



**Machbarkeitsstudie
Brunnenstr. 34 Bad Wildungen**

Abschlussbericht
Februar 2023

Vorhabenträger

Stadt Bad Wildungen
 Stadtplanungsamt
 Am Markt 1
 34537 Bad Wildungen
 Tel.: 05621/ 701-411

Entwurfsverfasser**HARALD NEU****Architekt & Städtebauarchitekt BDA**

Liebigstraße 4, 64293 Darmstadt
 Tel. 06151 - 39699 - 55
 team@neu-architekt.de

Team:

Harald Neu, Dipl. - Ing., Architekt & Städtebauarchitekt BDA
 Olena Shtreis, M.Sc.

Quellenverzeichnis

Abb. [3] Historisches Bild, abgerufen am 10.05.2022 von <https://oldthing.at/Bad-Wildungen-Brunnenstr-mit-Rathaus-und-Stadtkirche-Kat-Bad-Wildungen-0024247827>

Abb. [1] - [2]; [4] - [62], sowie alle weiteren graphischen Darstellungen, Titelbild, Visualisierungen, Fotografien und Texte: Büro H. Neu

Stellungnahme Ingenieurbüro Gröninger vom 19.04.2022

Wertgutachten Architektur- u. Sachverständigenbüro Bauer 13.03.2020

Inhalt

1	Ausgangslage	2
1.1	Aufgabestellung	2
1.2	Lage, Größe und Erschließung	3
1.3	Denkmalschutz	4
1.4	Nutzung	4
2	Bestandsaufnahme	5
2.1	Vorgehensweise	5
2.2	Bauphasen	5
2.3	Ergebnisse Bestandsaufnahme	6
2.3.1	Baukonstruktion	6
2.3.2	Energetische Beurteilung	11
2.3.3	Brandschutz	12
2.3.4	Haustechnik	12
2.3.5	Ergebnis Bestandsaufnahme	12
3	Entwurfskonzept	13
3.1	Architektonisch - denkmalpflegerisches Konzept	13
3.2	Konzept zur energetischen Ertüchtigung	13
3.3	Haustechnik	14
3.4	Barrierefreiheit	14
4	Nutzungskonzept	14
4.1	Vorgaben	14
4.2	Nutzungskonzepte	15
4.2.1	Variante 1 - „Regional Markthalle + Spielscheune“	15
4.2.2	Variante 2 - „Regional Markthalle + Wohnen in der Altstadt oder Archiv“	17
4.2.3	Variante 3 - „Markthalle bzw. Gastronomie oder Einzelhandel + Wohnen“	19
4.2.4	Variante 4 - Erhalt der Auslagenanbauten im Nordosten	26
4.2.5	Variante 4.1	27
4.2.6	Variante 4.2	28
5	Empfehlung zur weiteren Vorgehensweise	29



[1] Südwestansicht

1 Aufgabenstellung

Für das Gebäude „Brunnenstraße 34“ sollen Sanierungs- und Nutzungskonzepte in Alternativen entwickelt werden. Die Planungsansätze sollen hierbei mit den gleichzeitig in Bearbeitung befindlichen Planungen zur Aufwertung des öffentlichen Raums im Bereich Marktplatz und Kirchplatz abgestimmt werden und die Ergebnisse in die Vorplanung für den umgebenden Freiraum einfließen.

Die Altstadt von Bad Wildungen ist 2019 in das Programm „Lebendige Zentren“ aufgenommen worden. Für das Fördergebiet liegt das Integrierte Städtebauliche Entwicklungskonzept“ (ISEK) „Unsere Altstadt – GEWOHNT GUT“ vor.

Die Machbarkeitsstudie soll als Grundlage für die Beurteilung der Möglichkeit der Umsetzung innerhalb der Förderprogramme dienen.



[2] Lageplan

1.2 Lage, Größe und Erschließung

Das Anwesen liegt an städtebaulich hervorgehobener Stelle im Zentrum der Altstadt in unmittelbarer Nähe zu Rathaus und Kirchplatz. Das Erdgeschoss liegt im Südosten ebenerdig zur Brunnenstraße. Der Kirchplatz im Nordwesten liegt im Mittel ca. 2 Meter höher. Das Anwesen umfasst die Gemarkung Bad Wildungen Flur 1, Flurstücke 7 und 1151/2.

Die Grundstückfläche beträgt ca. 154 m². Hiervon sind ca. 140 m² überbaut.

Das Gebäude ist von der Brunnenstraße öffentlich erschlossen.



[3] Historisches Bild

1.3 Denkmalschutz

Das Gebäude ist als Einzeldenkmal in der Denkmalliste des Landesamtes für Denkmalpflege als dreigeschossiges, traufständiges Fachwerkhaus aus dem 18. Jahrhundert aufgeführt.

Das Gebäude ist ein typischer Bau seiner Epoche und von besonderer Bedeutung für die Geschichte und die Struktur des Ensembles. Der wohl bauzeitliche Dachstuhl legt eventuell eine frühere Datierung nahe. Dies muss jedoch noch durch eine dendrochronologische Untersuchung eingeordnet werden.



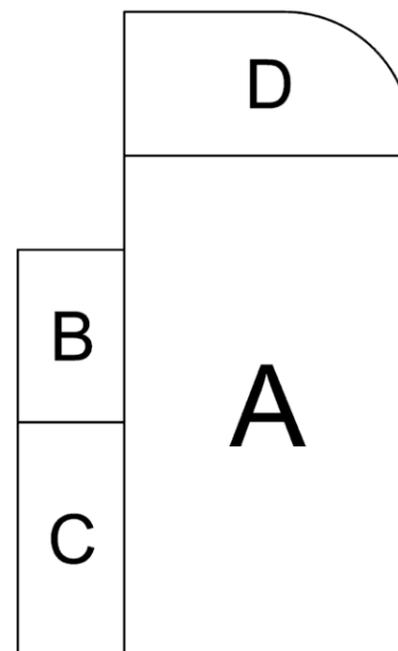
[4] Südostfassade Brunnenstr. 34



[5] Nordostfassade Brunnenstr. 34



[6] Nordwestfassade Brunnenstr. 34



[7] Bauphasen

1.4 Nutzung

Das Gebäude wird zurzeit nur im 2. Obergeschoß für Wohnzwecke genutzt.

Die Ladenzone im Erdgeschoß wird für temporäre Veranstaltungen (zurzeit Galerie) zur Verfügung gestellt.

2.1 Vorgehensweise

Das Gebäude wurde zunächst unter Auswertung digitaler, äußerer Aufmaße, dem digitalen Katasterplan sowie alter Zeichnungen erfasst. Im Zuge mehrerer Begehungen, auch unter Hinzuziehung eines Tragwerkplaners, wurden Vergleichsmaße genommen, und soweit zugänglich, konstruktive Tragteile erfasst und fotografisch dokumentiert.

2.2 Bauphasen

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind die folgende Bauphasen ablesbar:

- Phase 1: Bau des Hauptgebäudes an der Brunnenstraße A
- Phase 2: Anbau des Treppenhauses im Nordwesten B
- Phase 3: Anbau der Loggien im Nordwesten C
- Phase 4: Anbau Auslagen nach Osten D



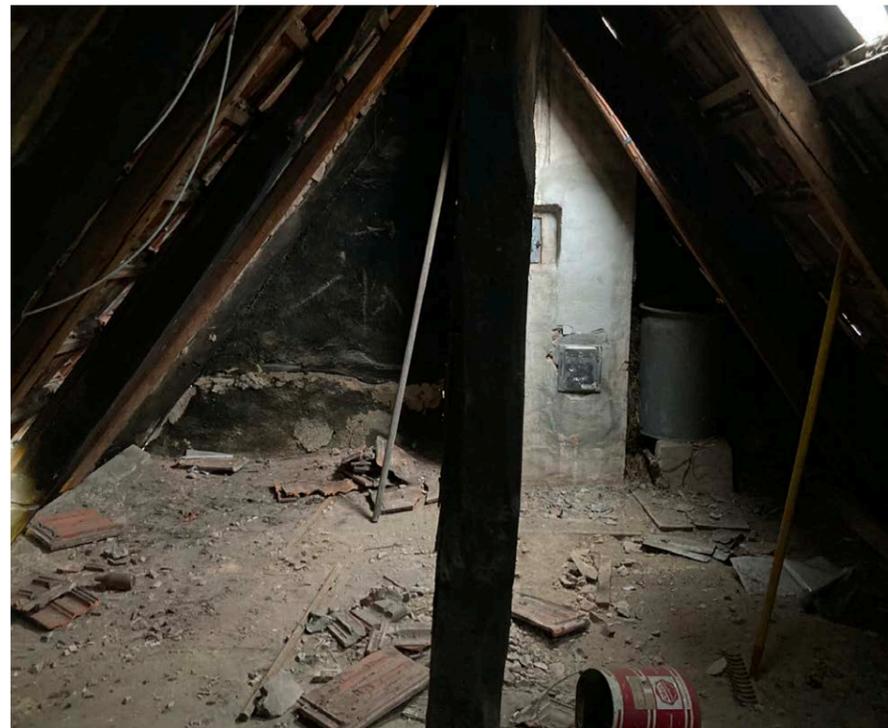
[8] Dachgeschoss



[9] Dachgeschoss



[10] Dachgeschoss



[11] Dachgeschoss

2.3 Ergebnisse Bestandsaufnahme

2.3.1 Baukonstruktion

Dachgeschoss

Die Dachdeckung ist mit Tonfalzziegeln gedeckt.

Das Dachtragwerk erscheint als Kehlbalckendach mit mittelalterlichem Gepräge mit Firstsäulen in dem jedoch schon einige Veränderungen durchgeführt wurden.

Die Primärkonstruktion wird als bauzeitlich eingeschätzt. Die ursprünglichen Kehlbalcken wurden vollständig entfernt und durch neue, tiefer liegende Kehlbalcken ersetzt.

Diese neuen Kehlbalcken liegen auf einem nachträglich eingefügten liegenden Dachstuhl und einem Mittelunterzug auf. Die ursprünglichen Gespärre aus Eichenholz hatten einen Abstand, der mit den Stielen des Trauffachwerkes korrelierte.

Durch nachträglich eingefügte Nadelholzsparren wurde der Sparrenabstand auf ca. 70 cm verringert. Auffällige Schäden konnten nicht festgestellt werden, sind jedoch nicht auszuschließen, da die Konstruktion nicht vollständig freigelegt war. An manchen Stellen sind Eisenteile eingefügt, die auf Schadenspunkte hinweisen können. Das Dachgeschoss ist ungedämmt.

Der ursprüngliche Schornstein wurde durch einen mit Backsteinen gemauerten Schornstein ersetzt. Er ist nun an der westlichen Giebelwand platziert und wird von der heutigen Zentralheizung genutzt.

Der Schornstein ragt sehr weit über das Dach des Gebäudes hinaus, da er vermutlich höher sein sollte als der First des Nachbarn. Die älteren Teile des Dachtragwerkes weisen eine starke Schwärzung durch Ruß auf. Es kann daher vermutet werden, dass es sich um ein Rauchdach gehandelt hat und der heutige Schornstein nachträglich eingebaut wurde.

2. Obergeschoss

Das 2. Obergeschoß wird zurzeit bewohnt. Die Struktur der Innenwände erscheinen weitestgehend unverändert. Die Innenwandflächen und Innenflächen der Außenwände sind weitestgehend mit Tapeten bekleidet. Bauzeitliche Fassungen sind nicht erkennbar. Die Innentüren werden auf das 19. Jahrhundert eingeschätzt. Die Decken und Deckenbalken sind verputzt. Die Deckenkonstruktionen bestehen ursprünglich aus Holzbalkendecken mit Holzstakung und Deckenfüllungen aus Lehmschlag. Teilweise sind die Decken mit Trockenbau bekleidet. Vom Dachwerk aus wurde festgestellt, dass teilweise die Deckenfüllungen fehlen. Die Wohnungsdecke ist gegenüber dem Dachraum ungedämmt. Die Raumhöhe beträgt zwischen den Deckenbalken ca. 2.30 m.

Unter den Deckenbalken verringert sich die Höhe bis auf ca. 2.05 m.

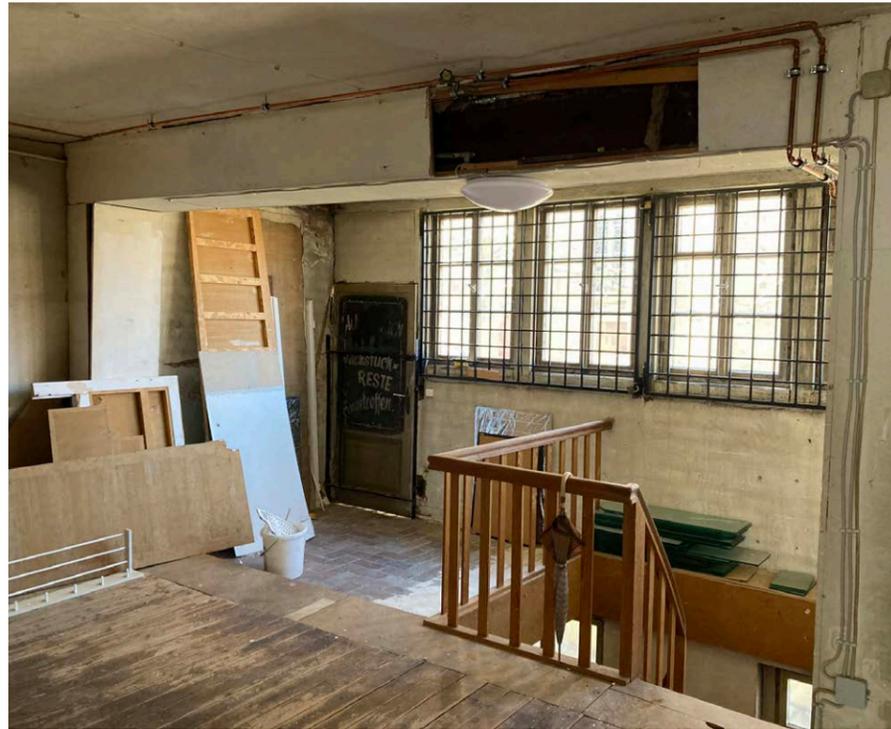
[14] 2.Obergeschoss

[14] 2.Obergeschoss

Fotos der Wohnräume wurden zum Schutz von Persönlichkeitsrechten entfernt.

[14] 2.Obergeschoss

[15] 2.Obergeschoss



[16] 1.Obergeschoss



[17] 2.Obergeschoss

1. Obergeschoß

Das 1. Obergeschoss war Bestandteil des ehemaligen Ladengeschäftes. In den nord-östlichen Teilbereichen ist noch die alte Raumteilung vorhanden, der restliche, überwiegende Teil des Grundrisses ist bereits verändert. Es wurden Fachwerkwände entfernt und durch neue Unterzüge aus Stahl und Gipskartonwände ersetzt. Teile der ursprünglichen Querbund- und Längsbundwände sind noch vorhanden. Die begonnenen Umbauarbeiten wurden nicht abgeschlossen.



[18] 1.Obergeschoss



[19] 1.Obergeschoss



[20] Erdgeschoss

Erdgeschoss

Das Erdgeschoss ist vollständig überformt. Es kann davon ausgegangen werden, dass von der Fachwerkstruktur im Erdgeschoss kein nennenswerter Teil mehr vorhanden ist. Die Tragstruktur ist hinter Verkleidungen aus Trockenbau und Spiegeln verborgen. Evtl. ist das Fachwerk in der westlichen Brandwand und in der Nordostecke nach erhalten. Erfahrungsgemäß ist jedoch in diesen verbliebenen Bereichen der „erdberührten“ Fachwerkkonstruktion ein großer Schadensumfang im Fachwerk zu erwarten.

Die Straßen Fassaden in der südlichen Traufe und dem östlichen Giebel sind vollständig durch Stahlträgersysteme ersetzt worden. Ebenso ist in der Nordwestecke die ursprüngliche Fachwerkkonstruktion der Nordwand durch ein Stahlträgersystem ersetzt. Die Stahlunterzüge sind von einer abgehängten Gipskartondecke bekleidet. Dieses Stahlträgersystem übernimmt jetzt den größten Teil der Tragfunktionen in vertikaler sowie in horizontaler Richtung. Es ist zu überprüfen, ob die Stahlträger eine ausreichende Brandschutzbekleidung haben.

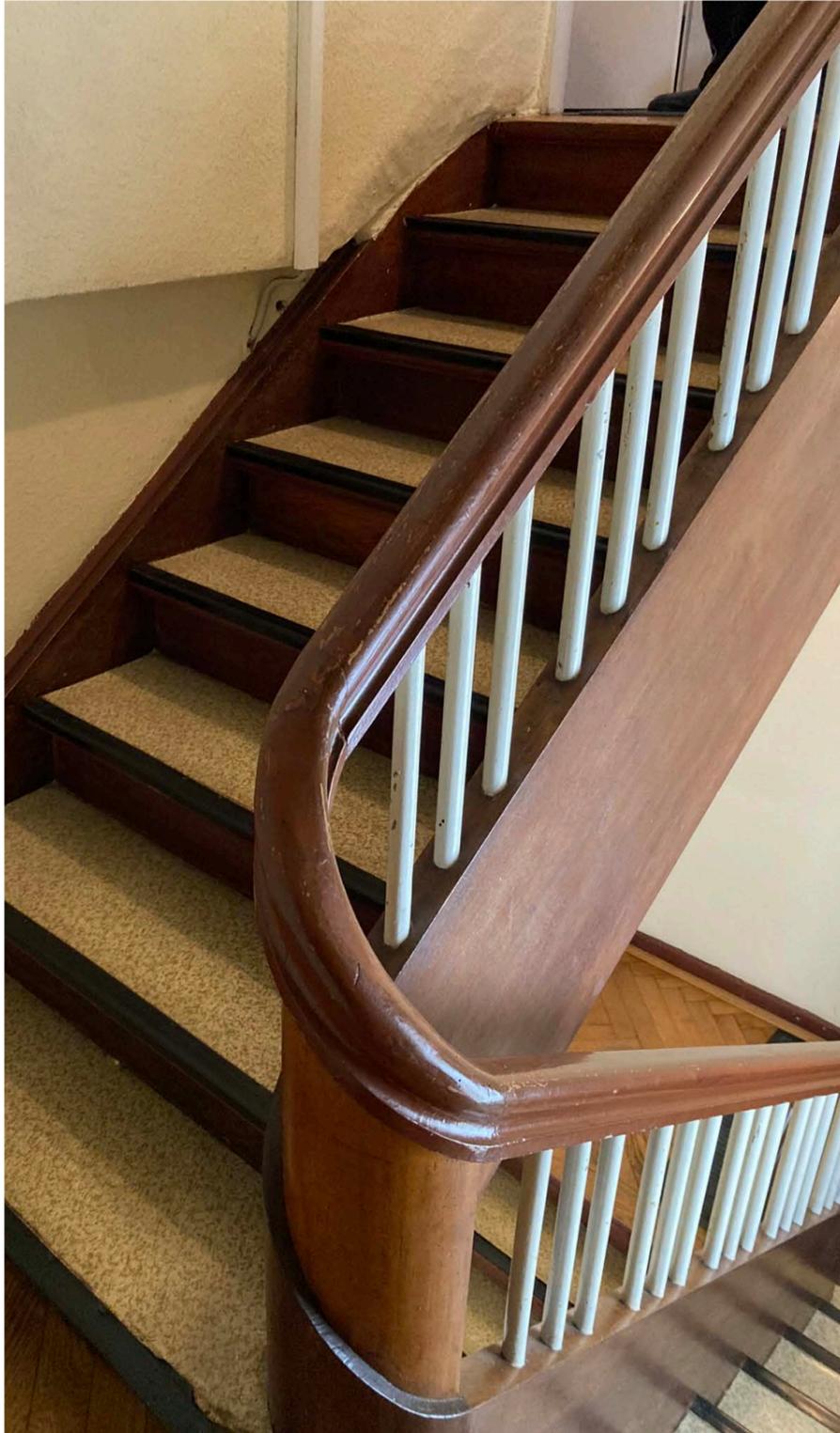
Im Nordosten erfolgten in den Jahren 1949 – 1967 mehrere Umbauten. Zunächst wurde ein Hintereingang zum Ladengeschäft in den Kirchplatz eingebaut. Dabei wurde ein Teil der Stützmauer abgebrochen. In einem nächsten Schritte wurde dann 1961 ein frei stehender Schaukasten mit einem abgerundeten Flachdach geplant, der dann im letzten Bauabschnitt im Zuge des Ladenumbaus zum Schuhgeschäft im Jahre 1977 an das Gebäude räumlich angeschlossen wurde.



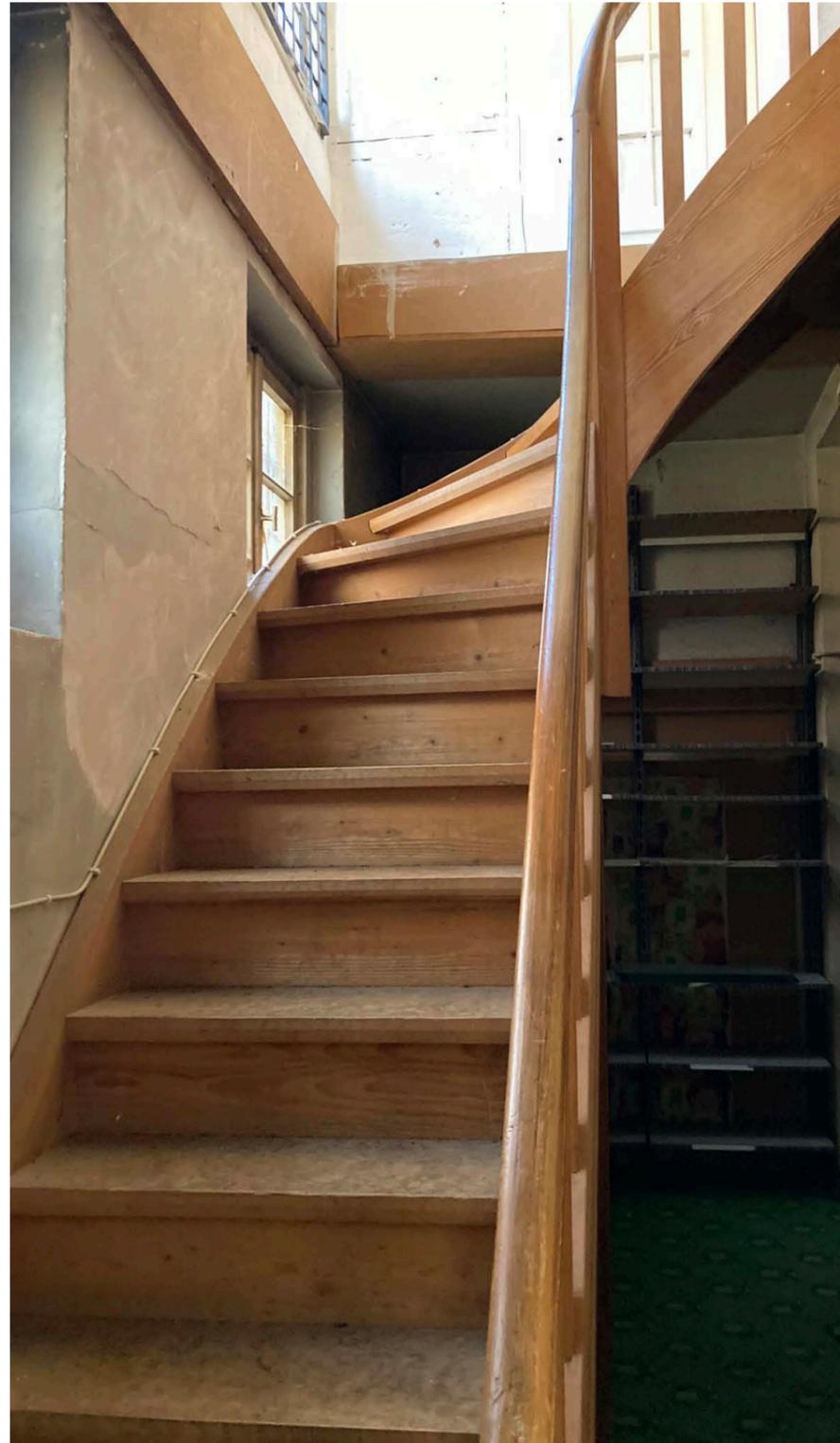
[21] Erdgeschoss

Kellergeschoss

Das Kellergeschoss ist vermutlich bereits vollständig erneuert worden. Er besitzt eine moderne Massivdecke (Hohlkörper mit Betongergänzung) und ist z.T. aus Backsteinen gemauert. Der Keller erscheint „relativ“ trocken und zeigt keine auffälligen Schäden. Die Erschließung des Kellers erfolgt momentan von der Nordseite – durch den Treppenanbau.



[20] Erdgeschoss

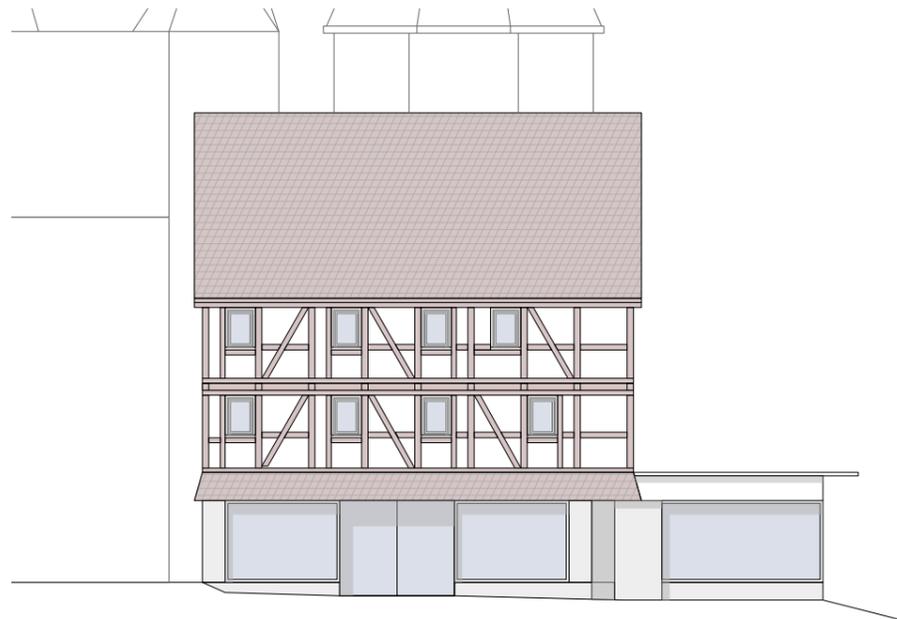


[21] Treppe Südwestseite

Treppenhaus und Anbau Loggia

Der Anbau wurde deutlich nach dem Hauptgebäude als Fachwerkbau errichtet.

Das Treppenhaus erschließt das zweite Obergeschoss, das Dachgeschoß, das Kellergeschoß von der Ebene des Kirchplatzes. Im Loggien Anbau wurde im 20. Jahrhundert eine Treppe von der Ladenzone des Erdgeschosses in das 1. Obergeschoss eingebaut. Im 2. Obergeschoss wurde die Loggia nachträglich zum Wohnraum ohne klimatischen Abschluss umfunktioniert. Die Treppenanlage ist als handwerklich gefertigte Holzwangentreppe errichtet.



[22] Ansicht Südost M 1:200



[23] Ansicht Nordost M 1:200

Straßen Fassade auf der Südseite - Brunnenstrasse

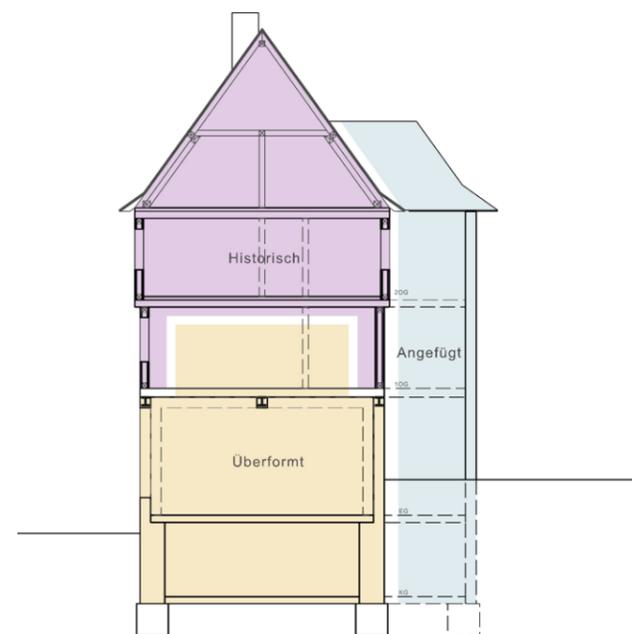
Die Straßen Fassade zeigt keine gravierenden Schadenspunkte, jedoch lassen sich in der Schwelle des 2. OG Anzeichen erkennen, dass einige Zapfenlöcher der Stiele in der Schwelle schadhaft sein können. Im Bereich der Schwelle des 1. OG scheinen diese Punkte bereits repariert zu sein, da hier neue Hölzer oberhalb des kleinen Pultdaches sichtbar sind. Die Verformung des Gesamt Gebäudes (ab dem 2. / 3. Stiel von Westen) scheint auf ehemalige Schäden im Fachwerk des Erdgeschosses zurückzugehen. Das Erdgeschoss wurde jedoch vollständig ersetzt und diese Schäden sind somit ausgeräumt.

Straßen Fassade auf der Nordseite - Kirchhof

Die ursprüngliche Nordfassade des Hauptgebäudes ist durch den Treppenanbau und die angebaute Loggia weitestgehend verdeckt. Im Bereich des Treppenanbaues ist die Schwelle ausgetauscht worden. Der Umbau der Loggia ist z.T. in unsachgemäßer Weise ausgeführt. Die Verformungen der Treppenpodeste weisen auf Setzungen im Bereich der Fachwerkkonstruktion des Hauptgebäudes hin.



[24] Ansicht Nordwest M 1:200



[23] Querschnitt M 1:200

Straßen Fassade auf der Ostseite - Rathaus

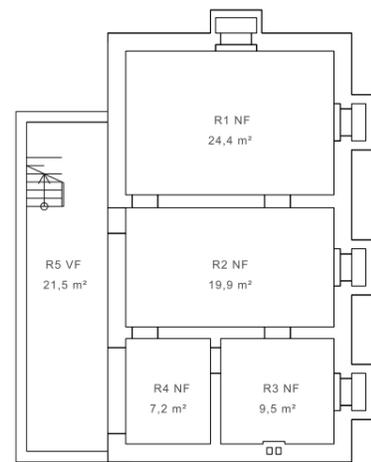
Die Ostfassade scheint noch in einen guten Zustand zu sein. Der Bereich des Anschlusses des Fachdaches an die Fachwerkfassade konnte nicht eingesehen werden. Hier könnten Schäden im Fachwerk vorhanden sein.

2.3.2 Energetische Beurteilung

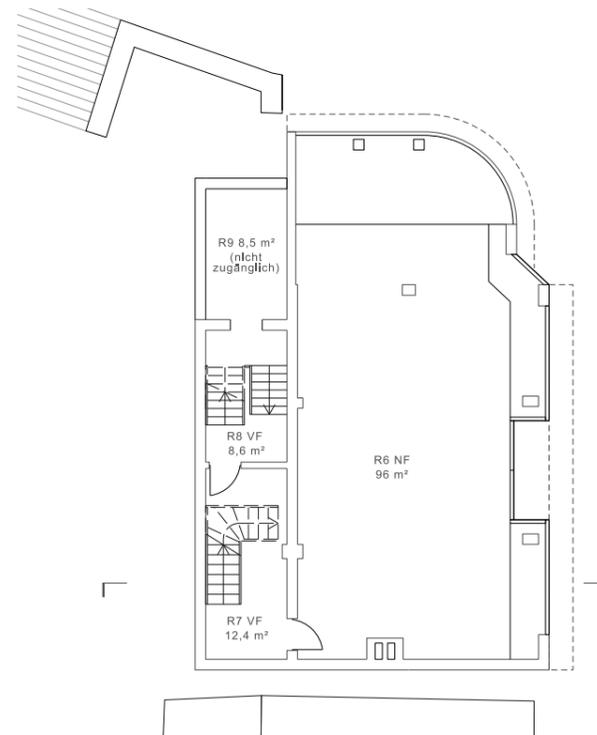
Die Außenwände waren noch in den 60er Jahren des letzten Jahrhunderts verputzt. Das Fachwerk wurde nachfolgend freigelegt.

Generell wurde festgestellt, dass der Dämmstandard an keiner Stelle des gesamten Gebäudes dem heutigen Standard entspricht.

Durch Fehlstellen in Wand- und Deckenkonstruktion werden sogar die energetischen Dämmeigenschaften des Ursprungsgebäudes unterschritten.



[25] Kellergeschoss M 1:200



[26] Erdgeschoss M 1:200

2.3.3 Brandschutz

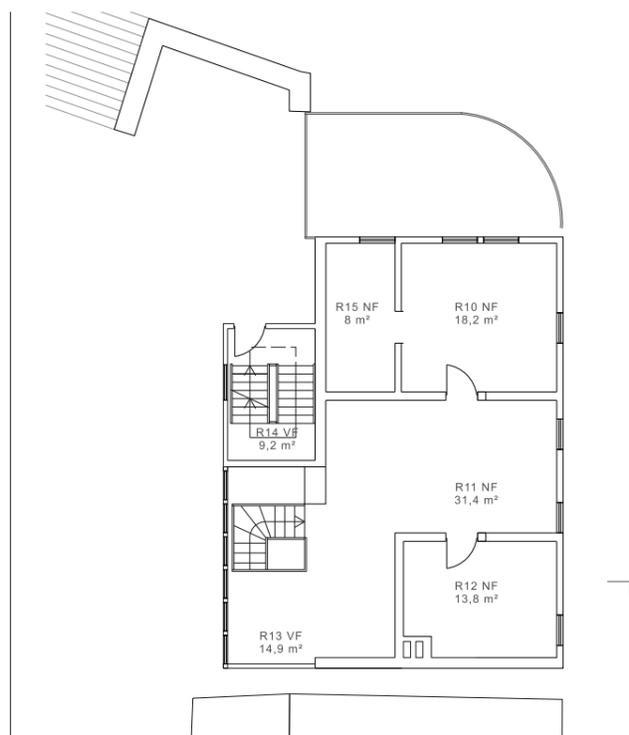
Der Bestand ist hinsichtlich des baulichen Brandschutzes unzureichend. Dies betrifft insbesondere die Rettungswege.

2.3.4 Haustechnik

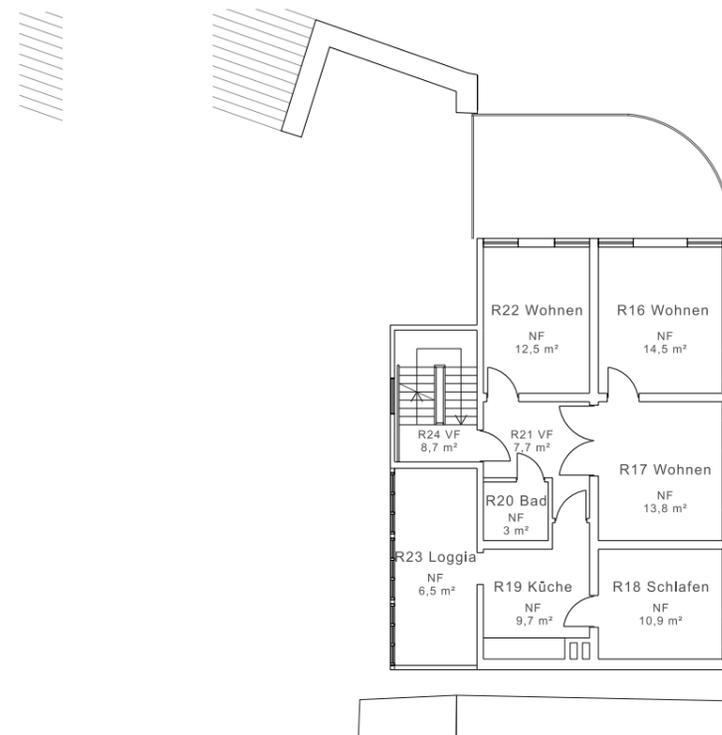
Die Beheizung des Gebäudes erfolgt über eine Gastherme im Keller. Insgesamt ist die gesamte Installation abgängig und muss im Zuge einer Sanierung des Gebäudes grunderneuert werden.

2.3.5 Ergebnis Bestandsaufnahme

Im Zuge der Um- und Anbauarbeiten blieben die Obergeschosse des Gebäudes strukturell im Bestand erhalten. Die Erdgeschoßzone wurde stark überformt. Die Anbauten sind im Wesentlichen dysfunktional.



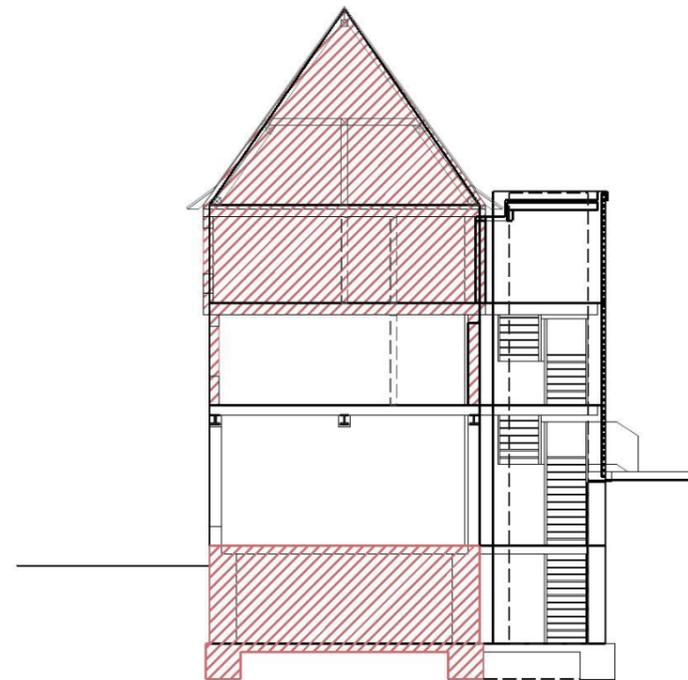
[27] 1. Obergeschoss M 1:200



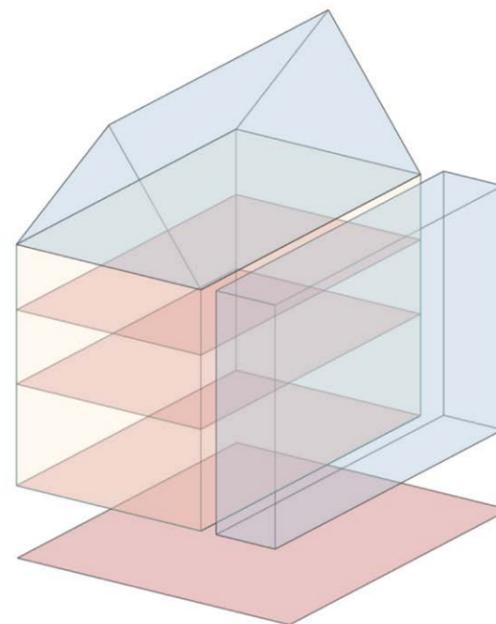
[28] 2. Obergeschoss M 1:200



[29] Lageplan M 1:1000



[30] Erhaltene Bausubstanz



[31] Konzept zur energetischen Ertüchtigung

3. Entwurfskonzept

3.1 Architektonisch-denkmalpflegerisches Konzept

Das Konzept sieht vor das historische Gebäude in Dach und Fach zu sanieren und das Gebäude als Teil des Ensembles in seinen Wesenszügen zu erhalten.

Störungen des Fachwerkgefüges der Fassaden in den Obergeschossen sollen dabei nach Möglichkeit repariert werden. Der Auslagenanbau und die Anbauten mit Treppenhaus zum Kirchhof sollen abgebrochen werden.

An dieser Stelle soll ein neuer Funktionsbau mit präziser Kontur, deutlich abgesetzt vom Neubau entstehen, der alle erforderlichen Funktionen wie Treppenhaus, Fahrstuhl und die Technikräume aufnimmt.

Die haustechnisch bedingten Eingriffe in die erhaltende Konstruktion des Altbaus können damit auf ein Mindestmaß reduziert werden.

Die Gestaltung des Erdgeschosses sieht den Rückbau der bestehenden, vorkragenden Auslagen vor. Die Tragkonstruktion bleibt erhalten. Die neuen Fassaden der Erdgeschosszone sind sehr ruhig gehalten und korrespondieren mit der Fachwerkfassade. Nutzungsabhängig sind hinsichtlich der Transparenz unterschiedliche Varianten dargestellt.

Der erhalten gebliebene Teil des Altbaus tritt gestalterisch deutlich hervor.

3.2 Konzept zur energetischen Ertüchtigung

Konzept "Zwiebelschale"

Das Konzept beruht auf der Überlegung innerhalb des Gebäudes Pufferräume zu schaffen und die Bauteile auszugliedern, deren energetische Ertüchtigung in einem unwirtschaftlichen Verhältnis zu einer Nutzungsmöglichkeit stehen oder den Erhalt der Substanz negativ beeinflussen.

Teile des Kellers und das Treppenhaus bleiben unbeheizt und dienen als klimatische Pufferräume. Für die energetische Ertüchtigung der Fachwerkwände werden innen liegende Leichtlehmschalen oder Kalziumsilikatplatten vorgeschlagen.



[32] Perspektive Nordwestseite

3.3 Haustechnik

Die Haustechnik muss grunderneuert werden.

Für die Wärmeversorgung ist der Anschluss an ein bestehendes Nahwärmenetz angedacht. Der Übergaberaum wäre dann im Kellergeschoß einzurichten.

Für die Raumheizflächen werden im Erdgeschoss eine Fußbodenheizung, im Obergeschoss Wandheizungen vorgeschlagen, die in den Leichtlehmschalen eingebettet werden können.

Die Sanitärtechnik ist nutzungsabhängig auszuführen und umfasst eine öffentlich zugängliche, barrierefreie Toilettenanlage.

Lüftungsanlagen sind nutzungsbezogen vorzusehen.

Im Funktionsbau ist eine barrierefreie Aufzugsanlage vorgesehen.

3.4 Barrierefreiheit

Die Barrierefreiheit wird bei der Auslegung der Erschließungsflächen und der allgemein zugänglichen Bereiche berücksichtigt. In den Obergeschossen ist dies nur eingeschränkt möglich.

In diesem Zusammenhang wird auch die barrierefreie Verknüpfung von Markt- und Kirchplatz berücksichtigt.

4.1 Vorgaben

Die folgenden Nutzungskonzeptionen sollten untersucht werden:

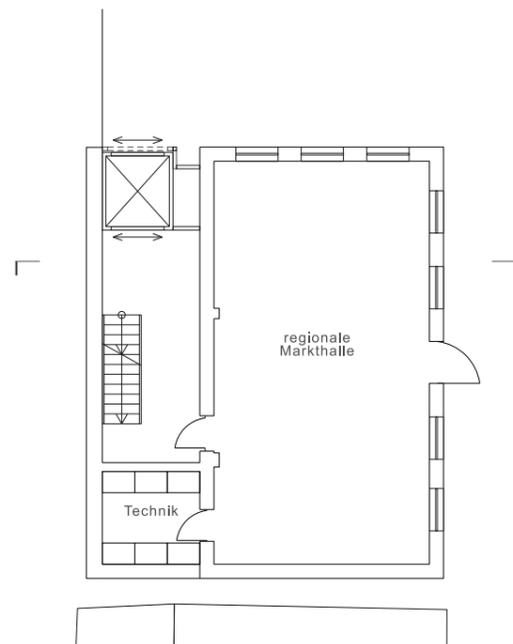
- a. Realisierung einer Markthalle mit Rathaus-Archiv und/oder Wohnungen
- b. Realisierung einer Markthalle mit einer „Spielscheune“
- c. Realisierung von Geschäfts- bzw. Gastronomienutzungen mit Rathaus-Archiv und/oder Wohnungen



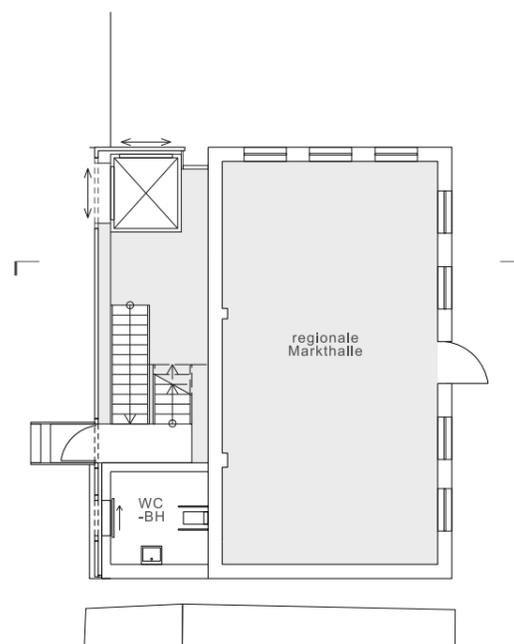
[33] Perspektive Südostseite



[34] Variante 1 Perspektive



[35] Erdgeschoss Niveau Brunnenstraße M 1:200



[36] Erdgeschoss Niveau Brunnenstraße M 1:200

4.2 Nutzungskonzepte

Im Zuge der Diskussion innerhalb der Arbeitsgruppe wurden die nachbeschriebenen drei Varianten präferiert. Die Variante einer offenen Markthalle im Erdgeschoß wurde verworfen. Die Mitnutzung Teile des Dachraums ist in einer Variante angedeutet. Einschränkungsfaktor ist hierbei nutzungsabhängig die Darstellung eines zweiten Fluchtwegs sowie eventueller zusätzlicher Belichtungsöffnungen in der im Bestand weitestgehend ungestörten Dachfläche. Die Kellerräume sind aus allen Geschossen über das Treppenhaus zugänglich und können den jeweiligen Nutzungen frei zugeordnet werden.

Grundsätzlich sind die dargestellten Nutzungen untereinander flexibel austauschbar, wobei die Kombination von Spielscheune und Wohnnutzung problematisch beurteilt wird.

Eine von der Ebene des Kirchplatzes barrierefrei zugängliche Toilettenanlage wurde bei allen

Nutzungsvarianten berücksichtigt.

4.2.1 Variante 1 - „Regional Markthalle + Spielscheune“

In dieser Variante entstehen ca. 70 m² ebenerdige Marktfläche. Dieser Nutzung können im Kellergeschoß Nebennutzflächen von 24 – 40 m² an Lageflächen und Sanitäranlagen zugeordnet werden.

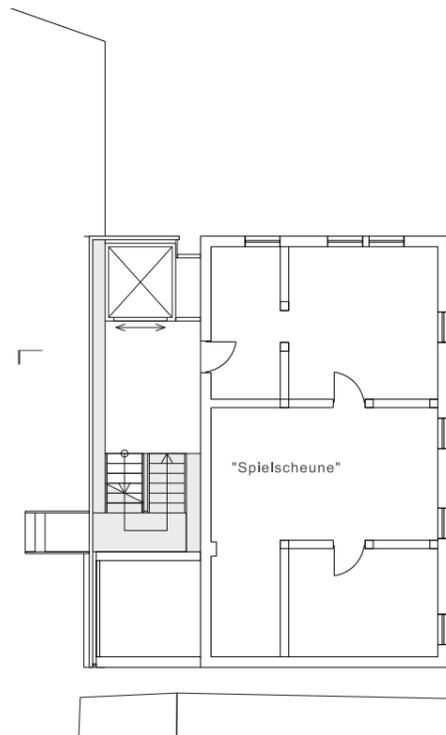
In den zwei Obergeschossen entstehen insgesamt 145 m² an Nutzflächen für die Spielscheune. Aus Gründen des Brandschutzes ist die Realisierung einer „Spielscheune“ mit sehr großen baulichen Aufwand und somit mit hohen Kosten verbunden. Erforderlich ist im jeden Fall in dem Fachwerkhaus das Abstellen einer Aufsichtsperson für die „Scheune“.

Vom Kirchplatz zugänglich ist ein barrierefreies Unisex-WC angeordnet.

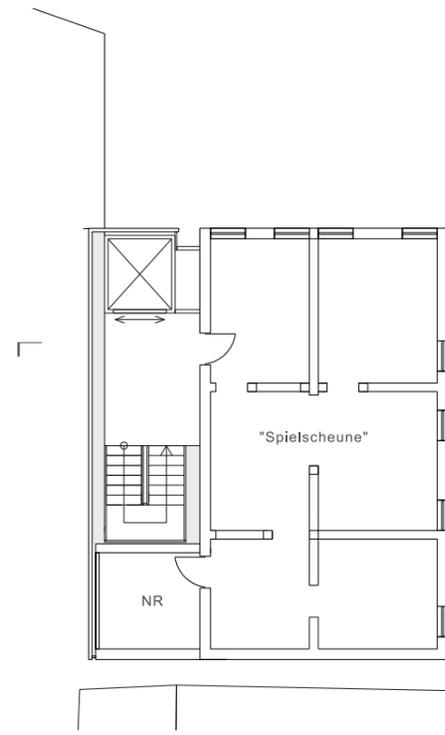
Der Zugang zu den Obergeschossen erfolgt über das Treppenhaus vom Kirchplatz.

Der Fahrstuhl verbindet alle Geschosse und schafft einen barrierefreien Zugang zum Kirchplatz.

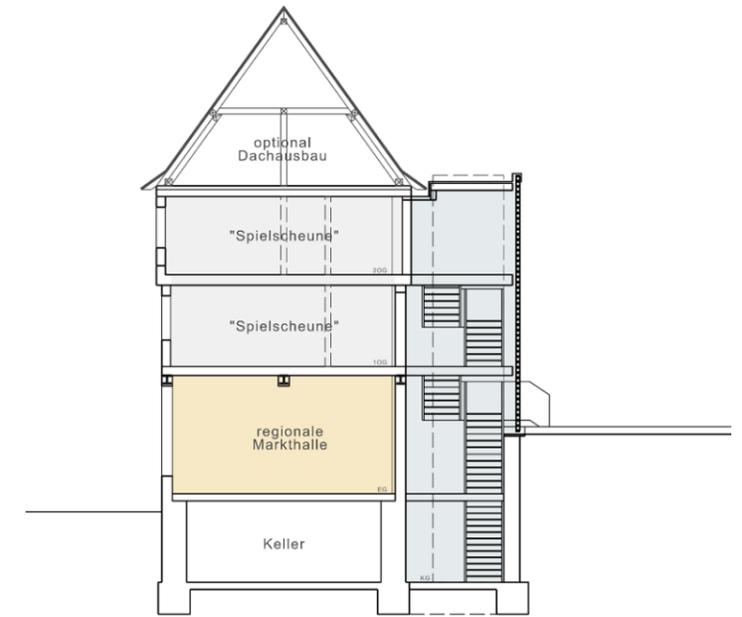
Die Erdgeschoßzone ist bei dieser Variante als massive Lochfassade mit einer Natursteinverkleidung dargestellt.



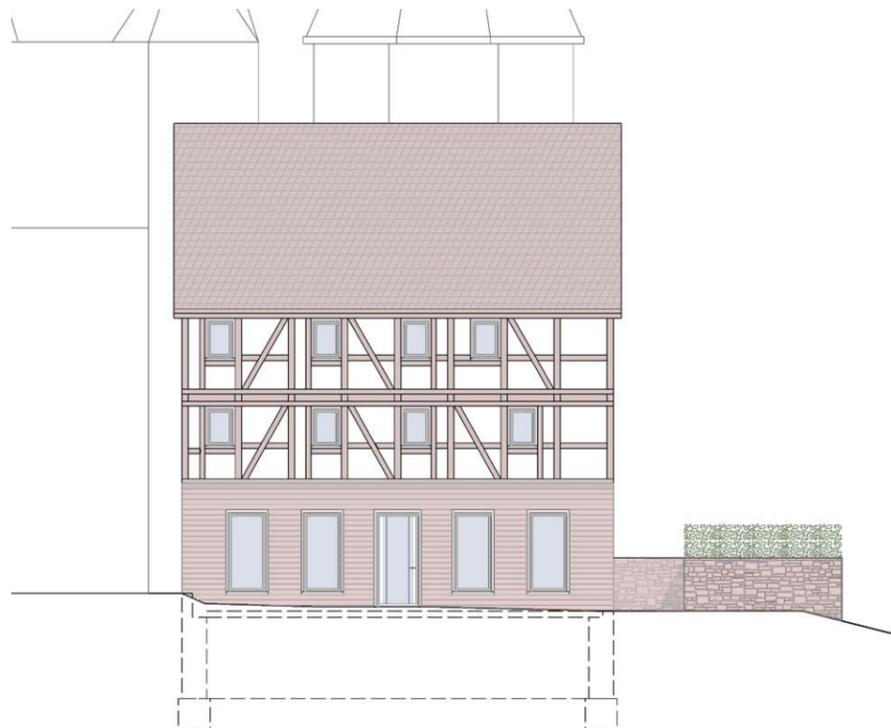
[37] 1. Obergeschoss M 1:200



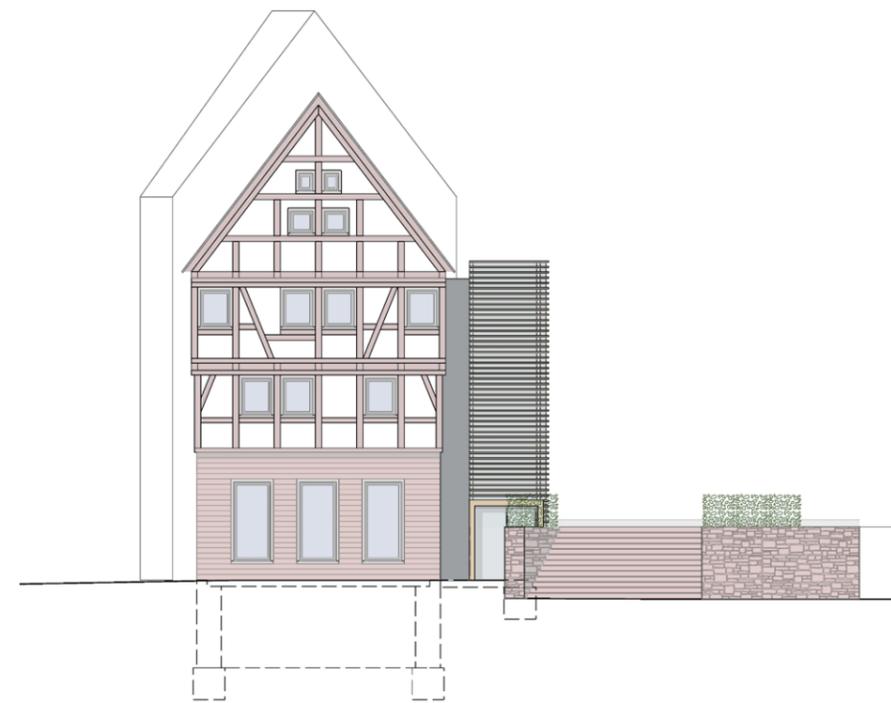
[38] 2. Obergeschoss M 1:200



[39] Querschnitt M 1:200



[40] Ansicht Südost M 1:200



[41] Ansicht Nordost M 1:200



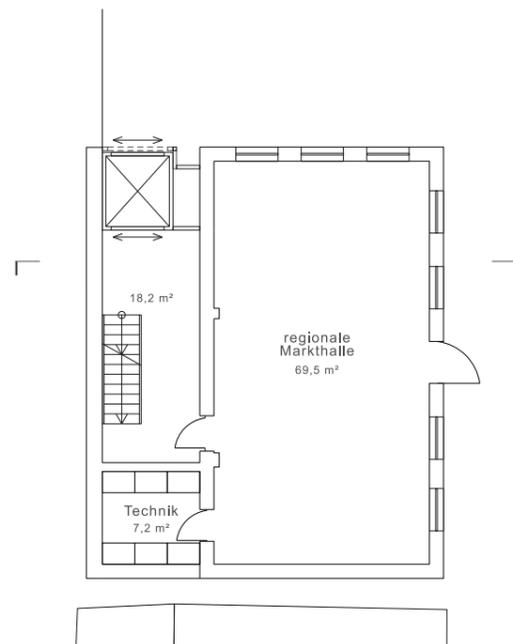
[41] Ansicht Nordwest M 1:200



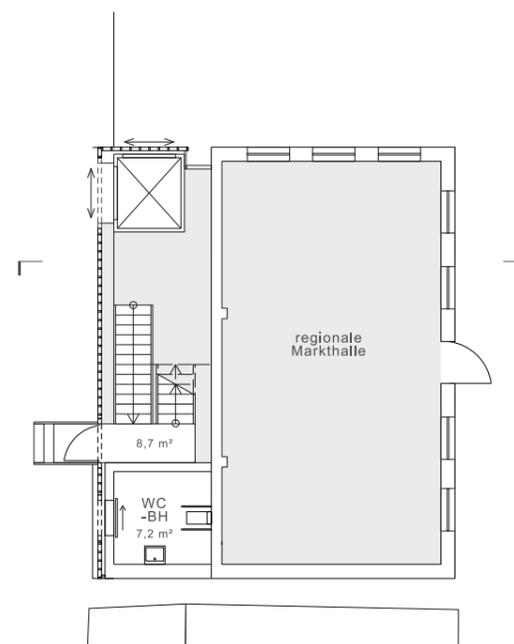
[34] Variante 2 Perspektive

4.2.2 Variante 2 - „Regional Markthalle + Wohnen in der Altstadt“ oder Archiv

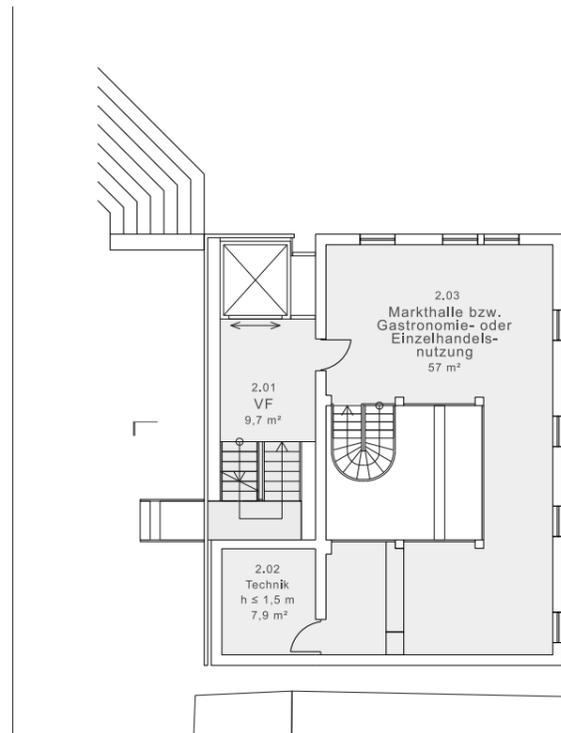
In dieser Variante entstehen in den Obergeschossen 2 Wohnungen von 65 m² – 73 m². Eine Nutzung eines Geschosses als Archiv- oder Bürofläche ist möglich. Die Zusammenfassung beider Geschosse zu einer Einheit ist ebenfalls möglich.



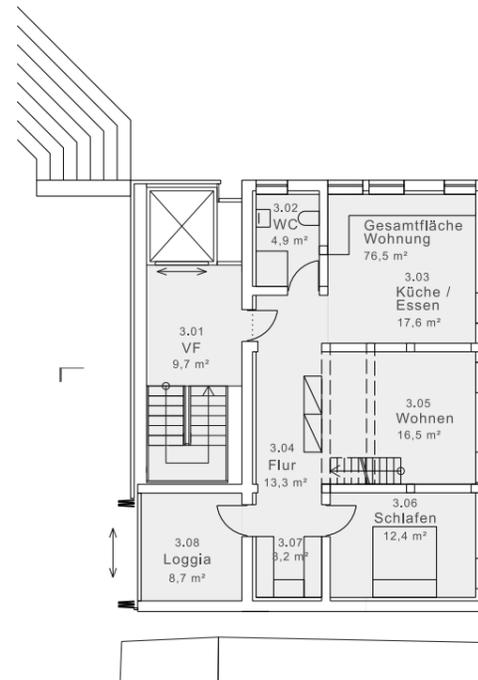
[35] Erdgeschoss Niveau Brunnenstraße M 1:200



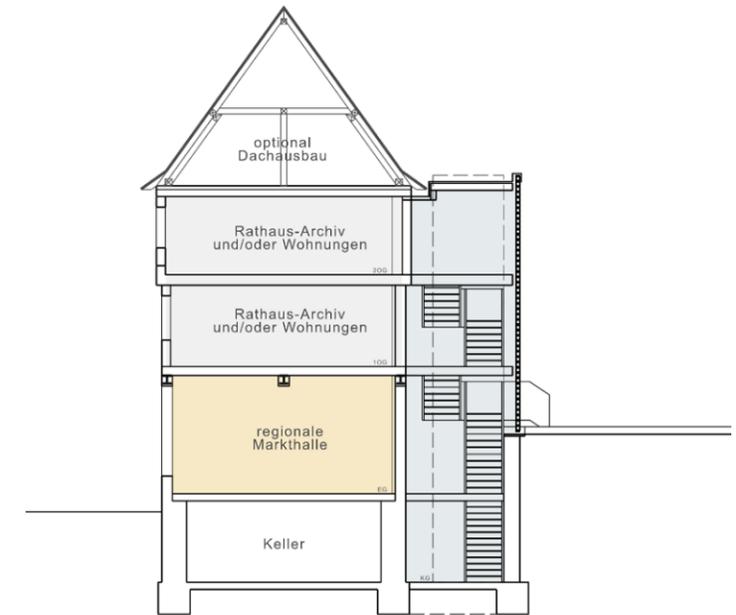
[36] Erdgeschoss Niveau Kirchplatz M 1:200



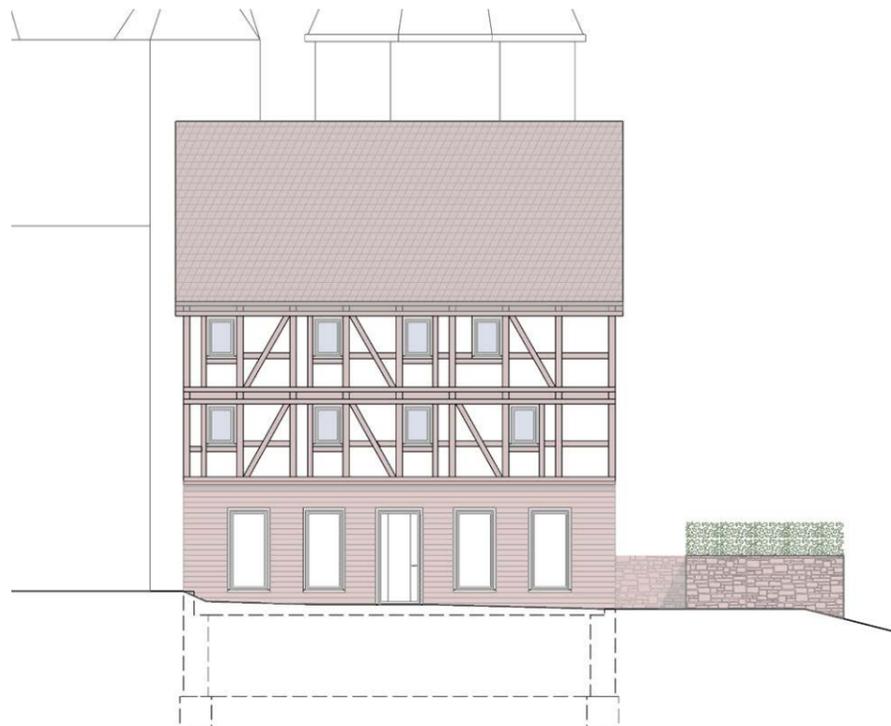
[37] 1. Obergeschoss M 1:200



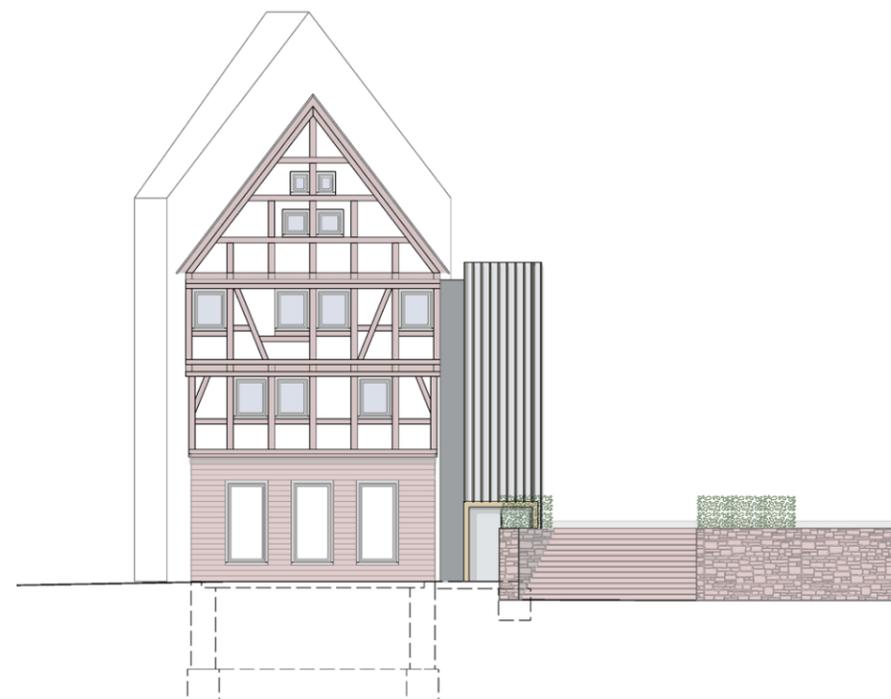
[38] 2. Obergeschoss M 1:200



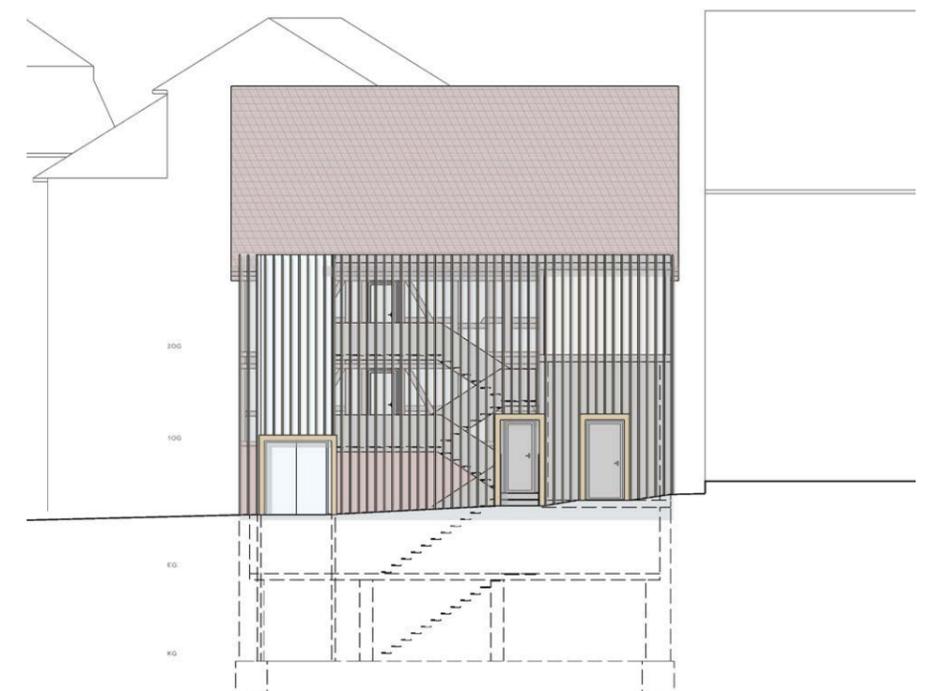
[39] Querschnitt M 1:200



[40] Ansicht Südost M 1:200



[41] Ansicht Nordost M 1:200



[42] Ansicht Nordwest M 1:200



[43] Perspektive Nordwestseite



[44] Perspektive Nordwestseite

4.2.3 Variante 3 - „Markthalle bzw. Gastronomie oder Einzelhandel + Wohnen“

Aus den Varianten 1 + 2 geht hervor, dass die Realisierung einer „Spielscheune“ sehr kostenintensiv und die Fläche für eine Markthalle sehr begrenzt sind.

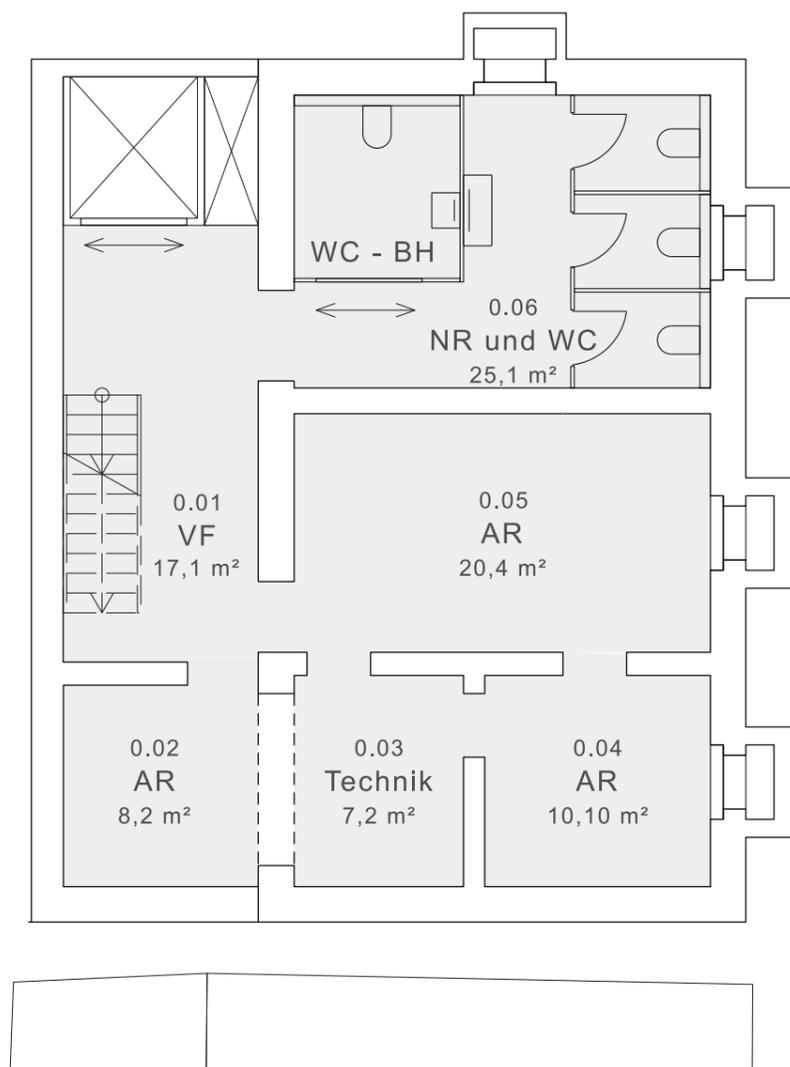
Daher wird in dieser Variante das EG und das 1. OG mit einander verbunden und eine Planung entwickelt, die verschiedene Nutzungen (z. B. Markthalle, Gastronomie, Einzelhandel) in den zwei Geschossen ermöglichen.

In dieser Variante wird in der Halle ein Teil der Decke über dem Erdgeschoß geöffnet, so dass ein Galeriegeschoß aus der Halle erschlossen wird.

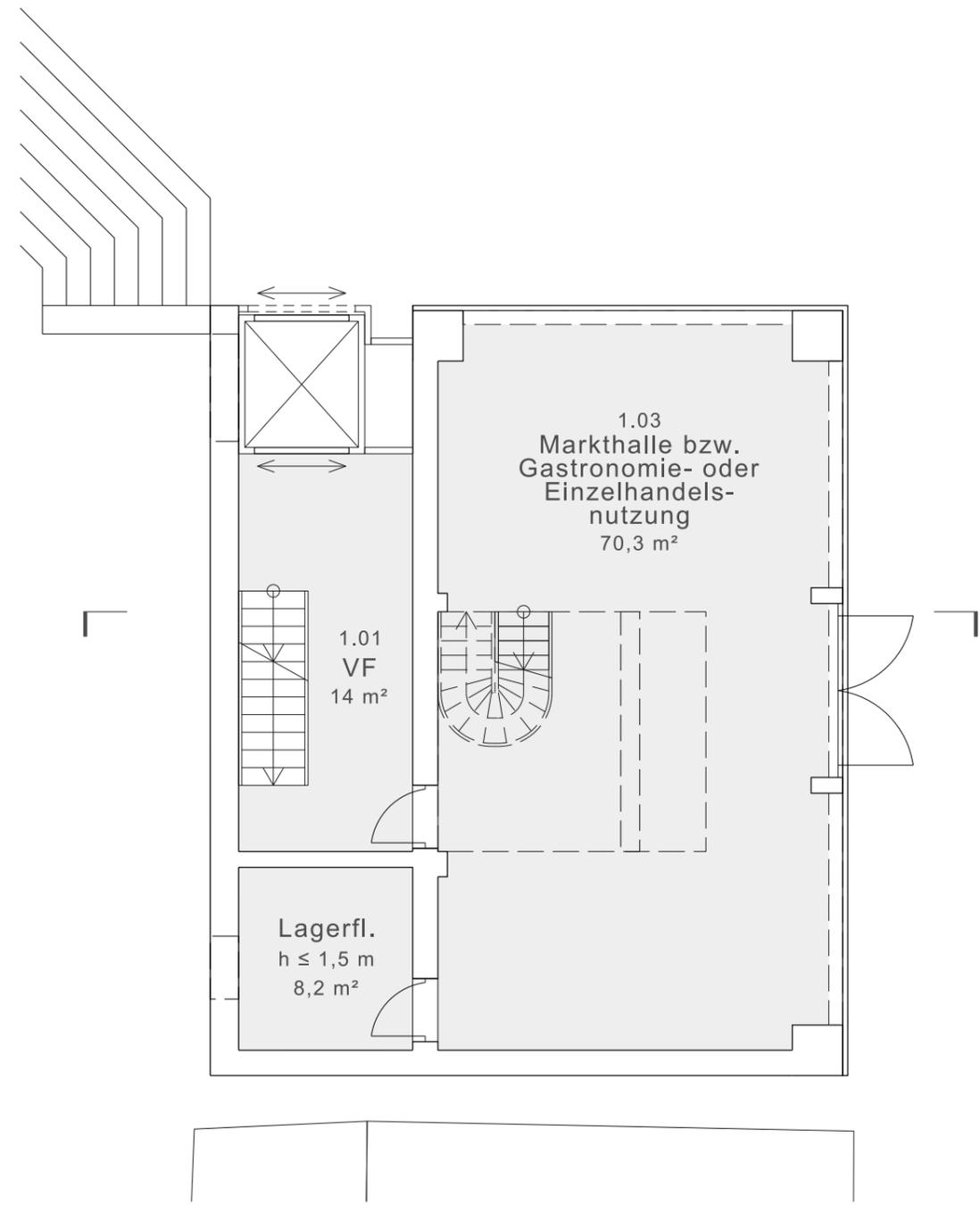
Es entstehen ca. 135 m² nutzbare Flächen. Dieser Nutzung können im Kellergeschoß Nebennutzflächen von 55m² an Lagerflächen und Sanitäranlagen zugeordnet werden.

Im 2. Obergeschoß ist eine Maisonettewohnung mit 114 m² Wohnfläche dargestellt. Das Dachgeschoss wird einer Anregung der Denkmalpflege folgend in die Nutzung mit einbezogen.

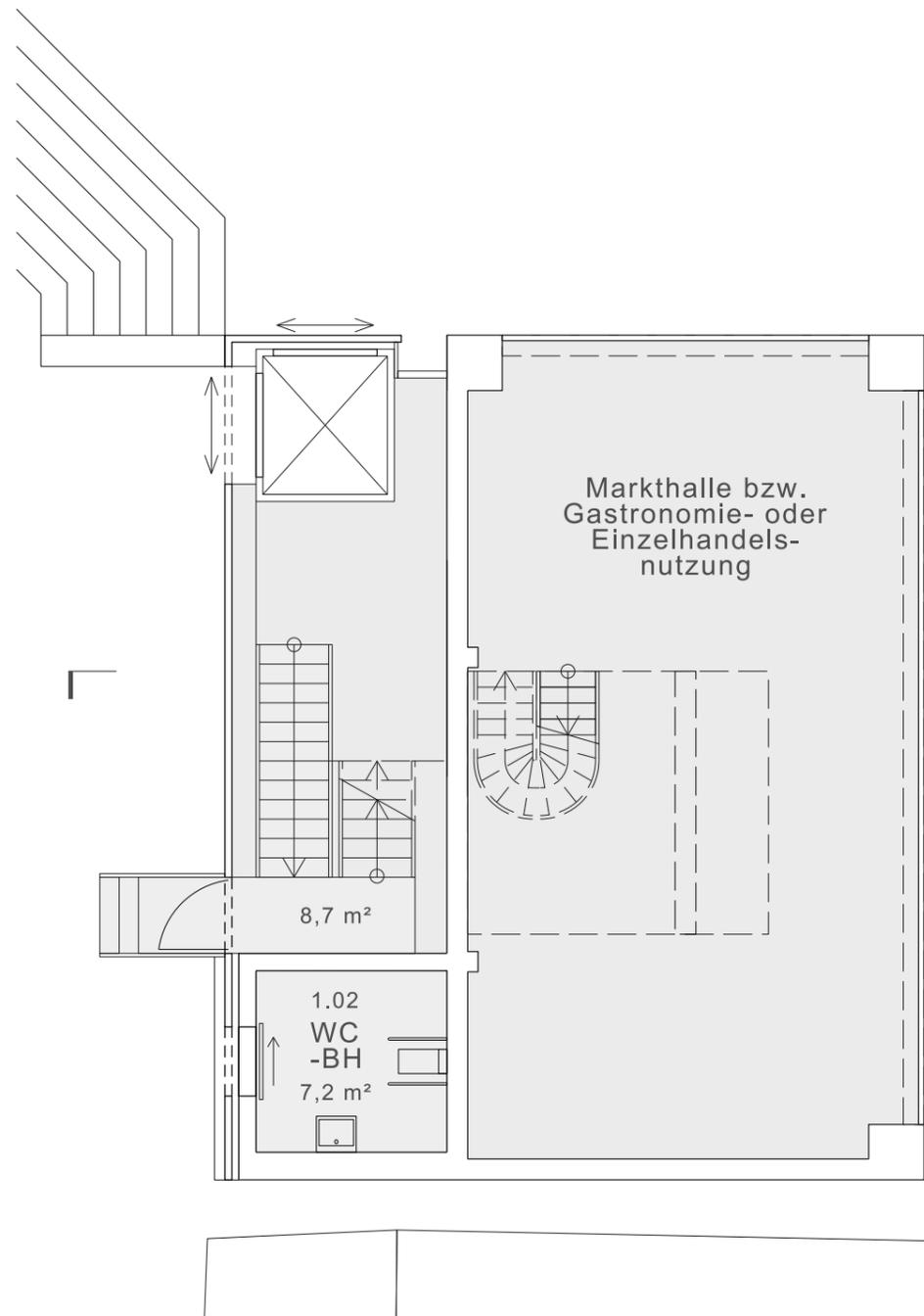
Die Erdgeschoßzone ist bei dieser Variante als transparente Stahl-Glaskonstruktion als Warmfassade dargestellt, hinter der die bestehende Tragkonstruktion sichtbar verbleibt.



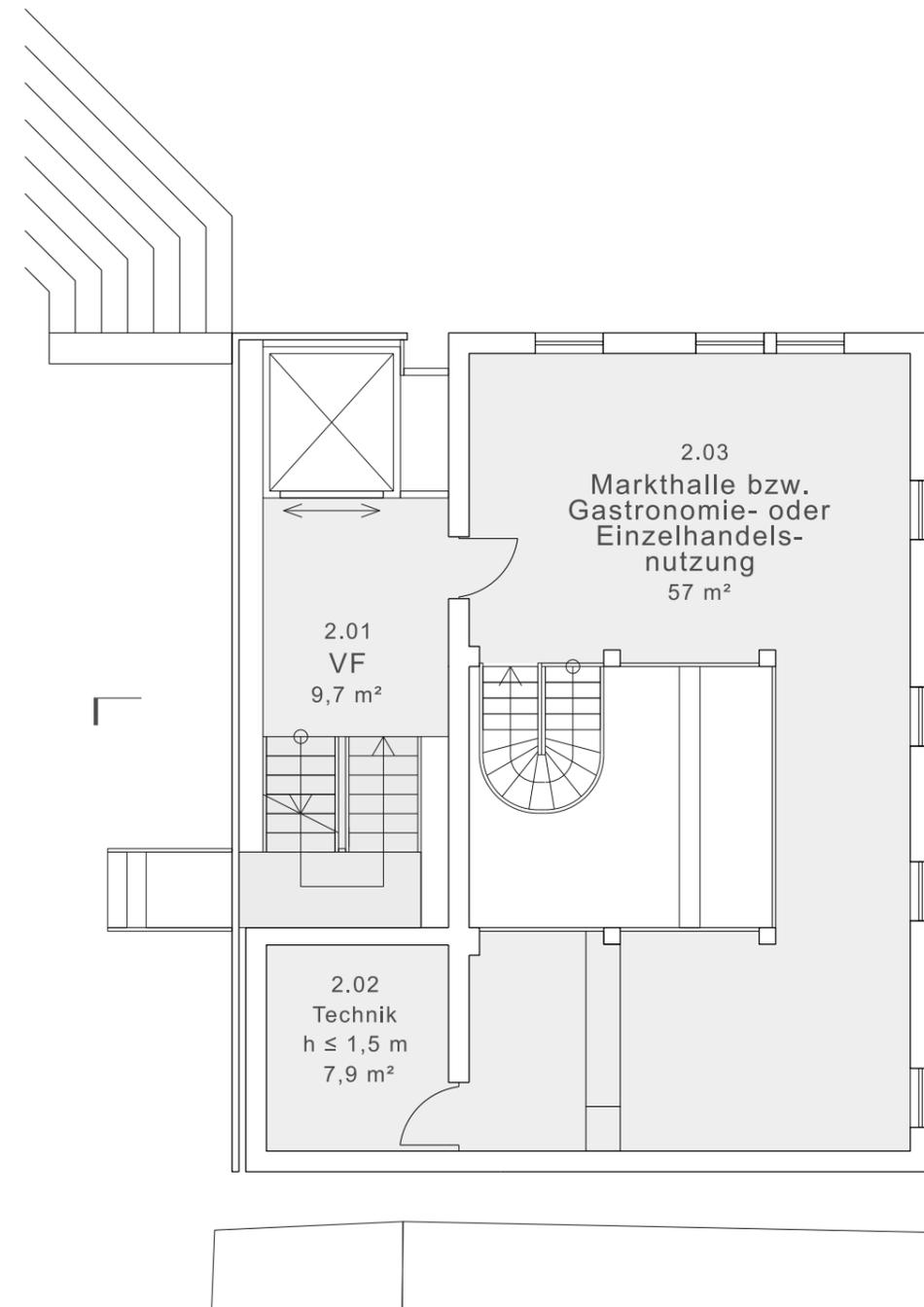
[45] Kellergeschoss M 1:100



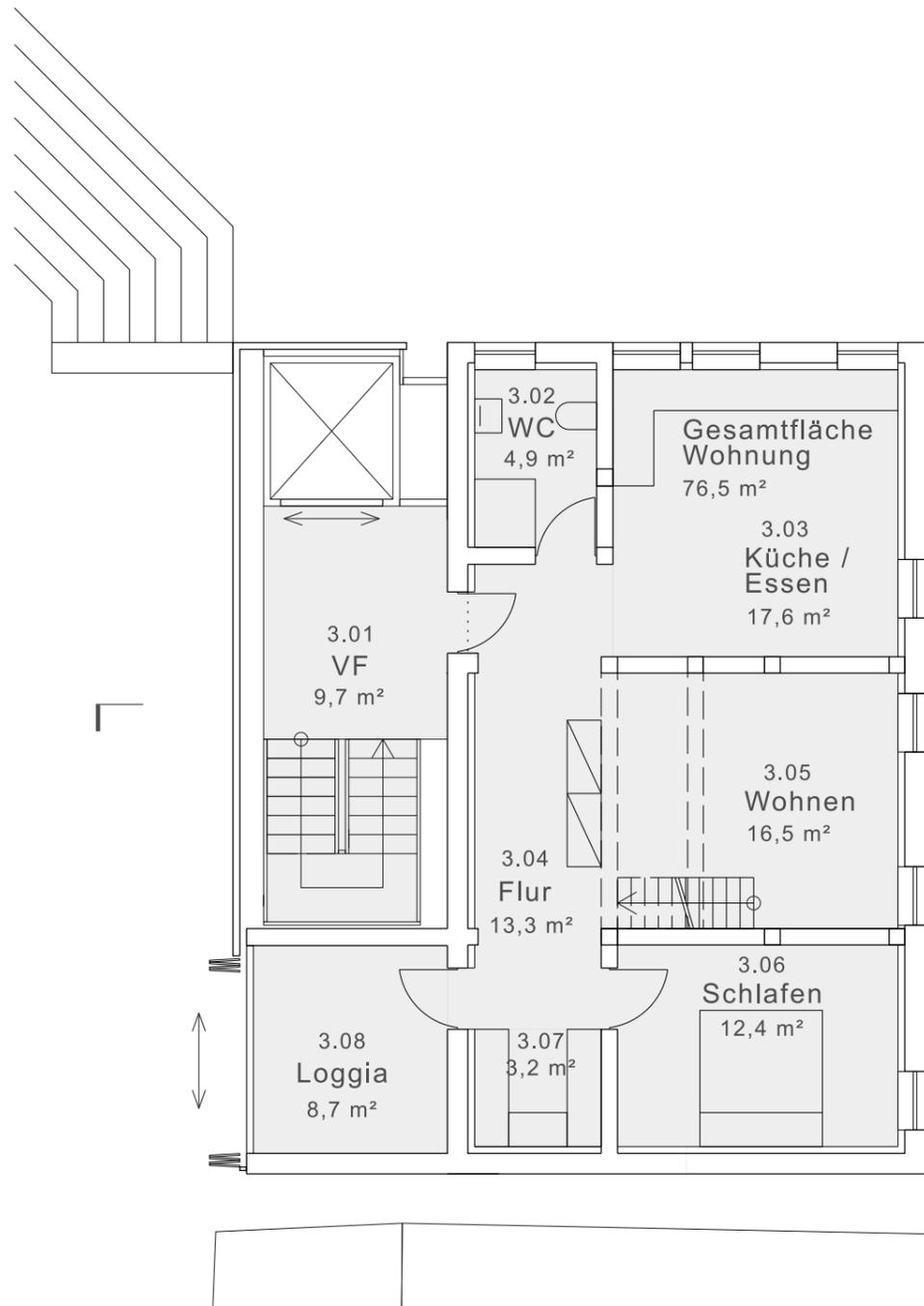
[46] Erdgeschoss Niveau Brunnenstraße M 1:100



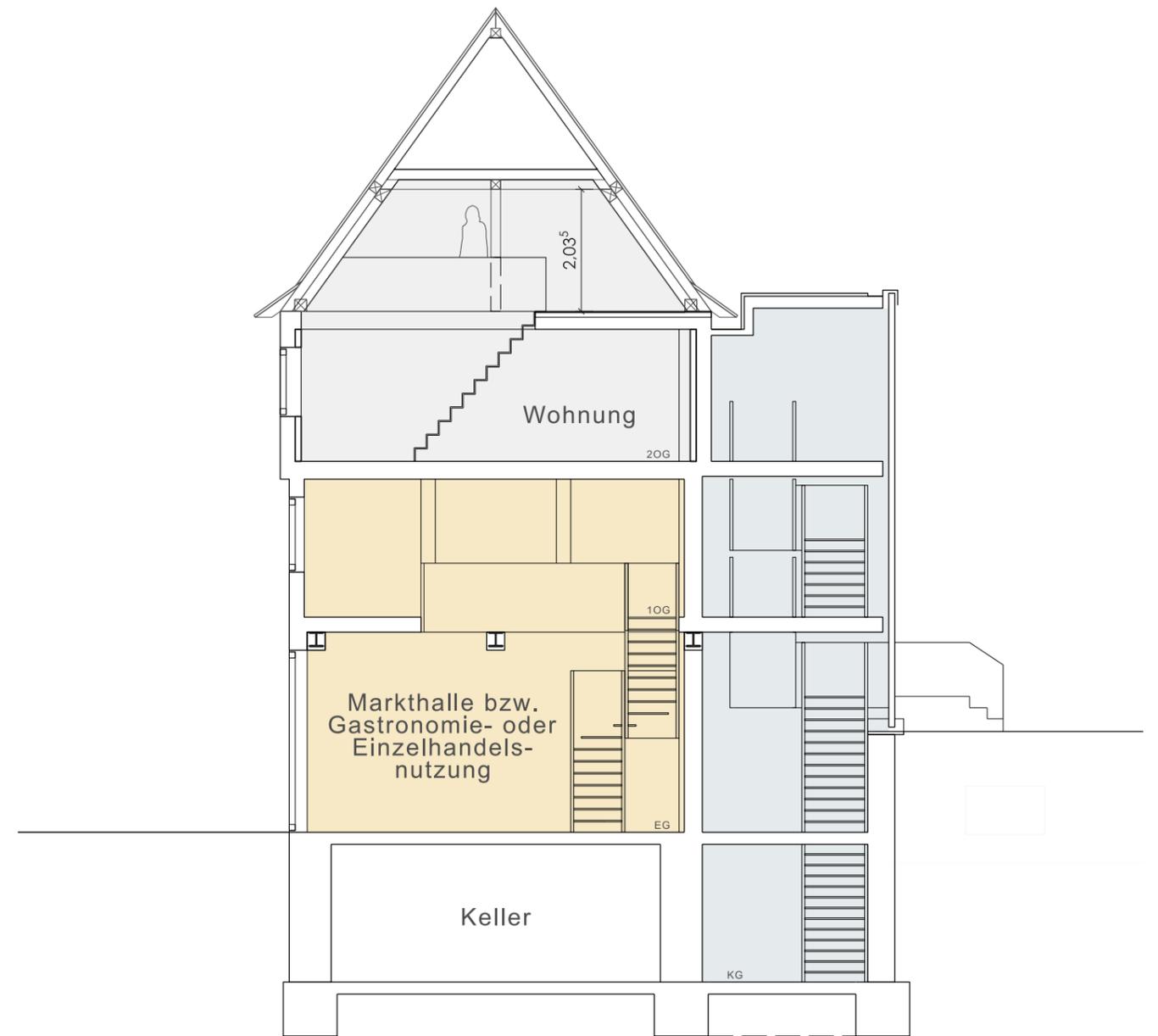
[47] Erdgeschoss Niveau Kirchplatz M 1:100



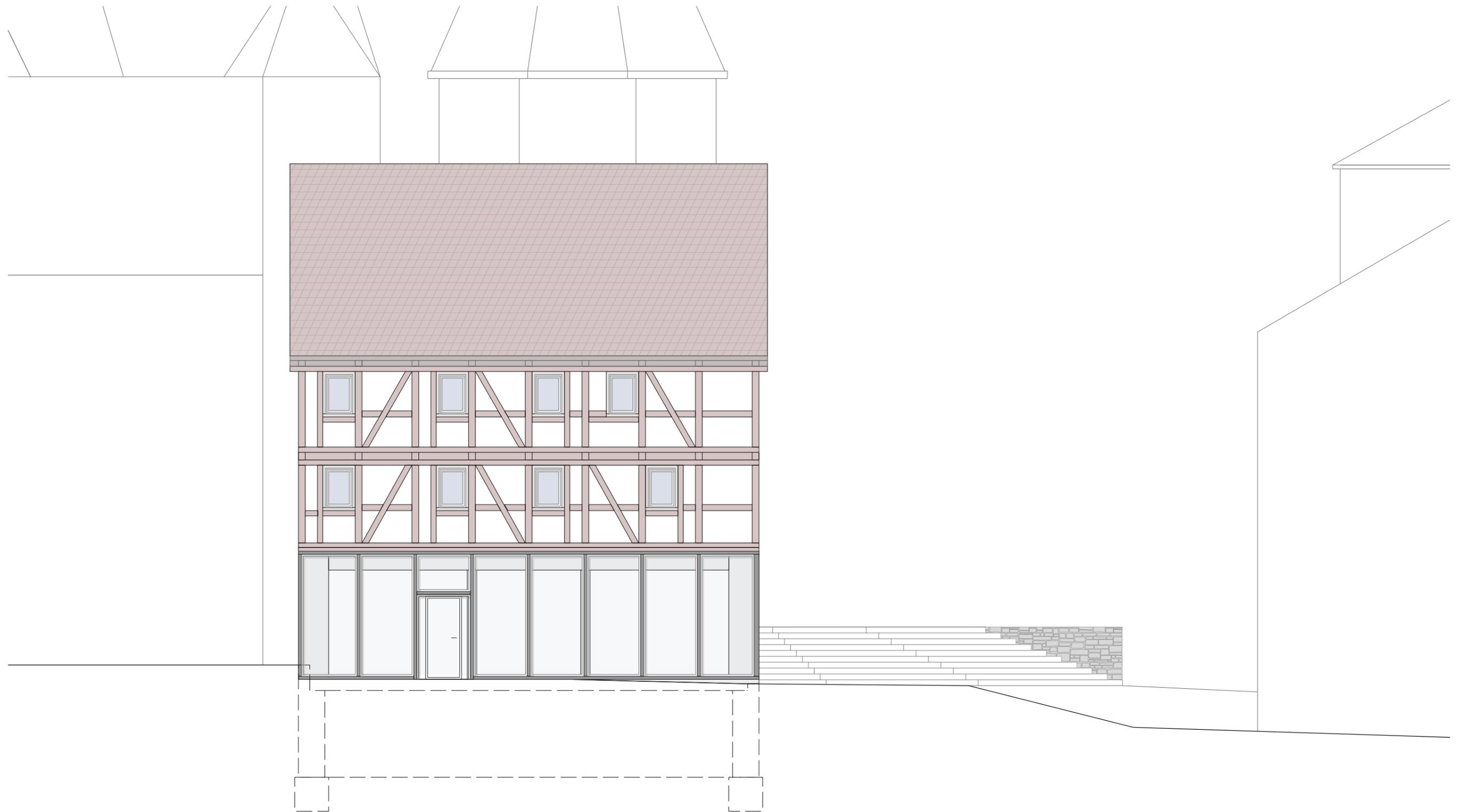
[48] 1. Obergeschoss M 1:100



[49] 2. Obergeschoss M 1:100



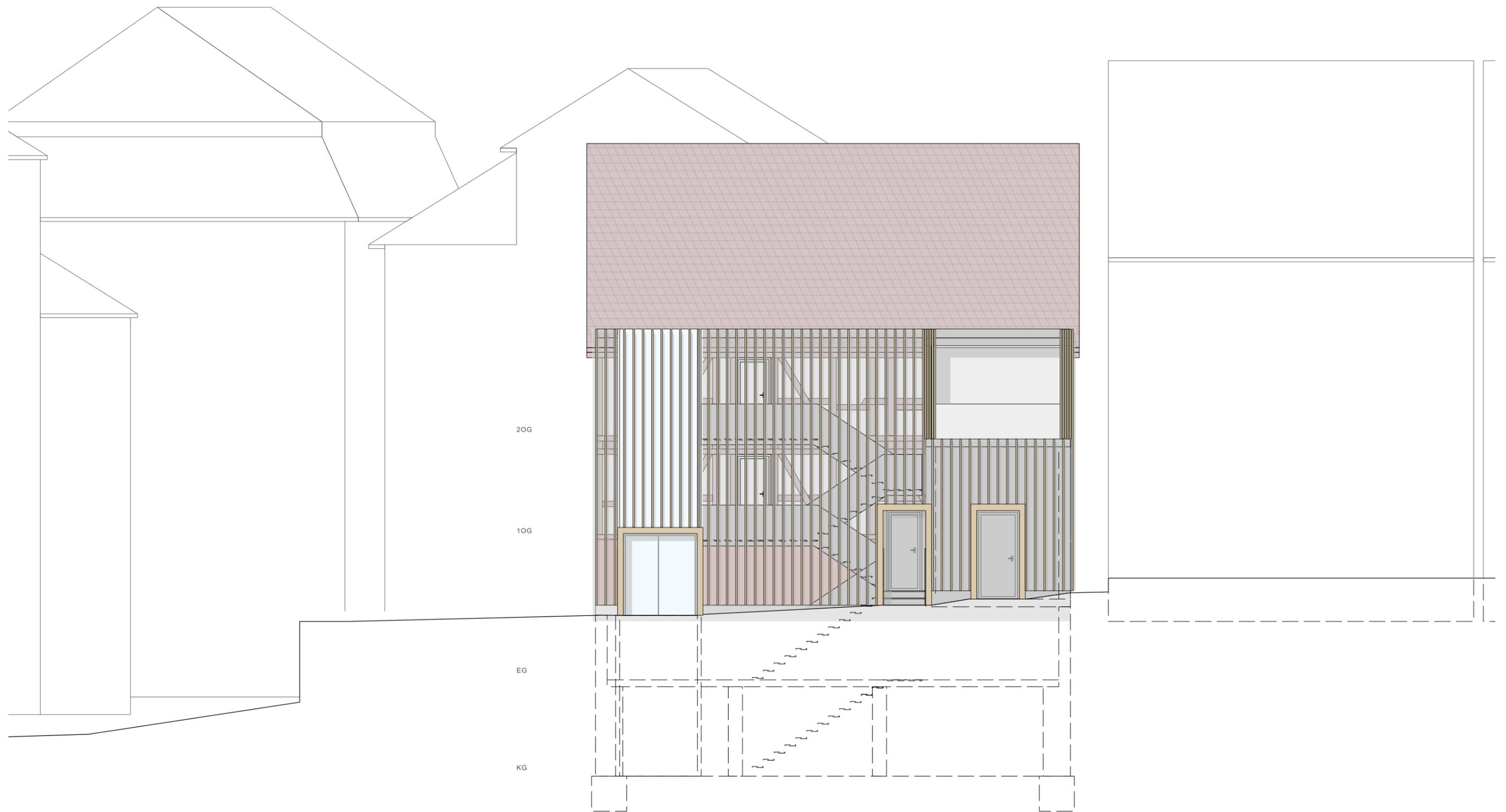
[50] Querschnitt M 1:100



[51] Ansicht Südost M 1:100



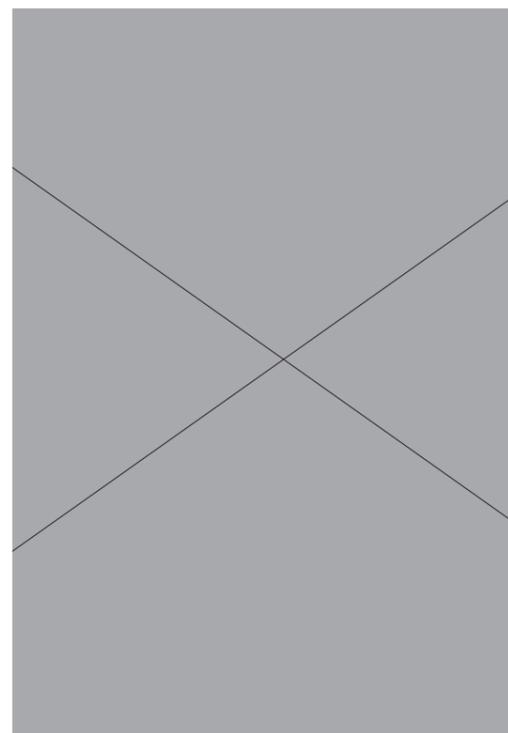
[52] Ansicht Nordost M 1:100



[53] Ansicht Nordwest M 1:100



[54] Perspektive Nordostseite



[55] EG Var 4



[56] Perspektive Nordwestseite

4.2.4 Variante 4 - Erhalt der Auslagenbauten im Nordosten

Auf Anregung des Landesamtes für Denkmalpflege wurde untersucht, inwieweit der bestehende Auslagenbau aus den 70er Jahren mit den Duktus der 50er Jahre in das Konzept integriert werden kann. Bei genauerem Hinsehen entpuppt sich der Anbau aus den 70er Jahren als ein bauliches Konglomerat, welches zu seiner Entstehungszeit die 50er Jahre zitiert.

Die 1961er Planung sah zunächst eine separate Vitrine auf dem Marktplatz vor, die durch ein Dach mit dem Gebäude Brunnenstraße 34 verbunden wurde. Später wurde die Vitrine baulich an das Hauptgebäude angebunden.

Beim Erhalt dieses also über mehrere Abschnitte entstandenen Anbaus müsste die gesamte Konstruktion im Zuge des Umbaus gesichert und baulich auf der Nordwestseite zum Kirchhof hin ergänzt werden. Der Anbau verbliebe bei dieser Variante vermutlich „Kaltraum“, da eine energetische Ertüchtigung dieses Bauteils wirtschaftlich nicht in Betracht kommt. Die Dach-Anschlüsse am Übergang des Bitumdachs zur Fachwerkfassade müssten überarbeitet werden.

Der Zugang zum Fahrstuhl bliebe in der Ebene der Giebelfassade, da ein Vorrücken des Anbaus städtebaulich nicht in Betracht kommt. An dieser Stelle entstünde ein gassartiger Zugang (Schmuddelecke).

Städtebaulich und auch baukonstruktiv ist diese Variante nicht zu empfehlen, da sie die zukünftige optimale wirtschaftliche Nutzung des denkmalgeschützten Hauses beeinträchtigt und auch die so wichtige, beispielbare Vorfläche zum Marktplatz, die wesentlich zur Belebung des Gebäudes beitragen könnte, verstellt.



[57] Foto Dach



[58] Perspektive Nordostseite

4.2.5 Variante 4.1 – Erweiterung „schwebendes Vordach“

Als „Neuinterpretation“ des Anbaus ist ein filigranes Glasdach am Standort des Anbaus dargestellt. Das auskragende, transluzente Vordach als Stahl-Glaskonstruktion erhält einen konstruktiven Anschluss an das Gebäude in der Höhe der bestehenden Trägerlage über dem Erdgeschoss.

Das Fachwerk im 1. Obergeschoß bleibt unberührt.

Das Bauteil dient dem Witterungsschutz für Außengastronomie oder Auslagen.



[59] Perspektive Nordwestseite



[60] Perspektive Nordostseite

4.2.6 Variante 4.2 – Erweiterung „frei stehende Überdachung“

In dieser Variante ist eine freistehende, transluzente Stahl-Glaskonstruktion dargestellt.

Die Überdachung ist ohne konstruktiven Anschluss an den Altbau konzipiert.

Das Bauteil dient dem Witterungsschutz für Außengastronomie oder Auslagen.



[61] Perspektive Nordwestseite



[62] Perspektive Nordwestseite

5. Empfehlung

Es wird empfohlen die Variante 3 der weiteren Projektentwicklung zugrunde zu legen. Die Kosten variieren entwurfsabhängig und betragen bei der empfohlenen Variante ca. 1,87 Mio. EUR. Die Kosten umfassen die Sanierung des Bestandsgebäudes für eine Wohnnutzung im 2. Obergeschoß und Dachgeschoß sowie eine gewerbliche Nutzung des Sockelgeschoßes und 1. Obergeschoßes. Enthalten sind ebenfalls ein Fahrstuhl der die Obergeschosse und das Niveau des Marktplatzes mit dem Kirchplatz verbindet, sowie eine öffentliche Toilettenanlage, die vom Niveau des Kirchplatzes begehbar ist. Betriebliche Einbauten für die gewerbliche Nutzungen sind nicht enthalten.

6. Empfehlung zur weiteren Vorgehensweise

- Verformungsgerechtes Aufmaß nach Freilegung der Tragstruktur im Erdgeschoß und Räumung des Gebäudes
- Dendrochronologische Untersuchung
- Bauhistorische Befunduntersuchung
- Schadstoffuntersuchung
- Weiterbearbeitung Entwurfsplanung Gebäude
- Bauphysikalisches Gutachten und Konzept energetische Ertüchtigung
- Tragwerksplanung mit Bauschadensbericht
- Weiterentwicklung Nutzungskonzeption