadt+Umwelt
Blumenstr. 6, 71638 Ludwigsburg

04/2004/1000



Willi Stächele MdL
Minister für Ernährung und Ländlichen
Raum Baden-Württemberg

„Das äußere Erscheinungsbild eines Ortes ist weit mehr als eine flüchtige Visitenkarte für den Durchgangsverkehr. Sein Aussehen bringt die Vergangenheit eines Ortes ebenso zum Ausdruck wie seine Gegenwart und seine Zukunft, seine Traditionen ebenso wie das Empfinden seiner Bewohner. In der Baustruktur zumindest des Ortskerns präsentiert sich letztlich ein wichtiger Teil seiner Identität. Schon deswegen ist es richtig, von Baukultur zu sprechen. Wenn dies aber so ist, müssen wir uns gerade im Ländlichen Raum wieder mehr mit den Erscheinungsbildern unserer Dörfer auseinandersetzen. Sie haben maßgeblichen Anteil an der Lebensqualität im Ländlichen Raum und daran, dass sich seine Bewohner nicht selten über Generationen hinweg an ihn gebunden fühlen.

Mit den Leitlinien zur Baukultur hat Eichstetten daher den richtigen Weg eingeschlagen. Sie zielen auf ein Gleichgewicht zwischen dem Ausdruck individuellen Lebensstils, das ein Gebäude haben darf und haben muss, sowie der Einheit eines großen Ganzen, den ein Ort wie Eichstetten ebenso prägt. Ich danke allen Beteiligten, besonders aber den Bürgerinnen und Bürgern Eichstettens, die an der Entwicklung der Leitlinien beteiligt waren.“



Die Eichstetter Siedlungsstruktur bietet den Rahmen für Veranstaltungen