Kommunales Denkmalkonzept (KDK)

Teil 1 Denkmalfachliche Bestandsaufnahme

Teil 2 Handlungsbedarf, Ziele und Maßnahmen

Wasserburg a. Inn
28. September 2017

KDK Methode und Ziel

Teil 1 Denkmalfachliche Bestandsaufnahme

Methode

Städtebaulich-denkmalpflegerische **Ortsanalyse** mit Literatur- und Archivarbeit, Kartierung und Dokumentation

Ziel

Herausarbeiten der historischen städtebaulichen Strukturen als Grundlage für die weitere Entwicklung des Ortes
– hier konkret als **Fachbeitrag** für das Integrierte Städtebauliche Entwicklungskonzept (**ISEK**)

Rechtliche Basis

Baugesetzbuch, Besondere Städtebaurecht
§ 136 Abs. 4 Satz 4

Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen (...) sollen dazu beitragen, (…) dass „die vorhandenen Ortsteile erhalten, erneuert und fortentwickelt werden, die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes verbessert und den Erfordernissen des **Denkmalschutzes** Rechnung getragen wird.“

BauGB
Baugesetzbuch

Bayerische Verfassung, Art. 141 (2)

„Staat, Gemeinden und Körperschaften des öffentlichen Rechts haben die Aufgabe, die **Denkmäler** der Kunst, der Geschichte und der Natur sowie die **Landschaft** zu schützen und zu pflegen, (...)“.

Gliederung

Naturraum und Lage

Stadtgeschichte

Historische Stadtstruktur

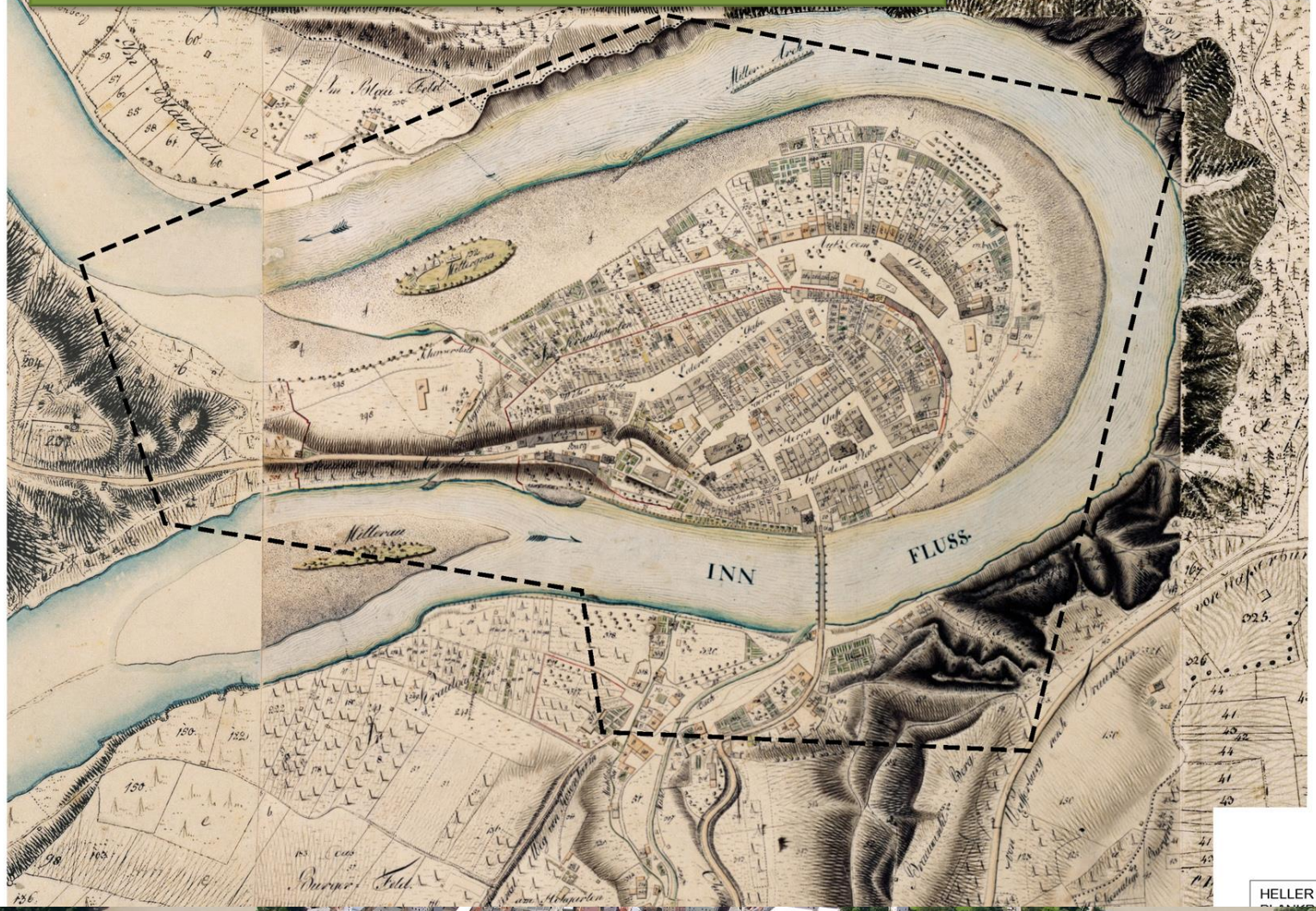
Räume und Bauten der historischen Stadt heute

Nächste Schritte – Handlungsbedarf, Ziele und Maßnahmen (KDK Teil 2)

Historische Stadtstruktur Uraufnahme 1812

Karte 4
Uraufnahme 1812

M 1:5.000
Stand
Dezember 2016



Untersuchungsgebiet

© Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung

HELLER SPÄTH kommunikation+planung

Historische Stadtstruktur Volckmer Plan 1615

Historische Stadtstruktur Gebäude und Funktionen

Karte 5
Historische Gebäude, Bauwerke mit besonderen Funktionen

M 1:5.000
Stand Dezember 2016

(19) **Gewerbe-/ Fleischhaus, Stadt- und Zeughaus**, ab 19. Jh als Pensionat II zum Spital gehörig [20, 21a]

(20) **Altes Mauthaus** (Zoll-Steuererhebung), bis 1497 Sitz des herzoglichen Mautners, um 1812 **Stecher Bräuwinkel** [52]

(21) **Neues Mauthaus** (Zoll-Steuererhebung), ab 1497 Sitz des herzoglichen Mautners, um 1812 Handwerkerhaus [93]

(22) **Rathaus**, mit Brothaus, Komschranne u.a.m., Vorgängerbau 13. Jh., Neubau 1457/59. Jh. [35]

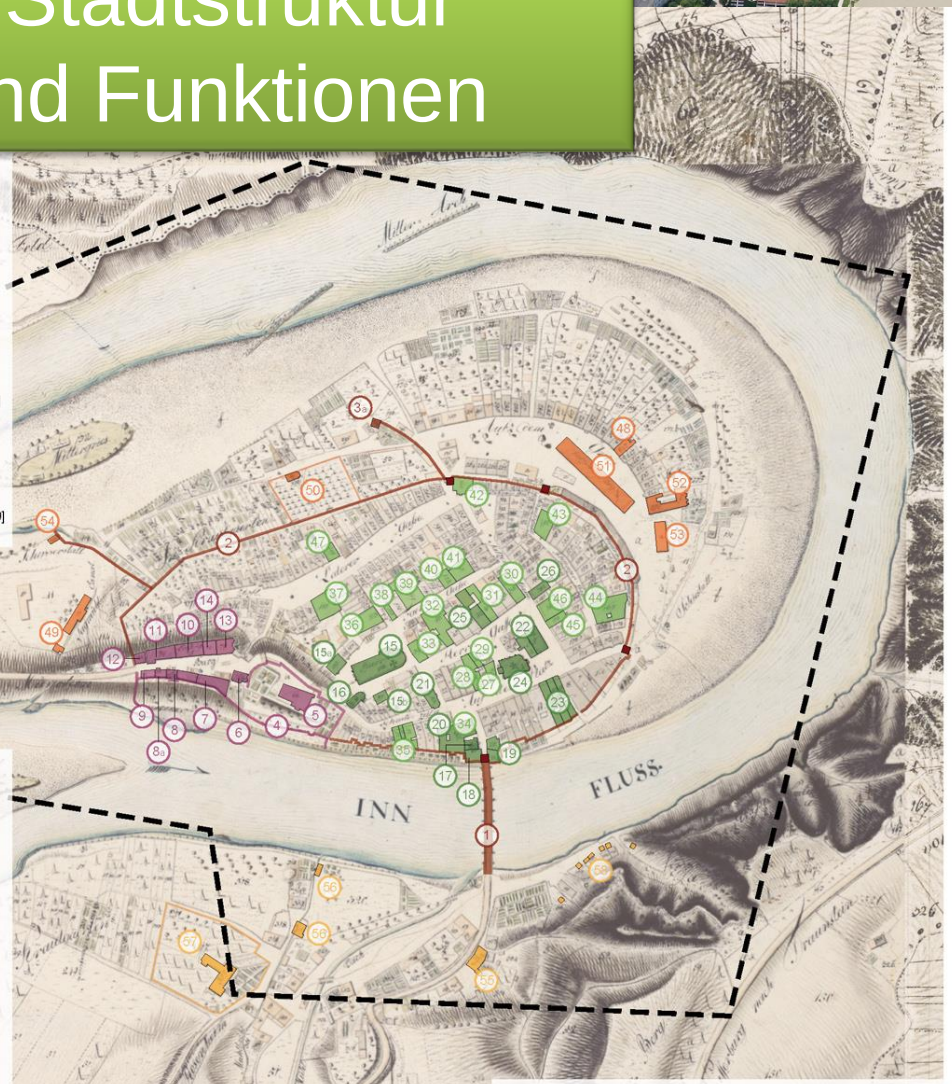
(23) **Sog. „Kernhaus"**, Weinwirt, ab 1795 Stadtgericht, bis 1812 Amtsgericht [9, 10]

(24) **Frauenkirche**, Marktkirche, 1324 erstmals erwähnt, Instandsetzung/ Erweiterung nach 1339, Kirchturm um 1300 entstanden [34]

(25) **Herrenhaus**, 2. Hälfte 15. Jh., um 1812 Handelshaus, seit 1938 Heimatmuseum [42]

(26) **Stadthaus** Kloster Attel, um 1812 Handelshaus [182]

(27) (47) **Bräustätten, Wirtshäuser** [26, 28, 31, 38, 41, 46, 49, 52, 57, 103, 110, 115, 117, 122, 123, 136, 150, 167, 179, 180, 249]



Vor der Stadtmauer

(48) **Wirt**, [278]

(49) **Sägmühle** (Knoppermühle) [11]

(50) **Friedhof mit Friedhofskapelle**, 1544 neu angelegt, Neubau Aussegnungshalle 1837/38; Friedhofskapelle um 1850[296]

(51) **Salzstadel**, später **Kasernengebäude**, im Kern frühes 18. Jh., heute Polizei [269]

(52) **Salzamtsgebäude**, ab 1855 Institut der Englischen Fräulein (Mädchenschule/Kinderg.), 16./17. Jh., heute Förderzentrum [272]

(53) **Stadel**, ab 1860 Flussmeisterstadel

(54) **„Schopperstatt"**, Schiffsbaustandort [309]

St. Achatz-Vorstadt (südlich der Innbrücke)

(55) Zwei **Gartenwirtschaften** [304, 311]

(56) Vier **Mühlen** am Mühlbachl [313, 314, 319, 320]

(57) **Kapuzinerkloster**, von 1623-1806, abgebrochen, heute Areal Mittelschule [317]

(58) **Bierkeller**, Bau ab Ende 18. Jh. im Kellerberg [122, 123, 150, 167]

(59) **Kirche St. Achatz**, zugehörig zum Leprosenhaus, 1483/85 errichtet [307]

(60) **Leprosenhaus**, 1443/51 erstmals erwähnt, ab 1860 Neubau Heilbad, ab 1895 Schülerheim, heute VHS [307]

(61) **Burgstall**, Burganlage aus dem 9. Jh., oberhalb St. Achatz.

Innbrücke, Stadtmauer

(1) **Innbrücke**, 1338 erstmals erwähnt, bis 1929 Holzbrücke

(2) **Stadtbefestigung mit den Tortürmen** Roter Turm, Bauschreiberturm, Tränktor und Brucktor, erste Ummauerung 1160-1220, ab 1415 erhöht und verstärkt

(3) **Äußere Befestigungsmauer** mit Befestigungsturm (nach 1860 Pulverturm)

(3a) **Zwei Stichmauern** (Zum Schutz des Grieses, Endturm östliche Stichmauer 1615 als Pfendterturm belegt [294]

Burg, Schlossareal ("Auf der Burg")

(4) **Mauerzug** der Burg-/Schlossanlage mit Türmen

(5) **Burg/Schloss mit Garten**, im 11 Jh. als Grafenburg erstmals erwähnt, im 16. Jh. zu Herzoglichem Schloss erweitert, ab 1909 Franziskanerinnenkloster, heute Altenheim [68]

(6) **Burgkapelle St. Ägidius**, im 11. Jh. erstmals erwähnt, im 15. Jh. neu errichtet [70]

(7) **Zehentstadel**, Getreidekasten, erbaut 1526-1529, heute Altenheim [71]

(8) **Amtshaus**, 18. Jh., heute Büronutzung, Wohnen [71]

(8a) **Gebäude** der Burganlage, Wohnhaus, im Kern 16./17. Jh. [72]

(9) **Gebäude** der Burganlage, Rentamtswohnung bis 1813, dann Nutzung durch Fronveste, heute Wohnnutzung [71]

(10) **Land- und Pfleggericht**, 13.-18. Jh., ab Anfang 19. Jh. Bezirksamt, heute Vermessungsamt [75]

(11) **Richter- und Pfleghaus**, ab frühes 19. Jh. Gefängnis, heute Verwaltungsgebäude [74]

(12) **Gebäude** der Burganlage mit Resten des Burgtores und der Wehrmauer, im Kern spätmittelalterlich, heute Wohnhaus (Durchlass zum Weberzipfel, heute Burgweg) [73]

(13) **Gebäude**, integriert mittelalterlicher Wehrgang und Turm in der Nordostecke, 16./17. Jh., heute Wohnhaus [77]

(14) **Dechanthaus** (Wohn-/Amtshaus eines kirchlichen Würdenträgers), 17./18. Jh., heute Wohnhaus [77]

[Hausnummer von 1812 in eckiger Klammer]

Untersuchungsgebiet

Quelle:
Stadtarchiv Wasserburg a. Inn, BLfD Denkmalliste 2016, Herbert Nagel Wasserburg a. Inn, 1966

Plangrundlage Uraufnahme 1812
© Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung

HELLER SPÄTH kommunikation+planung

Historische Stadtstruktur Straßen, Wege, Plätze …

Karte 6
Historische Straßen, Wege, Plätze, Brücken und Gewässer

M 1:5.000
Stand Dezember 2016

Straßen, Wege und Plätze

- Historischer Salzhandelsweg Reichenhall-München, Chaussee, lange Variante über die Salzsender Gasse, kürzere Variante direkt über die Schmidzeile zur Burg
- Vicinalweg, Landstraße Rosenheim - Wasserburg
- Gassen/Plätze der mittelalterlichen Kernstadt/ Burg
- Wege, Gassen und Plätze ausserhalb der historischen Stadtmauer (Gries, Vorstadt, St. Achatz)
- Fußwege/ Stiegen in der mittelalterliche Kernstadt
  a) Durchgang zwischen Marktplatz und Schiffslände
  b) Freidhoferstiege, 1819 nach Osten verlegt
  c) Berggasse (Fahrweg / Stiege)
  d) Durchgang beim „Pfaab-Bräu" (heute Greinbräu-Durchgang)
  e) Fußweg Burgweg (Weberzipfel-Vorburg)
  f) zw. Herrengasse u. Färbergasse

Stadttore

- (A) Brucktor (ehemals mit Zugbrücke)
- (B) Tränktor (1874 abgebrannt)
- (C) Bauschreiberturm (1876 abgebrochen)
- (D) Roter Turm Tor
- (E) Mittleres Burgtor (1812 bereits abgebrochen)
- (F) Innere Burgtore (zwei Bauten)
- (G) Äußeres Burgtor (1812 bereits abgebrochen)

Brücken und Gewässer

- (1) Innbrücke, vermutlich ab 11. Jh.; Inn wichtiger Transportweg für Waren und Personen
- (2) Überfahrt über den Inn (oberhalb davon Sicherungsbauwerke zur Beruhigung der Strömung)
- (3) Mühlbach mit Mühlbachbrücke (St. Achatz Vorstadt)
- (4) Mühlbachl mit mehreren Mühlen (HsNrn. 113, 314, 319, 320)
- (5) Sägmühlbach (Canal)
- • Brunnen (v.a. Pumpbrunnen)

HELLER SPÄTH kommunikation+planung

Historische Stadtstruktur
Handel, Handwerk, Gewerbe

Karte 7
Sozialtopografie
Berufe/ Betriebe um 1812

M 1:5.000
Stand
Dezember 2016

Baugewerbe
Dachdecker, Hafner, Maler, Maurer, Zimmermann, Uferbauer, Ziegler (außerhalb)

Holzverarbeitung
Drechsler, Kammmacher, Kistler, Schopper (Schiffsbauer), Hurter (Flechtwerk, außerhalb)

Taglöhner

Textilverarbeitung
Blaicher, Bortenmacher, Färber, Hutmacher, Schneider, Seiler, Stricker, Tuchmacher/Tuchscherer, Walker, Weber

Lederverarbeitung
Gürtler, Kürschner, Lederer, Riemer, Seckler, Sattler, Schumacher, Weisgerber

Müller

Metallverarbeitung
Büchsenmacher, Geschmeidemacher, Messerschmied, Nadler, Nagelschmied, Ringler, Schmied, Schloßer, Spengler, Silberarbeiter, Wagner, Zinngießer

Sonstige Gewerbe
Aufleger, Bader, Binder (Fassmacher/Anstreicher), Buchbinder, Friseur, Glaser, Kaminfeger, Karner (Fuhrmann), Koch, Musikinstrumentemacher, Schaufler, Scheibenmacher, Seifensieder, Totengräber, Uhrmacher, Wassermeist.(außerhalb)

Handwerk Nahrungsmittel
Bäcker, Küchelbacher, Lebzelter, Metzger, Stärkemacher

Gärtner/Fischer/Bauer

Kaufmann/Händler/Ökonom
Brandweiner, Eisenhändler, Fragner, Handelsmann, Kramer, Tändler

Brauer/Wirt
Bräu, Weinwirt, Wirt

Dienstleistung
Apotheker, Chirurg, Doktor, Landarzt, Posthalter

Soziale Einrichtung
Pfarrer, Mesner, Benefiziat, Bruderhaus (Krankenhaus), Leprosenhaus (Armenhaus, außerhalb)

Verwaltung
Hauptsalzamt, Kornmesser, Landgericht/Landrichter, Rentamt, Stadtbothe, Stadtkarner

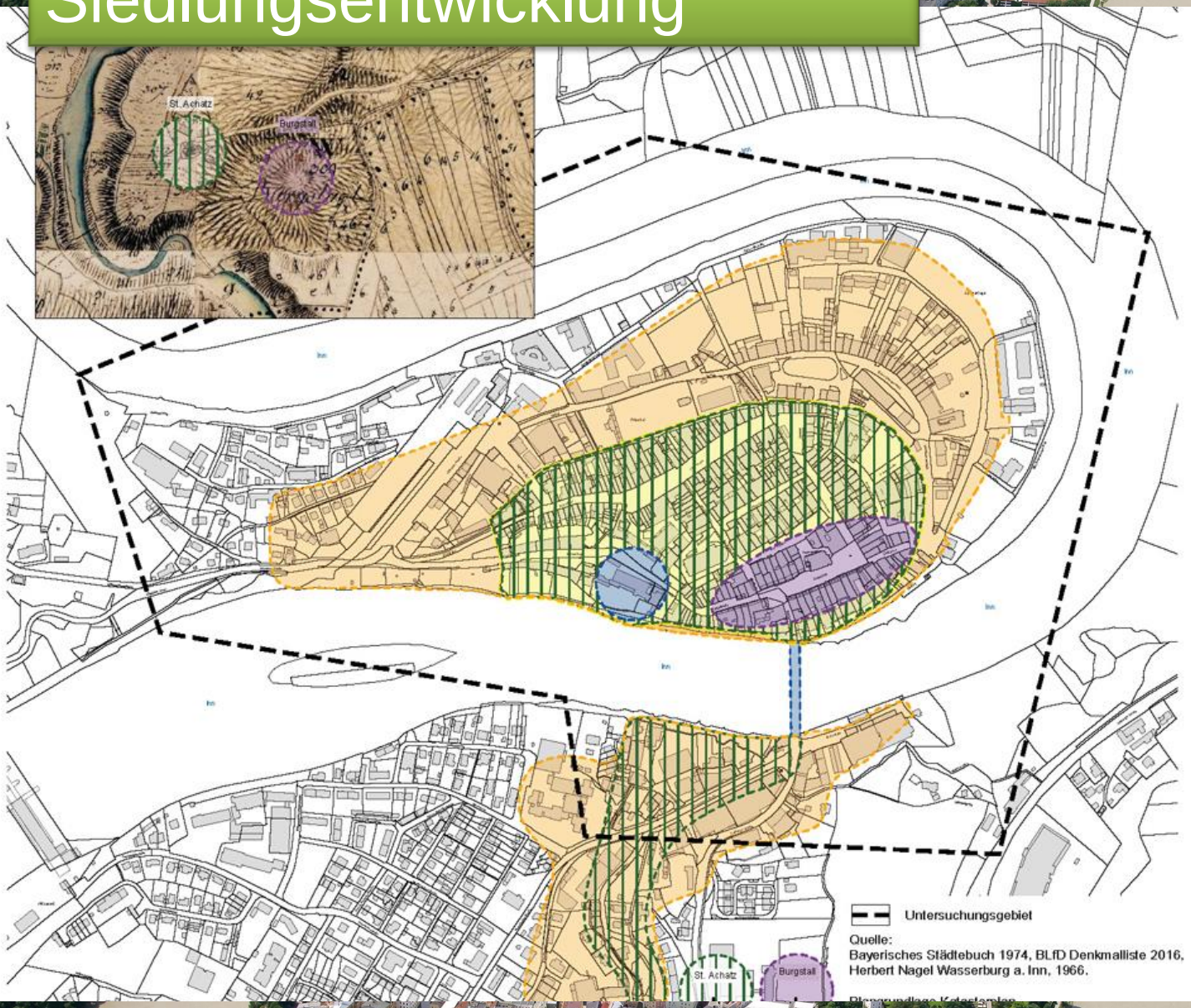
Untersuchungsgebiet

Quelle: Stadtarchiv Wasserburg a. Inn

Plangrundlage Uraufnahme 1812
© Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung

HELLER SPÄTH kommunikation+planung

Siedlungsentwicklung



Karte 8
Siedlungsentwicklung

M 1:5.000
Stand Dezember 2016

vor 11. Jh.
Fischer- und Schiffersiedlung, unterhalb des Burghügels, hochwasserfrei vermutlich im Bereich des heutigen Marienplatzes.
Burgstall, Burganlage des 9. Jahrhunderts zur Sicherung des Innübergangs und des vorbeiführenden alten Handelsweges.

11. Jh. - Mitte 12. Jh.
„Burg am Wasser", 1085-1088 erstmals erwähnt als Wazzerburch, 1. Hälfte 12. Jh. Ausbau der Burg auf Hügelrücken unter dem Hallgrafen Engilbert sowie vermutlich erster **Brückenschlag** über den Inn.

Mitte 12. Jh. - Mitte 13. Jh.
Zusammenlegung von Burg und Siedlung Hohenau und Ausbau der Ansiedlung zum Markt bzw. zur Stadt.
Erweiterung der Siedlung Hohenau durch die Niederlassung von Dienstleuten und Handwerkern, zwischen 1160 und 1220 Bau einer ersten Ringmauer um die Siedlung Hohenau, Ausbau Brückenschlag und Mauthaus aus handelspolitischen Gründen.
1192 Errichtung Zollstätte
1201 Erteilung Marktrecht
1245 Erteilung Stadtrecht
1250 Vorgängerbau Rathaus
1255 Vorgängerbau der Pfarrkirche St. Jakob

Mitte 13. Jh. - Ende 15. Jh.
Weiterer Ausbau der Stadt Wasserburg innerhalb des historischen Mauerzuges und Vorstadtentwicklung
St. Achatz, 14. und 15. Jh. gehören zur expansiven Phase in der Stadtentwicklung, Stapel und Ladeplätze innerhalb der Stadt zwischen heutiger Salzsender Straße und östlichem Stadtmauerzug, Beginn der Vorstadtentwicklung St. Achatz mit Mühlenbauten, Achatzkirche und Leprosenhaus
1324 Bau der Frauenkirche (Stadtplatz)
1332 Recht der Salzniederlage
1339 Stadtbrand, anschließend Wiederaufbau mit einem neuen System an Straßen und Plätzen
1341 Neubau von Spital und Spitalkirche
1374 Bau des ersten Brucktores
1392 Bau des ersten Salzstadels auf Gelände der heutigen Hofstatt
1410 Bau der neuen (heutigen) Kirche St. Jakob
1415 Ausbau und Erhöhung der Befestigungsmauer
1457-57 Ausbau/Neubau Rathaus
1483-85 Bau St. Achatz Kirche
1490 Schulhausneubau

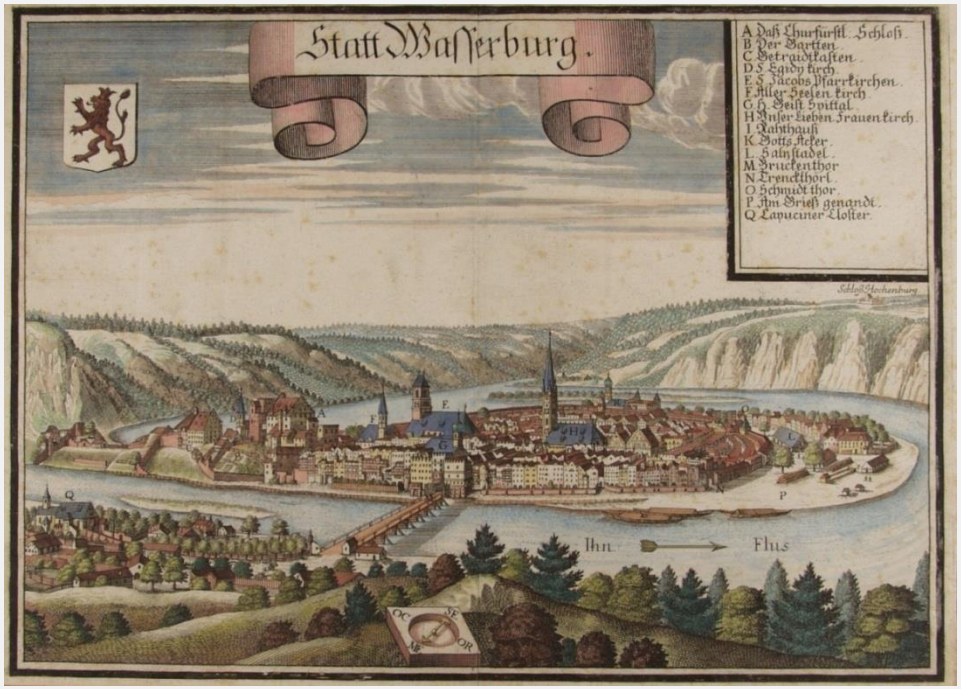
16. Jh. - Anfang 19. Jh.
Verstärkte Stadtentwicklung auf dem Gries, Erweiterung Vorstadt St. Achatz vor der Stadtmauer, Verlagerung der Stapel- und Ladeplätze vor die Stadtmauer in den Bereich des Schwemmlandes (Gries), Ergänzungs- und Ersatzbauten innerhalb der Stadtmauer und der Burg, weitere Entwicklung in der rechten Innvorstadt
1505 Entzug des Salzstapelrechtsmonopols (>Rosenheim)
1505 Auflösung des Rentamtes
1526-29 Errichtung Zehent- und Getreidekasten auf der Burg
1526-37 Bau des herzoglichen Schlosses anstelle der alten Grafenburg
1544 Anlage des städtischen Friedhofes, vor der Mauer
1624 Kapuzinerkloster in der Vorstadt Burgerfeld
18. Jh. Bau der Bierkeller, Sommerwirtschaften, Hopfenanbau

HELLER SPÄTH kommunikation+planung

Räume und Bauten der historischen Stadt heute

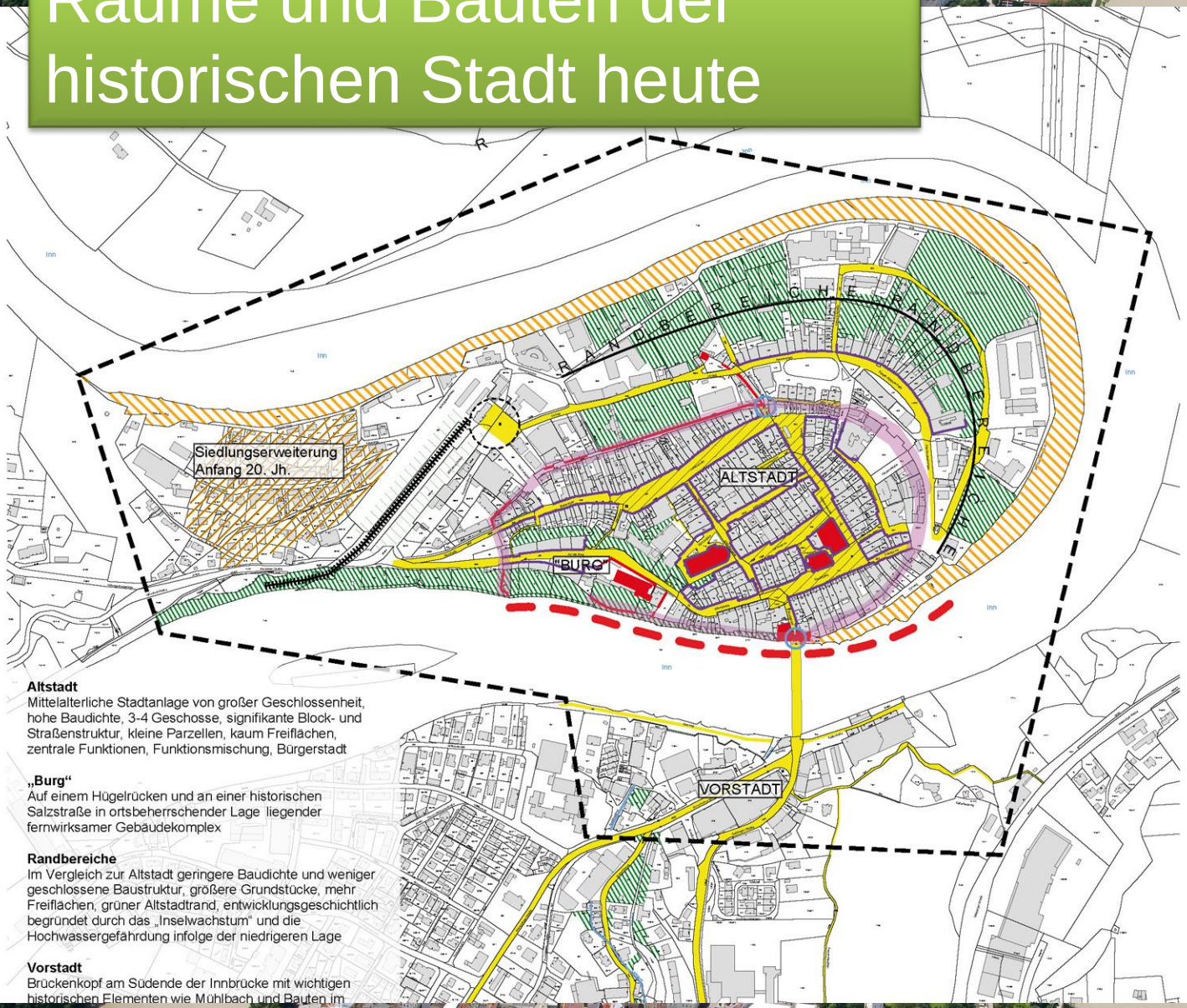
… Wasserburg hat sich verändert, aber ganz wesentliche Grundsätze der historischen städtebaulichen Ordnung haben sich ablesbar erhalten, z.B. wie

- *Topografie und Einbindung in die Landschaft*
- *Stadtbefestigung, Mauerzug*
- *Ausbildung Straßen und Plätze*
- *Gebäude, Gebäudekanten*
- *Stadtansicht*
- *Zugänge zur Stadt*
- *Siedlungsteile (Altstadt, Burg, Randbereiche, Vorstadt)*
- *Grün- und Freiflächen*



Kupferstich, Michael Wening um 1701

Räume und Bauten der historischen Stadt heute



Altstadt
Mittelalterliche Stadtanlage von großer Geschlossenheit, hohe Baudichte, 3-4 Geschosse, signifikante Block- und Straßenstruktur, kleine Parzellen, kaum Freiflächen, zentrale Funktionen, Funktionsmischung, Bürgerstadt

„Burg"
Auf einem Hügelrücken und an einer historischen Salzstraße in ortsbeherrschender Lage liegender fernwirksamer Gebäudekomplex

Randbereiche
Im Vergleich zur Altstadt geringere Baudichte und weniger geschlossene Baustruktur, größere Grundstücke, mehr Freiflächen, grüner Altstadtrand, entwicklungsgeschichtlich begründet durch das „Inselwachstum" und die Hochwassergefährdung infolge der niedrigeren Lage

Vorstadt
Brückenkopf am Südende der Innbrücke mit wichtigen historischen Elementen wie Mühlbach und Bauten im

Karte 9
Historische Raumstrukturen

M 1:5.000
Stand Dezember 2016

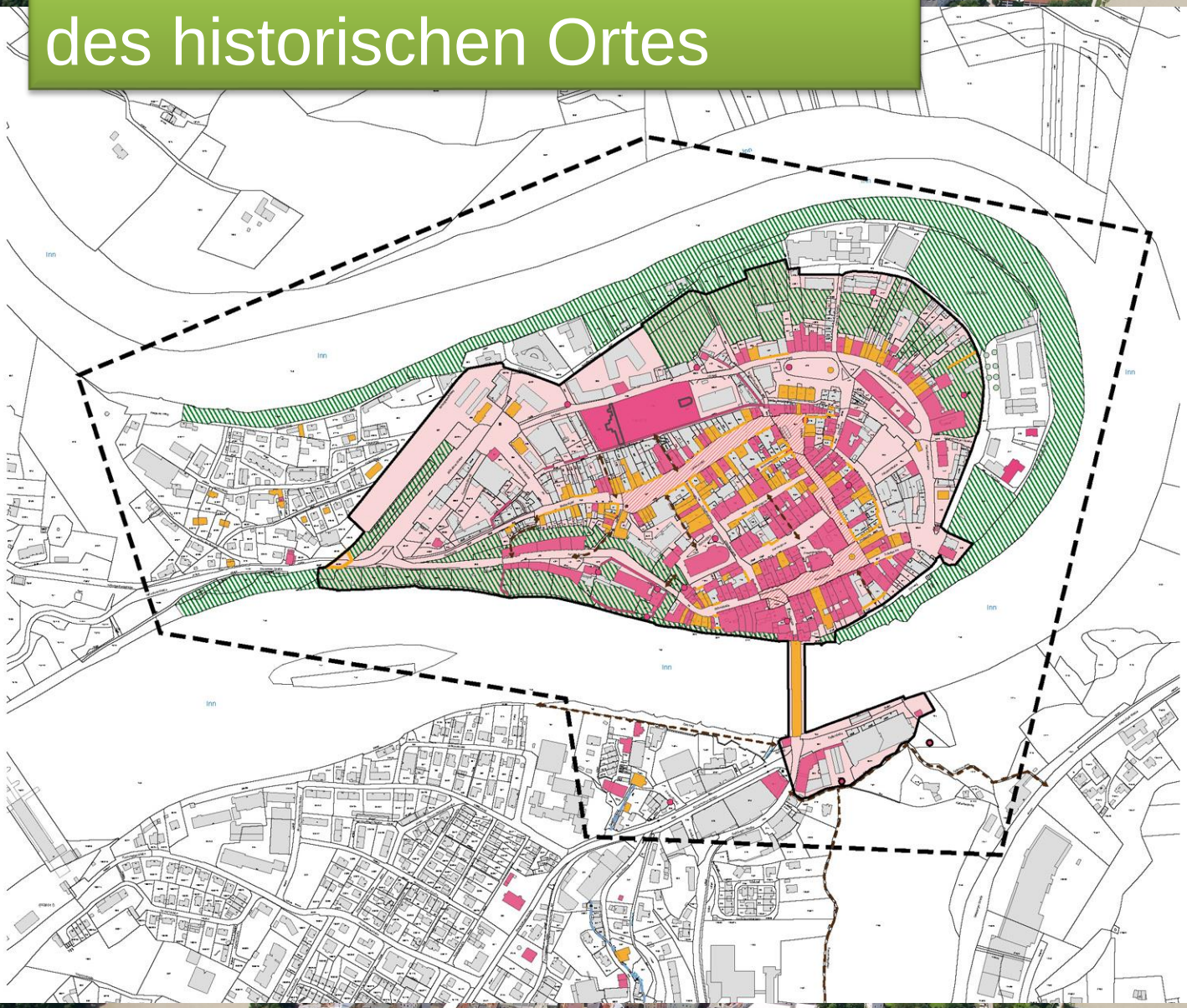
- Bereich der Stadtbefestigung (vgl. Karte 13 Bodendenkmale
- Sichtbare Elemente der Stadtbefestigung (Mauerzug, Tor, Turm)
- Historische Plätze/Straßenaufweitung, Gassen und Wege
- Historische Markt- und Handelsflächen
- Historische Gebäudekanten, begrenzungen und Gliederungen historischer Straßen- und Platzflächen
- Historische Stadtzugänge (Torbau vorhanden)
- Historische Stadtsilhouette "Innfront", hohe Übereinstimmung beispielsweise mit Merianstich von 1657
- Historische Bauten mit besonderer Orientierungsfunktion, bauliche Domination (Pfarrkirche, Marktkirche, Spitalkirche, Schlossbau, Inntor mit Nebenbauten, Rathaus)
- Historischer Bachverlauf (Mühlbachl)
- Historische Grün- und Freiflächen, ehemals Nutzgärten, Krautgärten, Hopfengärten, Obstwiesen (entlang Münchner Straße, Burgberg, Friedhof, Kirchhof, Pfarrgarten, außerhalb des Straßenzuges, Im Hag, Heisererplatz, Kaspar-Aiblinger-Platz)
- Historische Schwemmflächen (entlang des linken Innufers)
- Bahnhofsareal (ab ca. 1900)
- Bahntrasse (ab ca. 1900)

Untersuchungsgebiet

Plangrundlage Katasterplan © Stadt Wasserburg a. Inn

HELLER SPÄTH kommunikation+planung

Baudenkmäler & Elemente des historischen Ortes



Karte 12
Denkmalpflegerische Interessen

M 1:5.000
Stand Mai 2017

- Ensemblebereich Altstadt
- Baudenkmal
- Baudenkmal, Kleindenkmal
- Bauliche Anlagen, erhaltenswertes, ortsbildprägendes Gebäude/Bauwerk
- Ortsbildprägendes Objekt
- Ortsstrukturprägende Baulinie
- Straßen- und Platzbild von besonderer Bedeutung
- Historischer Weg, Fußweg
- Historische Wasserfläche
- Historische Grün- und Freifläche
- Historisch bedeutende Grünstruktur
- Keller in besonderer Lage

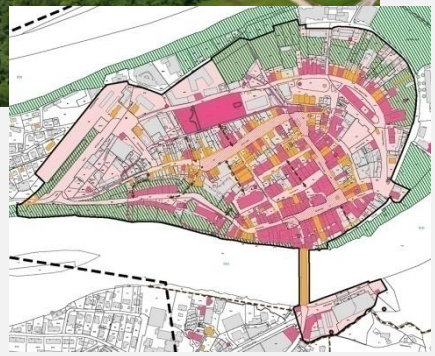
- Untersuchungsgebiet

Quelle:
Denkmalliste BLfD,
Kartierung Dr. Ongyerth, BlfD,
Martin Späth, Büro HELLER SPÄTH,
Tobias Listl, Büro PLANKREIS

Plangrundlage Katasterplan © Stadt Wasserburg a. Inn

HELLER SPÄTH kommunikation+planung

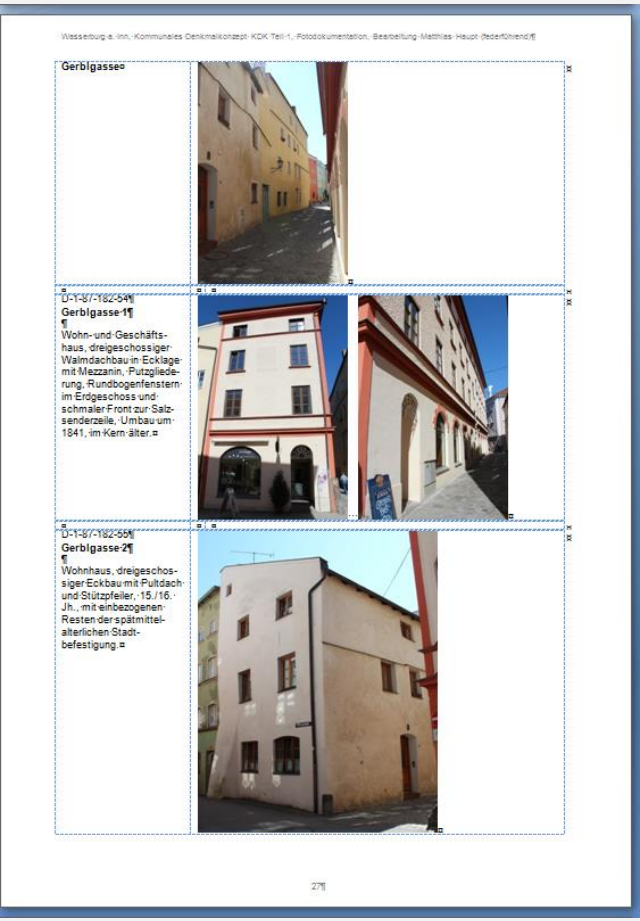
Ensemblebereich



… Stadtgeschichte in besonderer Weise sichtbar – daher die Führung als Ensemble in der Denkmalliste

***Ensemble Altstadt** – Spätmittelalterliche Stadtanlage mit Stadt-mauer, Griesvorstadt und Areal Kellerberg jenseits der Innbrücke*

Baudenkmäler



Wasserburg a. Inn, Kommunales Denkmalkonzept KDK Teil 1, Fotodokumentation, Bearbeitung Matthias Haupt (federführend)

Gerblgasse

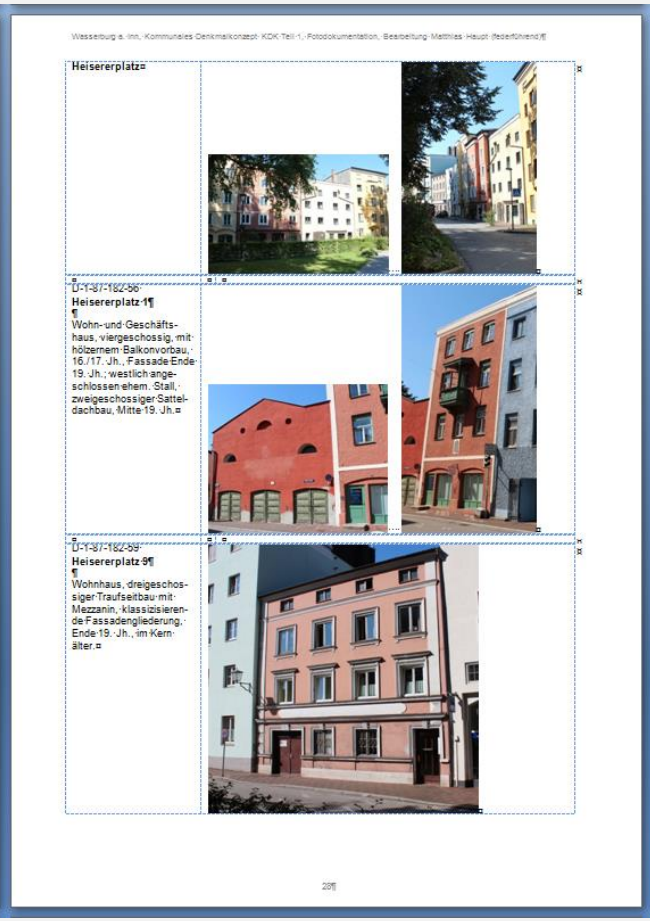
D-1-87-182-54
Gerblgasse 1

Wohn- und Geschäftshaus, dreigeschossiger Walmdachbau in Ecklage mit Mezzanin, Putzgliederung, Rundbogenfenstern im Erdgeschoss und schmaler Front zur Salzsenderzeile, Umbau um 1841, im Kern älter.

D-1-87-182-55
Gerblgasse 2

Wohnhaus, dreigeschossiger Eckbau mit Pultdach und Stützpfeiler, 15./16. Jh., mit einbezogenen Resten der spätmittelalterlichen Stadtbefestigung.

27



Wasserburg a. Inn, Kommunales Denkmalkonzept KDK Teil 1, Fotodokumentation, Bearbeitung Matthias Haupt (federführend)

Heisererplatz

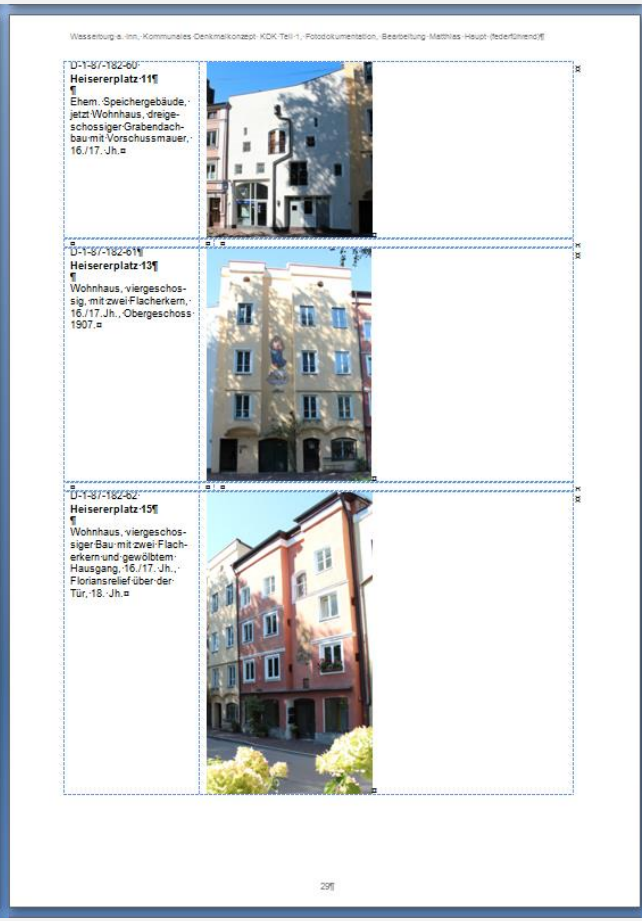
D-1-87-182-56
Heisererplatz 1

Wohn- und Geschäftshaus, viergeschossig, mit hölzernem Balkonvorbau, 16./17. Jh., Fassade Ende 19. Jh.; westlich angeschlossen ehem. Stall, zweigeschossiger Satteldachbau, Mitte 19. Jh.

D-1-87-182-59
Heisererplatz 9

Wohnhaus, dreigeschossiger Traufseitbau mit Mezzanin, klassizisierende Fassadengliederung, Ende 19. Jh., im Kern älter.

28



Wasserburg a. Inn, Kommunales Denkmalkonzept KDK Teil 1, Fotodokumentation, Bearbeitung Matthias Haupt (federführend)

D-1-87-182-60
Heisererplatz 11

Ehem. Speichergebäude, jetzt Wohnhaus, dreigeschossiger Grabendachbau mit Vorschussmauer, 16./17. Jh.

D-1-87-182-61
Heisererplatz 13

Wohnhaus, viergeschossig, mit zwei Flacherkern, 16./17. Jh., Obergeschoss 1907.

D-1-87-182-62
Heisererplatz 15

Wohnhaus, viergeschossiger Bau mit zwei Flacherkern und gewölbtem Hausgang, 16./17. Jh., Florianrelief über der Tür, 18. Jh.

29

***Fotodokumentation** – Matthias Haupt, Stadtarchiv, Stand 2016*

Ortsbildprägende Gebäude

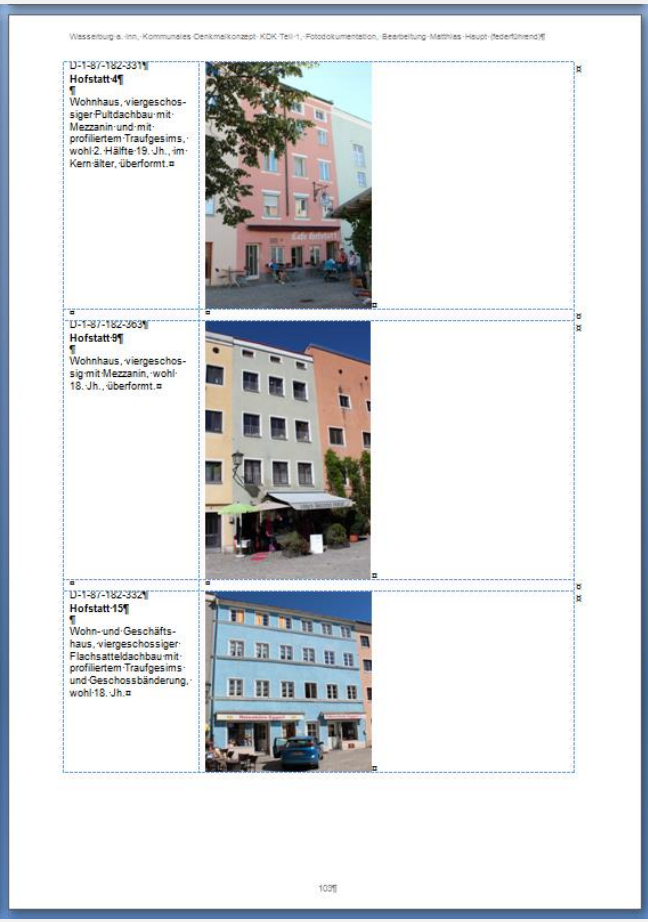
Wasserburg a. Inn, Kommunales Denkmalkonzept KDK Teil 1, Fotodokumentation, Bearbeitung Matthias Haupt (federführend)

D-1-87-182-58
Heisererplatz 8
Wohnhaus, viergeschossiger Eckbau mit Flachsatteldach, Eck- und Flacherker, im Kern 16. Jh., mit Nachbarnwesen zu einem Gebäude vereinigt, Ende 18. Jh., im Innern entkernt.

D-1-87-182-326
Herrengasse 8
Wohnhaus, viereinhalbgeschossiger Pultdachbau über hohem Erdgeschoss, im Kern wohl 16. Jh., erneuert.

D-1-87-182-330
Hinter den Mauern 20
Wohnhaus, viergeschossiger Pultdachbau mit Speichergeschoss, 2. Hälfte 19. Jh., im Kern älter, überformt.

102



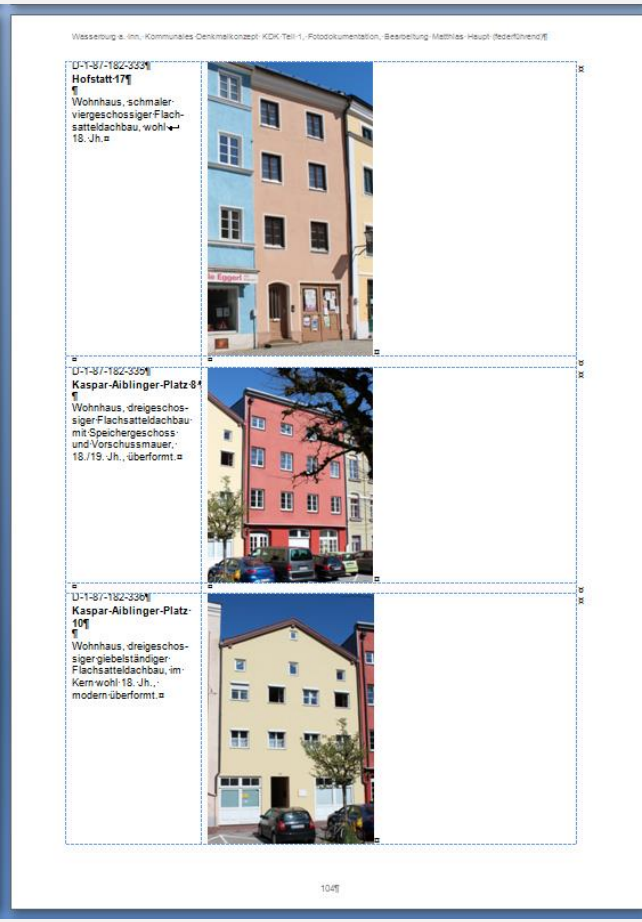
Wasserburg a. Inn, Kommunales Denkmalkonzept KDK Teil 1, Fotodokumentation, Bearbeitung Matthias Haupt (federführend)

D-1-87-182-331
Hofstatt 4
Wohnhaus, viergeschossiger Pultdachbau mit Mezzanin und mit profiliertem Traufgesims, wohl 2. Hälfte 19. Jh., im Kern älter, überformt.

D-1-87-182-363
Hofstatt 9
Wohnhaus, viergeschossig mit Mezzanin, wohl 18. Jh., überformt.

D-1-87-182-332
Hofstatt 15
Wohn- und Geschäftshaus, viergeschossiger Flachsatteldachbau mit profiliertem Traufgesims und Geschossbänderung, wohl 18. Jh.

109



Wasserburg a. Inn, Kommunales Denkmalkonzept KDK Teil 1, Fotodokumentation, Bearbeitung Matthias Haupt (federführend)

D-1-87-182-333
Hofstatt 17
Wohnhaus, schmaler viergeschossiger Flachsatteldachbau, wohl 18. Jh.

D-1-87-182-335
Kaspar-Aiblinger-Platz 8
Wohnhaus, dreigeschossiger Flachsatteldachbau mit Speichergeschoss und Vorschussmauer, 18./19. Jh., überformt.

D-1-87-182-336
Kaspar-Aiblinger-Platz 10
Wohnhaus, dreigeschossiger giebelständiger Flachsatteldachbau, im Kern wohl 18. Jh., modern überformt.

104

***Fotodokumentation** – Matthias Haupt, Stadtarchiv, Stand 2016*

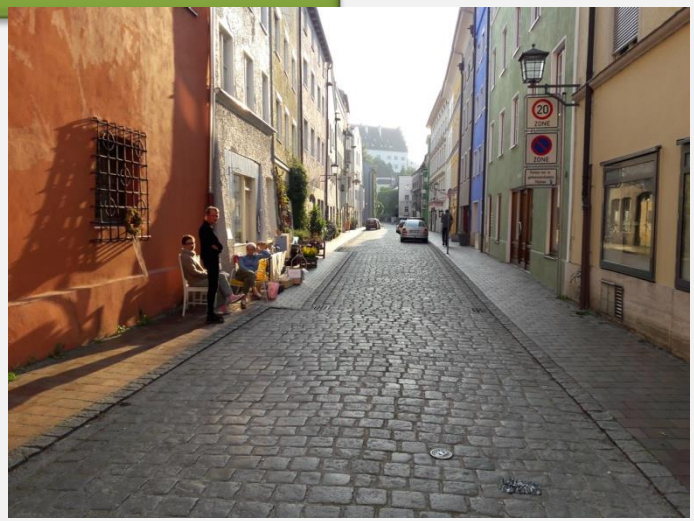
Idendität stiftende Bauten

… prägen den Ensemblebereich, die Stadtansichten und die Stadträume …

Hist. Grün- und Freiflächen

… sind Elemente der historischen Stadt- bzw. Siedlungsentwicklung, sie gliedern und strukturieren den historisch gewachsenen Stadtraum. Dazu gehören: Burgberghänge, Pfarrgarten, ehem. Schwemmlandflächen, der „Grüngürtel“, auch die Bahntrasse …

Hist. Straßen, Wege und Plätze



… sind auch heute nicht nur Verkehrs- und Handelsfläche, sondern auch Bühne für das soziale und kulturelle Leben, eine attraktive Gestaltung erhöht die Raumwirksamkeit der umstehenden historischen Bauten …

Qualitäten+Werte

Historischer Stadtgrundriss und Parzellenstruktur

… sind mit ihrer über Jahrhunderte gewachsenen Struktur und Eigenart im Kern nachvollziehbar und überwiegend unverändert erhalten geblieben.
Die Begrenztheit an Fläche bringt tiefe, schmale Grundstücke hervor, die überstellt sind von Wohn-, Geschäftsbauten und Nebengebäuden, üblicherweise getrennt durch kleinen Hof zur Belichtung und Belüftung …

Fußwege

… sind historisch überliefert und auch heute wichtig für die innere Erschließung der Altstadt …

Höhen und Proportionen

… meist 3- und 4-geschossig, z.T. mit Halbgeschoss unter der Traufe, Frontfassaden ähnlich breit, annähernd gleich hohe Vorschussmauern schaffen Häuserreihen mit wandartigem Charakter, EG-Zone in Teilen stärker geöffnet als OG, der Wandanteil dominiert über die Wandöffnungen, …

Fassadengestaltung

Charakteristik:
Vorschussmauer,
Halbgeschoss,
Zinnenkranz,
Erker,
zurückhaltende Putzgliederung,
Speicherluken,
Farbigkeit,
Stützpfeiler,
Laubengänge

Dachlandschaft

… auch die Maßstäblichkeit der Dachlandschaft ist von Bedeutung: Grabendächer, Satteldächer, Flachwalmdächer, Pultdächer, ähnliche Dachneigungen und zurückhaltende Dachaufbauten unterstützen die geschlossene Wirkung der Altstadt …

Gelungene Beispiele für Sanierung

Nagelschmidgasse 2,
Fassadenpreis 2012

Ledererzeile 2,
Fassadenpreis 2013

Sedlmaiergasse 6,
Fassadenpreis 2015

Kirchhofplatz 1

… Wasserburg kennt viele Beispiele von Sanierungen, die in einen positiven Dialog mit der historischen Nachbarschaft treten und zwar hinsichtlich Einbindung in das Umfeld, Maßstäblichkeit, Gestaltung, Höhenentwicklung, Dachlandschaft und Materialität …

Gelungene Beispiele für Sanierung

Südansicht, Pensionat II an der Ostseite des Brucktores

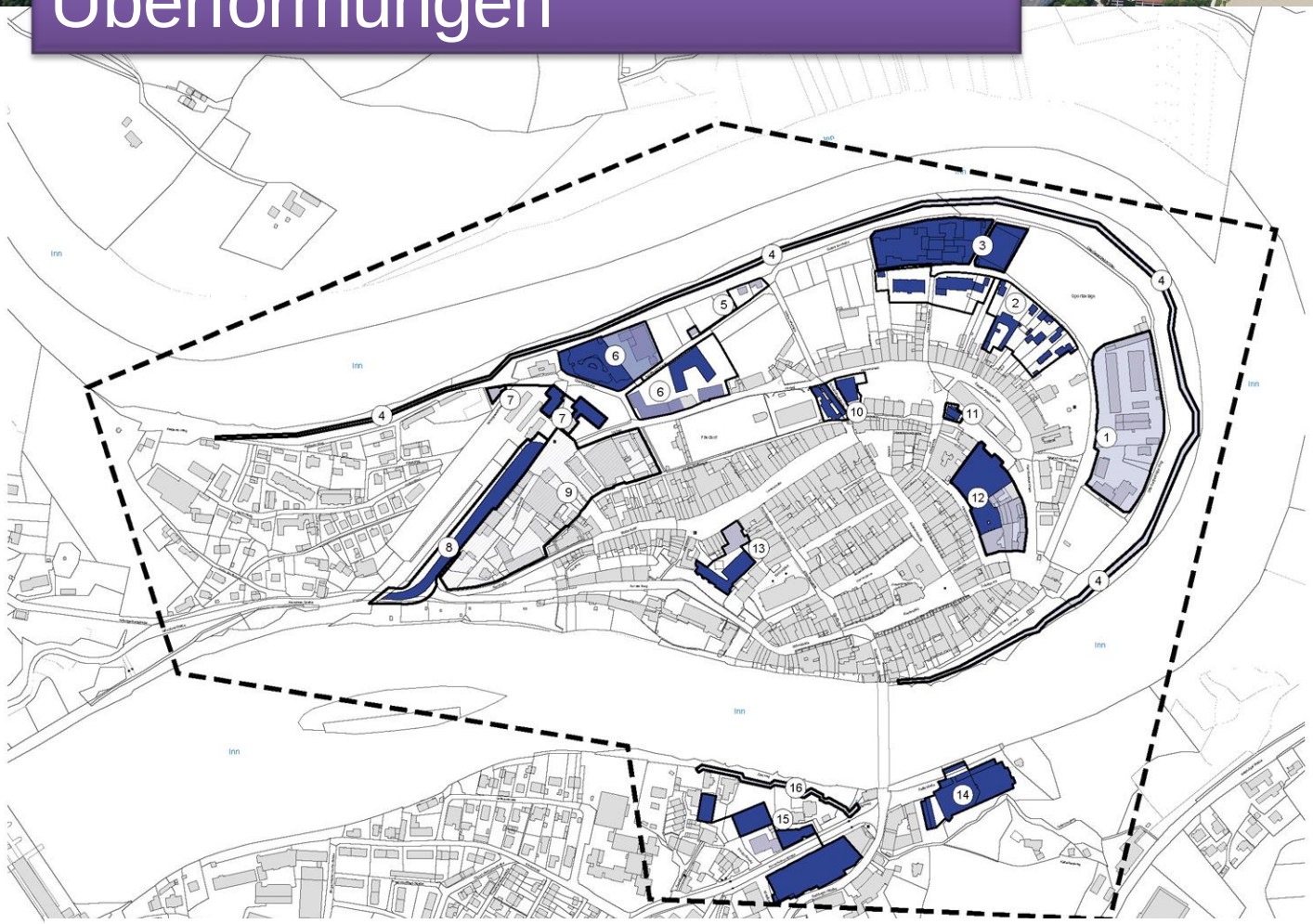
Marienplatz 7, 9 Neubau hinter hist. Fassade (Kernhaus)

Nächste Schritte …

Kommunales Denkmalkonzept (KDK) Teil 2

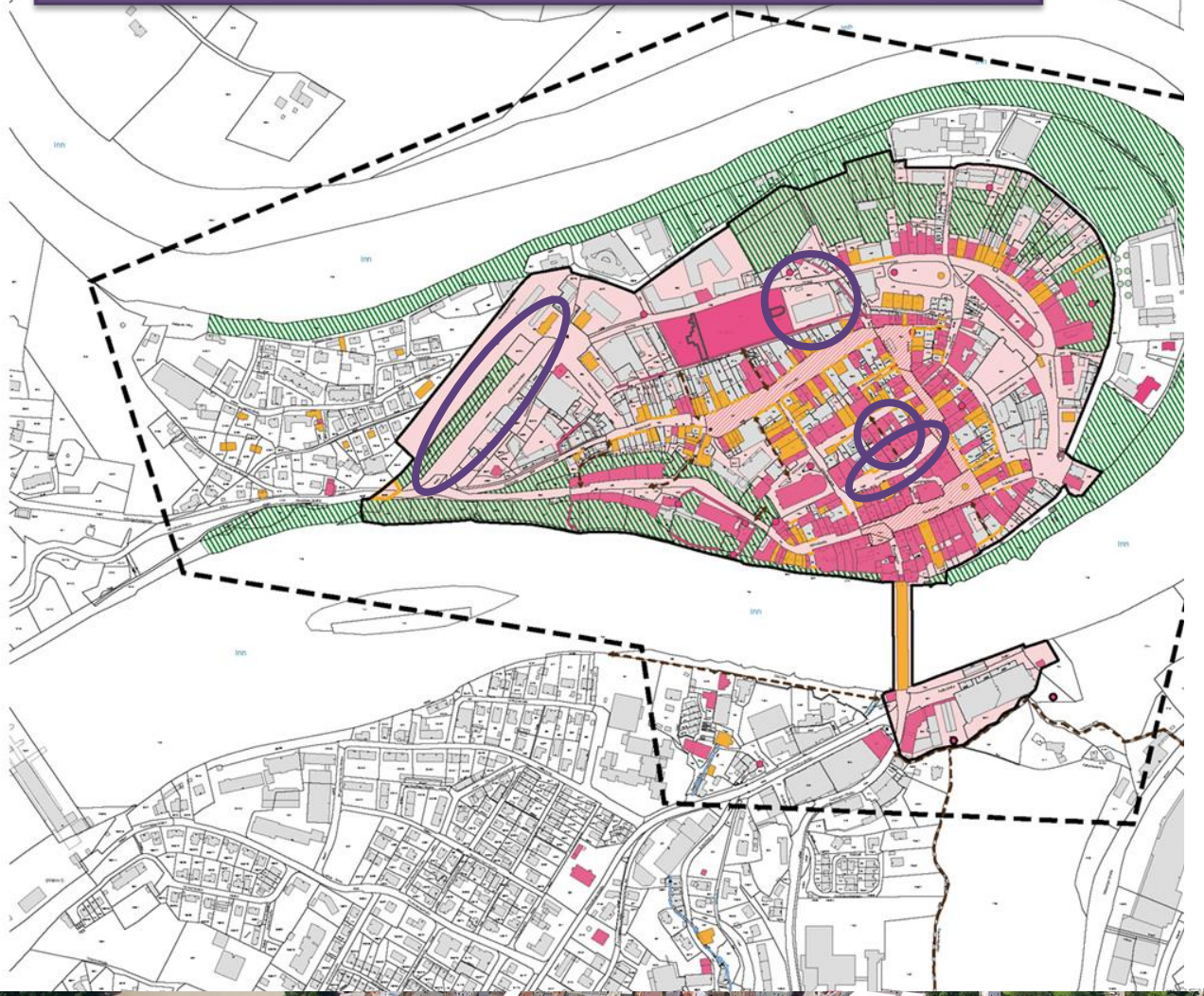
1. *Dokumentation von Defiziten, Herausforderungen, Überformungen*
2. *Handlungskonzept mit Zielen, Handlungs-empfehlungen und Maßnahmen in Abstimmung mit dem ISEK*
3. *Bürgerbeteiligung (z.B. Ausstellung)*

Überformungen



Überformungen *– bauliche Entwicklungen, die sich nicht an baulichen und strukturellen Vorgaben der historischen Stadtstruktur oder des historischen Stadtbildes orientieren*

Handlungsbedarf - Wichtige Projekte in Zukunft, z.B. …



Platz-/Straßensanierung
Herrengasse

Gebäudesanierung
Herrengasse 15 inkl. Rgb. (Museum, Tourist-Info, Museumskonzept)

Standortentwicklung
- Feuerwehrhaus (Neubau erforderlich)
- Münchner Straße, Brückenbauwerk (ungeordnete Situation am westlichen hist. Ortseingang)

Allgemein
Barrierefreiheit (öff. Raum und Gebäude)