

S I T Z U N G S V O R L A G E

Öffentlich

für den Gestaltungsbeirat Nr. 2

am 24.09.2014

1. Bauvorhaben:

Anbau an ein denkmalgeschütztes Wohngebäude
Franz-Volk-Straße 34, Gasthaus „Windeck“

2. Bauherr:

Auf Wunsch des Bauherrn erfolgt keine Nennung

3. Beschreibung

Das Gebäude Franz-Volk-Straße 34 ist als Gasthaus mit Wohnungen und Ökonomiebauten vermutlich 1909 errichtet worden. Der Hauptbaukörper verfügt über 4 Vollgeschosse, wobei das oberste Vollgeschoss als Mansarde-Geschoss ausgebildet ist. Die im Westen angesetzten Ökonomiebauten sind ein- bis zweigeschossig. 1989 erfolgte die Erfassung des Gebäudes als Kulturdenkmal nach § 2 des DSchG Baden-Württemberg (siehe hierzu auch unter Punkt 8. dieser Vorlage).

Im Rahmen einer geplanten umfassenden Sanierung des Hauptbaukörpers beabsichtigt der Bauherr die Errichtung eines 4 -geschossigen Erweiterungsbaus an dessen westlicher Brandwand. Zu diesem Zweck wird der Abriss der durch neuzeitliche Umbauten vor Allem im Inneren stark veränderten Ökonomiebauten beantragt, wobei aber die wichtigste Fassade dieser Anbauten an der Franz-Volk-Straße erhalten bleiben soll.

Das Erdgeschoss des Erweiterungsbaus wird offen ausgebildet und dient vorrangig der Unterbringung der notwendigen Stellplätze, die sowohl von der Straßburger Straße als auch von der Franz-Folk-Straße erreicht werden. In den darüber liegenden 3 Obergeschossen wird jeweils eine Wohnung untergebracht. Diese Wohnungen werden über das im Bestandsgebäude vorhandene Treppenhaus erschlossen. Durch die dazu erforderliche räumliche Verbindung kann der im Erweiterungsbau geplante Aufzug dann zur barrierefreien Erschließung der Wohnungen im Bestandsbaukörper dienen. Zu diesem Zweck sind die Geschoss-Niveaus des Erweiterungsbaus an die des Bestandsbaukörpers angepasst.

Im denkmalgeschützten Bestandsgebäude sind, mit Ausnahme der oben genannten Treppenhaus-Verbindungen und geringen Anpassungen im Bereich der Gasstätte im Erdgeschoss, keine Veränderungen der Grundrisse vorgesehen.

Allen Wohnungen im Erweiterungsbau werden Freibereiche in Form von nach Süden und Westen orientierten Loggien zugeordnet. Auf dem Dach des Erweiterungsbaus sind für die Wohnungen im Dachgeschoss des Bestandsgebäudes 2 Dachterrassen vorgesehen, die über das Treppenhaus erschlossen werden.

Entwurfsabsicht ist eine gestalterische Absetzung des Erweiterungsbaus vom historischen Bestand. Dies betrifft insbesondere die Ausbildung von durchgehend verglasten Gebäudefugen im Anschlussbereich an den Bestandsbaukörper und die abweichende Dachausbildung mit einem Flachdach.

4. Städtebauliche Beurteilung

Das historische Gasthaus „Windeck“ mit den darüber liegenden Wohnungsgeschossen markiert die Schnittstelle zwischen dem Bahnhofsviertel und dem Zentrum der Nordweststadt um die Straßburger Straße. Es bildet den baulichen Abschluss des Blockrandes an der zu einem spitzen Winkel geformten Einmündung der Franz-Volk-Straße in die Straßburger Straße. Die Ecksituation wird mit der differenzierten Gestaltung der hohen Giebelfassade betont, die auch den zentralen Eingang in die Gaststätte enthält. Der davorliegende Vorplatz, durch die vor kurzem abgeschlossene Umgestaltung der Straßburger Straße erweitert, einheitlich gepflastert und mit Baumpflanzungen ergänzt, eignet sich sehr gut für die Außenbewirtung und verleiht dieser Ecksituation den Charakter eines kleinen Quartiersplatzes.

Die zum Blockinnenbereich gewandte westliche Gebäudeseite mit den an der Brandwand des viergeschossigen Hauptgebäudes errichteten, wenig ansprechende ein- bis zweigeschossige Schuppen und Nebengebäuden ist stadtgestalterisch insbesondere wegen des starken Höhenunterschieds unbefriedigend.

Die bauliche Überleitung zu den beiden bebauten Nachbargrundstücken an der Franz-Volk-Straße und der Straßburger Straße ist auch wegen des starken Höhenunterschieds zwischen dem 4-geschossigen Gebäude mit steilem Mansarddach und den niedrigen Nebengebäuden städtebaulich äußerst unbefriedigend. Der Einfahrtsbereich von der Straßburger Straße aus ist durch eine Einfriedigungsmauer zum Nachbargrundstück abgegrenzt; die privaten Anschlussflächen sind jedoch als Erweiterungen des öffentlichen Gehwegs allgemein zugänglich, so dass diese Mauer funktionslos und störend in die Aufenthaltsflächen eingreift. Ein Abriss dieser Mauer wird deshalb empfohlen.

5. Sanierungsrechtliche Beurteilung

Die Nordweststadt ist förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet. Die den Sanierungszielen dienenden Maßnahmen werden über das Programm „Die soziale Stadt“ gefördert. Die städtebaulichen Sanierungsziele sind in einem Rahmenplan dargestellt, der 08.02.2010 vom Gemeinderat beschlossen wurde und die Grundlage für die weiteren Planungen und die Durchführung von Sanierungsmaßnahmen bildet.

Die wichtigsten Ziele der Sanierung sind die Stärkung des Wohnens in der Nordweststadt durch Förderung von Sanierung/ Modernisierung und Ergänzung des Wohnangebots, Verbesserung aller dem Wohnumfeld zuzuordnender Maßnahmen sowie die Erhaltung und Entwicklung des Stadtteilzentrums als Kleinversorgungszentrum. Zur Erreichung dieser Ziele wurden im Bereich des Bauvorhabens bereits verschiedene Maßnahmen durchgeführt, wie z.B. die Ergänzung des Zentrums um einen öffentlichen Treffpunkt mit Café am Schweigereck, die verkehrsberuhigende Umgestaltung der Straßburger Straße mit mehr Aufenthaltsqualität sowie diverse Gebäudesanierungen und -modernisierungen. Der städtebauliche Rahmenplan sieht für den Standort „Windeck“ eine 4-geschossige unterbrochene Blockrandbebauung für ein Allgemeines Wohngebiet vor.

6. Planungsrechtliche Beurteilung

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr.74 „Rheinstraße“, rechtskräftig seit 01.10.1964, in der Fassung seiner zweiten Änderung seit 09.07.1994. Die Art der baulichen Nutzung ist als „Allgemeines Wohngebiet (WA)“ festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung ist mit maximal 3 Vollgeschossen, einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,45 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,3 sowie einer Traufhöhe von maximal 4,0 m Höhe des Erdgeschosses über Straßenoberkante sowie jeweils maximal 3,0 m Höhe für die Obergeschosse festgesetzt. Die überbaubare Grundstücksfläche ist mit Baugrenzen definiert, die direkt an der Grenze zur Franz-Volk-Straße verlaufen, entlang der Straßburger Straße einen Abstand von 6,50 m bzw. 4,0 m einhalten. Die Bauweise ist als „offen“ festgesetzt.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans sind eingehalten bis auf das zulässige Nutzungsmaß:

- Geschosszahl um 1 Vollgeschoss überschritten (wie Bestand)
- Traufhöhe um ca. 4,50 m überschritten
- GRZ um 23 % überschritten, GFZ um 53 % überschritten

Diese Überschreitungen sind durch die Angleichung des Erweiterungsbaus an das Bestandsgebäude bedingt. Sie werden im Hinblick auf den städtebaulichen Rahmenplan für die Nordweststadt als städtebaulich vertretbar beurteilt.

7. Bauordnungsrechtliche Beurteilung

Anhand der vorgelegten Pläne ist eine erste Einschätzung von bauordnungsrechtlichen Einhaltungsmöglichkeiten möglich. Hinweisen möchten wir insbesondere auf die einzuhaltenden notwendigen Abstandstiefen gegenüber dem westlichen Teil des Grundstückes. Können diese nicht eingehalten werden, so ist ggf. ein Rücksprung des obersten Geschosses nötig.

Anfahrtswege für die Feuerwehr müssen gewährleistet werden, sowie Rettungswege sichergestellt werden. Ausreichende Stellplätze und deren Anfahrbarekeit müssen für

das Gebäude nachgewiesen werden. Es gelten die Anforderungen der Gebäudeklasse 5.

Eine bauordnungsrechtliche Prüfung wird im Bauantragsverfahren auf Grundlage vollständig vorliegender und prüffähiger Unterlagen erfolgen.

8. Denkmalrechtliche Beurteilung

Bei dem Objekt Franz-Volk-Straße 34 handelt es sich um ein Kulturdenkmal nach § 2 des DSchG Baden-Württemberg. Diese Einordnung ist nicht auf bestimmte Gebäudeteile, zum Beispiel die Fassade oder den Gaststättenbereich im Erdgeschoss beschränkt, sondern gilt für den Gesamtkomplex einschließlich der 1-2 geschossigen Nebengebäude.

Denkmalrechtlich ist der beabsichtigte Abriss der vorhandenen Nebengebäude zur Erstellung eines Erweiterungsbaus zu prüfen. Nach einer Begehung konnte festgestellt werden, dass die Ökonomiegebäude in wesentlichen Teilen stark durch neuzeitliche Umbauten verändert, und damit in ihrer Aussage als Kulturdenkmal eingeschränkt sind.

Nach Rücksprache mit dem Regierungspräsidium Freiburg als zuständige höhere Denkmalschutzbehörde konnte eine Zustimmung zum Abriss der Ökonomiebauten unter der Voraussetzung erreicht werden, dass bei der Sanierung des Hauptgebäudes keine, oder nur unwesentliche Eingriffe in dessen denkmalkonstituierende Substanz erfolgen. Dies ist bei der vorgelegten Planung gegeben.

Weitere denkmalrechtliche Anforderung sind, dass der Erweiterungsbaus so gestaltet wird, dass das Erscheinungsbild des historischen Bestandsgebäudes nicht negativ beeinflusst wird und eine klare Ablesbarkeit der historischen Gebäudebestandteile gegenüber den modernen Ergänzungen gegeben ist.

Hinsichtlich der letzten Anforderungen ist die Fassadengestaltung des Erweiterungsbaus noch zu optimieren.

Anlagen: Stadtplan (1 Seite DIN A4)
 Lageplan (1 Seite DIN A4)
 Fotos Bestand (2 Seiten DIN A4)
 Darstellung des Entwurf (7 Seiten DIN A4)