GEMEINDE KÜRNACH | BERGSTRASSE 4

Ideen- und Planungswerkstatt
„Revitalisierung Anwesen Bergstraße 4“
Dokumentation des Verfahrens

arc.grün | landschaftsarchitekten.stadtplaner.gmbh

AUFTRAG

Gemeinde Kürnach
Landkreis Würzburg
Kirchberg 15
97273 Kürnach

Tel.: 0 93 67 / 90 69-0
Fax.: 0 93 67 / 90 69-50
E-Mail: info@kuernach.de

Thomas Eberth
1. Bürgermeister

BEARBEITUNG

arc.grün landschaftsarchitekten.stadtplaner.gmbh
Steigweg 24
D- 97318 Kitzingen
Tel. 09321-26800-50
info@arc-gruen.de

FÖRDERUNG

Dieses Projekt wird im Städtebauförderungsprogramm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren – Leben findet Innenstadt“ mit Mitteln des Bundes und des Freistaats Bayern gefördert

STÄDTEBAU-FÖRDERUNG
von Bund, Ländern und Gemeinden

Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit

...AUF EIN WORT:

Ein Ort lebt von seinen Menschen aber natürlich auch von seinen Gebäuden, der Struktur und seinen Aktivitäten.

Der Ort Kürnach blickt auf eine lange Geschichte zurück. Erste Besiedlungen lassen sich 5.000 vor Christus nachweisen. Die erste urkundliche Erwähnung wird auf das 779 vor Christus datiert.

Die Geschichte des Ortes ist eine voller Wandel. Dies betrifft sowohl die Struktur des Dorfes als auch die Menschen die hier lebten und leben. Aufgrund des Wachstums in den 50er Jahren hat sich das beschauliche Dorf am gleichnamigen Bach zu einer Gemeinde mit Zukunft entwickelt. Daher war und ist es wichtig, dass den Alt- und Neubürgern Identifikationspunkte im Herzen Kürnachs angeboten werden.

Unterstützt von der Städtebauförderung verfolgt die Gemeinde seit Jahrzehnten im Innerort daher das Ziel Funktionalität mit Schönheit und Aufenthaltsqualität zu kombinieren. Zahlreiche Hoch- und Tiefbaumaßnahmen, die gemeinsam mit den Fördergebern durchgeführt wurden, haben die Mitte Kürnachs zu etwas Besonderem werden lassen. Daher ist die Gemeinde Kürnach auch weiterhin bemüht, den historischen Charakter zu bewahren und mit neuem Leben zu füllen. Ein attraktives Wohnen in alten Gemäuern ist dabei Ziel und Wunsch bei den verschiedenen Maßnahmen.

Auch bei dem Projekt „Bergstraße 4“ soll die innerörtliche Struktur verbessert, Chancen genutzt und der Bevölkerung beispielhaft Möglichkeiten für erfolgreiche Sanierungen aufgezeigt werden. Attraktives Wohnen im Altort, gepaart mit fußläufig erreichbaren Dienstleistungsangeboten sind der Wunsch und das Ziel der kommunalpolitisch verantwortlich Handelnden.

Über die Ideen- und Planungswerkstatt sollten und wurden hierzu Denkanstöße und verschiedene Impulse gegeben und die Chancen, die bei einer umfangreichen Sanierung bestehen, bewusst gemacht. Der Gemeinderat ist sich sicher, dass auch das Projekt „Bergstraße 4“ sowohl der Stärkung des Altortes dient als auch als Identifikationspunkt für die Bevölkerung und für das Leben im Dorf prägend sein wird.

Danke der Städtebauförderung für die finanzielle und ideelle Unterstützung, dem Büro arc.grün für die Begleitung, dem Gemeinderat für die mutigen Entscheidungen und allen, die sich an diesem positiven Prozess für Kürnach beteiligen.

1. Bürgermeister
Thomas Eberth

ANLASS UND AUFGABE

Bei einer Bürgerbeteiligung zum ISEK wurde den Bürgern Gelegenheit zur Besichtigung des Anwesens gegeben und über die anstehende Planungswerkstatt informiert.

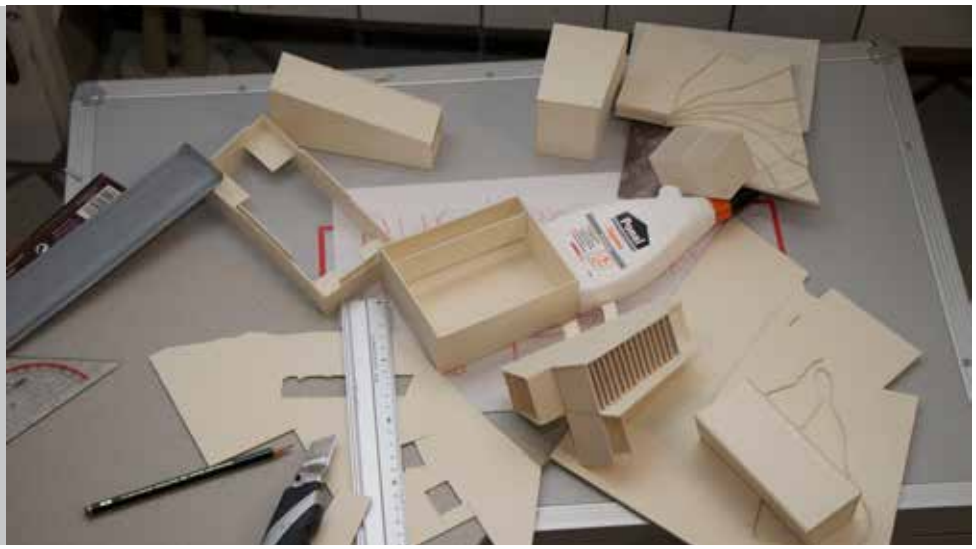
Die Gemeinde Kürnach hat im Zuge der Umsetzung des Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes bereits umfangreiche Sanierungs- und Neubaumaßnahmen durchgeführt, die dazu beitragen, die Ortsmitte zu stärken sowie Wohnen, Leben und Arbeiten im Altort wieder attraktiv zu gestalten.

Ein weiterer Baustein ist nun die Revitalisierung des Anwesens Bergstraße 4 im direkten Ortszentrum.

Für das Objekt gibt es erste Interessenten, deren Anforderungen in der Neuplanung aufgenommen werden sollen.

Eine Aufnahme aus der ersten Hälfte des 20.Jhd. zeigt den damals „Albert´s Hof" genannte Anwesen als landwirtschaftliche Hofstelle. (Bildarchiv Matthias Demel)

VERFAHREN UND ABLAUF



Im Zuge der offenen Ideen- und Planungswerkstatt sollten mehrere Architektenteams Perspektiven zur weiteren baulichen Entwicklung des Quartiers entwickeln.
Mit dem „Blick von außen" der mit innerörtlichen Situationen vertrauten Fachbüros erwartete sich die Gemeinde Kürnach verschiedene konzeptionelle Lösungsansätze.
In dem kurzen aber intensiven, offenen und diskursiven Planungsprozess sollten wichtige Impulse für die grundsätzlichen weiteren Entscheidungsschritte des Objektes gegeben werden.

Bereits nach dem ersten Tag konnten die Teams am Abend eine öffentliche Kurzpräsentation der erarbeiteten Ideen vorstellen, die am zweiten Tag vertieft wurden.
Die Jury hat in dieser Phase beratend den Prozess begleitet. Zum Abschluss der Werkstatt wurde das Ergebnis wiederum öffentlich präsentiert.

Während der drei Tage stand die Planungswerkstatt der Bevölkerung offen; die Bürger waren eingeladen, den Planungsprozess einsehbar und transparent zu verfolgen. Der Blick über die Schultern der Planer war ausdrücklich erlaubt.

Die Planungswerkstatt fand vom 01. bis 03. März 2018 in der Höllberghalle Kürnach statt.

TEILNEHMER

ARCHITEKTURBÜRO WTJ³ PLAN GMBH& SUTTER³ KG

vertreten durch Büroinhaber Felix Tannenberg, Martin Jaekel,
Tino Wagner und den Mitarbeitern Achim Hermann und Lisa Böttiger.
Unterstützt durch Oliver Hug, Sutter³ Architekten, Kirchzarten

Büro Creglingen
Bad Mergentheimer Straße 16
97993 Creglingen
www.wtj-plan3.de

GEORG REDELBACH ARCHITEKTEN

vertreten durch Büroinhaber Georg Redelbach und den Mitarbeitern Johannes Wiesenmüller und Maria Daniele

Albert-Schweitzer-Straße 1a
97828 Marktheidenfeld
www.georgredelbacharchitekten.de

DOLD + VERSBACH ARCHITEKTEN

vertreten durch Büroinhaber Martin Dold und den Mitarbeitern Michael Pfeuffer und Sarah Erhard

Büro Gerbrunn
am happach 27
97218 gerbrunn
www.dold-versbach.de

Als vierter Teilnehmer waren PLAN-Z ARCHITEKTEN, Häfner, Höck, Lehner PartG.mbB aus München geladen, die leider krankheitsbedingt kurz vor Beginn der Planwerkstatt absagen mussten, so dass keine Nachrücker mehr rechtzeitig benannt werden konnten.

JURY

Zur Beurteilung der Arbeiten und Begleitung während der Planungswerkstatt wurde eine Beurteilungskommission gebildet, bestehend aus:

Herr 1. Bürgermeister Thomas Eberth

Mitglieder des Bauausschusses:
Herr Edgar Kamm
Herr Alfons Konrad
Herr Otto Rüger
Herr Manfred Dülk

Herr Manfred Grüner, Regierung von Unterfranken, Würzburg

Herr Prof. Wolfgang Fischer, Würzburg

Herr Franz Ullrich, Bamberg

BEARBEITUNGSUMFANG UND AUFTRAG

Von den Teilnehmern wurde jeweils eine Präsentation am Abend des ersten Tages sowie zum Abschluss der Planungswerkstatt gefordert.
Die in der Präsentation dargestellten Skizzen und Ideen waren anschließend auf einem A0-Blatt aufzubereiten:

1.
Städtebauliches Gesamtkonzept für die Einfügung des Grundstücks in das Gesamtquartier
im M 1:500

2.
Gebäudekonzept für den Bereich Bergstrasse 4 (Flnr.168) mit Darstellung beispielhafter Nutzungstypen und Nutzungsgrundrisse im M 1:100

3.
Grafische und textliche Erläuterungen in freier Wahl, z.B. Skizzen, Perspektiven, Ansichten, Schnitte aus der Präsentation.

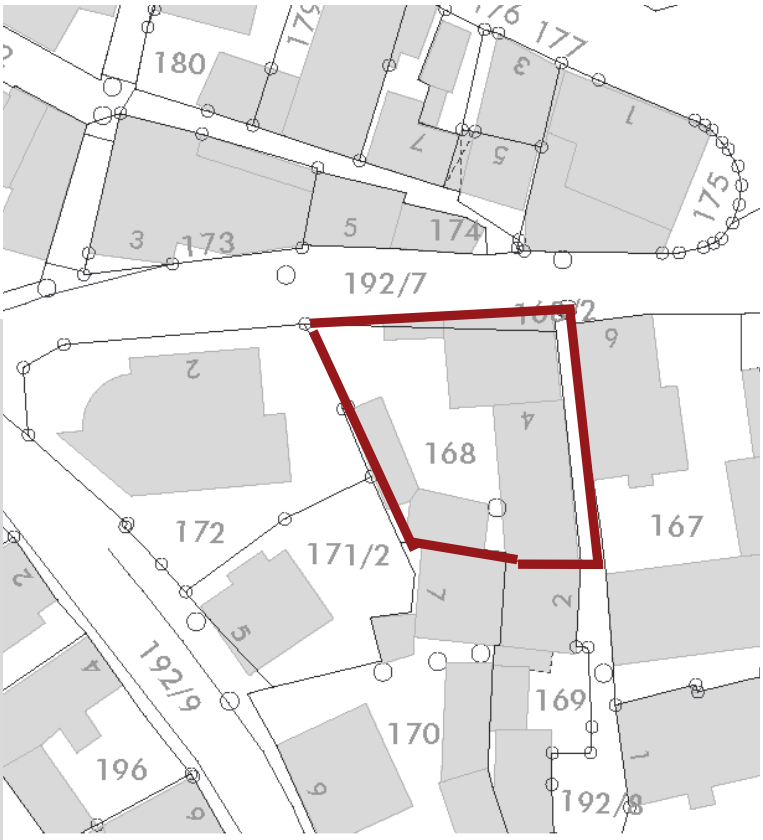
Ein Modell wurde nicht verlangt.

Im Rahmen einer Mehrfachbeauftragung wurden für vollständige und dem Planungsprogramm entsprechende Beiträge jedem Team ein Bearbeitungshonorar entsprechend dem Leistungsbild der HOAI von 10.000,- Euro zzgl. MWSt vergütet.

PLANUNGSGEBIET **QUARTIER BERGSTRASSE**

Der Bearbeitungsbereich umfasst das Anwesen Bergstrasse 4 mit Nebengebäuden auf der Flnr. 168 und 168/2.
Die Größe des Flurstücks beträgt 513 m².
Die Erschließung des Grundstücks erfolgt von der Bergstrasse.
Eine Erschließung über die Raiffeisengasse ist nicht vorgesehen; ein fußläufiger Zugang ist denkbar.

Für das Anwesen Bergstrasse 4 liegt ein ausführliches Wertgutachten von 2003 vor, in dem das Wohnhaus mit Scheune und Nebengebäuden in Alter und Bauzustand beschrieben sind.



STÄDTEBAULICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT

Die Gemeinde Kürnach wurde auf Grundlage des erarbeiteten und genehmigten Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes vom 18.10.2012 in das Bund – Länder-Städtebauförderprogramm IV „Aktive Zentren“ aufgenommen.
Mit der konsequenten Umsetzung der Ziele des ISEK ist die Gemeinde Kürnach in der zügigen Realisierung der Maßnahmen beispielhaft im Landkreis Würzburg.
Neben den zahlreichen Baumaßnahmen der öffentlichen Hand sind durch die Sanierungsberatungen seit 2015 auch einige erfolgreiche privaten Gestaltungsmaßnahmen auf Grundlage des seit 2015 geltenden kommunalen Förderprogramms zu verzeichnen. Die Attraktivität des Sanierungsgebietes wird damit zunehmend gestärkt.
Bereits 2012 wurde das Anwesen Bergstrasse 4 als Maßnahme in das Integrierte städtbauliche Entwicklungskonzept aufgenommen.
Im Rahmen des Wohnungspakt Bayern/ Bayerisches Städtebauförderungsprogramm: Sondermaßnahmen „Leerstand nutzen - Lebensraum schaffen“ hat die Gemeinde Kürnach nun den Antrag zur Sanierung des Anwesens Bergstrasse 4 gestellt.

Auf dieser Grundlage soll nun zur weiteren Konkretisierung der Maßnahme die Planungswerkstatt entsprechende Erkenntnisse zeigen.

Auszug aus dem ISEK 2012: Projektbeispiel Umnutzung des Anwesens „Bergstraße 4“

STANDORT UND HISTORIE

Der Bereich liegt im Bereich des förmlich festgelegten städtebaulichen Sanierungsgebiet.
Im Flächennutzungsplan ist das Gebiet als „Mischgebiet“ dargestellt.
Ein Bebauungsplan liegt nicht vor, damit gilt § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile).
Im Geltungsbereich des Sanierungsgebietes legt die Gemeinde Kürnach dabei das Gestaltungshandbuch von 2015 zugrunde.

Das Grundstück ist erschlossen. Kanal, Wasseranschluss sowie eine Spartenversorgung ist möglich bzw. vorhanden. Eine Sanierung der Straße steht mittelfristig an.

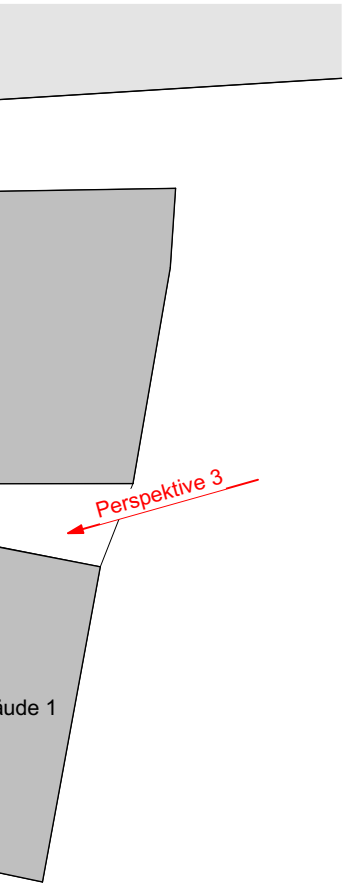
Historie des Standortes

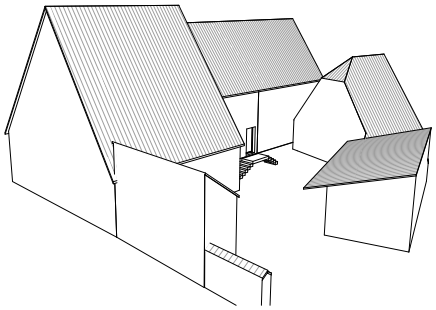
Im Urkataster erkennbar ist das Hauptwohngebäude und die bereits damals vorhandenen beiden Nebengebäude der Stallungen.
Die Lage und Verlauf der Straßen Bergstraße und Raiffeisengasse sind nahezu unverändert geblieben.
Durch den Bau der Raiffeisenbank wurde das westliche Nachbargrundstück überformt, die südliche Grenzbebauung entspricht noch der damaligen Bebauung.

Kürnach konnte in diesem Quartier seinen historischen Ortsgrundriss im Wesentlichen erhalten.
Daher ist die künftige bauliche Entwicklung eng im historischen Kontext zu betrachten, auch wenn es sich nicht um ein Baudenkmal oder Ensembleschutz handelt.

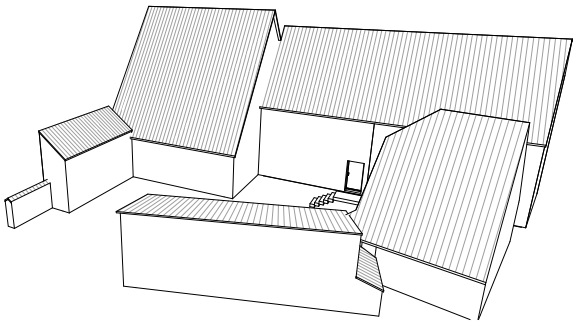
GEBÄUDEBESTAND

Im Rahmen des Grunderwerbs wurde von dem Büro bim4visions eine detaillierte Bestandserhebung erstellt.

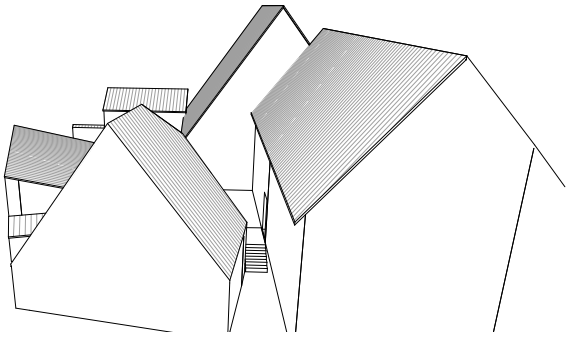




Allgemeine Perspektive 1 1:100



Allgemeine Perspektive 2 1:100



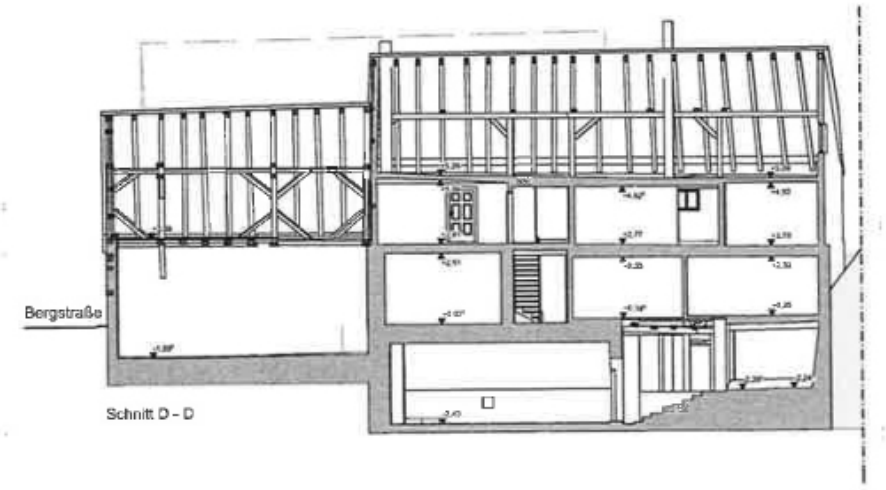
Zustandsbeschreibung der Gebäude

Gebäude Wohnhaus

Das Wohnhaus mit einer Grundfläche von ca. 120 m² und umbauten Raum von ca. 1.000 m³ stammt vermutlich aus dem 18. Jahrhundert.
Das aus verputztem Bruchstein- und Ziegelmauerwerk errichtete Gebäude zeigt am nördlichen Giebel Fachwerk mit Lehmausfachung.
Das Satteldach mit dem Holzdachstuhl hat eine bereits schadhafte Tonfalzziegeleindeckung.
Eine Besonderheit ist das höhenversetzte Kellergeschoß mit einem Tonnengewölbe aus Bruchsteinen im tieferliegenden Bereich und einer (schadhaften) Holzbalkendecke mit Lehmgestick im höhenversetzten Bereich.

Im Wertgutachten sind mehrere Baumängel (Feuchtigkeits- und Wärmeisolierungen und fehlende Brandwände, gefangene Räume) sowie die Standsicherheitsprobleme im KG durch morsche Holzbalken unter tragenden Wänden vermerkt.

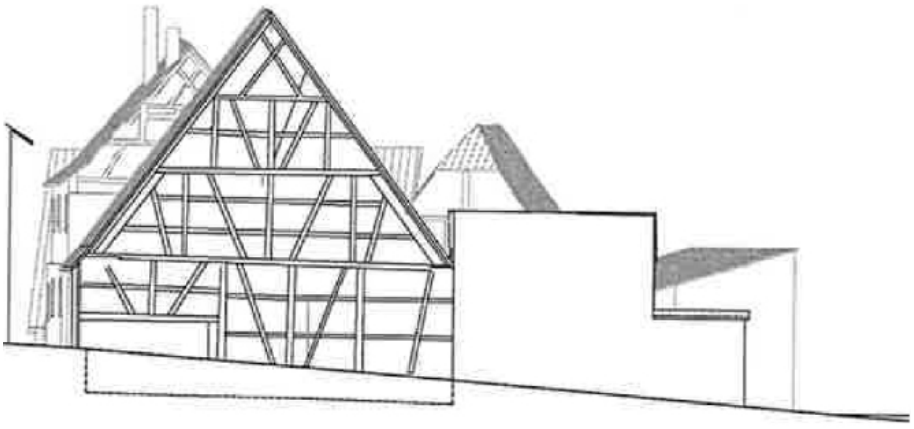
Die zweiseitige Grenzbebauung sowie die Belichtungsproblematik zur Raiffeisengasse stellen zusätzliche Sanierungsaufgaben dar.



Auszug Bestandsaufnahme bim4visions:
Schnitt durch das Wohnhaus mit Scheune

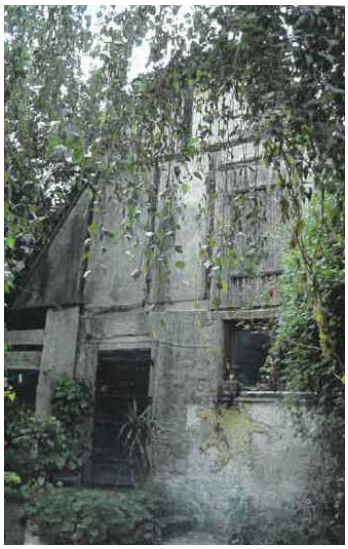
Scheune

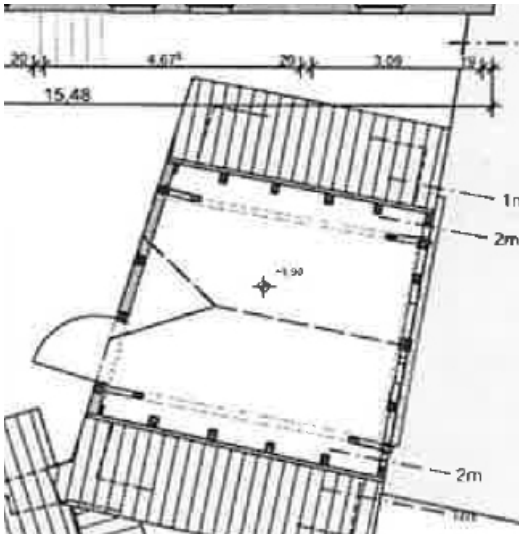
Die Scheune mit einer Grundfläche von ca. 105 m² und umbauten Raum von ca. 840 m³ stammt vermutlich aus der gleichen Bauphase wie das Hauptgebäude und wurde mehrfach umgebaut.
Das Gebäude aus Bruchsteinmauerwerk zeigt zur Bergstrasse hin Fachwerk mit Lehmgestick und Mauerwerksausfachung; zum Wohnhaus hin gibt es keine eigene Abschlußwand.
Über einem Garageneinbau liegt ein preußisches Kappengewölbe, ansonsten Decken aus Holzbalken.
Im Wertgutachten sind neben der fehlenden Brandwand zur Raiffeisengasse auch Schäden an der Dacheindeckung des Satteldachs mit Tonfalzziegeln vermerkt.



Auszug Bestandsaufnahme bim4visions: Ansicht Nord Scheune

Nebengebäude 1
früherer Kuhstall





Auszug Bestandsaufnahme bim4visions: Grundriss OG Nebengebäude 1

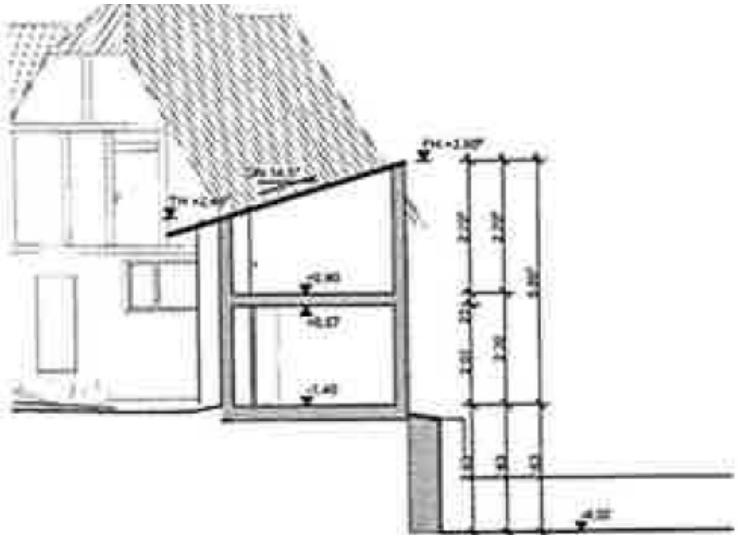
Der ehemalige Kuhstall mit ca. 40 m² Grundfläche und ca. 210 m³ umbauten Raum wurde vermutlich später als Haupthaus und Scheune zu Beginn des 19.Jhd. errichtet.
Das aus verputztem Muschelkalkmauerwerk errichtete Gebäude hat einen Aufbau im OG aus Fachwerk mit verputzter Mauerwerksausfachung.
Das Krüppelwalmdach zeigt einen Holzdachstuhl mit Tonfalzzeigeldeckung.
Im Wertgutachten ist als Bauschaden neben Ammoniakgeruch das im OG bereits teilweise verrottete Fachwerk vermerkt.

Holzlege

Die Holzlege mit ca. 11 m² Grundfläche und ca. 60 m³ umbauten Raum ist aus ähnlicher Entstehungszeit wie das Nebengebäude 1.
Die Holzbalkenkonstruktion auf Bruchstein- und Ziegelmauerwerk hat ein Puktdach mit Tonfalzziegeleindeckung.

Nebengebäude 2
früherer Schweinestall

Der ehemalige Schweinestall mit ca. 42 m² Grundfläche und ca. 200 m³ umbauten Raum.
Der Schweinestall mit Toilette wurde erst um 1960 errichtet.
Dies zeigt auch das Mauerwerk aus Bimshohlblock- und Ziegelsteinen sowie die Massivdecke aus Stahlbetonträgern mit Füllsteinen.
Das Pultdach ist mit Zementfaserplatten eingedeckt.
Angedockt ist eine Toilette auf dem ehemaligen Misthof mit Güllegrube.



Auszug Bestandsaufnahme bim4visions:
Schnitt durch Nebengebäude 2

AUFGABENSTELLUNG

Die Aufgabe besteht im Aufzeigen des Erhalts und/oder Neuorganisation des Anwesens mit neuen Funktionen und attraktiven Nutzungsmöglichkeiten.
Eine zeitnahe Realisierung der Maßnahme im Rahmen der Städtebauförderung ist vorgesehen.
Das Haupthaus und die Nebengebäude sollen wieder einer Nutzung zugeführt werden.
Aufgrund der sehr zentralen Lage in unmittelbarer Nähe zur Dorfmitte mit Kirchberg und der Hauptstraße sind hier vielfältige Nutzungen denkbar.
Eine erste Vorstellung der Gemeinde sah eine Umnutzung als Gewerbe- und Wohneinheit mit Parkflächen im Hof vor.
Die Gemeinde erhofft sich Lösungsvorschläge für flexible Nutzungsmöglichkeiten von Wohnraum bis Hotel, von öffentlicher Bibliothek bis Heimatmuseum, von Hebammenpraxis bis Büroräume oder Parkraum.
So sollen die Funktionen des Altortes ergänzt, Wohnraum geschaffen und flexible Nutzungen ermöglicht werden.

Die Teams sollen möglichst unterschiedliche Entwicklungsszenarien untersuchen und durchdenken, um die geplante behutsame Neuentwicklung eines bewusst neuen modernen Quartiers in der Altstadt verwirklichen zu können.
An die barrierefreie Gestaltung der Gebäude und des Geländes werden hohe Anforderungen gestellt.
Dies gilt vor allem für die Zugänge zum öffentlichen Raum.
Aufgrund der topographischen Gegebenheiten werden hier qualitätsvolle Lösungen erwartet.

EIn detailliertes Raumprogramm wird aufgrund der noch nicht eindeutigen Nutzungsstrukturen nicht vorgegeben.

Für eine Hebammenpraxis sowie eine Büronutzung gibt es erste Interessenten, deren Anforderungen im jeweiligen Nutzungskonzept realisierbar sein müssen:

a. Büro mit ca. 50 bis 60 qm +Toiletten
b. Hebammenpraxis, mit:
   - Eingangsbereich mit Stellplatz für Kinderwägen
   -Küchenzeile,
   -Bad mit Dusche, Toilette, Wickelmöglichkeit. -
   -Einzeltherapiebegleitung ca. 12 qm,
   -Gruppenraum ca. 40 bis 50 qm,
   -Raum für Einzel- und Gruppentherapie
   -Stauraum für Matten, Stillkissen,…,
   -kleines Büro.

Die Räume können auch auf mehreren Ebenen untergebracht werden, müssen jedoch alle Barrierefrei erreichbar sein

Die Interessenten werden sicher öfters zur Werkstatt kommen und sollen sich und ihre Anforderungen wiederfinden.

FRAGESTELLUNGEN AUS DER AUSLOBUNG

In der Bearbeitung sollen maßgeblich folgende Fragen beantwortet werden:

- Wie könnte das städtebauliche Gesamtkonzept aussehen?
- Welche Gebäudegrößen- und Kubaturen sind möglich und wirtschaftlich?
- Wie ist der Umgang mit der Alt/ Abbruchsubstanz?
- Welche Wohnungstypen-und größen sind möglich?
- Welche gewerblichen Nutzungen sind denkbar und wirtschaftlich umsetzbar?
- Welche Angebote für welche Zielgruppen: Junge Familien/ Seniorengerechtes Wohnen/ Mehrgenerationenwohnen/ Handel+Gewerbe/ Übernachtungsmöglichkeiten
- Wie können die für die neue Nutzung erforderlichen Stellplätze für PKW auf dem Grundstück untergebracht werden und ggf. weitere öffentliche Stellplätze geschaffen werden?
- Welche Freiraumqualität kann auf dem Grundstück für die jeweiligen Nutzungen erreicht werden?

Insgesamt ist der Gemeinde wichtig:

- Nutzungen möglichst flexibel, aber die Interessentenlage berücksichtigend
- Parkraum, Wohnen, Räume für Praxis, Dienstleistung
- Substanz und Strukturerhalt wünschenswert

Donnerstag 01.03.2018

10.00 Begrüßung und Beginn, Foyer Höllberghalle Kürnach
10.30 Ortsrundgang
Einrichten der Arbeitsplätze, Höllberghalle Kürnach
12.00 Mittagessen
13.30 Arbeitsphase
18.00 Öffentliche Kurzvorstellung erster Ideen,
Foyer Höllberghalle Kürnach

Freitag 02.03.2018

Ab 9.00 Arbeitsplätze offen
Vertiefungsphase bis open end
12.00-13.30 Mittagessen
11.00 und 16.00 Rundgänge der Jury

Samstag 03.03.2018

Ab 9.00 Arbeitsphase
12.00 -13.00 Mittagessen
15.00 Öffentliche Präsentation der Ergebnisse
im Foyer der Höllberghalle
Empfehlungen für die Überarbeitung,
17.00 Werkstattende

PLANUNGSWERKSTATT

01.MÄRZ - 03.MÄRZ 2018

arc.grün | landschaftsarchitekten.stadtplaner

ARBEITSPHASE

In den drei Tagen der Bearbeitung vor Ort fand ein reger Gedankenaustausch statt.

Von der 3D-Technik bis zum Zeichenstift wurden von den Teilnehmern eine Vielzahl von Arbeitsmitteln verwendet.

Auch junge Architekten in den Teams erhielten so die Gelegenheit an einem kommunikativen Verfahren teilzunehmen

ORTSBEGEHUNG

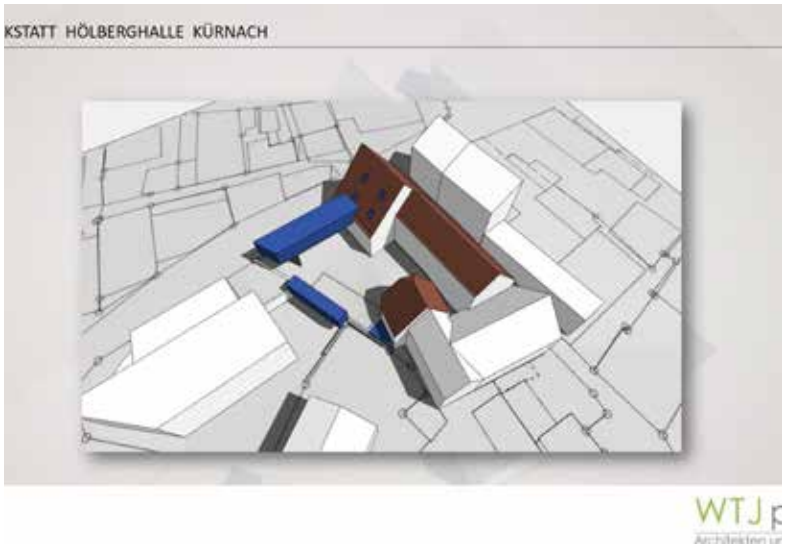
In einem Ortsrundgang zu Beginn der Werkstatt konnten die Teams und die Bürger die ansonsten nicht zugänglichen Bereiche des Quartiers begutachten.

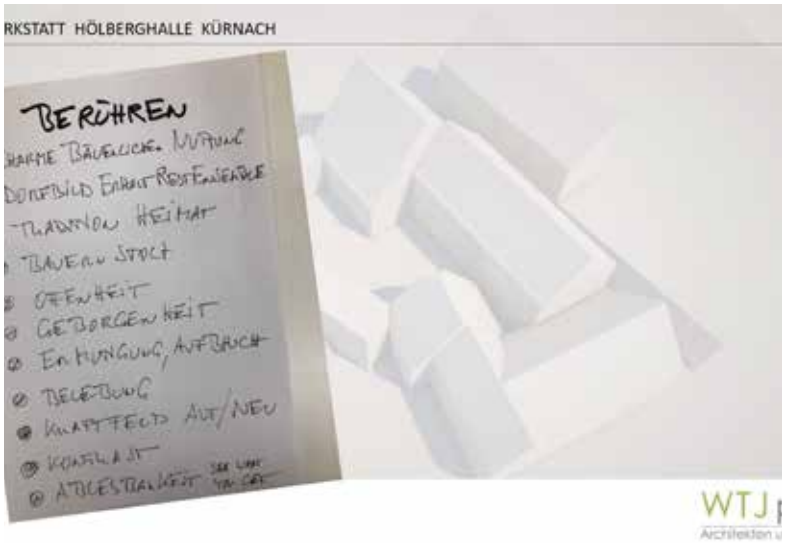
Auch während der drei Bearbeitungstage konnten die Teams immer wieder ihre Planungen vor Ort überprüfen

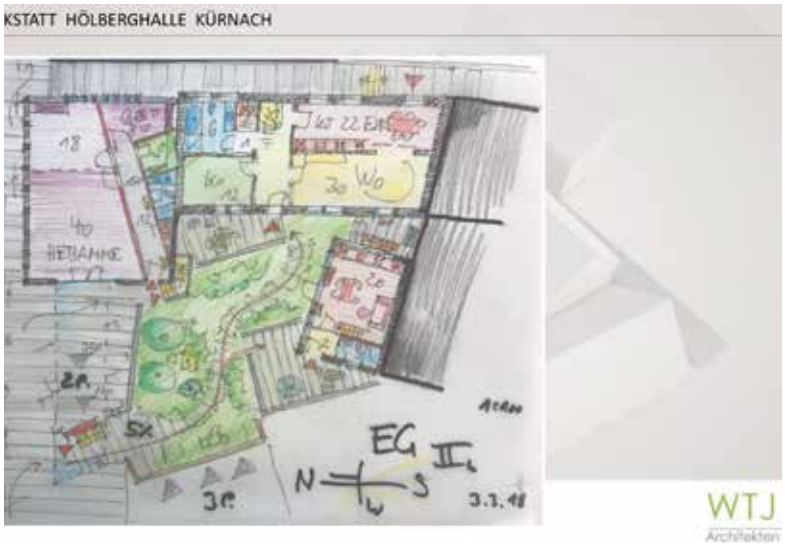
ARCHITEKTURBÜRO WTJ³ PLAN GMBH & SUTTER³ KG

AUSZUG AUS DEN PRÄSENTATIONEN

Nach einer Analyse der verschiedenen Nutzungsmöglichkeiten sowie einer möglichst bestandserhaltenden Herangehensweise erstellte das Team auch ein Modell, an dem die ergänzenden Baukörper überprüft wurden.







Die beiden prägenden Elemente des Entwurfes sind der an die ehem. Holzlege angelehnte Anbau eines „Wolkenbügels“ sowie der Vorschlag einer öffentlichen Nutzbarkeit des Gewölbekellers.

GEORG REDELBACH ARCHITEKTEN

AUSZUG AUS DEN PRÄSENTATIONEN

Das Team befasste sich zu Beginn mit den Größenverhältnissen der Gebäude zueinander und hat nach mehreren Variantenprüfungen vorgeschlagen, den ehemaligen Kuhstall abzuberechen und einen größeren Innenhof zu schaffen.

Zonierung

GEORGREDELBACHARCHITEKTEN

Planungswerkstatt Kürnach, Bergstraße 4

Grundriss Erdgeschoss - 03.03.2018

GEORGREDELBACHARCHITEKTEN

Planungswerkstatt Kürnach, Bergstr. 4

Straßenansicht

GEORGREDELBACHARCHITEKTEN

Planungswerkstatt Kürnach, Bergstr. 4

- Kleinteiligkeit - Massstäblichkeit
- Städtebauliche Aufwertung
- Räumliche Gliederung
- Öffentliche - Private Nutzungen / Schichtung
- Belebung des Ortskerns - Lebendigkeit
- Wohnen in der Ortsmitte
- Flexibiliät der Nutzungen - Austauschbarkeit
- Realisierung in Abschnitten

GEORG REDELBACH ARCHITEKTEN

Planungsideen

Planungswerkstatt Kürnach, Bergstraße 4

GEORG REDELBACH ARCHITEKTEN

Hofansicht

Planungswerkstatt Kürnach, Bergstr. 4

Prägendes Element des Entwurfes ist der Vorschlag, in der Scheune und im Hof Parkplätze anzubeiten sowie der Neubau eines kleinen, an alte „Milchhäusle“ erinnernden, Anbaus.

GEORG REDELBACH ARCHITEKTEN

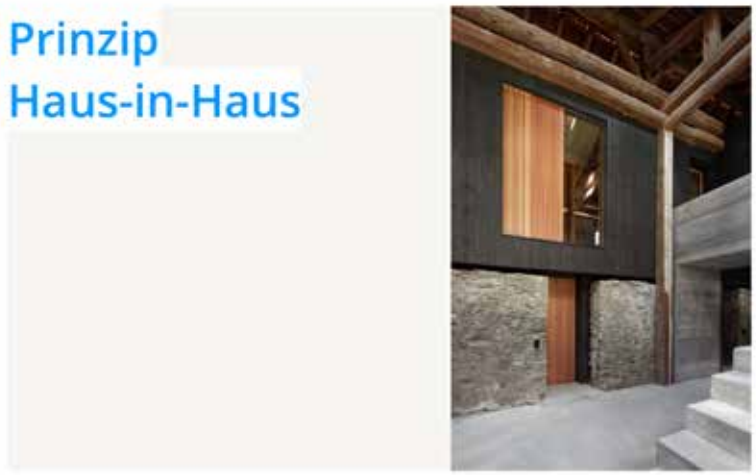
Perspektive Straßenseite

Planungswerkstatt Kürnach, Bergstr. 4

DOLD + VERSBACH

AUSZUG AUS DEN PRÄSENTATIONEN

Das Team folgt dem Ansatz eines „Haus-im-Haus-Prinzips", bei dem in die verbleibende restaurierte Außenhülle ein neues eigenständiges Gebäude mit neuen Deckenhöhen eingezogen wird.
Dies ermöglicht übergreifende Nutzungen zwischen dem Hauptgebäude und der Scheune.

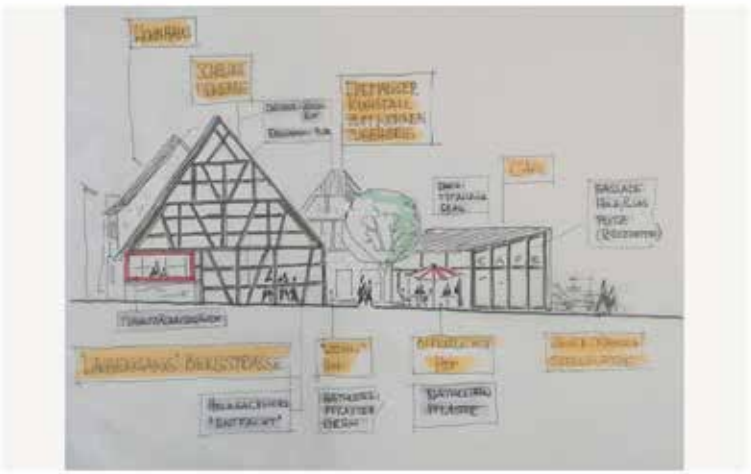


Ideen und Planungswerkstatt "Revitalisierung Bergstraße 4, Kürnach"
Planinhalt: **Referenz** Maßstab: - Stand: **01.03.2018**

dold·versbach

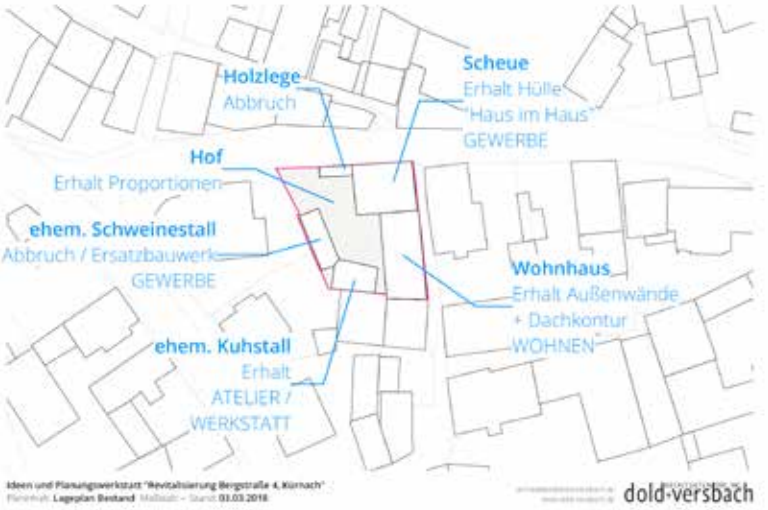
Ideen und Planungswerkstatt "Revitalisierung Bergstraße 4, Kürnach"
Planinhalt: **Grundriss EG Neuplanung** Maßstab: - Stand: **03.03.2018**

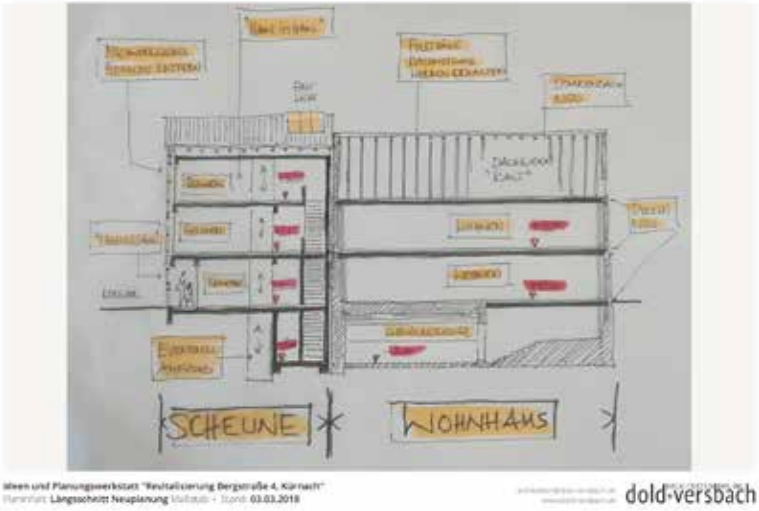
dold·versbach



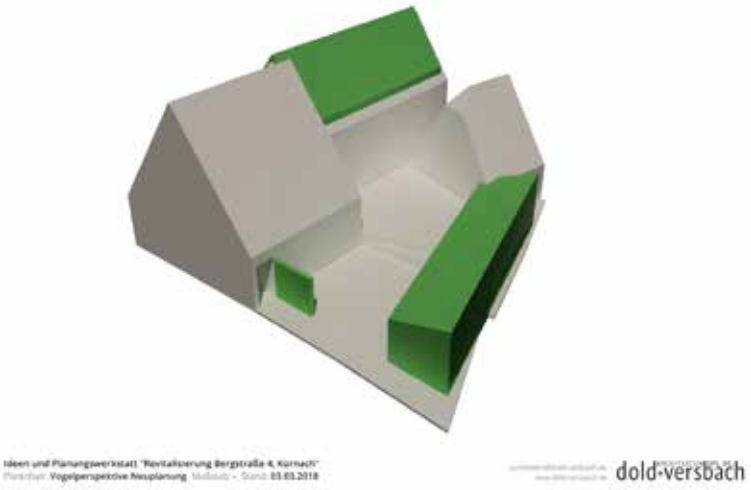
Ideen und Planungswerkstatt "Revitalisierung Bergstraße 4, Kürnach"
Planinhalt: **Ansicht Bergstraße** Maßstab: - Stand: **03.03.2018**

dold·versbach





Markantes Merkmal des Entwurfs ist der freigestellte Fachwerkgiebel der Scheune, der zu einer Passage für Fußgänger audgebildet wird. Anstelle des ehemaligen Schweinstalls tritt ein neues modernes Nebengebäude mit vorgeschlagener Cafénutzung



PRÄSENTATIONEN

Die Kürnacher haben den Planungsprozess mit aktiven Beiträgen begleitet.
Zahlreiche Vorschläge aus den Anregungen der Bevölkerung wurden in den einzelnen Teams aufgegriffen und sind in die Planung eingeflossen. Auch Interessenten für die Nutzung einzelner Gebäude meldeten sich zu Wort und brachten ihre Vorstellungen mit ein.

Raum für Gewerbe, eine Hebammenpraxis oder ein Tagescafé: An Ideen für die Nutzung des leer stehenden Kürnacher Anwesens in der Bergstraße 4 mangelt es nicht. FOTO: GEMEINDE

Entfachtes Gemäuer und Wolkenbügel

Drei Architekturbüros präsentierten die Ergebnisse der dreitägigen Planungswerkstatt

Von unserer Mitarbeiterin
TRAUDL BAUMEISTER

KÜRNACH Wolkenbügel, entfachte Wände und Milchhäusle – solche Ideen kommen Architekten, setzen sie sich drei Tage lang intensiv mit einem Anwesen auseinander, in diesem Fall die leer stehende Bergstraße 4 in Kürnach. Der 513 Quadratmeter große Hof, nahezu identisch auf dem Kürnacher Ortsplan aus dem Jahr 1840 zu finden, war Gegenstand einer Planungswerkstatt. Drei Architekturbüros zogen dafür gemeinsam in das vorübergehende Planungsbüro in die Höllberghalle ein. Angeregt hatte diese Ideenwerkstatt Manfred Grüner von der Regierung von Unterfranken. Bürgermeister Thomas Eberth (CSU) und die Gemeinde Kürnach hatten den Vorschlag des Verantwortlichen für die Städtebauförderung bereitwillig aufgegriffen.

Die meisten Architektenwettbewerbe sehen anders aus, erläuterte Thomas Wirth, Moderator vom Büro arc.grün, am Samstagnachmittag bei der öffentlichen Präsentation der Ergebnisse vor rund 50 Interessenten. Meist sei die gewünschte Nutzung vorgegeben, die Anforderungen an das konkrete Raumprogramm klar umrissen.

In Kürnach war das anders. Vorgegeben war hier quasi nur der Altbestand. Gefragt waren Vorschläge, was davon man erhalten kann oder sollte, welche Funktionen oder Nutzungsmöglichkeiten denkbar seien. Das Ganze sollte sich zudem wirtschaftlich und zeitnah umsetzen lassen, möglichst barrierefrei erschließen und einpassen in die Umgebung. Denn die Bergstraße 4 weitet die neue Ortsmitte auf zu einem Dreieck, mit den bereits sanierten Eckpunkten an Rathaus und Kirchberg.

Neben ersten Ideen aus Gemeinderat und Verwaltung gab es auch erste Interessenten für Teile des Anwesens. Weitere kamen im Rahmen der Planungswerkstatt hinzu. Neben dem Wohnen steht der Einzug einer Hebammenpraxis im Raum. Auch ein kleines Tagescafé scheint möglich. Diese Funktionen, lautete die Vorgabe an die beteiligten Architekten, sollten ihre Entwürfe ermöglichen, aber trotzdem flexibel bleiben für eventuell anderes.

Statt einer Preisvergabe entscheidet am Ende der Gemeinderat über das weitere Vorgehen, nach der abschließenden Beurteilung der Jury. Diese wird am Freitag, 23. März, öffentlich bekannt gegeben und während der Osterferien im Rathaus ausgestellt. Umsetzen lassen sich auch Kombinationen der verschiedenen Entwürfe.

Um neben der Kreativität der Fachleute auch die Wünsche von Bürgern einzubeziehen, standen die Türen der Werkstatt in der Höllberghalle jedermann offen.

Neben der Jury, die in der Planungsphase Anregungen gab und Entwürfe diskutierte, konnten sich so auch die Kürnacher selbst an dem Prozess beteiligen. Das Interesse daran, bedauerte Ullrich, sei aber eher gering gewesen.

Zumindest bei der Abschlusspräsentation allerdings gab es Feedback. Erwärmen konnten sich die Kürnacher beispielsweise für die Idee des Büros Dold & Versbach (Gerbrunn), die alte Fachwerkscheune an der Straße stehen zu lassen, aber durch ein Haus-in-Haus-Prinzip und das Entleeren (Entfachen) des historischen Fachwerkgebälks eine Art Laubengang und damit den bisher fehlenden Gehweg zu schaffen.

Auch der Wolkenbügel des Büros WTJ plan 3 (Creglingen) fand Befürworter. Der als Ferienwohnung nutzbare Holz-Glas-Quader auf einer Stelze - als Ersatz für die Holzlege entlang der Straße - schaffe ebenfalls mehr Raum für Fußgänger und Radfahrer. Beifall fand auch dessen Vorschlag, durch das Nutzen der Topografie sieben Stellplätze zu schaffen.

Die Idee für ein neues Milchhäusle - als Ersatzneubau für den Schweinestall aus den 1960er Jahren - hatte das Büro Georg Redelbach Architekten (Marktheidenfeld). Dort, so die Idee, könne Raum sein für Gewerbe, ein (ehrenamtliches) Café oder einen anders gearteten Treffpunkt.

Das Projekt in Daten & Fakten

Bergstraße 4

Größe: 513 Quadratmeter

Gebäudebestand: Wohnhaus, Scheune, ehemaliger Kuhstall, ehemaliger Schweinestall, Holzlege

Zeitplan:
Montag, 19. März: Abgabe der Arbeiten als A0-Plakat, Vorprüfung und Zusammenfassung

Donnerstag, 22. März: Bewertung der Arbeiten

Freitag, 23. März: Vorstellung der Ergebnisse und Empfehlung der Jury im Rahmen der Gemeinderatsklausur anschließend Ausstellung der Arbeiten während der Osterferien im Eingangsbereich des Rathauses

Jurymitglieder: Bürgermeister Thomas Eberth, Mitglieder des Bauausschusses (Edgar Kamm, Alfons Konrad, Otto Rüger, Manfred Dülk), Manfred Grüner (Regierung von Unterfranken), Prof. Wolfgang Fischer (Würzburg), Franz Ullrich (Bamberg).

Auzug aus dem Protokoll der Jury

In der Begrüßung wies 1. Bürgermeister Eberth auf 5 inzwischen eingegangene positive Rückmeldungen aus der Bürgerschaft (Briefe, mails) als Reaktion auf die öffentliche Planungswerkstatt hin. Es haben sich auch Interessenten für Büroflächen, Ausstellungsgegenstände, Café gemeldet.

Herr Eberth erinnerte weiter an die ursprünglich geführten Diskussionen im Gemeinderat zur Sanierung des Anwesens:

- Was muss die Gemeinde leisten zur Wohnraumschaffung? Thema Angebote für sozial Schwache; Schaffung günstigen Wohnraums
- Thema Erhalt historischer Bausubstanz, Ablesbarkeit historischer Wohnsituationen
- Wohnnutzungen: im Hauptgebäude Wohnen; Dienstleistung/ Gewerbe in der Scheune
- Parkplatznachweis wichtig (Gleichbehandlung mit privaten Bauherren)

Die Jury würdigt das vielfältige Angebot an Nutzungen in den verschiedenen Arbeiten.
Durch das Verfahren der Mehrfachbeauftragung ist es möglich, sich nicht auf einen Entwurf festlegen zu müssen, sondern für das weitere Verfahren aus allen vorliegenden Arbeiten die besten Lösungen bzw. Teillösungen herauszufiltern und weiter zu entwickeln.
Aufgrund der noch nicht festgelegten Nutzungsanforderungen stehen die von den Büros geforderten Kostenansätze zunächst nicht im Vordergrund

In der Diskussion wurden folgende Kriterien diskutiert:

- Förderbedarf und Privatinvestitionen abwägen; Problem des hohen Kostenaufwandes bei Sanierungen
- Hohe Fördersummen (90% im beabsichtigten Förderprogramm „Leerstand nutzen – Lebensraum schaffen“ nur für einfache Sanierungen)
- Welchen Bedarf hat Kürnach?- Parken und Wohnen
- Welche Eignung haben die Entwürfe für diese Vorgaben
- ehem. Schweinestall ist nicht erhaltungswürdig- dadurch Veränderung des Raumes
- Scheune wird sich grundlegend durch neue Nutzung verändern
- Braucht das Ensemble eine neue zusätzliche Baustruktur? Wenn ja, wie?
- Was könnte der Zusatz der heutigen Zeitschicht sein? Keine sich gegenseitig störenden Funktionen (Veranstaltungen, Wohnen)
- Wertvolle EG-Flächen nutzen

AUFBEREITUNG DES WERKSTATTERGEBNISSES

JURYSITZUNG AM 22.März 2018

arc.grün | landschaftsarchitekten.stadtplaner

Erdgeschoss

Obergeschoss

Dachgeschoss

Kellergeschoss

Hauptgebäude:

- weitgehender Substanzerhalt; Rücknahme einzelner Wandelemente;
- Umbau zu einer großen Wohneinheit für eine Familie
- kein Aufzug
- Rückbau Dachhöhe Hauptgebäude (im Plan nicht erkennbar),
- kein Dachausbau
- kein Zugang von der Raiffeisengasse
- Anheben Hofniveau barrierefrei auf Eingangshöhe/ Höhenunterschied zur Scheune mit Mauer abgefangen

Kuhstall:

- Umbau zu kleiner Wohneinheit mit Naßzelle auf 2 Ebenen

Scheune:

- 2 getrennte Eingänge
- Praxis/Gewerbe in OG +DG
- Cafe/Veranstaltung in EG +KG
- Aufzug von Keller zum OG
- Zugang Keller von Raiffeisengasse

Neubau:

- „Wolkenbügel“ mit Zugang über Wendeltreppe
- Kleine Ferienwohnung mit Naßzelle

BIEDERMEIERHOFSTELLE UND WOLKENBÜGEL - POTENTIAL FÜR EINE NACHHALTIGE ZUKUNFT

Planwerkstatt Bergstraße 4 Kürnach

BAUBESCHREIBUNG

Es gilt, den historischen Charme dieser dörflichen idyllischen Hofstelle charmant und ein (bisschen) verflixt wachzuküssen.
Um das Potential dieser Bausubstanz des letzten biedermeierlichen Dreiseithofs im mittelalterlichen Kern von Kürnach zum Blühen zu bringen, treten wir der Substanz partnerschaftlich auf Augenhöhe gegenüber.

Werte, wie Bauemotiv, Heimatverbundenheit, Verwurzelung im Dorfkern und Identitätsstiftung als Botschaft an die „Unsrenachher" und die vielen neuzugezogenen Familien in Neubaugebietsgrößtel zu senden, gelingt durch die in situ erhaltene Originalsubstanz mit ihrer Außenhaut und ihren Innenräumen, also durch „sanftes Kücheln im eigenen Saft".

Diese Hofstelle, eine funktionaler Ring aus Hofelege, Scheune, Wohnhaus und Kuhstall, stellt ungewöhlicherweise den mächtigen Fachwerkscheunenzgiebel mit seinen Lehmgeflechen an die enge Gasse, so dass durch Scheune und die gassenseitig aufragende Hofelege ein aus haufiger Sicht idyllischer Wirtschaftshof entstand. Die baubiologische, authentische Bausubstanz ist sanierungsfähig und ermöglicht so konfliktfreie eine baulyzeraedecaste Revitalisierung.

Im mächtigen Volumen der bis auf das Torgeschlossenen Scheunen bietet es sich an, die zusammenhängende Tennenfläche ungeteilt als kleines Café mit Westbelichtung durch die Scheunentor-Glasfaltanlage einzubetten. Im Dachraum des DG 1 und DG 2 des binder- bzw. stuhlaufgestzegen Dachgebäs, mit einer Anlerhöhe unter 7m, kann ebenfalls ungeteilt auf ganzer Breite ein weithinsringer, doch behelzender Raum für Körperarbeit und Meditation der Hebammenpraxis Platz finden.

Es liegt baulygeologisch nahe, dass das ungewöhnlich langgezogene Bauernhaus mit Kernsubstanz, wie Bruchsteinkellergewölbe und Bruchsteinaußenwände EG ca. Anfang 17.Jh. ursprünglich als Einfirsthof mit Wohnteil und Stallteil eingeschossig war, und das zweite Vollgeschoss erst, wie auch andernorts, Mitte des 18.Jh. aufgestockt wurde. Von der Gasse aus sichtbar überragt der Wohnhausgiebel jetzt ungeproportioniert und verschnitten den Scheunengiebel, so dass - auch zur Reduzierung des Volumens und somit der Ausbaukosten der geschädigten Dachstruktur- die alte einhüftige Dachhöhenlinie in Verlängerung der Scheunendachfläche wieder nickgebaut wird.
Die Raumaufteilung des bestehenden Einfamilienhauses wird durch kleinste Eingriffe in einen zukunftsfähigen weitnäumigen und gut belichteten Grundriss für eine 4-5-köpfige Familie verwandelt.

Die Innenschale mit Terrazzo-Flur (1910), Eichentreppe (1880), Vierfeldsassettentüren (1880) Gelgenfenster mit Biesquille-Verschluss (1880/1910), Tafelboden mit Eichenfriesen (1940) und Vierflügel-Eichenfenstern mit Bleisprossen (1940) bietet nach handwerklicher Sanierung ein für diesen Bereich individuelles Wohnambiente im Einklang mit einer hinsichtlich Brandschutz, Schallschutz etc. auflagenarmen Weiternutzung.

Der Kuhstall mit seinem aufragenden, mittelalterlich anmutenden Fachwerkgiebel mit Schopfwalm wirkt mit Front und teilweiliger Traufwand mit Profilblockgeaisms stark in den städtebaulichen Umgebungsraum, wie auch die Scheune mit mächtiger handgestrichener Einfach-Biberdeckung und aufragendem Fachwerkgiebel.
Im Rahmen der städtebaulichen Ziele des Städtebauförderungsprogramms steht die Stärkung des Altorts im Vordergrund, deshalb ist der authentische Erhalt gerade dieser beiden Dominanten wesentliche Grundlage des Entwurfs. Die Umnutzung als barrierefreies Appartment mit stellgroßem Wohn-Koch-Ess-Schlafraum und barrierefreiem Bad erhält die grosraumige Struktur mit Bruchsteinaußenmantel (1840) und preussischer Kappendecke, auch der großzügige Schaf-/Aktionraum nutzt den offenen Dachraum substanzadequat ohne entstellende Unterteilungen.

Der Dreiseithof unterhalb des steil aufragenden Kirchbergs liegt an einer der beiden hangübereinanderden Gassenschenigen vom Dorfplatz im Bachgrund hinauf zur auf der Kuppe aufragenden Dominate der Kirche.
Da das Dorf Kürnach in den letzten Jahren um ein etliches seiner Kerngrösse- Mittelalterlicher Kern und Erweiterungsring zwischen 1840 und 1900 - durch unabhitzte Einfamilienhäuser gewachsen ist, ist es um so wichtiger, den alten Dorfkern in seiner identitätsstiftenden Versorgungsstruktur zu erhalten und nachhaltig zu stärken.

Deshalb ist es wiedernum baulygiologiekonform, den vorderen Bereich für Gewerbe zu nutzen, wie die ruhige Hebammenpraxis, nah am Menschen, nah an der Familie, durch den Aufzug barrierefrei erschlossen. Auch die Nutzung von Terme und gassenseitigem Hofbereich als Café mit kleiner Außenbestuhlung nutzt den Genius Loci, um „in der offenen Scheunentenne gemütlich Pause machen". Durch den Aufzug können barrierefreies WC, Personal und Lagerbereich in den von den Gründungen eingerückten Kellerbereich „vernäunt" werden.

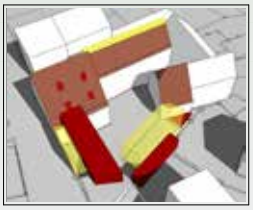
So entsteht ein Zusatzschmankerl, nämlich den alten Gewölbekeller, mit Innentreppe, Aufzug oder wahlweise durch die Glasanlage als zweiten Fluchtweg von der Seitengasse unabhängig, als Kunst-Kultur-Keller für die Kürnacher Bürger wachzuküssen.

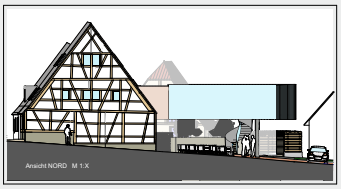
Der Wolkenbügel, die rentierlichste Nutzung in der alten Shilouette der gleichhohen Holzlege-Außenverschalung, schafft für die Kürnacher Intimität im Innenhof bei gleichzeitiger Öffnung im Cafébereich entlang der Gassenaufweitung. Dieses großzügige, objektmässig ausgestattete Appartment mit leichter, aufscheinender Wendeltreppe nimmt die archaische Textur der Brettschalung und des Lüftungspailiers mit silbrig vergrauenden B/Bern Eichenkanteln als Schleier über der innensichtbaren monolithisch ungedämmten 20cm Fichte-Sperrholztafelbauweise auf. Als Ferienwohnung wird diese für weitgereiste Kulturtouristen attraktive Location in 15-20 min Fahrstrecke zum Weltkulturerbe Balthasar-Neumann-Residenz sehr begehrt sein.

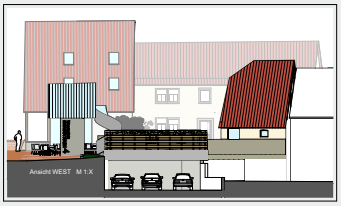
So wird ein Spannungsfeld aus Offenheit und Geborgenheit, Alt und Jung, Tradition und Aufbruch geschaffen, was den jungen Kürnachern zeigen soll: „spritzige Moderne auf der Basis echten Substanzerhalts ist möglich, dein Ort geht mit der Zeit, bleib da und bring dich ein, du bist willkommen".

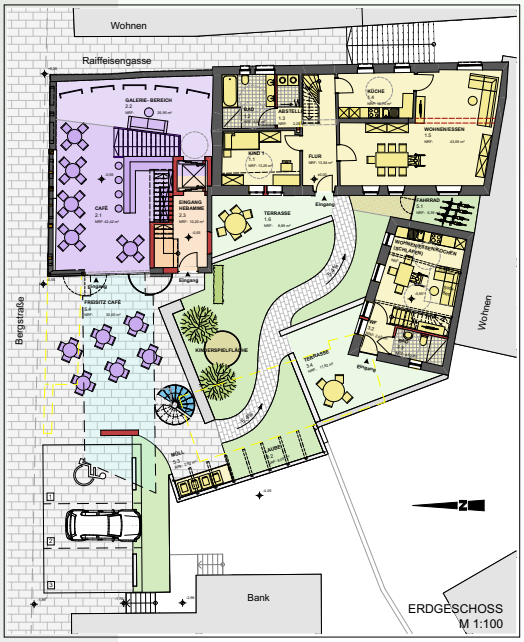
Durch die Aufweitung der mittelalterlichen Gassenstruktur zu einer bürgerseitgefreien Pflasterfläche im örtlichen MUKA-Mix wird dem Fußgänger wieder Raum im Shared Space gegeben und ein südländisches Ambiente aus Gasse/Platz/Straßencafé geschaffen.
Gleichzeitig fassen Bruchsteinmauer und Blockbohlen-Laube, unterstützt von zwei kleinkugeligen Hofbäumen, höhengestaffelt den nunmehr, nach Abbruch des Nachlieggstalls, süd- und westsonnendurchflutelen lauschigen Innenhof ein. Beide Wohneinneiheiten erhalten eine eigene Terrasse vor den Eingangstüren.
Durch sanftes Anheben des Hofniveaus mit 5,4% von der Straße aus auf die Höhe des ehemaligen „THEL" entlang des Bauernhauses, sind Wohnungen und Freiraum ohne störende 6% Rampen unmerklich und doch funktional barrierefrei erschlossen.
So kann zukünftig der Weg vom Bachgrund zum Kirchberg, mit Blickbezug vom Dorfzentrum entlang der wichtigsten öffentlichen Aussenräume, angefangen vom Dorfplatz, weiter an der Schwanmwirts- Terrasse mit Blick entlang der Gasse zum Ensemble BERGSTRASSE 4, dann bergan zu den öffentlichen Räumen wie Kirche, Haus der Vereine und Rathaus, führen.

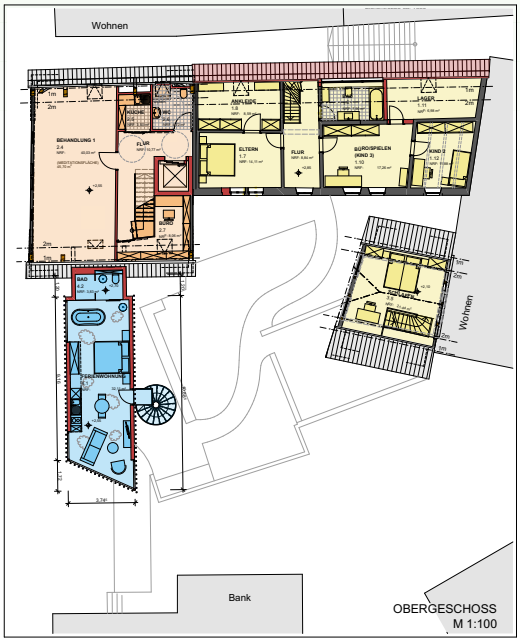
BERÜHREN Bauernstolz + Neueinbürgerung („Integration") | BEWAHREN Biedermeierhofensemble | BEGEGNEN Straßenraumaufweitung + Shared Space („gemeinsamer Raum") | BEGLÜCKEN Wolkenbügel | BEHERBERGEN Großfamilie, Pärchen | BEHÜTEN Sandkasten | BEGRENZEN Innenhof | BETREUEN Hebamme | BEFREUNDEN Wohnhof | BEWIRTEN Café | BEZAHLEN Wertschöpfung | BEZUSCHUSSEN Solidargemeinschaft | BEFRUCHTEN Spannungsfeld Tradition + Aufbruch



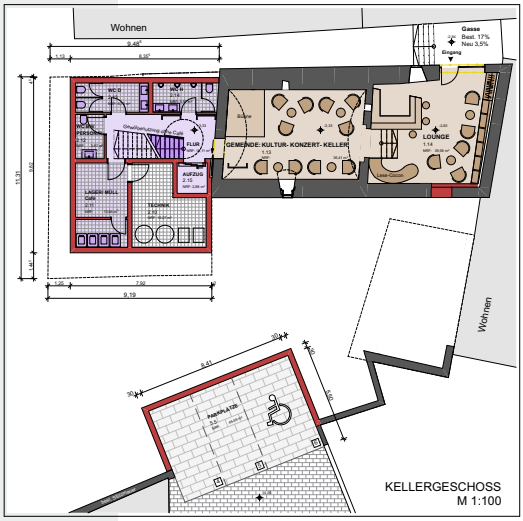


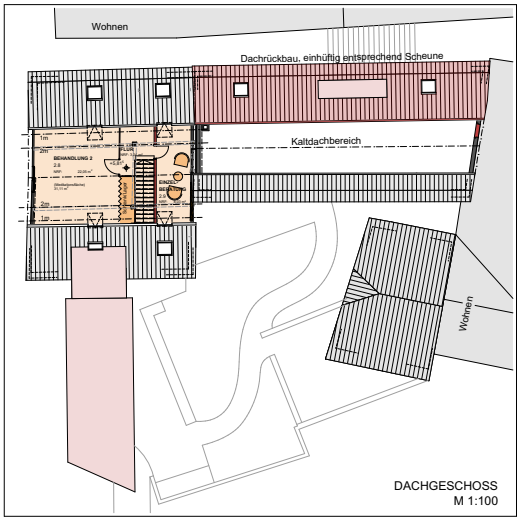






FASSADENTEXTUR Erhalt der historischen Außenhaut, Ergänzungen in Holz+Stahl | S- Fachwerk / Bruchstein / Handgestrichene Bibereinfachdeckung | H- Putz / Sandsteingewände / historische Bestandsfenster / Doppelmuldenfalz- Neudeckung | K- Bruchstein / Putz / Fachwerk / Krüppelwalm+Profilgewimsbalken / Doppelmuldenfalz- Neudeckung | W- Eichenkantelspalier / Naturholzstellbau / Flächenverglasung / Betonsäule / Stahlwendel





INNENRAUMTEXTUR Erhalt der ökologisch-historischen Innenräume mit Flächen + Ausstattungen | Ce- Bruchstein / Fachwerk / Sichtbeton / Eichentreppe / Glasfaltür / - Eichendielbe | He- Ziegelmauerwerk / Sichtbeton / Binder+Kehlbalken / Dachinnenschalung / Parkett | H- Terrazzo / Eichetreppe / Holzsprossenfenster / Fachwerkwände / Tafelboden / Kassettentüren / Kastenschlösser | K- Bruchsteinsichtmauerwerk /Kappendecke /Sichtfachwerk / Dielenböden / W-Fichtenassivboden / Wand / Deckenplatte / Glasflächen / Holz / Ledermobiliar

WTJplan³ GmbH Architekten und Ingenieure

in Kooperation mit

sutter³ KG

WTJ plan³ GmbH
Bad Mergentheimerstr. 16
97993 Creglingen

Tel. 07933 / 7002410
info@wtj-plan3.de

Datum: 19.03.2018

BEURTEILUNG DER JURY

Die städtebauliche Leitidee des Entwurfs wird geprägt durch den weitest gehenden Erhalt der Scheune, des Wohnhauses und des ehem. Kuhstalls, dem Abbruch des ehem. Schweinestalls, ersetzt durch eine Mauer z.T. mit Pergola und dem Neubau eines „Wolkenbügels" als Abschluss des Anwesens zur Bergstraße.

Der weitgehende Substanzerhalt des Wohnhauses mit intensiver Auseinandersetzung mit den historischen Elementen überzeugt. Die Notwendigkeit des Rückbaus der Dachhöhe des Hauptgebäudes kann aus den Darstellungen nicht nachvollzogen werden. Der Verzicht auf einen zusätzlichen Dachausbau zugunsten ruhiger Dachflächen wird positiv gesehen. Allerdings wird die Nutzung als eine große Wohneinheit mit 175 m² WFl. als wenig bedarfsgerecht erachtet.

Sehr begrüßt wird aus städtebaulichen Gründen und im Sinne der Identität des Ensembles der Erhalt des ehem. Kuhstalls und dessen Nutzung als kleine Wohneinheit auf 2 Ebenen.

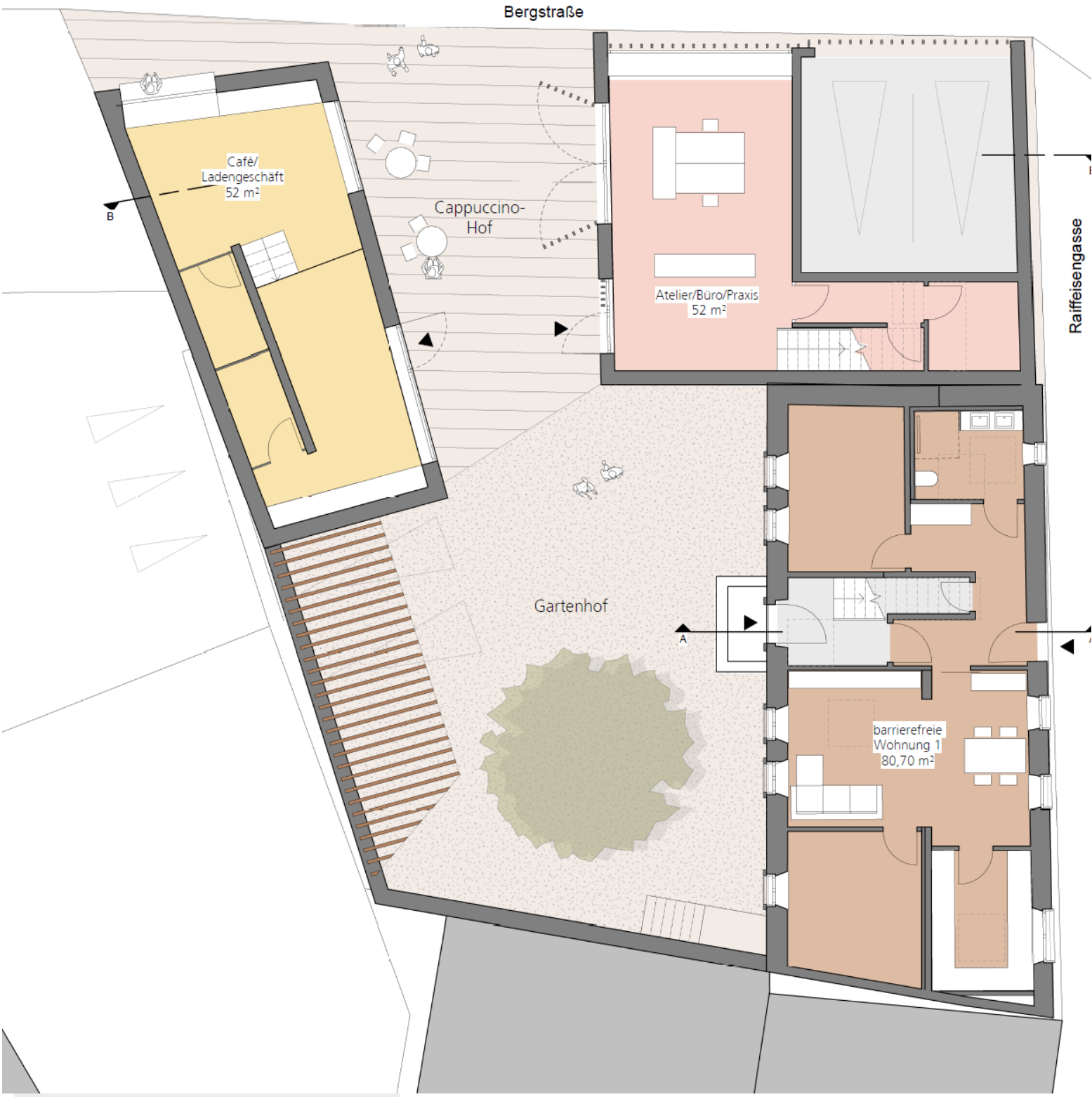
Die Scheune selbst bleibt in ihrer Kubatur und mit ihrer charakteristischen Fachwerkfassade erhalten. Allerdings wird die Nutzung des EGs in dieser Größe für ein Cafe als wirtschaftlich nicht tragbar erachtet. Begrüßt wird die barrierefreie Erschließung der für Praxis/Gewerbe vorgesehenen Räume im OG durch einen Aufzug, der aber leider nicht bis zu weiteren Räumlichkeiten im DG führt.

Interessant ist der Vorschlag, den Gewölbekellers unter dem Hauptgebäude für Veranstaltungen bzw. Kleinkunst zu nutzen. Neben dem Eingang über die Raiffeisengasse ist hierfür ein 2. Fluchtweg notwendig, der mit der vorgesehenen, aufwändigen Unterkellerung der Scheune bzw. der Verbindung mit dem dortigen Cafe geschaffen wird. Insgesamt wäre hier die Wirtschaftlichkeit zu prüfen.

Der Versuch, den Hofraum durch einen „Wolkenbügel", einem modernen, aufgeständertem Element, zu schließen wird als interessanter Beitrag gesehen. Als bewusster „Kontrapunkt" folgt dieser Ansatz jedoch nicht dem Grundsatz des weitest gehenden Erhalts der bauhistorischen und städtebaulichen Situation an der Bergstraße bzw. dem Charakter des Anwesens. Zudem wird die alleinige Erschließung der Wohneinheit/Ferienwohnung/ b&b über eine Wendeltreppe kritisiert.

Als positiv empfunden wird die durch die Aufständerung des „Wolkenbügels" geschaffene Aufweitung des Straßenraums. Auch die Schaffung eines zusätzlichen Stellplatzes in Verlängerung der derzeitigen 2 Stellplätze der Raiffeisenbank wird als städtebaulich verträglich angesehen. Im Tausch mit den unter das Grundstück in den Hang „eingeschobenen" neuen 3 Stellplätze mit der Raiffeisenbank könnten so direkt zugeordnet 3 Stellplatze für die Bergstraße 4 angeboten werden. Der „Wohnhof" in Form einer Park-/ Grünanlage kann in der dargestellten Gestaltung nicht überzeugen.

arc.grün | landschaftsarchitekten.stadtplaner



Erdgeschoss

Obergeschoss

Schnitte

Hauptgebäude:

- Neuaufteilungen in zwei Wohnungen EG und OG
- kein Aufzug
- kein Dachausbau
- Keller Bestandsausbau (Technik)
- barrierefreier Zugang von der Raiffeisengasse
- Anheben Hofniveau bis auf zwei Stufen; dadurch Rampe zwischen den Höfen; jedoch ohne notwendige Mauer (Zufahrt PKW nur bedingt möglich)

Kuhstall:

- Abgebrochen; Neubau Pergola als PKW-Unterstand

Scheune:

- 2 Stellplätze im EG mit Zufahrt von Bergstrasse
- Eine Praxis/Gewerbeeinheit in EG +OG
- Kein DG-ausbau
- Kein Keller
- Kein Aufzug

Neubau:

- „Milchhäusle“ auf 1,5 Ebenen mit Lager /WC?)

Straßenansicht - M 1:100

Hofansicht - M 1:100

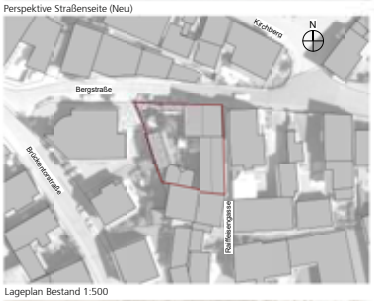
Perspektive Straßenseite (Bestand)

Isometrie

Perspektive 1

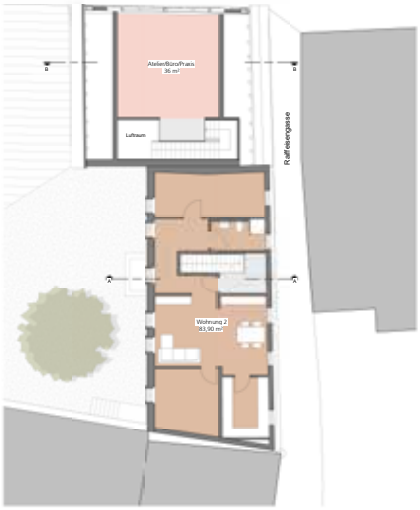
Perspektive Straßenseite (Neu)

Perspektive 2



Lageplan Bestand 1:500

Grundriss Erdgeschoss - M 1:100



Grundriss Obergeschoss - M 1:100

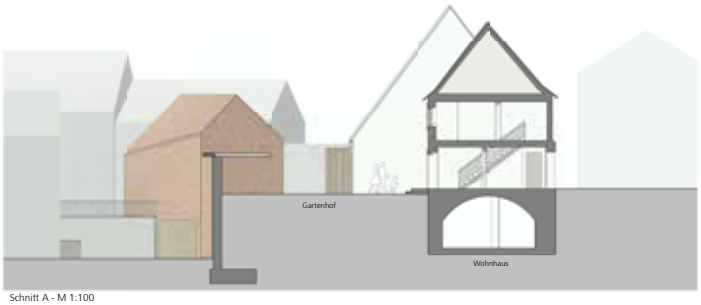
historische Aufnahme von Zugangssituation Bergstraße 4
(aus 1225 Jahre Kürnach, 779 - 2004)

- Kleinteiligkeit - Massstäblichkeit
- Städtebauliche Aufwertung
- Räumliche Gliederung
- Öffentliche - Private Nutzungen / Schichtung
- Belebung des Ortskerns - Lebendigkeit
- Wohnen in der Ortsmitte
- Flexibiliät der Nutzungen - Austauschbarkeit
- Realisierung in Abschnitten

Ziel des Entwurfs ist die vorgefundene historische, ortsprägende Anlage neu zu strukturieren, städtebaulich aufzuwerten und gleichzeitig die lokalen Qualitäten in Kleinteiligkeit und Maßstäblichkeit zu erhalten. Sowohl das Wohnhaus als auch die Scheune sollen in der vorhandenen Grundform erhalten bleiben und wieder einer zeitgemäßen Nutzung zugeführt werden. Um das Grundstück besser zu belichten sowie räumlich zu gliedern, werden im Entwurf die bestehenden Stallgebäude und die Holzlege aufgegeben. Dafür wird zurückgesetzt von der Straßen zur räumlichen Fassung der Kante ein kleiner Neubau, das "Milchhäusle" gebaut. Dadurch wird eine Raumschichtung erreicht. Ausgehend von der öffentlichen Straße über einen Schwellenraum, dem Cappuccino-Hof, zwischen Scheune und Milchhäusle (Zugang erfolgt von hier) hin zu einem privaten Gartenhof mit Mauer und Pergola. Hier kann der Bewohner zum Be- und Entladen hineinfahren.

Im Wohnhaus bleibt das Wohnen mit je einer Wohnung pro Geschoss. Nur durch die Funktion des Wohnens im Zentrum bleibt der Ortskern belebt. Die Wohnungen erreicht man vom Hof im Erdgeschoss oder barrierefrei über einen Seiteneingang von der Raiffeisengasse. In der Scheune ist neben zwei Parkplätzen die Nutzung durch Büro, Hebammenpraxis oder Atelier vorstellbar. Das neu geschaffene Milchhäusle biete Platz für ein Cafe, einen kleinen Laden, Büro oder ein Atelier. Ziel ist es Scheune und Milchhäusle in der Nutzung flexibel zu halten. Die Nutzung kann beliebig nach dem tatsächlichen Bedarf gewählt und ausgetauscht werden. Auch eine Realisierung in Abschnitten ist vorstellbar. Das Parken ist im Zuge der weiteren Planung zu überprüfen. Parkplätze auf der öffentlichen Straße bleiben weitestgehend erhalten.

Lageplan Entwurf 1:500



Schnitt A - M 1:100

Schnitt B - M 1:100

BEURTEILUNG DER JURY

Der Entwurf besticht durch zwei klare städtebauliche Entscheidungen: die Setzung eines kleinen Satteldachhauses an der Nordwestecke des Grundstücks zum einen – den Abbruch des ehemaligen Kuhstalls auf der Südseite zum anderen.

Durch den Rückbau des Stallgebäudes erreichen die Verfasser eine bessere Belichtung des Hofes sowie der Zimmer auf der Südwestseite der Wohnungen.
Der Hof wird in seiner Proportion verbessert und eine Mauer mit Pergola schützt vor Einblicken von Westen.

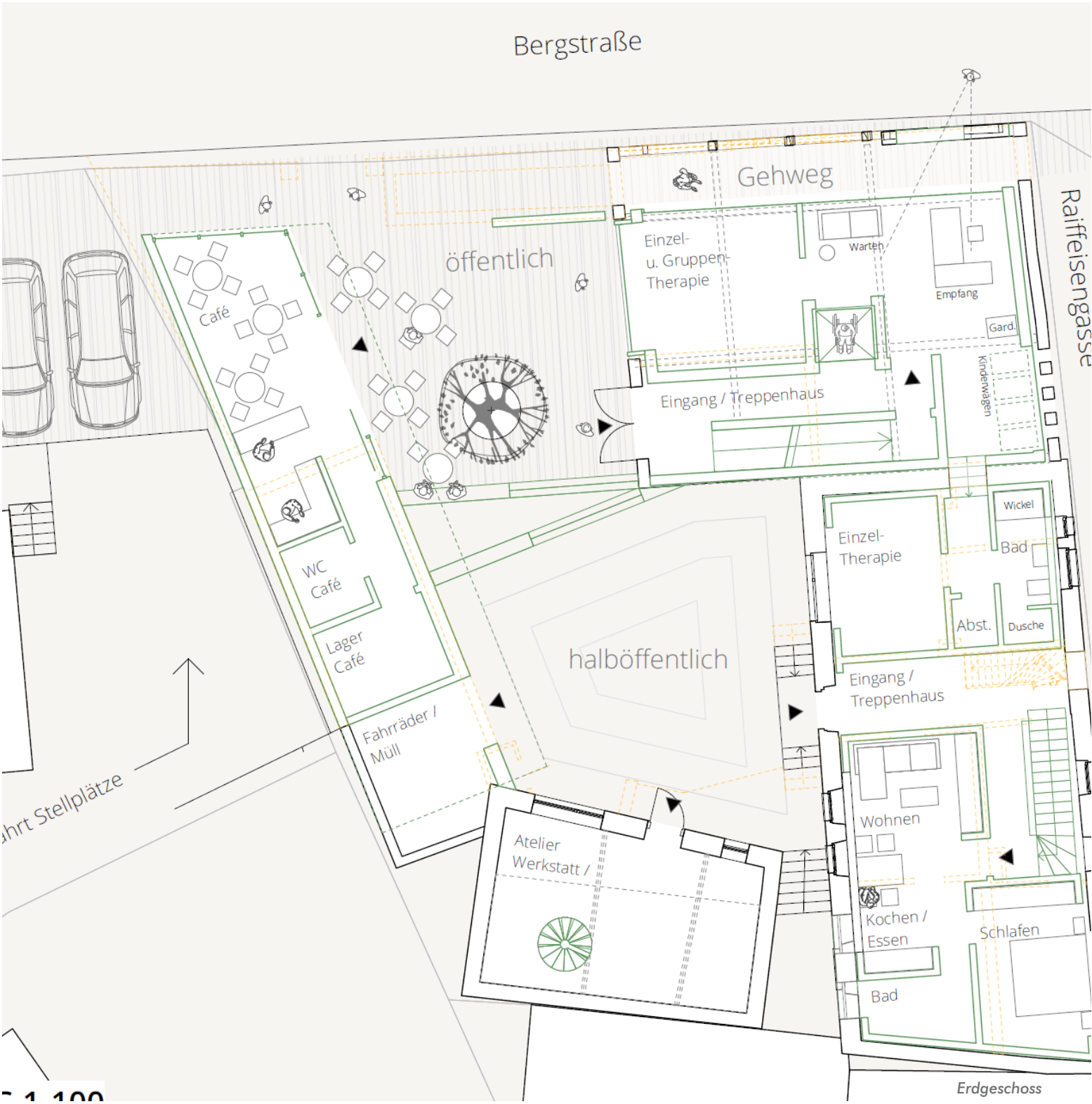
Kritisiert wird, dass die Nordseite der Nachbarbebauung – als geschlossene Brandwand – den Hof optisch beeinträchtigt.
Weiterhin wird bemängelt, dass die vorgeschlagenen zwei Stellplätze die Nutzung des Hofes und auch die Nutzung der Freiflächen des Cafes stören.

Das vorgeschlagene „Milchhäusle“ mit Cafenutzung sitzt richtig.
Jedoch könnte ein deutlicheres Zurückspringen von der Straßenkante bewirken, dass der Zugang zu dem Anwesen einladender wirkt.
Gegebenenfalls könnten vor dem Cafe Stellplätze entstehen.

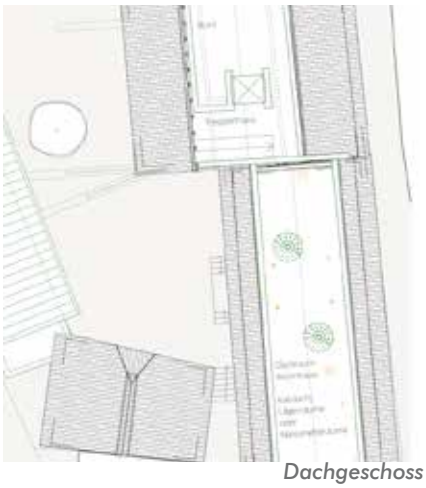
Das Wohnhaus ist mit zwei gut geschnittenen Wohnungen geplant.
Die Grundrisse sind sinnvoll organisiert und berücksichtigen die Tragstruktur des Bestands.
In der Scheune ist eine kleine erdgeschossige Gewerbeeinheit vorgesehen.

Bei Entfall oder Auslagerung der zwei integrierten Stellplätze könnte die Einheit jedoch vergrößert werden.
Für die Bürofläche im Obergeschoß der Scheune ist kein Aufzug vorgesehen.
Dies wird bemängelt, könnte jedoch repariert werden.

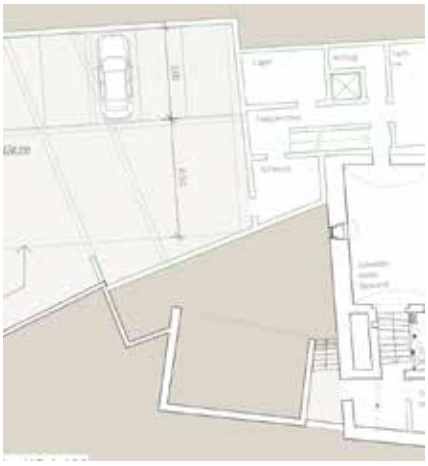
Insgesamt stellt der Vorschlag einen angemessenen Beitrag zur Aufgabenstellung dar. Der Vorschlag ist wirtschaftlich zu realisieren.
Die Nutzflächen sind jedoch – im Vergleich zu den anderen Arbeiten – zu gering.


Bergstraße
Gehweg
Raiffeisengasse
öffentlich
halböffentlich
Café
WC
Café
Lager
Café
Fahrräder /
Müll
Einzel-
u. Gruppen-
Therapie
Warten
Empfang
Gard.
Kinderwagen
Eingang / Treppenhaus
Einzel-
Therapie
Wickel
Bad
Abst.
Dusche
Eingang /
Treppenhaus
Atelier
Werkstatt /
Wohnen
Kochen /
Essen
Schlafen
Bad
hrt Stellplätze
Erdgeschoss

Obergeschoss



Dachgeschoss



Kellergeschoss

Hauptgebäude:

- Haus-in-Haus- Umbau zu 3 kleinen Wohneinheiten und 1 Gewerbeeinheit
- Neue Deckenhöhen, dadurch gleiche Fußbodenhöhen in OG und DG; nicht im EG
- kein Aufzug (trotz Durchbruch im EG nicht barrierefrei)
- kein Dachausbau
- Keller Bestandsausbau (Technik)
- barrierefreier Zugang von der Raiffeisengasse
- Anheben Hofniveau bis auf 2 Stufen zum Eingang; weitere Stufen zur Abtreppung der beiden Höfe

Kuhstall:

- Umbau zu kleinem „Atelier/Galerie“ ohne Naßzelle auf 2 Ebenen

Scheune:

- Haus-in-Haus- Umbau mit „entfachtem Scheunengiebel“ und öffentlichem Durchgang
- 1 große Gewerbeeiheit von KG +EG+OG+DG mit Durchgang zu Erweiterung im EG Haupthaus
- Praxis/Gewerbe in OG +DG
- Aufzug von Keller zum DG
- Zugang Keller von TG

Neubau:

- Cafe eingeschossig mit WC/Lager

Ideen und Planungswerkstatt "Revitalisierung Bergstraße 4, Kürnach"

dold+versbach ARCHITEKTEN GMBH, ING

Entwurfsziele und deren Umsetzungen:

Bewahren - Hervorheben der städtebaulichen Bedeutung und des besonderern Hofcharakters: Dreiseithof mit dominantem Scheunenbauwerk

Öffnen und Ertüchtigen des Ensembles für die angefragten Nutzungen: Wohnen, "Hebamme +", Cafe, .. bei gleichzeitigem Anspruch Flexibilität für alternative Nutzungen zu ermöglichen.

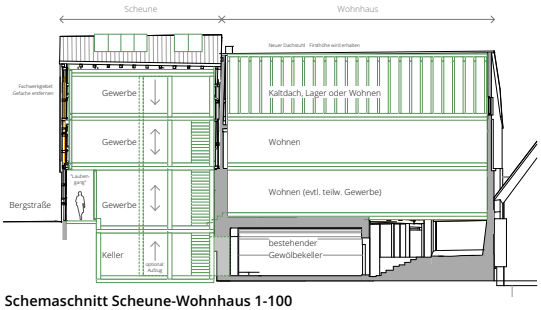
Schaffung attraktiver, zeitgemäßer Raumangebote innerhalb der diversen historischen Gebäudehüllen. (Haus-im-Haus-Prinzip)
Möglichkeit der barrierefreie Erschließung des „Scheuneneinbaus" und des Wohnhauses durch Aufzug.

Zuordnung mit „spürbarer" Abgrenzung des Hofs den jeweiligen Nutzungen entsprechend in die Bereiche „Öffentlich" - im vorderen, der Bergstrasse zugewandten Teil - Gewerbenutzung und „Halböffentlich" im hinteren Teil - Wohnen und das Wohnen ergänzenden Nutzungen (Abstell-Müll- Werkstatt, etc.).

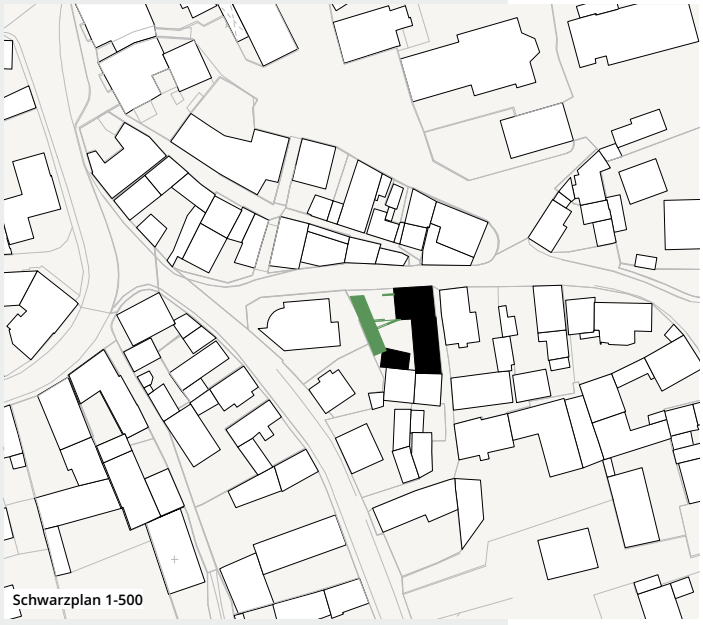
Laubengangartige Fortführung des Gehwegs , Bergstrasse, hinter dem „entfachten" Scheunengiebel

Antworten auf die Stellplatzfrage durch Mittelgarage unter dem Hof mit möglicher Direktanbindung an die neue Scheunenunterkellerung.

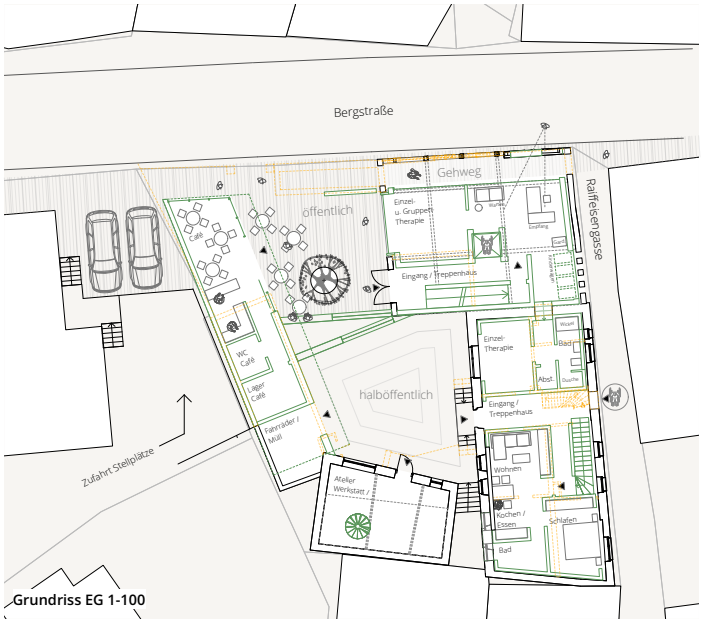
Ansicht Bergstraße 1-100



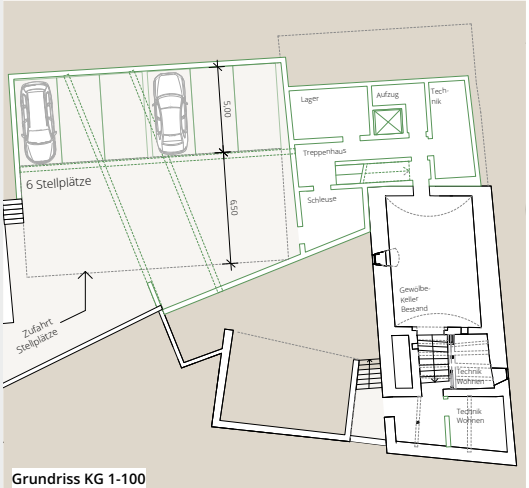
Schemaschnitt Scheune-Wohnhaus 1-100



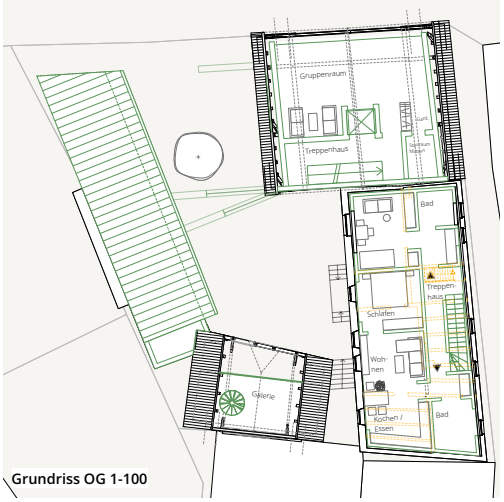
Schwarzplan 1-500



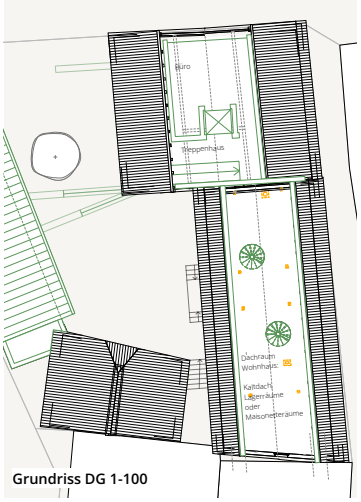
Grundriss EG 1-100



Grundriss KG 1-100



Grundriss OG 1-100



Grundriss DG 1-100

BEURTEILUNG DER JURY

Das Entwurfskonzept sieht den Erhalt des Wohnhauses, des Kuhstall und der Scheune vor, wobei in die Baustruktur des Wohnhauses und der Scheune kräftig eingegriffen wird.
Der Schweinestall wird abgerissen und durch ein neues Nebengebäude ersetzt, der Hof wird geöffnet und darunter eine Tiefgarage mit sechs Stellplätzen sowie ein neuer Keller eingebaut.

Obwohl der Entwurf strukturell sehr nahe an der heutigen Situation bleibt, wird der Bestand so stark überformt, dass das charakteristische Erscheinungsbild des Anwesens darunter leidet.

Dies zeigt sich insbesondere im Umgang mit der Scheune: Das freigestellte Fachwerk, die Unterkellerung und die Lichtbänder entlang des Firstes lassen vorhersehen, wie wenig von der historischen Substanz übrig bleiben wird, gleichzeitig erzeugen sie nur einen überschaubaren Mehrwert.

Der neue Gehweg hinter dem Fachwerk mit einer lichten Breite von 1m ist zu schmal, der Einbau des Aufzuges erzeugt keine durchgängige Barrierefreiheit und die Tiefgaragenstellplätze sind nicht vollständig nutzbar.

Ferner werden die weit nach vorne geschobene Position und die Architektursprache des neuen Nebengebäudes, die kleinteilige Aufteilung des Wohnhauses für vier Nutzer sowie die Überkreuzung der öffentlichen und privaten Bereiche im Hof kritisch gesehen.

Die Nutzungsmischung aus Gewerbe/Dienstleistung in der Scheune, kleinem Café an der Straße und Wohnungen im Wohnhaus, der Einbau eines Aufzugs und der Erhalt des Kuhstalls als Fassung und wichtiger räumlicher Bezugspunkt im Gefüge des Hofes werden als Grundsatzentscheidungen begrüßt.

EMPFEHLUNG DER JURY ZUR GEMEINDERATSITZUNG AM 23.MÄRZ 2018

Die Jurymitglieder sind übereinstimmend der Meinung, dass die Ergebnisse der Ideenwerkstatt deutliche und äußerst positive Beiträge zur Klärung der Nutzungsmöglichkeiten für das Anwesen gebracht haben.
In drei sehr unterschiedlichen Lösungsansätzen konnte nun qualifiziert über die noch unklaren und offenen Punkte diskutiert werden.

Insgesamt teilen alle Jurymitglieder die gleiche Bewertung der Situation und der Planungsgrundlagen bezüglich Nutzungsbedarf und Nutzungsaufwand:

- Grundsätzlich muss der Erhalt der bauhistorischen und städtebaulichen Situation (Haupthaus, Scheune, Kuhstall) gegeben sein
- Sinnvoll ist eine Mischnutzung aus Wohnen und Gewerbe/ Dienstleistung, die den Ort lebendig hält; flexible Nutzungen müssen möglich sein.
- Das Haupthaus soll mehr als nur eine Wohneinheit (marktorientiert etwa 2-3) erhalten; der Dachausbau soll aufgrund der Belichtungsproblematik und dadurch höheren Aufwandes nicht als Wohnraum ausgebaut werden.
- Ein Abbruch des ehem. Kuhstalls bringt zwar flexible Hofnutzungen, jedoch bestimmt der vorhandene Baukörper aber auch das Ensemble. Das Gebäude soll daher erhalten bleiben
- Das Hinzufügen eines neuen Ersatzbaus für den ehem. Schweinestall ist möglich, aber nicht zwingend und sollte ggf. zurückgesetzt oder auch nur als Mauer o.ä. ausgebildet werden
- Eine Nutzung des Gewölbekellers ist nur sinnvoll, wenn ein zweiter Fluchtweg wirtschaftlich und technisch machbar ist und keine Nutzungskonflikte entstehen
- Eine kleine Caféeinheit ist möglich. Der Standort ist noch offen, soll aber nicht im ehemaligen Kuhstall liegen (Störung Wohnbereich)
- Ein Stellplatztausch mit der Raiffeisenbank und eine kleinere im Hang eingeschobener Lösung neuer Stellplätze ist sinnvoll
- Für die Gewerbe/- Dienstleistungsbereiche müssen flexible Nutzungen ermöglicht werden; daher ist ein Aufzug in der Scheune nötig. Dies ist im Wohnhaus nicht zwingend erforderlich, da ein barrierefreier Zugang von der Raiffeisen gasse möglich ist.

Auf Grundlage dieses Nutzungsumfangs ist mit der Überschreitung der Schwellenwertgrenzen im Bezug auf die Architektenleistungen zu rechnen.
Mit der Jurysitzung ist jetzt das Verfahren der Mehrfachbeauftragung beendet.

Diese drei historischen Gebäude des Anwesens Bergstraße 4 sollen erhalten bleiben (von links): Scheune, Hauptgebäude und ehemaliger Kuhstall. (Archivfoto von der offenen Bürgerwerkstatt im Januar). FOTO: TRAUDL BAUMEISTER

Erhalten, was unverändert steht

Sanierung des Anwesens Bergstraße 4 in Kürnach – europaweite Ausschreibung

Von unserer Mitarbeiterin
TRAUDL BAUMEISTER

KÜRNACH Etwas anders als gedacht fiel nach der Gemeinderatsklausur die Entscheidung bezüglich der Sanierung/Revitalisierung des Anwesens Bergstraße 4 aus.

Vor vielen Jahren hatte die Gemeinde Kürnach den Hof gekauft mit der Absicht, dort in der Ortsmitte weiteren Parkraum zu schaffen. In den letzten Jahren hat jedoch – auch dank anderer, erfolgreich abgeschlossener Bauprojekte – ein Umdenken eingesetzt, das in einen Architektenwettbewerb für das historische Anwesen mündete.

Kosten: über zwei Millionen Euro

Nun sollte die Jury die Entscheidung bezüglich der drei Entwürfe bekannt geben – wobei von vorneherein feststand, dass es der Gemeinde offenstand, sich fürs Umsetzen des Bauprojektes bei den Ideen aller drei beteiligten Planungsbüros zu bedienen, es also keinen Sieger im eigentlichen Sinn geben würde, egal wer letztlich den Zuschlag erhielt.

Beteiligt hatten sich die Büros: Dold und Versbach (Gerbrunn), Georg Redelbach (Marktheidenfeld) sowie WTJ plan 3 (Creglingen).

Was jetzt als weiterer Schritt neu hinzukam, ist, dass im Lauf der Planungsphase deutlich wurde: Die Gesamtkosten werden voraussichtlich zwei Millionen Euro übersteigen.

Die Kostenschätzung erläuterte Thomas Wirth (Ingenieurbüro arc.grün), der Moderator des Wettbewerbs, folgendermaßen: Bei einem Kubikmeterpreis von 750 Euro zählt man Haupthaus (1250 Kubikmeter), Scheune (785) und Stall (230) zusammen, das macht rund 1,7 Millionen Euro.

Hinzu kommt jeweils eine Million für den Keller, die Stellplätze im Hof und das neue Nebengebäude.

Damit ist Kürnach gezwungen, auch dieses Bauvorhaben – ebenso wie den Schul- und Kindergartenanbau an die Schule – europaweit auszuschreiben (VgV-Verfahren). Das verlängert zwar zum einen die Zeit bis zum tatsächlichen Baubeginn und bedeutet zum anderen, dass möglicherweise jetzt noch einmal ein ganz anderes, viertes Büro zum Zug kommt. Trotzdem sieht Bürgermeister Thomas Eberth (CSU) diese neue Entwicklung gelassen. „Dank des vorgeschalteten Wettbewerbs wird sich die internationale Ausschreibung nicht so lange hinziehen wie bei der Schule, wo in der Ausgestaltung ja quasi noch alle Optionen offenstanden. Hier hingegen haben wir dank des Wettbewerbs doch recht klare Vorstellungen."

Anhand der unterschiedlichen Entwürfe und Vorschläge des Wettbewerbs legte der Kürnacher Gemeinderat dann die Grundzüge der Sanierung fest. Dabei berücksichtigten die Ratsmitglieder die verschiedenen Interessenten, die mittlerweile Kontakt mit der Kommune aufgenommen haben. Allerdings, auch das ist eine klare Vorgabe, soll der endgültige Entwurf die derzeit denkbaren Nutzungen – von der Hebammenpraxis über Büroräume bis hin zum kleinen Café sowie zu einem Ausstellungsraum – zwar ermöglichen, aber nicht zwingend vorschreiben, also flexibel sein.

Außerdem entschieden sich die Kürnacher, die drei Gebäude, die quasi seit mindestens 1840 unverändert stehen, unbedingt zu erhalten: das Wohnhaus, die große Scheune an der Straße und den ehemaligen Kuhstall im hinteren Geländebereich. Im Haupthaus soll auch künftig Wohnen möglich sein – in mindestens zwei Wohneinheiten, ohne den kostenintensiven Dachausbau.

Die Scheune soll gewerblich nutzbar werden und möglichst so barrierefrei erschlossen werden (Aufzug), dass das Wohngebäude davon ebenfalls profitiert. Auch im Kuhstall soll eine Wohnung entstehen.

Der Entwurf von Georg Redelbach Architekten (Marktheidenfeld).

Schweinestall kommt weg

Abgerissen werden sollen der Schweinestall aus den 1960er-Jahren sowie die Holzlege. Ein Ersatzgebäude (Café und/oder Ausstellungsraum) ist gewünscht, aber nicht zu nah an der Straße. Entstehen sollen außerdem möglichst viele Stellplätze. Auch für eine Nutzung des Kellers (Gewölbekeller) könnten sich die Ratsmitglieder erwärmen, allerdings nur, soweit dies technisch und vor allem wirtschaftlich sinnvoll ist.

Bildnachweis:

S.11 BayernAtlas/Geoportal Bayern
S.12-17 bim4visions
S.27,S47 MainPost

alle Plandarsetllungen und Auszüge aus den Präsentationen Elgentum der bearbeitenden Büros
Fotos aus der Planwerkstatt: Matthias Demel und Thomas Wirth

© 2108

arc.grün | landschaftsarchitekten.stadtplaner