

VOLKER PETZOLD

Dipl.-Ing.
Freier Architekt
Hirschgraben 1
88214 Ravensburg

T. 0751 23456
F. 0751 23431

E. archpetz@t-online.de
<http://www.archpetz.de>

POSTQUARTIER RAVENSBURG Teil A - Bestandserhebung



[Ravensburg im Juli 2005]



Mitglied der Architektenkammer
Baden-Württemberg AL 30284

INHALTSVERZEICHNIS

Titelblatt	Seite 0
Inhaltsverzeichnis Teil A	1
Aufgabenstellung	2
Beteiligte	3
Grundstück	4
Vorgehensweise	7

TEIL - A

Vorbemerkungen zum Gebäudebestand	Seite 8
Bestand und Beurteilung der Gebäude	
• Haus Georgstraße 19	10
• Haus Georgstraße 17 ("Bäckerei Dörflinger")	13
• Haus Eisenbahnstraße 44 ("Postamt")	17
• Haus Charlottenstraße 53 ("Fernknotenamt")	27
• Haus Charlottenstraße 51 ("Chinarestaurant")	31
• Haus Bahnhofstraße 20 ("Schließfächer")	34 – 36
• Pläne vom Bestand	(31 Seiten / Blätter)

TEIL - B

Titelblatt	Seite 0
Inhaltsverzeichnis	1
Rahmenbedingungen	2
• Erreichbarkeit	
• Fußgänger - Radfahrer	
• Autoverkehr – Parkierung	3
• Einzelaspekt Tiefgarage	4
Raumprogramm	5
Bausubstanz	7
• Denkmalschutz	
• Erhalt und/oder Abbruch	
• "kleine" oder "große Lösung" - VE1 und VE2	
• Baurecht	8
Planungsziele	9
Rahmenkonzept	10
Nutzflächen – Flächenbilanz	
Testentwürfe VE1 und VE2 – Lagepläne	11-12

Teil C - Anhang Pläne

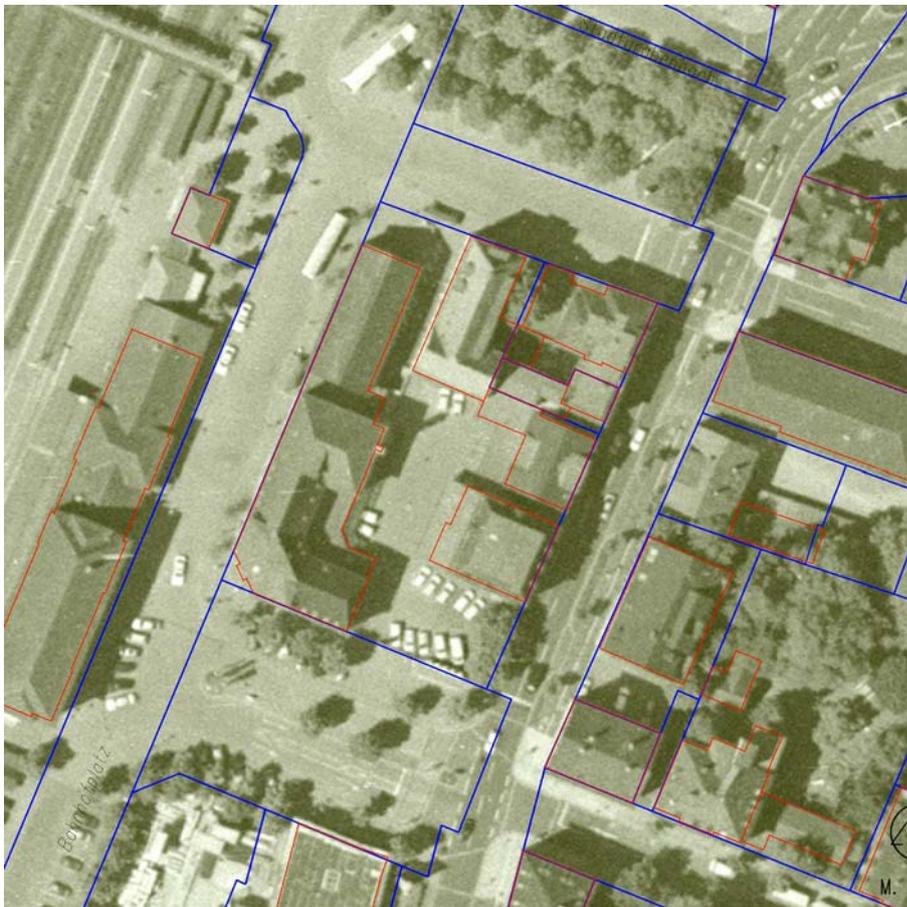
VE 1 - "kleine Lösung"	Ziele
	Baukonzept
	Lageplan
	UG
	EG
VE 2 - "große Lösung"	OG 1
	Schnitt
	Baukonzept
	Lageplan
	UG
	EG
	OG 1
	Ansicht Süd

AUFGABE

Das "Postquartier" in Ravensburg soll im Gesamtkonzept "Bahnstadt" einer neuen Nutzung zugeführt werden. Ein Teil der bestehenden Gebäude könnte ggf. in dieses Gesamtkonzept eingebunden werden, falls dies mit wirtschaftlichen Mitteln erreichbar erscheint.

Das Architekturbüro Volker Petzold wurde Ende Mai 2005 von der Stadt Ravensburg – Controlling Baudezernat - beauftragt, zu prüfen, ob die vorhandenen Gebäude Eisenbahnstraße 44, Georgstraße 17+19, und Charlottenstraße 51 und 53 *"konstruktiv als erhaltenswürdig bewertet werden können und sich daraus resultierend eine Sanierung und Neunutzung wirtschaftlich darstellen lässt"*

Für die mögliche Neunutzung werden Dienstleitungen aller Art vorgesehen, die im Einklang mit den übergeordneten Zielen der Stadtplanung zu sehen sind.



[Luftbild mit Katastergrenzen]

Weiter sollte ein Rahmenkonzept entwickelt werden mit Darstellung der inneren und äußeren Erschließung, Wegeverbindungen, städtebauliche Einbindungen in die Umgebung und Ausweisung von möglichen Geschoss- und Nutzflächen.

BETEILIGTE

Auftraggeber: Stadt Ravensburg
vertr. durch Controlling Baudezernat
Seestraße 32/1
T. 0751/82-278

Reinhard Rothenhäusler
reinhard.rothenhaeusler@ravensburg.de

Projektentwicklung: Bau- und Sparverein Ravensburg eG
Reichlestraße 21
88212 Ravensburg
T. 0751 36622-

Kurt Dörr
doerr@bsv-rv.de

Gutachten: Dipl.-Ing. Volker Petzold
Freier Architekt
Hirschgraben 1
88214 Ravensburg
T. 0751/23456

Mitarbeiter Dipl.-Ing.(FH) Mustafa Ari
archpetz@t-online.de

Tragwerksplanung: Dipl.-Ing. Alfred Auberle
Ingenieurbüro für Baustatik
Haldenweg
88212 Ravensburg
T. 0751/31861

auberle@t-online.de

GRUNDSTÜCK

Eigenschaften

Das "Postquartier" - bestehend aus den Grundstückspartellen Nr. 1041/81, 1086/4 und 1043/1 – hat eine Größe von ca. 3.386,5 m² und befindet sich komplett im Besitz der Stadt Ravensburg. Es weist eine natürliche Höhendifferenz von Südost (Georgstraße) nach Nordwesten (Bahnhofstraße) von ca. 1.65 m aus. Der tiefste Geländepunkt auf der Grenze liegt mit 430.90 m über NN (neues Höhensystem) an der nördlichen Ecke des Quartiers.

Im Norden liegt der Zentrale Omnibusbahnhof (ZOB) von Ravensburg, der über die Charlottenstraße befahren wird. Westlich des Quartiers befindet sich der Bahnhofsvorplatz mit den Standplätzen für Taxen und Reisebusse. Die Eisenbahnstraße im Süden bildet die Haupt-, Zu- und -Abfahrt des Bahnhofes und hat beiderseits Parkplätze für Kurzparker. Ostwärts tangiert die stark befahrene Georgstraße das Grundstück.

Bebauung

Das Gelände ist mit verschiedenen Bauwerken weitgehend überbaut und fast durchweg mit wasserundurchlässigen Belägen versiegelt. Lediglich an der Südecke (Ecke Georg-/Eisenbahnstraße) stehen drei Einzelbäume auf einer kleinen Grünfläche. Andere Baumpflanzungen rings um das Grundstück sind allesamt im öffentlichen Bereich.



[Blick von der Eisenbahnstraße]

Denkmalschutz

Keines der Gebäude steht unter Denkmalschutz. Gleichwohl sind die untersuchten Gebäude in besonderer Weise für die Entwicklung der Stadt von Interesse und für das Ortsbild prägend.

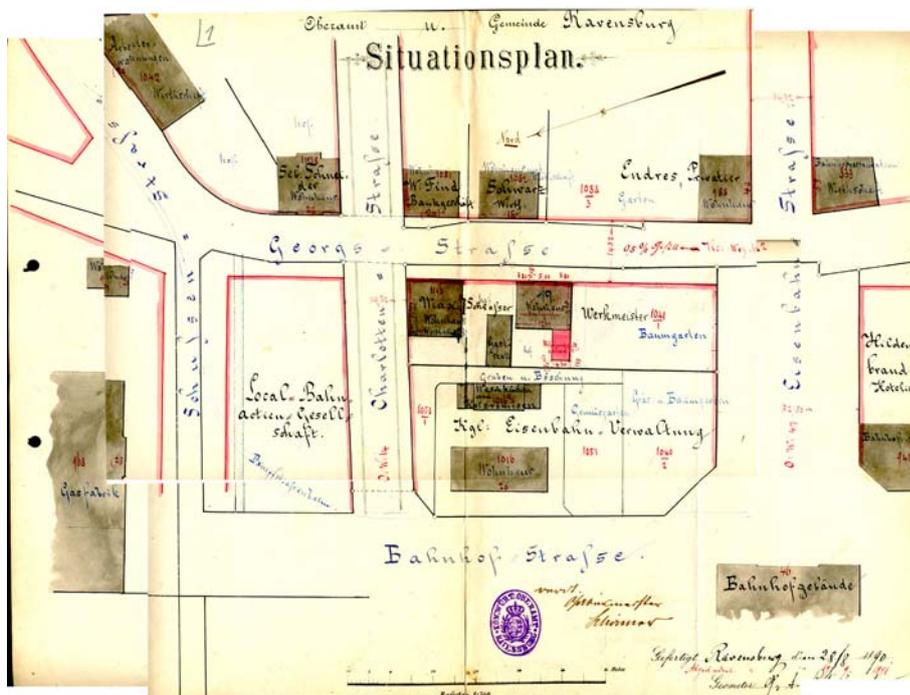
Baugeschichte

Die einzelnen Gebäude wurden zu verschiedenen Zeiten um die vorletzte Jahrhundertwende errichtet:

Vor 1890 standen bereits auf dem ehemaligen "Gras- und Baumgarten" das ehemalige "Beamtenwohnheim" Bahnhofstraße 20 und das "Wohnhaus mit Gastwirtschaft" Charlottenstraße 51 (1920: "Zum deutschen Kaiser" - später "Chinarestaurant").

Zu dieser Zeit – also 1891 - war das Haus Georgstraße 19 als "Wohnhaus mit Backküche" bereits im Bau.

Es folgte 1891 ein winkelförmiger Neubau, der "Post- und Telegraphenbau", auf der Südwestecke, gegenüber dem Bahnhof und mit Blick auf das "Hotel Hildenbrand". Der Postneubau erwies sich offenbar bald als zu klein, weshalb an ihm bald danach mehrere Umbauten und Zubauten durchgeführt wurden.



[Situationsplan von 1881. Links erkennbar die Linie der "Dampfstraßenbahn"]

Das Baugesuch für Georgstraße 17 wurde 1897 von "Herrn Josef Lanz von Weingarten" für ein Wohngebäude mit einer "Teigwaren-Fabrikation mit Motorbetrieb" eingereicht.

Schließlich wurde 1926 an Stelle einer alten Holzremise das "Fernknotenamt" der Deutschen Reichspost an der Charlottenstraße 53 (Architekt Hermann Kiderlen) genehmigt. Das Untergeschoss dieses Gebäudes griff als befahrene Hofunterbauung bereits weit in das Quartier hinein.

Die letzte wesentliche Baumaßnahme erfolgte dann 1963 als eine von außen nicht erkennbare weitere Hofunterbauung mit Räumen für die Heizzentrale und begehbare Installationskanäle zu den einzelnen Gebäuden gebaut wurden.

Alle Gebäude im Quartier mit Ausnahme des "Chinarestaurants" wurden nach und nach von der Post erworben und für deren Zwecke umgenutzt:

Im EG des Hauptgebäudes Eisenbahnstraße 44 befanden sich die Hauptpost mit den Brief- und Paketschaltern sowie den Räumen für den Geldverkehr. Im nördlichem Anbau (Bahnhofstr. 20) waren zuletzt die Briefabholfächer untergebracht.

Das EG im Gebäude 17 diente als Kantine für die Postangestellten mit Küche und Speisenausgabe. Im EG des Hauses 19 befand sich eine kleine Schalterhalle für die Rentenausgabe und verschiedene Werkstatträume.

In der Charlottenstraße 53 im EG lagen die Räume für die Orts- und Kreisvermittlung der Telekommunikation. In allen Räumen der Obergeschosse der verschiedenen Gebäude waren die Räume der Postverwaltung.

Die Situation heute im Jahre 2005:



[Bestand und Baugeschichte]

VORGEHENSWEISE

Teil A – GEBÄUDEBESTAND

1. Planerhebung

Zunächst wurden alle verfügbaren und beschaffbaren Pläne z.B. beim Stadtarchiv, Hochbauverwaltung der Deutschen Post AG usw. zusammengestellt, ausgewertet und aufeinander abgeglichen. Dabei ergab sich u.a. eine grobe Klärung der Bauhistorie (wann und wie gebaut, erweitert, umgebaut, umgenutzt wurde, usw.)

2. Bestandserhebung

Als Zweites fand eine gründliche Begehung aller Gebäude und deren Räume statt mit dem Ziel einer Bestandserhebung der tragenden Substanz und Dokumentation baukünstlerisch erhaltenswerter Bauteile, sofern solche angetroffen werden.

Ergänzt wurde dies durch zerstörende Untersuchung von kritischen Bauteilen wie z.B. Wänden und Decken mit Freilegung von Traggliedern, Bewehrungen und Knotenpunkten. Dies erfolgte nach Angaben des Tragwerkplaners, der dann auch die notwendigen überschlägigen Berechnungen durchführte.

3. Dokumentation

Die Ergebnisse wurden, mit Ausnahme Gebäude Charlottenstr. 51, in EDV-lesbare Grundrisspläne mit den wichtigsten Angaben in verschiedenen Datenformaten zusammengestellt.

Teil B - ENTWICKLUNGSKONZEPT

4. Entwicklung einer Neukonzeption

Auf den erarbeiteten Grundlagen wurden zwei Nutzungskonzepte erarbeitet unter voller, bzw. teilweiser Berücksichtigung der als erhaltenswert eingestuften Gebäude.

Dargestellt wurde die Einbindung in das städtebauliche städtische Rahmenkonzept "Bahnstadt" mit äußerer und innerer Erschließung, dem ruhendem Verkehr, Fußwegeverbindungen, Grün- und Freiflächen innerhalb des Quartiers, Baukörperanordnung mit Ausweisung von Geschossflächen und Erweiterungsmöglichkeiten bzw. Kombinationen verschiedener Gebäude (alt und neu) miteinander.

<p>Es wurde dabei darauf geachtet, dass diese Konzepte möglichst flexibel auf die Bedürfnisse künftiger Nutzer und Investoren angepasst werden können und sowohl kleine als auch großflächigere Nutzungen erlauben. Außerdem sollte die zeitliche Entwicklung bedacht werden.</p>

TEIL – A GEBÄUDEBESTAND

Vorbemerkung

Bei allen Gebäuden im Quartier besteht ein erheblicher Sanierungs- und Instandsetzungsrückstand. Schon beim einfachen Begehen lässt sich überall der vernachlässigte Zustand - auch für Laien erkennbar - feststellen. Die Hausinstallationen sind total veraltet, teilweise gar nicht vorhanden oder abgängig. Alle Wand- und Bodenbeläge sind beschädigt oder nicht mehr zeitgemäß (z.B. PVC-Böden). Dies gilt ähnlich auch für die Bekleidung von Decken. Gravierende Mängel bestehen aber auch bei der Wärmedämmung und den Außenfenstern. Bei einigen Kellern besteht der Verdacht auf Feuchtigkeit. Ob dies an schadhafte Leitungen liegt oder von aufsteigender oder seitlich eindringender Feuchtigkeit herrührt, müsste ggf. im Einzelfall noch untersucht werden.

Wegen dieses Sachverhalts gehen wir bei allen untersuchten Gebäuden von folgenden unerlässlichen Maßnahmen ("Grundsanierung") aus:

- Kompletter Rückbau des gesamten Gebäudes bis auf die tragende Konstruktion.
- Demontage und Erneuerung aller Installationen für Heizung, Wasser- Abwasser und Strom einschl. der Zentralen.
- Freilegen der Holzbalkendecken von allen Belägen und Bekleidungen. Falls notwendig Reparatur und Verstärken derselben. Die Anforderungen des Schall- und Brandschutzes (F90-AB) werden durch einen entsprechenden Schichtenaufbau sowie durch geeignete Materialien bestmöglich erfüllt.
- Die Außenhülle wird je nach Gegebenheit innen und/oder außen gedämmt und mit neuen Fenstern versehen.
- Die Dächer werden mit Unterdächern ausgerüstet, neu eingedeckt sowie mit einer Sparrenvollämmung gegen Wärmeverluste ertüchtigt.
- Notwendige Treppen werden fallweise erneuert oder saniert.
- Alle Gebäude müssen in allen Geschossen barrierefrei erreichbar werden. Dafür sind Aufzüge an geeigneter Stelle ein- oder anzubauen.
- Einbau von Schallschutzfenstern mit kontrollierter Lüftung an allen lärmbelasteten Fassadenseiten.
- Unterirdischer Anschluss an eine gemeinschaftliche Tiefgarage
- Anschluss an eine gemeinschaftliche Energiezentrale

Ausnahmen von dieser regelmäßigen Vorgehensweise sind dann zu machen, wenn aus baukünstlerischen oder gestalterischen Gründen eine besondere Rücksichtnahme geboten ist. Darauf wird nachfolgend gesondert hingewiesen.

Für die Beurteilung einer möglichen Nutzung sind unter anderem die Tragfähigkeiten der Decken von Bedeutung. Die daraus abzuleitenden Nutzungsarten können aus der "DIN 1055-3 - Tabelle 1" (Spalte 4) abgeleitet werden. Eine mögliche Belastung von weniger als 2.0 kN/m² (Kategorien B1 oder D1) sollte nur in Ausnahmefällen toleriert werden.

DIN 1055-3:2002-10

Tabelle 1 — Lotrechte Nutzlasten für Decken, Treppen und Balkone

Spalte	1	2	3	4	5	
Zeile	Kategorie	Nutzung	Beispiele	q_k kN/m ²	Q_k kN	
1	A	A1	Spitzböden	Für Wohnzwecke nicht geeigneter, aber zugänglicher Dachraum bis 1,80 m lichter Höhe.	1,0	1,0
2		A2	Wohn- und Aufenthaltsräume	Räume mit ausreichender Querverteilung der Lasten. Räume und Flure in Wohngebäuden, Bettenräume in Krankenhäusern, Hotelzimmer einschl. zugehöriger Küchen und Bäder.	1,5	—
3		A3		wie A2, aber ohne ausreichende Querverteilung der Lasten.	2,0 ^c	1,0
4	B	B1	Büroflächen, Arbeitsflächen, Flure	Flure in Bürogebäuden, Büroflächen, Arztpraxen, Stationsräume, Aufenthaltsräume einschl. der Flure, Kleinviehställe.	2,0	2,0
5		B2		Flure in Krankenhäusern, Hotels, Altenheimen, Internaten usw.; Küchen u. Behandlungsräume einschl. Operationsräume ohne schweres Gerät.	3,0	3,0
6		B3		wie B2, jedoch mit schwerem Gerät	5,0	4,0
7	C	C1		Flächen mit Tischen; z. B. Schulräume, Cafés, Restaurants, Speisesäle, Lesesäle, Empfangsräume.	3,0	4,0
8		C2	Räume, Versammlungsräume und Flächen, die der Ansammlung von Personen dienen können (mit Ausnahme von unter A, B, D und E festgelegten Kategorien)	Flächen mit fester Bestuhlung; z. B. Flächen in Kirchen, Theatern oder Kinos, Kongresssäle, Hörsäle, Versammlungsräume, Wartesäle	4,0	4,0
9		C3		Frei begehbare Flächen; z. B. Museumsflächen, Ausstellungsflächen usw. und Eingangsbereiche in öffentlichen Gebäuden und Hotels, nicht befahrbare Hofkellerdecken.	5,0	4,0
10		C4		Sport- und Spielflächen; z. B. Tanzsäle, Sporthallen, Gymnastik- und Kraftsporträume, Bühnen.	5,0	7,0
11		C5		Flächen für große Menschenansammlungen; z. B. in Gebäuden wie Konzertsäle, Terrassen und Eingangsbereiche sowie Tribünen mit fester Bestuhlung.	5,0	4,0
12	D	D1	Verkaufsräume	Flächen von Verkaufsräumen bis 50 m ² Grundfläche in Wohn-, Büro und vergleichbaren Gebäuden.	2,0	2,0
13		D2		Flächen in Einzelhandelsgeschäften und Warenhäusern.	5,0	4,0
14		D3		Flächen wie D2, jedoch mit erhöhten Einzellasten infolge hoher Lagerregale.	5,0	7,0
15	E	E1	Fabriken und Werkstätten, Ställe, Lager- räume und Zugänge, Flächen mit erheblichen Menschenansammlungen	Flächen in Fabriken ^a und Werkstätten ^a mit leichtem Betrieb und Flächen in Großviehställen	5,0	4,0
16		E2		Lagerflächen, einschließlich Bibliotheken.	6,0 ^b	7,0
17		E3		Flächen in Fabriken ^a und Werkstätten ^a mit mittlerem oder schwerem Betrieb, Flächen mit regelmäßiger Nutzung durch erhebliche Menschenansammlungen, Tribünen ohne feste Bestuhlung.	7,5 ^b	10,0

[Tabelle 1 aus DIN 1055-3]

Hinweis: Diese neueste Fassung der DIN 1055-3 ist baurechtlich noch nicht eingeführt.

GEBÄUDEWERTUNG

Georgstraße 19

Erbaut im Jahre 1890 bis 1892 von "M. Schlosser" als "Wohnhaus mit einer Backstube" im EG.

Das Gebäude ist voll unterkellert und über Oberlichter natürlich belichtet. Mit einer lichten Höhe von ca. 2.30 m ist das UG gut nutzbar. Das Erdgeschoss ist gegenüber dem Gehweg um ca. 70 cm angehoben. Eine zweiläufige Holztreppe führt in das Obergeschoss. Beide Geschosse weisen eine lichte Höhe von ca. 3.0 m auf. Im Dachgeschoss sind die Räume durch die Dachschrägen (Kniestock ca. 1.0 m) nur eingeschränkt zu nutzen. Die normale Raumhöhe von 2.50 m wird durch das Kehlgebälk des Dachstuhls nach oben begrenzt.



[Ansicht von Süd-Ost]

Als Besonderheit darf die Straßenfassade mit dem Sichtmauerwerk im OG und der gegliederten Putzfassade im EG gelten. Das Satteldach wird zur Straße mit einem liebevoll gestalteten Dachaufbau mit Dreiecksgiebel zusätzlich belichtet. Diese Ostfassade ist gekonnt und geschmackvoll mit einfachen Mitteln durchgestaltet. Die übrigen Fassaden seitlich und im Hof fallen dagegen gestalterisch deutlich ab.

Bauweise

- UG Wände in Stampfbeton
Decke als Stahlsteindecke und StB-Flachdecke (d=20 cm),
Stahlbetondecke im Bereich der breiten Treppe im Raum Südwest
Tragfähigkeit lt. Statik: mind. 3,5 kN/m²
- EG Außenwände Backsteinmauerwerk, 38 cm dick
Innenwände ausgemauertes Holzfachwerk
Holzbalkendecke mit Einschubboden
Tragfähigkeit lt. Statik: 3,5 kN/m²
- OG Außenwände Backsteinmauerwerk, 15 cm und 30 cm dick
sonst wie EG
Tragfähigkeit lt. Statik 4.75 kN/m²
- DG Außenwände Backsteinmauerwerk, 15 cm und 30 cm dick
Holzdachstuhl mit Ziegeldeckung



[Dachstuhl]

Baulicher Zustand und Sanierungsmaßnahmen

Die Mauerwerkswände außen und die ausgemauerten Fachwerkwände innen sind in einem guten Zustand. Eingriffe in die Konstruktion wurden nur in geringem Umfang vorgenommen. Im EG wurden 2 Stahlträger eingebaut, die entweder verstärkt oder wieder ausgebaut und durch neue Fachwerkwände ersetzt werden müssen.

Der Dachstuhl ist konstruktiv in Ordnung. Das Holz ist trocken und ohne erkennbaren Pilz- oder Schädlingsbefall.

Die Geschosstreppe aus Holz ist baufällig und muss auf jeden Fall erneuert werden.

Das Sichtmauerwerk aus Backsteinklinker muss gereinigt und mit einer wasserabweisenden Imprägnierung geschützt werden.

Die rückseitigen eingeschossigen Anbauten sollten entfernt werden.

Nutzungsmöglichkeiten

Die seitliche Erschließung führt in einen großzügigen zentralen Flur und erschließt mehrere Einzelräume unterschiedlicher Größe. Wegen der Fachwerkbauweise können die Räume mit Türöffnungen untereinander verbunden werden. Eine Herausnahme ganzer Wände wird aber nicht empfohlen.

Das Gebäude eignet sich sehr gut für kleinstrukturierte Büronutzungen wie z.B. für Freie Berufe oder ähnliche Dienstleistungen. Als kleinste Einheit könnte sinnvollerweise ein ganzes Geschoss mit ca. 115 m² Nutzfläche angesehen werden. Die natürliche Belichtung der Räume ist im wesentlichen auf die Ost- und die Westfassade beschränkt.

Gesamtbeurteilung (Schulnoten von 1-6):

Konstruktion:	2-3	(weitgehend intaktes Tragsystem)
Nutzung:	4	(vergleichsweise wenig nutzbare Fläche)
Gestaltung:	3	(bemerkenswerte Straßenfassade, die anderen Fassaden sind weniger wertvoll)

Georgstraße 17 - (Bäckerei Dörflinger)

Erbaut im Jahre 1897 von Josef Lanz als Wohngebäude mit einer "Brotfabrik" bzw. "Teigwarenfabrikation mit Motorbetrieb." im EG. Im 1.OG waren "Magazin und Comptoir" und Wohnräume vorgesehen. In den übrigen Räumen der Obergeschosse einschließlich der Räume im Mansarddachgeschoss waren Zimmer und Kammern für Wohnzwecke. Später befand sich im EG die bekannte Bäckerei Dörflinger bis das Gebäude von der Bundespost erworben und umgebaut wurde. Diese richtete im EG eine Kantine für das Personal ein und nutzte die übrigen Räume für Büro Zwecke.

Das Gebäude ist nur teilweise unterkellert, hat aber einen tiefer liegenden Gewölbekeller mit einer Scheitelhöhe von ca. 3.50m. Die Wände außen wie innen bestehen aus Beton. Das EG ruht auf 4 gusseisernen Rundstützen und einer kreuzweise gespannten Stahlträgerlage. Darüber liegt dann eine Balkenlage mit dem üblichen Aufbau. Die übrigen Geschossdecken bestehen aus einer Holzbalkenlage, welche auf den ausgemauerten Fachwerkwänden aufliegt. Die Außenwände ab dem 1.OG bestehen aus nach außen sichtbarem Backsteinmauerwerk. Die lichte Raumhöhe im EG beträgt 3.50m und in den beiden Obergeschossen jeweils 2.90m. Im Mansard-Dachgeschoss beträgt sie 2.60m. Darüber befindet sich ein nicht ausgebauter Dachraum.



[Ansicht von Süd-Ost]

Besonders zu erwähnen ist die Klinkerfassade, die - anders als bei Haus 19 - noch an allen vier Seiten erhalten ist. Die Straßenansicht wurde aber besonders sorgfältig durchgebildet. Auf dem Mansard-Dach befinden sich mehrere gut proportionierte Dachgaupen.

Ebenfalls zu erwähnen sind die Geschosstreppen aus Hartholz mit dem Anfangspfosten und den gedrechselten Geländerstäben, die noch in einem sehr guten Zustand zu sein scheinen und die Wohnungseingangstürelemente mit den kunstvoll gestalteten Profilierungen der Portale.

Auch die alten Zimmertüren mit Futter und Bekleidung und den gut gegliederten Ausfachungen stellen hervorragende Beispiele des damaligen Schreinerhandwerks dar. Leider sind von den alten Türdrückern nur noch wenige vorhanden.



[Holztreppe]



[Gewölbekeller]



[Eingangstürelement]



[Türdrücker]

Bauweise

- UG Wände in Stampfbeton
Decke als Stahlsteindecke und gemauertes Tonnengewölbe
Tragfähigkeit lt. Statik 3.5 kN/m²
Die Wand zum nichtunterkellerten Teil weist in ca. 1.70m Höhe einen durchgehenden Längsriss aus. Dieser könnte aus Setzungen des Fundaments der dahinter liegenden Einzelstütze herrühren.
- EG Außenwände Backsteinmauerwerk, 50 cm dick
Innenwände keine, 4 Einzelstützen aus Gusseisen.
Decke als Kombination von Stahlträgern und Holzbalken
Tragfähigkeit lt. Statik 8.5 kN/m² (!)
- OG1 Außenwände Backsteinmauerwerk, außen sichtbar, 38 cm dick
Innenwände als ausgemauertes Holzfachwerk
Holzbalkendecke, die an zwei Stellen durch einen Stahlunterzug (HEB_200) verstärkt wurde.
Tragfähigkeit lt. Statik 4.4 kN/m²
- OG2 wie OG2, jedoch
Tragfähigkeit der Decke lt. Statik 5.0 kN/m²
- DG Außenwände im Kniestockbereich wie OG2,
zweigeschossiger Mansard-Dachstuhl mit Holzsparren
Dachdeckung aus rautenförmigen Asbestzementplatten.

Alle Schornsteine sind stillgelegt und enden unterhalb der Dachhaut.



[Dachstuhl in Mansardbauweise]

Baulicher Zustand und Sanierungsempfehlungen

Die Mauerwerkswände außen und die ausgemauerten Fachwerkwände innen sind in einem guten Zustand. Eingriffe in die Konstruktion wurden sachkundig und nur in geringem Umfang vorgenommen. Vermutlich wegen der schweren Backöfen und dem Wunsch nach großzügiger Produktionsfläche wurde auf einen Teil der Unterkellerung verzichtet und im EG eine bemerkenswerte Abfangkonstruktion mit Guss-Stützen, Stahlträgern und Holzbalken gewählt.

In den oberen Geschossen liegen alle Holzbalken auf den intakten Fachwerkwänden auf und bilden ein stabiles Traggerüst.

Der Dachstuhl ist in einem hervorragenden Zustand und ohne erkennbaren Schädlings- und Pilzbefall. Die Konstruktion selbst ist ein Lehrbeispiel für eine gute Zimmermannsarbeit.

Das Sichtmauerwerk aus Backsteinklinkern muss gereinigt und mit einer wasserabweisenden Imprägnierung geschützt werden.

Die Geschosstreppe aus Holz und die alten Holztüren sollten nach Möglichkeit erhalten bleiben, weil sie sehr typisch für die damalige Bauweise sind.

Die rückseitigen eingeschossigen Anbauten sollten entfernt werden.

Nutzungsmöglichkeiten

Die innere Erschließung über ein abgeschlossenes Treppenhaus führt in einen sehr großzügigen zentralen Flur von dem aus man in die einzelnen Räume gelangt. Wegen der Fachwerkbauweise können die Räume mit Türöffnungen untereinander verbunden werden was teilweise schon geschehen ist. Eine Herausnahme ganzer Wände wird aber nicht empfohlen.

Das EG ruht auf nur 4 Stützen und bietet ca. 150 m² zusammenhängende Fläche auf einer Ebene.

Das Gebäude eignet sich in den Obergeschossen bestens für repräsentative Büros mit einer Nutzfläche bis 150 m² je Geschoss. Von drei Seiten natürlich belichtet und mit einem beeindruckenden Blick nach Süden könnte es zu einer 1. Adresse für hochwertige Dienstleitungen werden.

Im EG bieten sich Verkaufs- und Produktionsflächen (Bäckerei) an. Aber auch Kleinkunst-, Ausstellungs- und Restaurationräume sind hier möglich. In Kombination mit den Außenflächen im Süden wäre ein Biergartenbetrieb oder dergl. ideal.

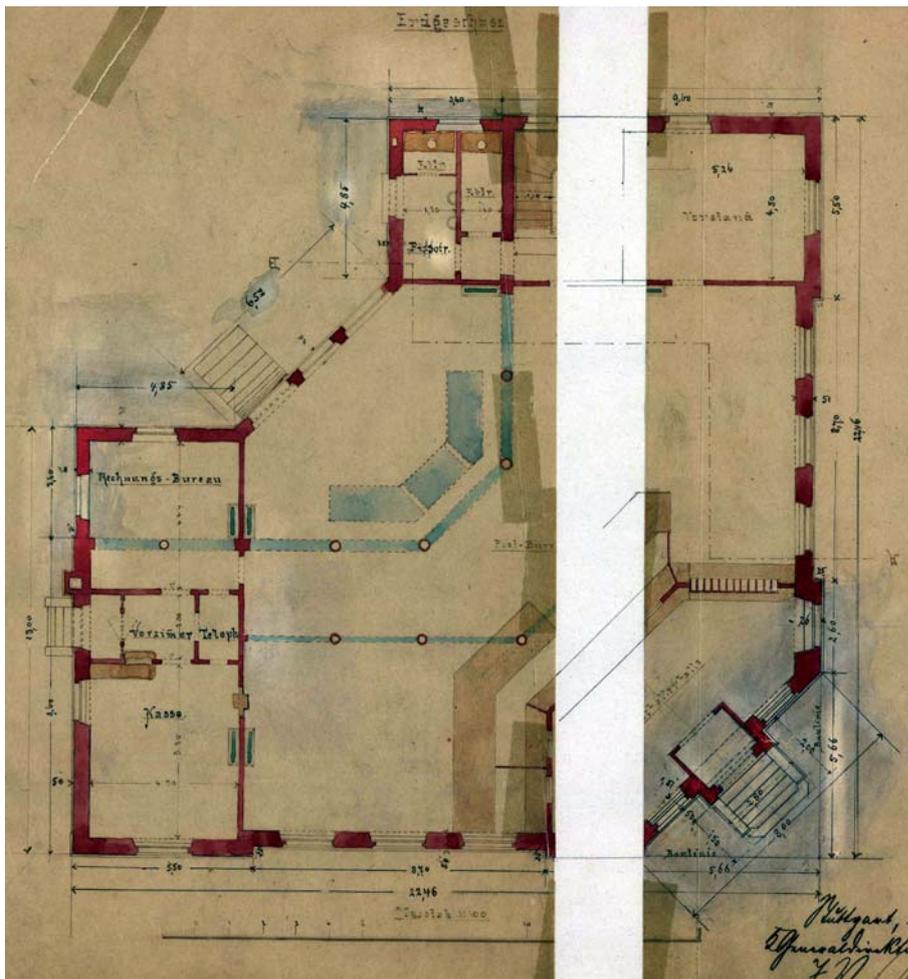
Gesamtbeurteilung (Schulnoten von 1-6):

Konstruktion:	1-2	(weitgehend intaktes Tragsystem)
Nutzung:	2-3	(keine großflächigen Nutzungen möglich, Kellerräume etwas klein)
Gestaltung:	2	(schöne Fassade und Dach)

Das Gebäude 17 bildet ein wesentliches stadt-bildprägendes städtebauliches Element. Der Erhalt und die sorgfältige Sanierung wird empfohlen.
--

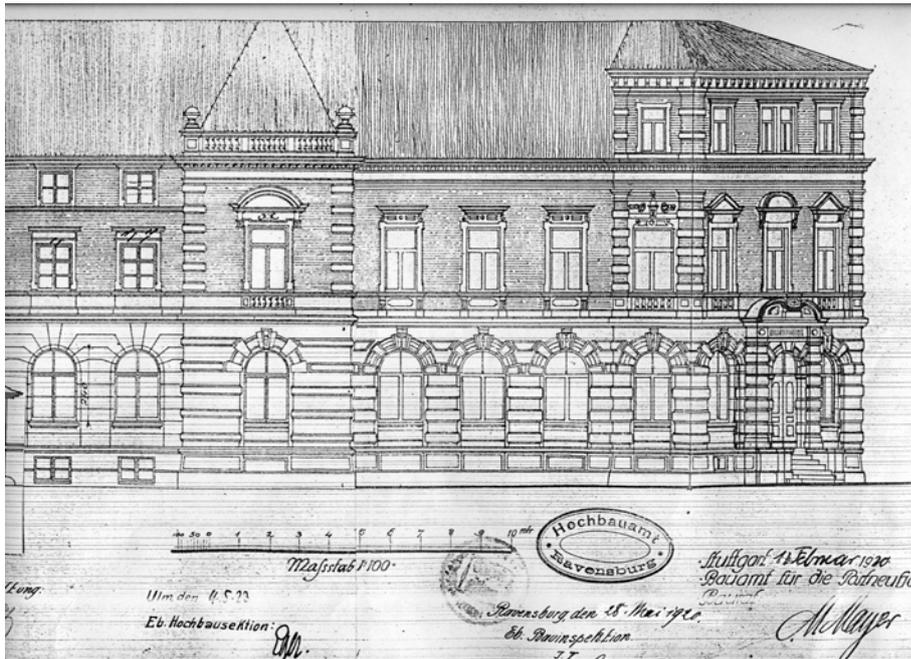
Eisenbahnstraße 44 – (Altes Postgebäude)

Das mächtige Eckgebäude der Post wurde 1891 als gleichschenkliger winkelförmiger Bau errichtet. Die Fassaden zur Straße hin und insbesondere die Gebäudeecke am Bahnhof wurde im damals charakteristischen historisierenden "Gründerstil" errichtet. Dieser Stil – auch "Historismus" oder "Eklektizismus" genannt, war die deutsche Variante des Neubarock und galt nicht nur für Profanbauten als verbindlich. In Baden-Baden gab es z.B. eine großherzogliche Verfügung, wonach bei Neubauten 30% der Bausumme für die Fassadengestaltung ausgegeben werden mussten. Als Vorbild galt dort der Hauptbahnhof [Wilfried Koch - Baustilkunde S. 375].



[Erdgeschossplan von 1891 – Haupteingang an der Außenecke]

1920 wurde nördlich an den zweigeschossigen Hauptbau ein Querbau mit drei Obergeschossen angefügt. Dadurch ergaben sich zahlreiche Höhendifferenzen auf den einzelnen Ebenen. Weitere Umbauten folgten 1931 und 1935, u.a. die Verlegung des Eingangs weg von der Ecke an die Südfassade. Das aufwendig gestaltete Portal wurde dabei leider entfernt und durch Fenster ersetzt. Einige Zeit danach wurde das nördlichste Haus auf dem Gelände (Wohnhaus für Beamte der Eisenbahn) mit einem Zwischenbau an das Hauptgebäude angeschlossen. Ein Treppenhaus im ehemaligen Wohnhaus entfiel (siehe besondere Untersuchung).



[Westfassade 1920 – Haupteingang an der Ecke]

Richtigerweise befand sich ursprünglich der Haupteingang in die Schalterhalle genau an der Ecke. Eine Treppenanlage führte durch ein mächtiges Portal ins Innere. Die Fassade war damals weitaus feingliedriger durchgebildet als heute. Vermutlich wurde sie 1935 von der Deutschen Reichspost anlässlich einer Dachstuhlerweiterung in den heutigen Zustand gebracht.



[Zustand 2005] An der Ecke befand sich der Haupteingang bis 1931. Man beachte den Unterschied bei den Fenstern und deren Einfassungen, sowie die Kranzgesimse unterhalb der Traufen.

Vom Stadtarchiv stammen die beiden nachfolgenden Postkartenansichten, die den ursprünglichen Zustand der Gründerzeitfassade zeigen. Deutlich zu sehen ist hier auch das Sichtmauerwerk im 1.OG, welches später verputzt wurde.



[Postgebäude vor 1920 vor der 1. Erweiterung von Süd-West]



[Postgebäude nach der Erweiterung von 1926 von Nord-West]

Der 1. Bauabschnitt ist nur im südlichen Teil unterkellert. Beim Erweiterungsbau von 1920 wollte man diesen Fehler wohl nicht mehr machen, weshalb dieser voll unterkellert wurde. Beide Keller sind dadurch nicht miteinander verbunden.

Das Erdgeschoss weist eine üppige lichte Raumhöhe von fast 4.0 m auf. Zwei Reihen von gusseisernen Stützen mit Stahlunterzügen tragen die Hauptlast der darüber liegenden Geschosse. Der Raum zwischen den beiden Flügeln ist mit einer flach geneigten Holzkonstruktion überspannt und somit in die Halle integriert.

Im OG verschlankt sich der Baukörper auf ca. 10 m. Hier beträgt die Raumhöhe ca. 3.40 m.

Das Dachgeschoss wird ebenfalls genutzt, wird jedoch durch Dachschrägen stark beeinträchtigt. Im Mittelteil wurde auf den Boden ein zweiter Boden etwa 60 cm darüber gebaut, vermutlich um bei den hochliegenden Fenstern eine normale Brüstungshöhe zu erreichen.

Von diesem Geschoss aus kommt man im Hauptbau in den nicht ausgebauten Dachraum. Im Anbau führt eine einfache Holztreppe in ein notdürftig ausgebautes Dachgeschoss. Dessen lichte Höhe beträgt allerdings hier nur ca. 2.10 m.

1959 wurde im Anbau ein Lastenaufzug eingebaut, der das EG mit dem OG im Altbau verbindet.



[Typischer Raum im OG1]



[Flur im DG mit Differenztreppen]



[UG-Flur - Blick in Gewölbekeller]



[Dachstuhl in Gebäudemitte]

Bauweise – Nordflügel (Anbau 1920)

- UG Wände in Stampfbeton
Decke als Stahlsteindecke und Tonnengewölbe,
mehrfach nachträglich mit Stahlträger verstärkt
Tragfähigkeit lt. Statik 3.5 kN/m²
- EG Außenwände Backsteinmauerwerk, 38 cm dick
Innenwände Mauerwerk
Decke StB-Plattenbalkendecke
Tragfähigkeit lt. Statik 2.8 kN/m²
- OG1 Außenwände Backsteinmauerwerk, 38 cm dick
Innenwände als ausgemauertes Holzfachwerk
Holzbalkendecke auf mittigem Holzunterzug
Tragfähigkeit lt. Statik 2.75 kN/m² (wenn der Unterzug verstärkt wird)
- DG Außenwände im Kniestockbereich wie OG1,
zweigeschossiger Walmdach-Dachstuhl mit Holzsparren
Dachdeckung aus Betondachsteinen

Geschosstreppe mit massiven Stufen aus Kunst-Werkstein vom EG ins 2.OG des Anbaus.

Bauweise – Eckgebäude (1891)

- UG Wände in Mauerwerk
Decke als Stahlsteindecke, die nachträglich mit Stahlträgern verstärkt wurde und Tonnengewölben im eingeschossig überbauten Bereich
Tragfähigkeit lt. Statik 3.5 kN/m²
Der Nordteil ist nicht unterkellert, Zustand der Bodenplatte und der Gründung ist unbekannt.
- EG Außenwände Backsteinmauerwerk, 38 cm sowie 52 cm dick
Innenwände meist nichttragendes Mauerwerk
Decke Holzbalkendecke auf Stahlträgern und Guss-Stützen
im Nordflügel nachträglich mehrfach mit Stahlträgern verstärkt
Tragfähigkeit lt. Statik 1.9 kN/m² (!)
- OG1 Außenwände Backsteinmauerwerk, 38 cm dick
(möglicherweise verputztes Sichtmauerwerk)
Innenwände als ausgemauertes Holzfachwerk
Holzbalkendecke
Tragfähigkeit lt. Statik 2.0 kN/m² (nur unter der Voraussetzung, dass die Holzbalken von Außenwand bis Außenwand stoßfrei durchlaufen)
- DG Außenwände im Kniestockbereich wie OG1,
zweigeschossiger Walmdachstuhl mit Holzsparren
Dachdeckung aus Betondachsteinen

Die Geschosstreppe führt ab dem EG als dreiläufig gewendelte, eingestemmte Wangentreppe aus Holz ins OG.

Baulicher Zustand und Sanierungsempfehlungen

Das Gebäude ist in einem schlechten Zustand. Es wurde offenbar von Anfang an statisch unterdimensioniert gebaut, weshalb die Decken mehrfach nachträglich mit Stahlträgern verstärkt wurden. Die Decke über der großen Schalterhalle hat jetzt bereits eine unzureichende Tragfähigkeit. In dem nur eingeschossigen Teil sind massive Fäulnisschäden an den Holzbalken im Traufbereich festzustellen. Hier sind sofortige Sicherungsmaßnahmen wegen drohender Einsturzgefahr geboten.

Die Außenwände seitlich und im rückwärtigen Teil scheinen intakt zu sein. An der Hauptfassade straßenseitig sind zahlreiche Risse insbesondere an den Rundbögen der Fenster zu beobachten. Ob diese durch unsachgemäßen Umbau der Fenstergewände oder durch Bewegungen der gesamten Konstruktion herrühren, lässt sich nicht ohne weiteres sagen.

Im Traufbereich sind Feuchteschäden erkennbar, die nichts Gutes erwarten lassen.

[Risse im Sturzbereich]



[Wasserschaden an der Traufe]



[Risse im Sockel]



[Risse im Sockel]

Der Dachstuhl ist – soweit erkennbar - trocken und frei von Schädlings- bzw. Pilzbefall. Jedoch konnten die Traufen und Schwellen noch nicht kontrolliert werden. An diesen Bauteilen sind lokale Schäden zu vermuten.

Der eingeschossige Zwischenbau ist mit einer Flachdachbahn abgeklebt. Das Hauptdach besteht aus Betondachsteinen. Der erhöhte Vorbau wurde mit verzinktem Eisenblech eingedeckt. Alle diese Eindeckungen sind abgängig.

Der Komplex ist durch zwei Haupttreppenhäuser erschlossen. Im Ostflügel führt eine großzügige dreiläufig gewendelte Holzterasse mit gedrehten Geländerstäben in die oberen Geschosse. Diese Treppe ist in der Substanz gut, muss jedoch verschiedentlich am Geländer ausgebessert werden. Die Treppe im nördlichen Anbau besteht aus massiven Kunststeinstufen und befindet sich konstruktiv in gutem Zustand.

[Kapitell der Guss-Stütze]



[Alte Gusseiserne Stützen in der früheren Schalterhalle – rechts Mittelteil]

Die großzügige alte Schalterhalle ist geprägt durch zehn sehr schön gestaltete gusseiserne Stützen mit üppigen Kapitellen. Sie wurden in der Eisengießerei Streicher aus Cannstatt gegossen und sind ein gutes Beispiel der historisierenden Bauweise.

Die Straßenfassade ist reich profiliert und durch zahlreiche Vor- und Rücksprünge gegliedert. Sie entspricht in einigen wesentlichen Teilen – besonders um die Fenster herum - nicht mehr dem ursprünglichen Zustand und wurde nachträglich im OG verputzt. Unter dem Putz befindet sich - so wie am Ostgiebel sichtbar – ein Sichtmauerwerk aus Backsteinklinkern.

Nutzungsmöglichkeiten

Das Gebäude ist für die angestrebten Verwendungszwecke (Verkaufsflächen, Dienstleistungen, Gastronomie, usw.) nur nach einschneidenden und aufwendigen Sanierungs- und Umbaumaßnahmen nutzbar zu machen. Die Decke über UG sollte auf eine Tragfähigkeit von mind. 5.0 kN/m² ertüchtigt werden. Dies könnte durch weitere Stahlträger oder (besser) durch eine neue StB-Decke erreicht werden. Im EG muss die Holzbalkendecke komplett verstärkt oder ausgetauscht werden. Weil die Gussstützen und Stahlträger nicht feuerbeständig sind, müssen sie allseits mit Brandschutzmaterial bekleidet werden und sind dann leider nicht mehr sichtbar. Bei sorgfältiger Erarbeitung eines umfassenden Brandschutzkonzeptes und Absicherung des vor-beugenden Brandschutzes mit einer Brandmeldeanlage wäre vielleicht auch ein Sichtbarlassen derselben denkbar. Alternativ sollte aber auch über eine Stahlbetondecke über dem EG mit einer neuen Stützenanordnung in Erwägung gezogen werden. Dies würde u.a. zu einer wesentlichen Verbesserung der Steifigkeit des Bauwerks führen. Ein Teil der Gussstützen könnte dabei als "historische Zitate" (nichttragend) Verwendung finden.

Ein Haupthindernis für eine großzügige Nutzung der Flächen sind die verschiedenen Höhensprünge in den Decken zwischen Altbau und Anbau. Im nördlichen Anbau wurde bei gleicher Gebäudehöhe wie am Altbau ein weiteres Geschoss untergebracht. Dies führt zu einem geradezu chaotischen Auf und Ab an der gemeinsamen Nahtstelle. Ein Rückbau dieses Bereichs auf die Zweigeschossigkeit des Altbaus erscheint unerlässlich. Wie dabei mit der Fassade zu verfahren ist, muss zunächst offen bleiben.



[Ansicht von Nord-West – Mittelteil dreigeschossig, sonst 2 Geschosse - im Vordergrund das ehemalige "Beamtenwohnheim", die spätere Schließfachanlage]

Den Wert der alten Straßenfassade richtig einzuschätzen und daraus eine angemessene Sanierungsempfehlung abzuleiten, ist fast unmöglich. Einerseits muss man nüchtern feststellen, dass derartige historisierende Fassaden

andernorts schöner und besser gebaut wurden, und vor allem in ihrer ursprünglichen Fassung erhalten sind. Als aktuelles Beispiel kann hierfür das 2004 aufwendig umgebaute und sanierte 5-Sterne-Hotel "Dorint Sofitel Bayerpost" in München (Arch. Prof. Fred Angerer / Gerald Hadler) genannt werden.



[Hotel "Dorint Sofitel Bayerpost" – München am Hauptbahnhof]

Auch wirkt die Ravensburger Postfassade nach meiner persönlichen Meinung in der heutigen Fassung für das vergleichsweise kleine Gebäude etwas zu grob und "aufgesetzt".

Andererseits ist mit ihr zweifellos eine starke stadtbildprägende Wirkung und ein hoher Erinnerungswert verbunden. Sie ist auch – trotz der zahlreichen späteren "Misshandlungen" – ein wichtiges Zeugnis aus der Gründerzeit.

Nicht zuletzt denkt man beim Stichwort "Postblock" zuerst und vor allem an diese Straßenansicht. Sie zu entfernen und durch einen Neubau zu ersetzen, wäre deshalb ein schwerer Eingriff ins Stadtbild und würde dem Quartier ein anderes Gesicht geben.



Wiederherstellung des Sichtmauerwerks, des profilierten Kranzgesimses und der Giebelverdachungen über den Fenstern?

Wiederherstellung der scheinbar gemauerten Fensterstürze?

[Fassadenausschnitt Westfassade]

Nutzungsmöglichkeiten

Das Gebäude bietet im EG eine ca. 500 m² große zusammenhängende Fläche, die nur durch wenige Wände und Stützen geteilt ist. Diese Fläche könnte mit einem noch zu errichtenden Neubau an der Stelle der alten Schließfachanlage zusätzlich um ca. 250 m² erweitert werden. Wegen der hohen Fenster und der vergleichsweise geringen Bautiefe kann die gesamte Fläche weitgehend natürlich belichtet werden. Günstig ist auch die lichte Höhe von ca. 3.90 m. Vom Hof her besteht die Möglichkeit eines ebenerdigen Zugangs und die Gelegenheit einer Außennutzung. Die Verkehrsanbindung ist insbesondere wegen der Nachbarschaft des ÖPNV besonders hervor zu heben.

Aus städtebaulichen Gründen sollte nach einer Nutzung gesucht werden, die zur Belebung des Quartiers möglichst auch über die Geschäftszeiten hinaus führt. Dies könnte z.B. eine kulturelle Einrichtung, eine Gastronomie, ein Lebensmittelmarkt für Spezialitäten aus aller Welt oder "Bio-Produkte" – oder vielleicht auch ein Mix aus allem in Form einer Markthalle - sein. Grundsätzlich sind hier im EG alle Einrichtungen sinnvoll, die üblicherweise in größeren Stadtbahnhöfen integriert sind.

Das 1.OG hat ähnliche Vorzüge, doch wären hier besser hochwertige Dienstleistungen anzusiedeln, wie z.B. ein Ärztezentrum oder dergl.

Das 2.OG liegt bereits im Dachraum. Auch hier könnten die vorgenannten Dienstleistungen untergebracht werden. Es wäre allerdings noch die Belichtung über die Dachflächen zu klären.

Gesamtbeurteilung (Schulnoten von 1-6):

Konstruktion:	5	(ungenügende Tragfähigkeit der Decken, Schäden an der Fassade, zahlreiche unsachgemäße Umbauten, nur Teilunterkellerungen geringer Höhe)
Nutzung:	2	(großflächige Nutzungen möglich – zusätzlich auch im Außenbereich, Möglichkeit eines niveaugleichen Erweiterungsbaus im Norden)
Gestaltung:	2-3	(Gründerzeit Fassade, Stützen innen)

Das alte Postgebäude Eisenbahnstraße 44 bildet ein wesentliches stadtbildprägendes städtebauliches Element. Der Erhalt dieses Gebäudes aus der Gründerzeit sollte trotz des zu erwartenden überdurchschnittlich hohen Sanierungsaufwandes angestrebt werden, allerdings im Wissen, dass ein Neubau an dieser Stelle vermutlich wirtschaftlicher wäre.

Am Anbau von 1920 sind derart weitreichende Umbauten erforderlich, dass auch ein Ersatzbau mit niveaugleichen Decken erwogen werden sollte.

Charlottenstraße 53 - (altes "Fernknotenamt")

1926 wurde von der Oberpostdirektion das "Fernknotenamt" in der Charlottenstraße 53 an Stelle eines alten Holzschopfes gebaut. Als Architekt wird in den Bauakten Hermann Kiderlen aus Ravensburg genannt. Das Gebäude wurde in "Eisenbetonbauweise" mit drei Obergeschossen, einem ausgebauten Dach und einem zusätzlichen eingeschossigen Kellerraum im Hof errichtet.



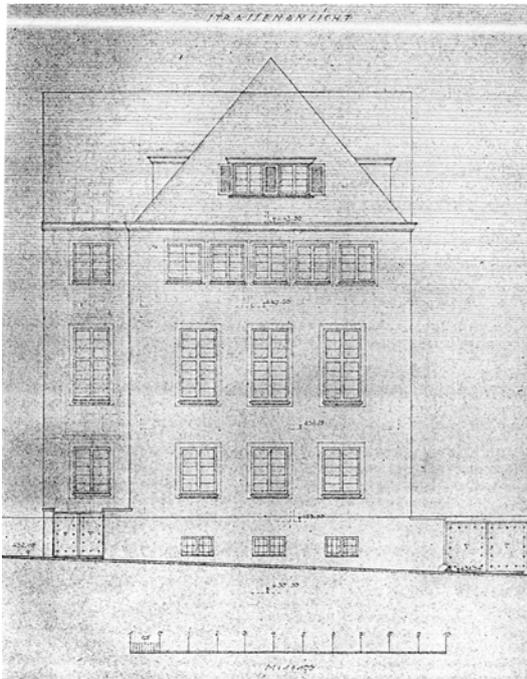
[Ansicht von Nord-West]

Im 2.20 m hohen UG befanden sich neben Abstellräumen auch die Räume für den Bautrup, für Batterien, Kabelmuffen und anderes technisches Gerät. Im EG befand sich eine Wohnung und ein Raum für die Telegramm-Annahme. Letzterer war für den Publikumsverkehr vom Hof aus zugänglich. In diesem Geschoss beträgt die lichte Höhe bereits 2.95 m. Im 1.OG (lichte Höhe 3.90 m) war der große "Wähler-Saal" sowie ein Raum für "Verteiler" und ein Maschinenraum. Vermutlich wurden von hier aus die Telegramme in die ganze Welt geschickt.

Im 2.OG - mit einem lichten Raummaß von 2.65 m - war das "Fernamt" mit Nebenräumen untergebracht und im DG befand sich unter einem steil geneigten Satteldach eine weitere Wohnung.

Das ganze Haus ist weitgehend in seiner ursprünglichen Fassung erhalten und hat kaum Veränderungen erfahren. Lediglich einige nichttragende Wände wurden eingebaut, um die großen Räume in den Obergeschossen zu unterteilen.

Das bislang von der Öffentlichkeit wenig beachtete Gebäude besticht durch seine innere und äußere Klarheit sowie seine streng geordnete aber dennoch spannungsvolle Fassade. Dies wird vor allem an den alten Fassadenplänen deutlich. Die Architekturauffassung entspricht in vielem der Stuttgarter Architekturschule, die maßgeblich von Paul Bonatz geprägt wurde.



[Zeichnung von 1926]



[Zustand heute]

Bauweise

UG Außenwände aus Eisenbeton, $d=50\text{ cm}$
Tragende Innenwände aus Mauerwerk, $d=25\text{ cm}$ sowie 38 cm dick
Decke als StB-Plattenbalkendecke, Druckplatte $d=18\text{ cm}$
Balkenquerschnitt $30 \times 45\text{ cm}$, $e=1.0\text{ m}$ und Stahlsteindecke.
Tragfähigkeit lt. Statik 2.0 kN/m^2

EG Außenwände aus Mauerwerk, $d=38\text{ cm}$
Tragende Innenwände aus Mauerwerk, $d=25\text{ cm}$
Decke als StB-Rippendecke $d=30\text{ cm}$
Tragfähigkeit lt. Statik 2.56 kN/m^2

OG1 wie EG

OG2 wie OG1 bzw. EG

Die Geschosstreppe besteht aus massiven Kunst-Werksteinstufen

Dachstuhl als zimmermannsmäßig gefertigter Pfettendachstuhl mit Kehlgebälk. Dachneigung ca. 54° . Dacheindeckung mit Biberschwanzplatten

Die Dachentwässerung wurde mit einer betonierten innenliegender Rinne gemacht. Auf diese Weise wurde ein Dachvorsprung vermieden.



[Fassade Süd]

Baulicher Zustand und Sanierungsmaßnahmen

Das gesamte Gebäude blieb weitgehend von unsachgemäßen Eingriffen und Umbauten verschont. Lediglich die schönen alten Sprossenfenster wurden durch sprossenlose ersetzt. (Mindestens ein altes Fenster ist aber im EG im östlichen Innenhof noch erhalten geblieben - siehe Bild).



Die Wände und Decken sind in einem hervorragenden Zustand und weisen eine ausreichende Tragfähigkeit von 2,56 kN/m² auf. Lediglich die EG-Decke liegt hier an der unteren Grenze von 2.0 kN/m².

Im EG und in den Obergeschossen können fast alle leichten Trennwände ausgebaut werden, so dass weitgehend zusammenhängende Nutzflächen von insgesamt ca. 215 m² in jedem Geschoss zur Verfügung stehen.

Wegen der geringen Bautiefe und der reichen Befensterung kann die gesamte Nutzfläche natürlich belichtet werden. Im 1.OG haben die Fenster eine lichte Höhe von 2.5 m(!), weshalb hier besonders gute natürliche Lichtverhältnisse herrschen.

Der Dachstuhl weist keine Schäden auf und scheint intakt zu sein. Die innenliegenden seitlichen Rinnen sollten aber dringend vorab gewartet werden, weil sie total mit Schmutz verfüllt sind.

Von allen untersuchten Gebäuden dürfte eine Grundsanierung dieses Hauses mit dem geringsten Aufwand verbunden sein. Selbst der Austausch der Decke über dem UG mit einer neuen StB-Flachdecke (um hier z.B. eine durchgängig höhere Nutzlast zu erzielen), wäre wegen des einfachen Tragsystems verhältnismäßig einfach zu bewerkstelligen und deshalb zu empfehlen. Falls von einem Interessenten eine höhere Belastbarkeit von der Rippendecken gefordert wird, könnten auch die Rippendecken durch zusätzliche Zwischenträger verstärkt werden. Dies sollte aber nicht unbedingt angestrebt werden.

Nutzungsmöglichkeiten

Wegen seiner offenen Bauweise mit guter natürlicher Belichtung nach allen Seiten ist das Gebäude für alle Arten von Büronutzungen bestens geeignet. Dienstleistungen, die höhere Anforderungen an die Tragfähigkeit von Decken als 2.56 kN/m² fordern, müssten ggf. im EG untergebracht werden, wenn die Decke über UG vorher ausgetauscht wird.

Vom Hof aus besteht ein ebenerdiger Zugang ins EG, was zusätzlich die Möglichkeiten einer Außennutzung eröffnet.

Das Haus Charlottenstraße 53 ist ein schönes Beispiel für eine zeitlos schöne und zweckgemäße Architektur und sollte nicht ohne Not abgebrochen werden. Es bietet mit seinen 4 nutzbaren Ebenen erstaunlich viel Fläche bei einem sehr kompakten Bauvolumen.

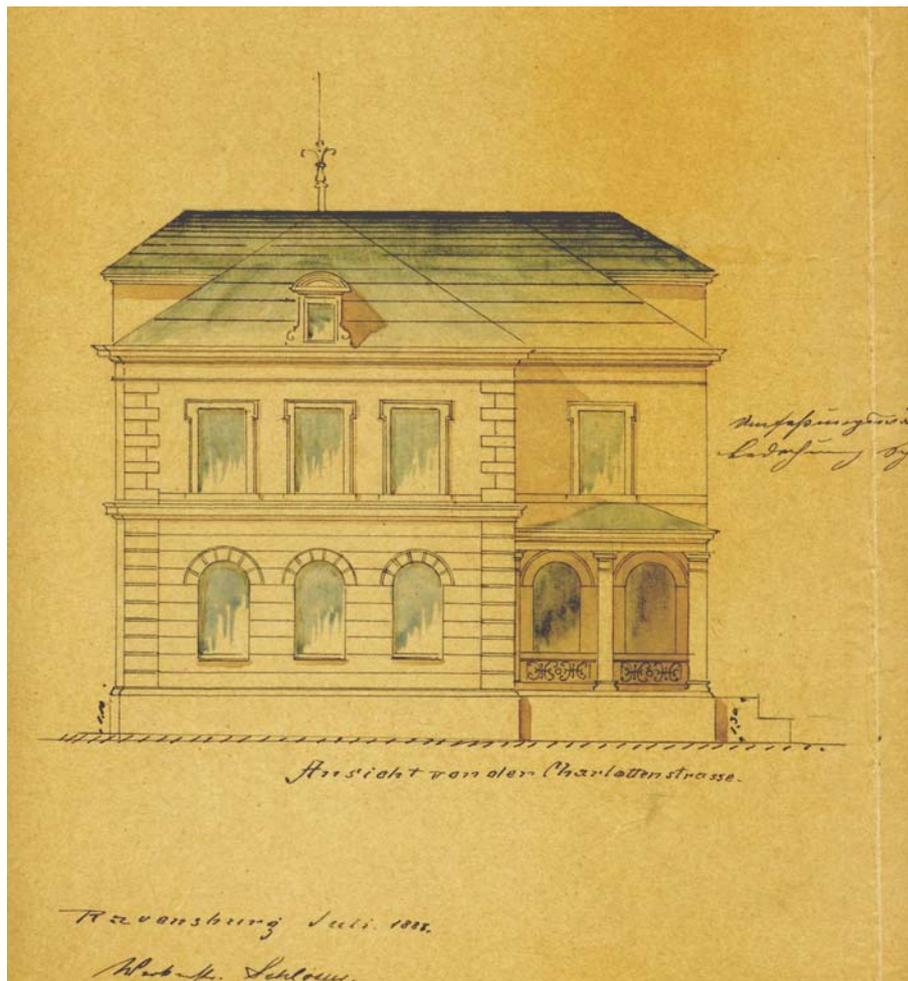
Gesamtbeurteilung (Schulnoten von 1-6)

- Konstruktion: **2-3** (Decke über UG sollte verstärkt werden)
- Nutzung: **2-3** (zusammenhängende Flächen bis 215 m² mit guter Belichtung auf jedem Geschoss)
- Gestaltung: **2** (klarer und markanter Baukörper, gutes Architekturbeispiel aus den zwanziger Jahren)

Charlottenstr. 51 - ("Chinarestaurant")

Von "Max Schlosser, Werkmeister" wurde 1888 das Baugesuch für ein Wohngebäude mit einem "Comptoir" (Ladengeschäft) im EG eingereicht. Elf Jahre später (1899) ließ "Karl Nabholz, Wirt zum Deutschen Kaiser" einen seitlichen Anbau mit Remise im EG und einer zusätzlichen Aufstockung an der Georgstraße errichten. 1929 erweiterte die Witwe "Theresia Nabholz" den Gastraum im EG um einen eingeschossigen Anbau und 1937 erfolgte eine Bebauung des bislang noch freien Innenhofes mit Garagen, Wirtschafts- und Wohnräumen. Das Grundstück wechselte nach dem Krieg mehrere Male den Besitzer - u.a. wird auch eine Schreinerei Wochner in den Akten erwähnt – bis schließlich im EG das seinerzeit erste und einzige China-restaurant einzog. Mit den häufigen Besitzer- und Nutzerwechseln waren meist mehr oder weniger umfangreiche Umbauten im Inneren verbunden, die nur unzureichend dokumentiert, aber gleichwohl überall zu erkennen sind. Leider gereichten diese zahlreichen Eingriffe nicht zum Vorteil des Gebäudes. Im Laufe der Zeit ist deshalb ein recht unübersichtliches und stillloses Konglomerat verschiedener Bauepochen entstanden.

In seiner ersten Fassung konnte man dem Haus einen gewissen Charme und eine zwar schlichte aber dennoch liebevolle Detailausbildung in der Fassade nicht absprechen:



[Baugesuch von 1888 – Fassade Charlottenstraße]



[Zustand heute 2005 – Ansicht von Nordost]

Von diesem frühen Zustand ist aber bis auf das verbliebene Giebelgesims an der Georgstraße leider nichts mehr übrig geblieben. Die Rundbogenfenster im EG sind ebenso verschwunden wie die Ohrenrahmungen um die Fenster, die Betonung der Ecken durch Scheinmauerwerk und die horizontale Gliederung der Fassade durch Gesimse.

Das Gebäude wirkt heute rein äußerlich verwahrlost und heruntergekommen. Im Inneren bestätigt sich dieser Eindruck: Das Erdgeschoss wurde für die Gaststättennutzung total "ausgeweitet" und auf eine Stahlträgerkonstruktion gestellt. Im Obergeschoss finden sich, mit Fachwerkwänden unterteilt, total verwinkelte Räume, die ausschließlich hin zu der verlärmten Georg- bzw. Charlottenstraße – also nach Ost und Nord - orientiert sind.

Bauweise

- UG Wände aus Stampfbeton und Mauerwerk
Decke als Stahlsteindecken
Tragfähigkeit lt. Statik ca. 2,00 kN/m²
- EG Wände aus Mauerwerk
Decke aus Holzgebälk mit Unterzügen aus Stahl
Stützen aus Stahlrundstützen
Tragfähigkeit lt. Statik ca. 1,80 kN/m² (!)
- OG1 Außenwände aus Mauerwerk, Innenwände Holzfachwerk
Decke aus Holzgebälk
Tragfähigkeit lt. Statik ca. 0,35 kN/m² (!)
- DG Holzdachstuhl mit Asbestzementplattendeckung

Baulicher Zustand und Sanierungsempfehlung

Die Außenwände scheinen in einem noch verwertbaren Zustand zu sein. Durch zahlreiche Umbauten sind jedoch etliche Störungen der Außenwandkonstruktion (Stürze, Ausmauerungen, Einbauteile usw.) zu erwarten, die noch unter dem Putz verborgen sind. Von den Decken weist lediglich die Decke über dem UG eine noch akzeptable Tragfähigkeit auf, während die Decken in den Obergeschossen nicht mehr ausreichend tragfähig sind. Die Geschosstreppe aus Holz ist abgängig. Im Dachstuhl ist auf Anhub kein Pilz- oder Insektenbefall zu erkennen. Die Holzkonstruktion des Dachstuhls ist jedoch ziemlich primitiv und im Bereich der Knotenpunkte an vielen Stellen auszubessern.



[Blick auf das Dach und in den Innenhof]

Gesamtbeurteilung (Schulnoten von 1-6)

Konstruktion:	5-6	Decken nicht tragfähig, zahlreiche kleinere Schäden im Dachstuhl, Treppe zerstört.
Nutzung:	4-5	im Sinne der geplanten Quartiersentwicklung keine vernünftige Nutzung möglich.
Gestaltung:	4-5	durch zahlreiche unfachmännische und stillose Um- und Zubauten endgültig "kaputt gebaut".

Weder innen noch außen sind Elemente zu erkennen, die erhaltenswert sind. Das gesamte Gebäude ist in einem derart schlechten Allgemeinzustand, dass von einer Sanierung abgeraten werden muss.

Bahnhofstraße 20

Dieses Haus wurde 1869 (?) errichtet und ist somit das älteste im Quartier. Gebaut wurde es von der Königl. Eisenbahnverwaltung als zweigeschossiges Doppelhaus zur Unterbringung ihrer Beamten. Wie lange es diesem Zwecke diente, konnten wir nicht herausfinden. Vermutlich in den Dreißiger Jahren des 20. Jahrhunderts wurde es als Wohngebäude aufgegeben und für Zwecke der Postverwaltung umgebaut. Eines der beiden Treppenhäuser wurde dabei entfernt. 1986 wurden dann im EG fast alle Wände entfernt und eine aufwendige Abfangkonstruktion aus Stahlträgern und Stützen musste fortan die Last der Decke und der Geschosse darüber aufnehmen. Gleichzeitig erfolgte eine innere Verbindung mit dem EG des Postgebäudes, was wegen des Höhenunterschieds nur mit einer Differenztreppe möglich war. Bis zuletzt waren im EG die Postschließfächer eingerichtet, welche von den Kunden über einen separaten Eingang von Norden her erreicht werden konnten.

Das Gebäude war als reines Funktionsgebäude konzipiert und sollte weder repräsentativen noch kommerziellen Zwecken dienen. Deshalb fehlen auch jegliche schmückenden dekorativen oder sonstigen gestalterisch besonderes hervorzuhebenden Bauteile.



[Ansicht von Nordwest]

Neben dem imponierenden historischen Postgebäude und dem mächtigen "Fernknotenamt" wirkt das ehemalige "Beamtenwohnhaus" merkwürdig verloren und deplaziert. Aus städtebaulichen Gründen würde man sich an dieser Stelle eher ein kraftvolles Gegenstück zum alten Postgebäude wünschen.

Bauweise

- UG Wände aus Mauerwerk (nur teilunterkellert)
Decken als gemauerte Gewölbe (?)
Tragfähigkeit lt. Statik 3,5 kN/m²
- EG Wände aus Mauerwerk
Stützen aus Profilstahl
Decke als Holzbalkendecke auf Stahlkonstruktion
Tragfähigkeit lt. Statik 4,4 kN/m²
- OG Außenwände Mauerwerk
Innenwände ausgemauertes Holzfachwerk
Holzbalkendecken
Tragfähigkeit lt. Statik 4,4 kN/m²
- DG Dachstuhl als Holzpfettendach



[EG – ehemalige Schießfächanlage]

Baulicher Zustand und Sanierungsmaßnahmen

Das Gebäude ist insgesamt in keinem schlechten Zustand. Der große Umbau 1968 im EG nahm zwar keine Rücksicht auf die alte Grundriss- und Gebäudestruktur, er erfolgte dennoch fachgerecht und konstruktiv einwandfrei. Deshalb lassen sich auch für die beiden Geschossdecken über dem EG und über dem 1.OG beachtliche Nutzlasten rechnerisch nachweisen.

Die lichten Höhen der beiden Hauptgeschosse sind mit über 3.0m gut ausreichend für verschiedenartige Nutzungen. Das Dachgeschoss ist wegen der Dachschrägen und geringer Höhen praktisch nicht nutzbar.

Das UG ist nur teilunterkellert, stark durchfeuchtet und überdies sehr verwinkelt.

Gesamtbeurteilung (Schulnoten von 1-6)

Konstruktion:	3	gute Tragfähigkeit der Decken über dem EG und dem OG
Nutzung:	4	insgesamt wenig nutzbare Fläche, nur teilunterkellert
Gestaltung:	4	belanglose Fassade, städtebaulich wenig akzentuiert und ohne stadtbildprägende Ausstrahlung.

Das Haus ließe sich zwar mit noch einigermaßen vertretbarem Aufwand herrichten, jedoch wird es als eigenständiges Bauwerk im Rahmen der Quartierentwicklung kaum einer sinnvollen und wirtschaftlichen Nutzung zugeführt werden können.

[UG - Gewölbekeller]



[EG – Blick von Eingang nach Süden]



[OG – Holzterrasse]



[DG – Flur mit Aufgang zum Dachspitz]

Ravensburg, den 11. Oktober 2005

Volker Petzold
Dipl.-Ing. - Freier Architekt

VOLKER PETZOLD

Dipl.-Ing.
Freier Architekt
Hirschgraben 1
88214 Ravensburg

T. 0751 23456
F. 0751 23431

E. archpetz@t-online.de
<http://www.archpetz.de>

POSTQUARTIER RAVENSBURG **Teil A**

Anhang – Pläne vom Bestand

- Georgstraße 17
- Georgstraße 19
- Charlottenstraße 51 (nicht dokumentiert)
- Charlottenstraße 53
- Bahnhofstraße 20
- Eisenbahnstraße 44



Mitglied der Architektenkammer
Baden-Württemberg AL 30284

VOLKER PETZOLD

Dipl.-Ing.
Freier Architekt
Hirschgraben 1
88214 Ravensburg

T. 0751 23456
F. 0751 23431

E. archpetz@t-online.de
<http://www.archpetz.de>

POSTQUARTIER RAVENSBURG Teil A

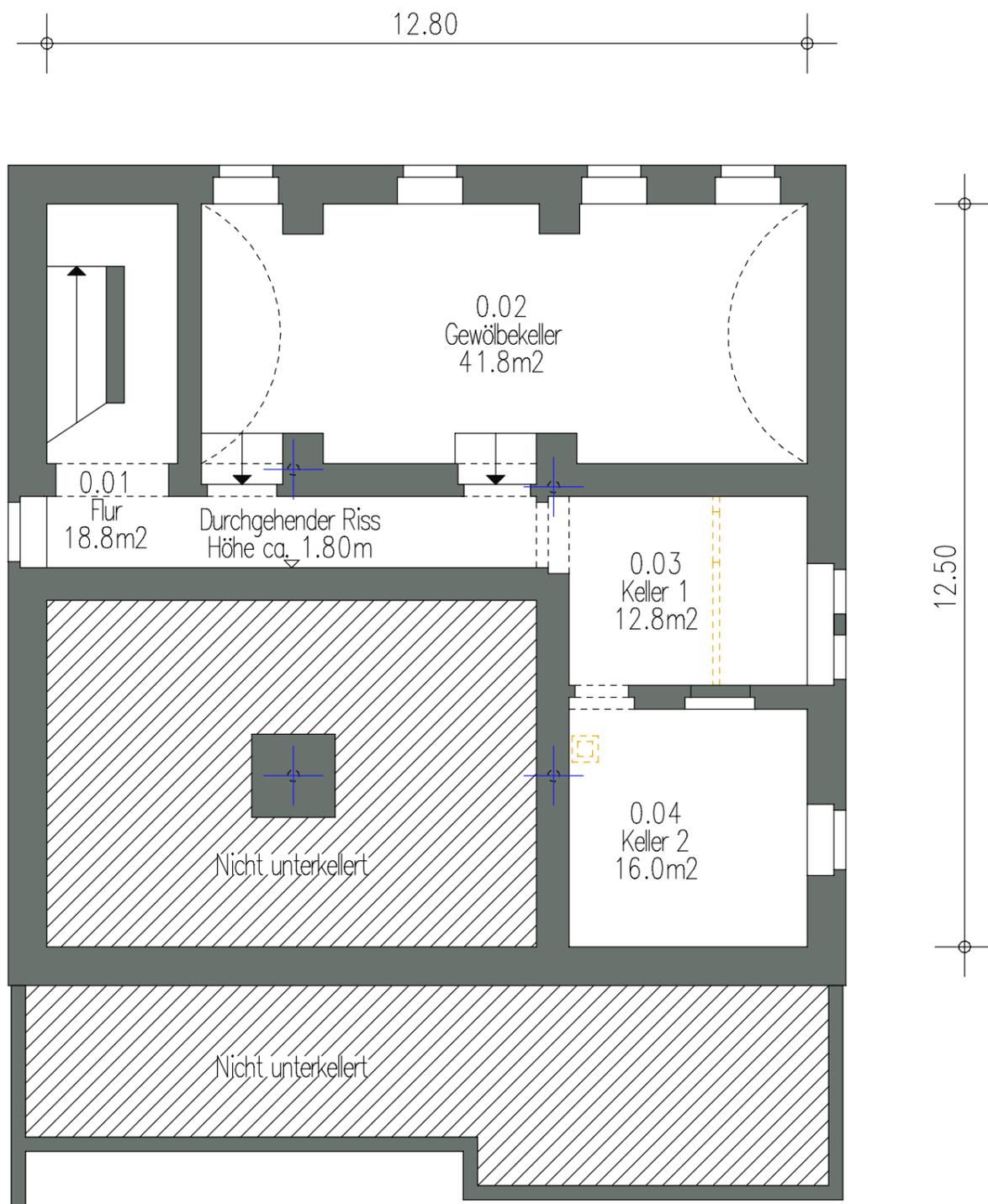
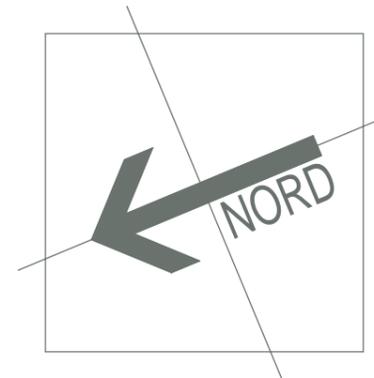
Anhang – Pläne vom Bestand



Georgstraße 17



Mitglied der Architektenkammer
Baden-Württemberg AL 30284

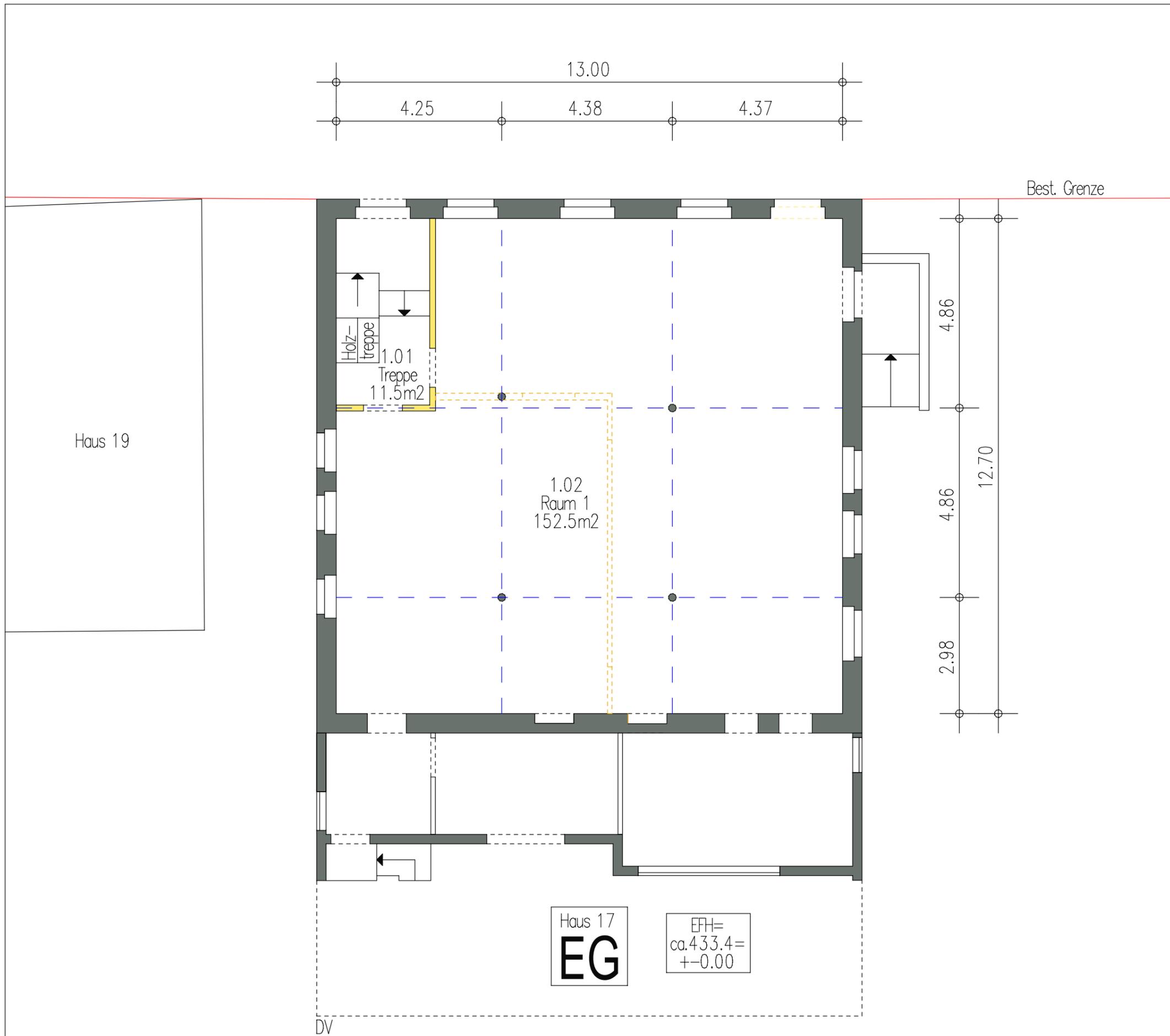
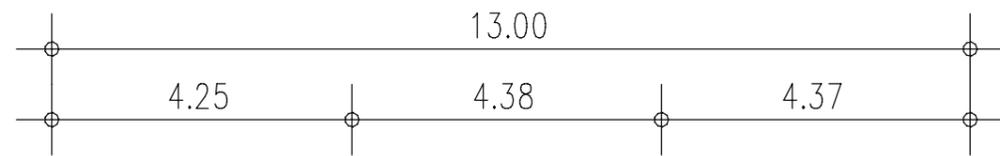
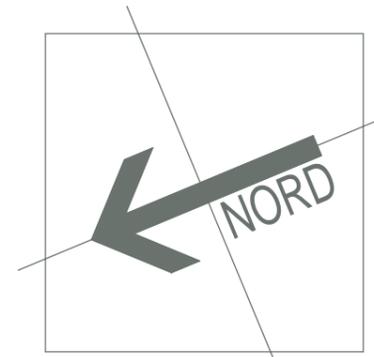


Haus 17
UG

Raumhöhe i.L. ca.: 2.59m
Nutzfläche ca.: m²

PROJEKT:		PHASE:
POSTQUARTIER RAVENSBURG Bestandserhebung und Entwicklungskonzept		BE
BAUHERR:		
STADT RAVENSBURG – Controlling Baudezernat Seestraße 32/1 – 88214 RV T. 0751/82278 – F. 0751/82-60278		
ARCHITEKT:		
VOLKER PETZOLD <i>Volker Petzold</i> – Dipl.-Ing. Freier Architekt Hirschgraben 1 – 88214 RV – T. 0751/23456 F. 0751/23431 – E-Mail: archpetz@t-online.de		
PLAN:	GR:	DAT/GEZ.:
UG	DIN A3	30.06.05
	M 1: 100	PLAN-NR.:
		F02.

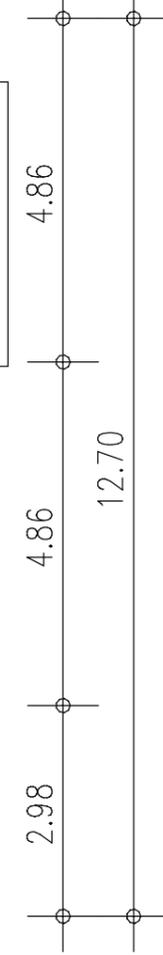
GUTACHTEN BESTAND + ENTWICKLUNGSKONZEPT



Haus 19

Best. Grenze

Raumhöhe i.L. ca.: 3.36m
 Nutzfläche ca.: 152.5m²

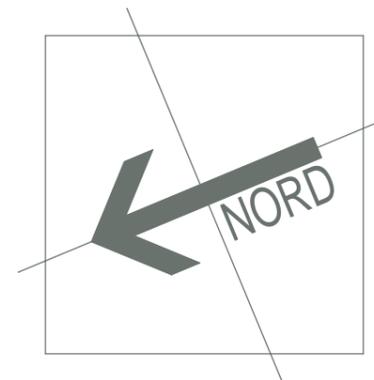


Haus 17
EG

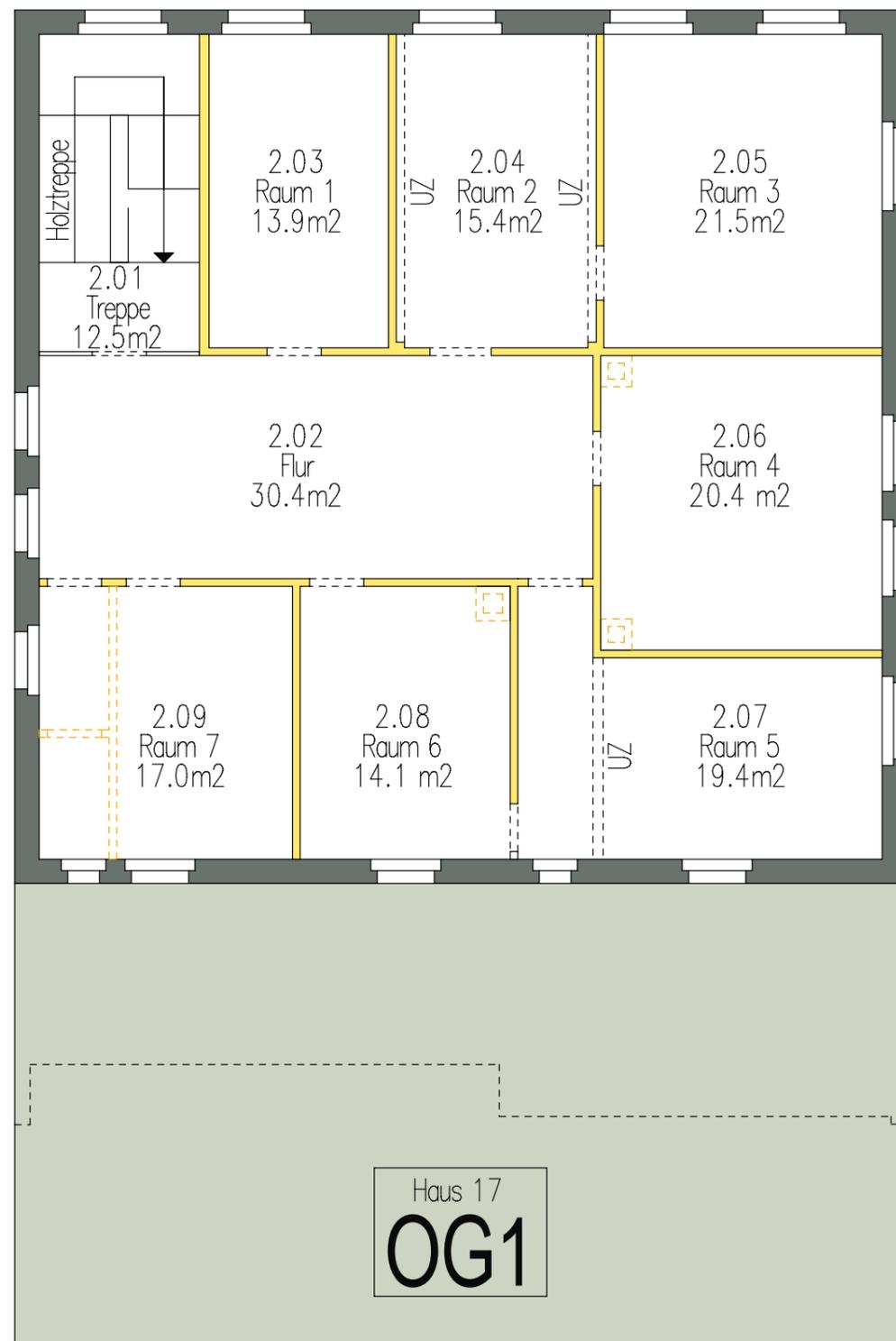
EFH=
 ca.433.4=
 +-0.00

PROJEKT:		PHASE:
POSTQUARTIER RAVENSBURG Bestandserhebung und Entwicklungskonzept		BE
BAUHERR:		
STADT RAVENSBURG – Controlling Baudezernat Seestraße 32/1 – 88214 RV T. 0751/82278 – F. 0751/82-60278		
ARCHITEKT:		
VOLKER PETZOLD <i>Volker Petzold</i> Dipl.-Ing. Freier Architekt Hirschgraben 1 – 88214 RV – T. 0751/23456 F. 0751/23431 – E-Mail: archpetz@t-online.de		
PLAN:	GR:	DAT/GEZ.:
EG	DIN A3	30.06.05
	M 1: 100	PLAN-NR.:
		F02.

GUTACHTEN BESTAND + ENTWICKLUNGSKONZEPT



13.24

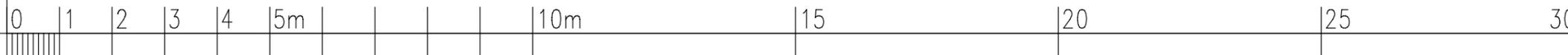


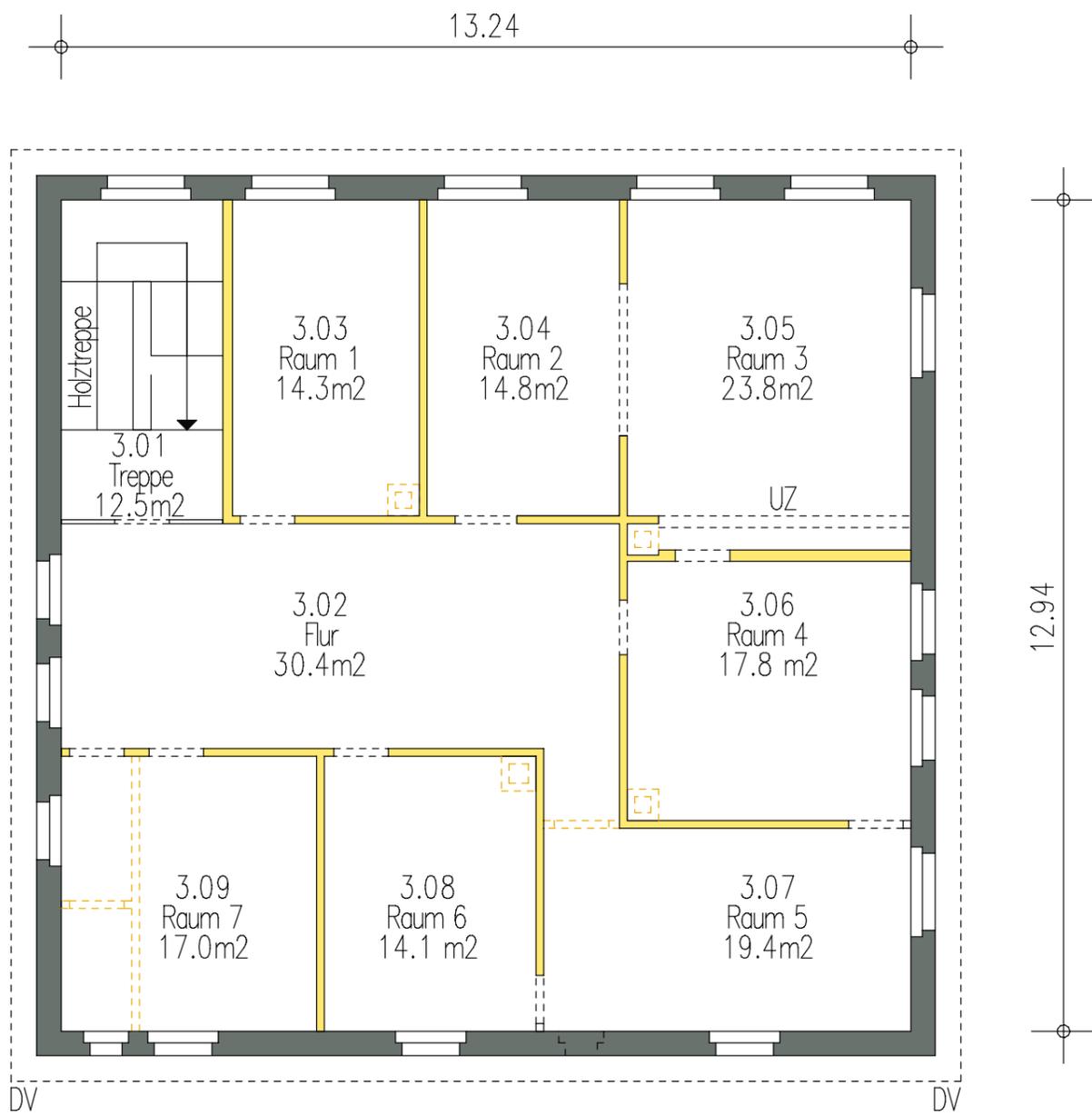
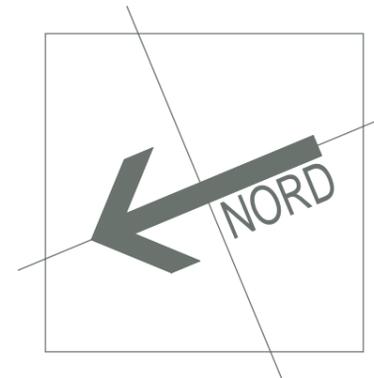
12.94

Raumhöhe i.L. ca.: 2.80m
 Nutzfläche ca.: 152.1m²

PROJEKT:		PHASE:
POSTQUARTIER RAVENSBURG Bestandserhebung und Entwicklungskonzept		BE
BAUHERR:		
STADT RAVENSBURG – Controlling Baudezernat Seestraße 32/1 – 88214 RV T. 0751/82278 – F. 0751/82-60278		
ARCHITEKT:		
VOLKER PETZOLD <i>Volker Petzold</i> Dipl.-Ing. Freier Architekt Hirschgraben 1 – 88214 RV – T. 0751/23456 F. 0751/23431 – E-Mail: archpetz@t-online.de		
PLAN:	GR:	DAT/GEZ.:
OG1	DIN A3	30.06.05
	M 1: 100	PLAN-NR.:
		F02.

GUTACHTEN BESTAND + ENTWICKLUNGSKONZEPT





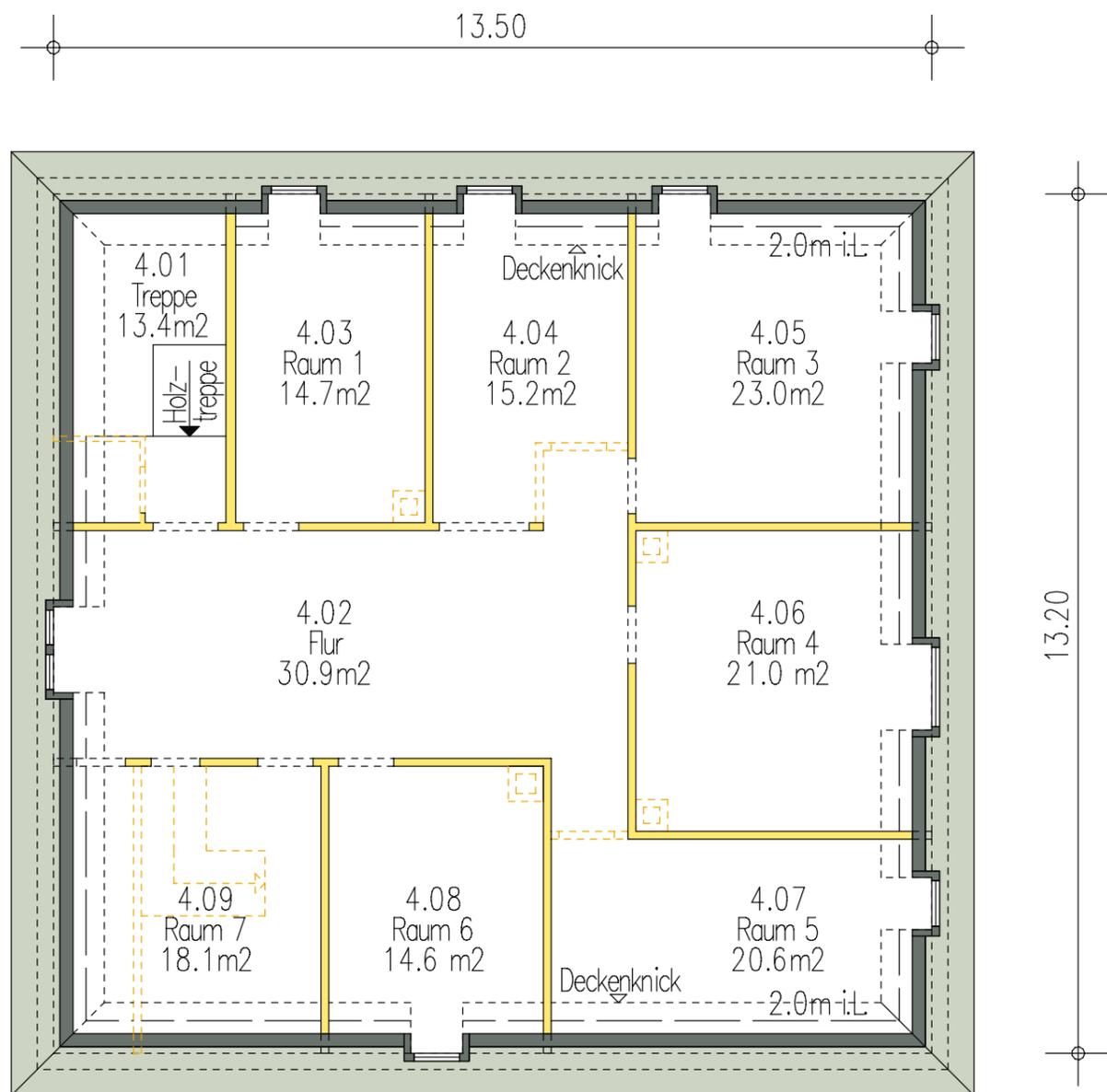
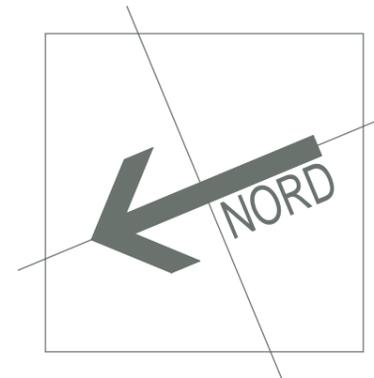
Raumhöhe i.L. ca.: 2.83m
 Nutzfläche ca.: 151.6m²

Haus 17
OG2

PROJEKT:		PHASE:
POSTQUARTIER RAVENSBURG Bestandserhebung und Entwicklungskonzept		BE
BAUHERR:		
STADT RAVENSBURG – Controlling Baudezernat Seestraße 32/1 – 88214 RV T. 0751/82278 – F. 0751/82-60278		
ARCHITEKT:		
VOLKER PETZOLD <i>Volker Petzold</i> Dipl.-Ing. Freier Architekt Hirschgraben 1 – 88214 RV – T. 0751/23456 F. 0751/23431 – E-Mail: archpetz@t-online.de		
PLAN:	GR:	DAT/GEZ.:
OG2	DIN A3	30.06.05
	M 1: 100	PLAN-NR.:
		F02.



GUTACHTEN BESTAND + ENTWICKLUNGSKONZEPT



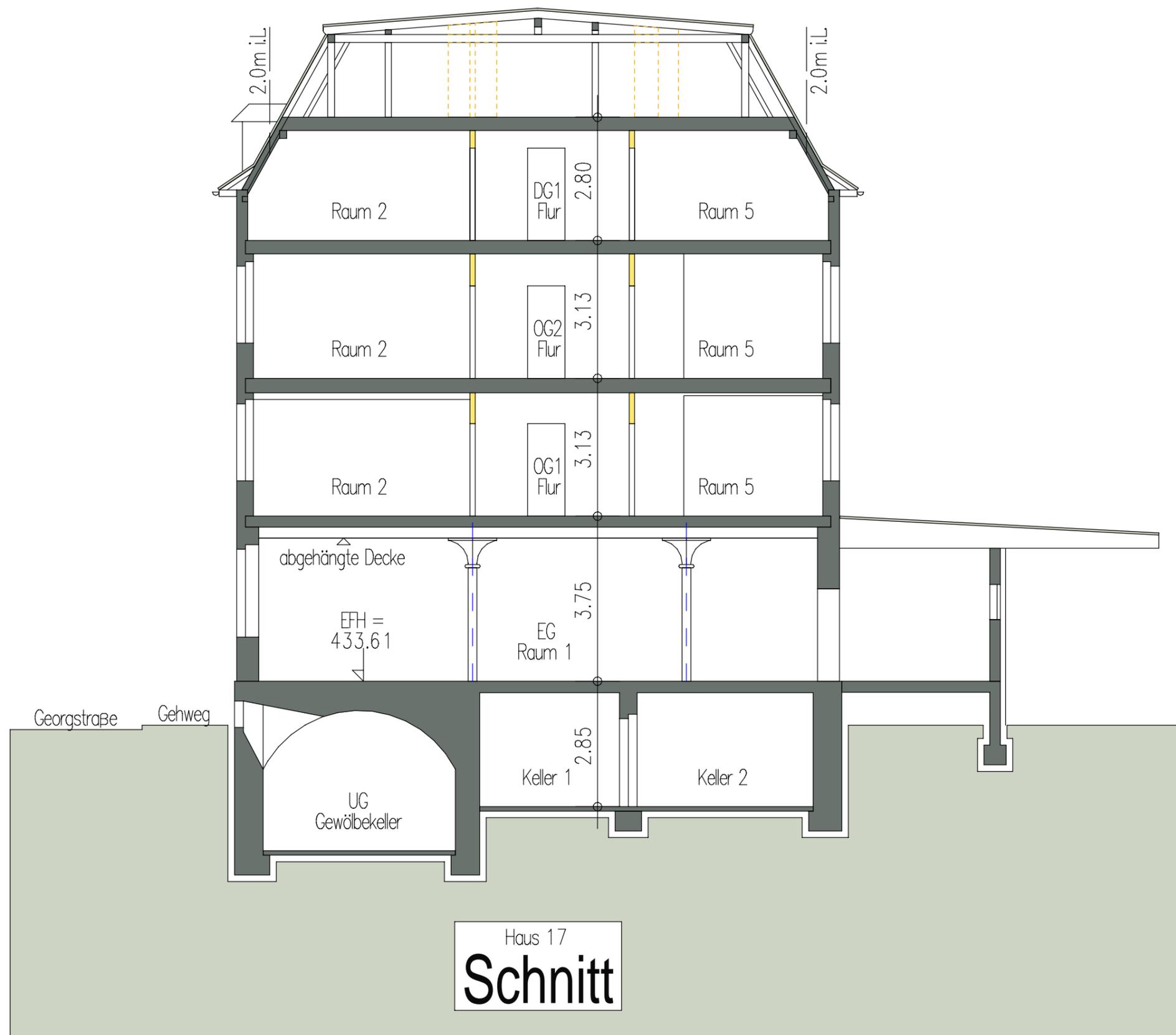
Raumhöhe i.L. ca.:	2.50m
Nutzfläche ca.:	158.1m ²
Nutzfläche RH ≥ 2.00m i.L. ca.:	132.2m ²

Haus 17
DG1

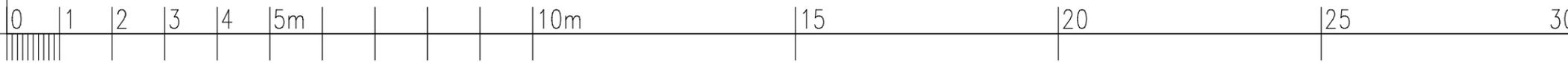
PROJEKT:		PHASE:
POSTQUARTIER RAVENSBURG Bestandserhebung und Entwicklungskonzept		BE
BAUHERR:		
STADT RAVENSBURG – Controlling Baudezernat Seestraße 32/1 – 88214 RV T. 0751/82278 – F. 0751/82-60278		
ARCHITEKT:		
VOLKER PETZOLD <i>Volker Petzold</i> Dipl.-Ing. Freier Architekt Hirschgraben 1 – 88214 RV – T. 0751/23456 F. 0751/23431 – E-Mail: archpetz@t-online.de		
PLAN:	GR:	DAT/GEZ.:
DG1	DIN A3	30.06.05
	M 1: 100	PLAN-NR.:
		F02.

GUTACHTEN BESTAND + ENTWICKLUNGSKONZEPT





Haus 17
Schnitt



PROJEKT:		PHASE:
POSTQUARTIER RAVENSBURG Bestandserhebung und Entwicklungskonzept		BE
BAUHERR:		
STADT RAVENSBURG – Controlling Baudezernat Seestraße 32/1 – 88214 RV T. 0751/82278 – F. 0751/82-60278		
ARCHITEKT:		
VOLKER PETZOLD – Dipl.-Ing. Freier Architekt Hirschgraben 1 – 88214 RV – T. 0751/23456 F. 0751/23431 – E-Mail: archpetz@t-online.de		
PLAN:	GR:	DAT/GEZ.:
Schnitt	DIN A3	30.06.05
	M 1: 100	PLAN-NR.:
		F02.

GUTACHTEN BESTAND + ENTWICKLUNGSKONZEPT

VOLKER PETZOLD

Dipl.-Ing.
Freier Architekt
Hirschgraben 1
88214 Ravensburg

T. 0751 23456
F. 0751 23431

E. archpetz@t-online.de
<http://www.archpetz.de>

POSTQUARTIER RAVENSBURG Teil A

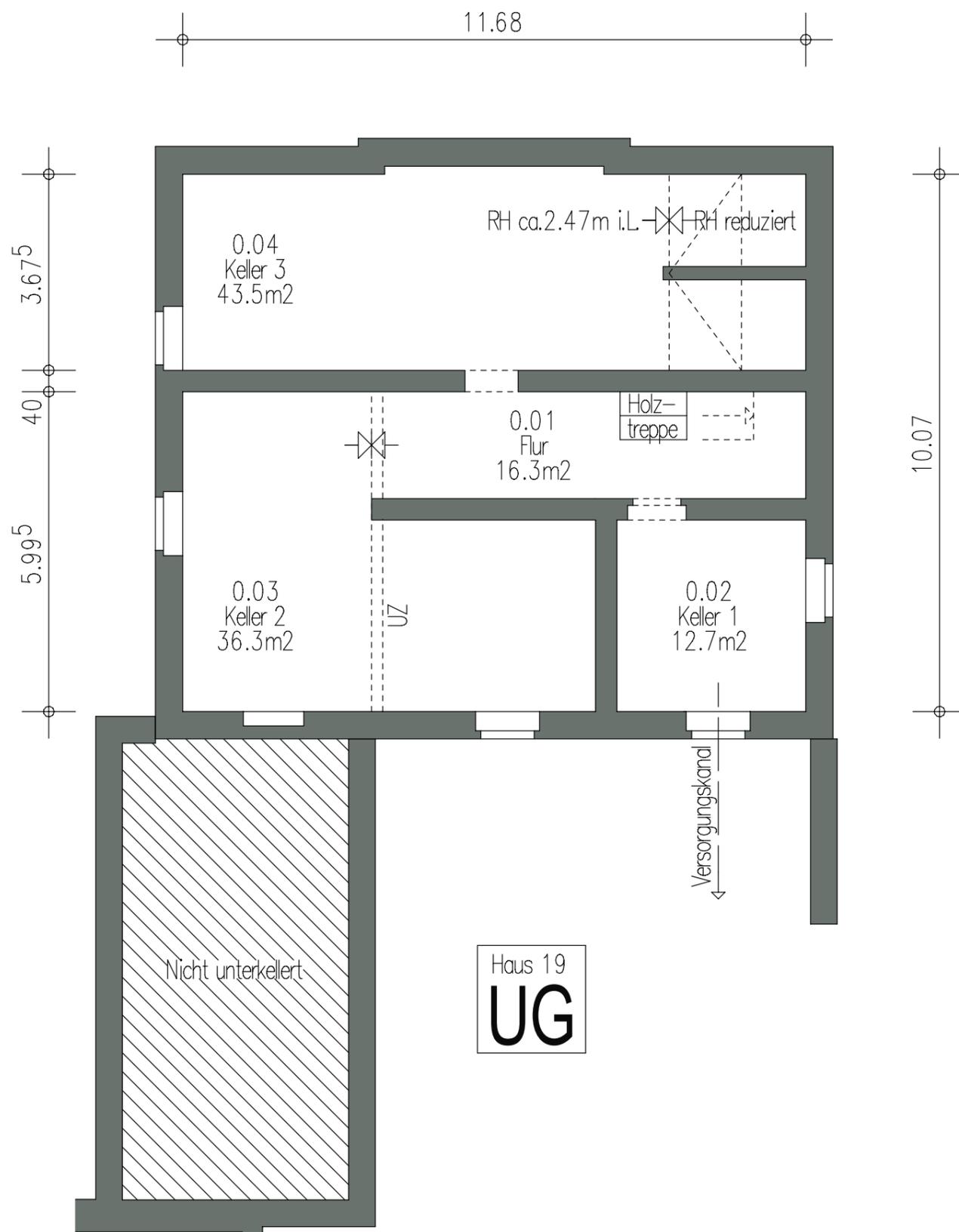
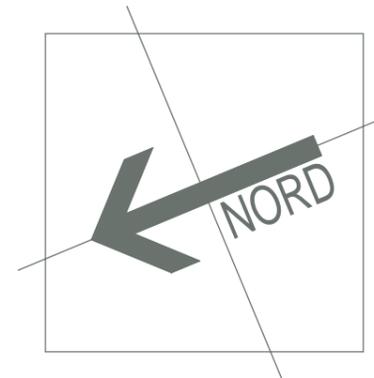
Anhang – Pläne vom Bestand



Georgstraße 19



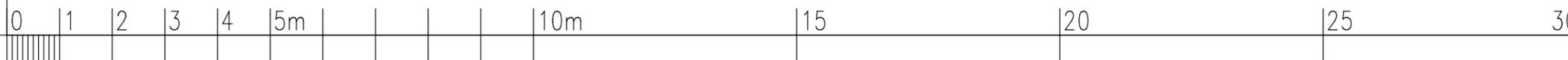
Mitglied der Architektenkammer
Baden-Württemberg AL 30284

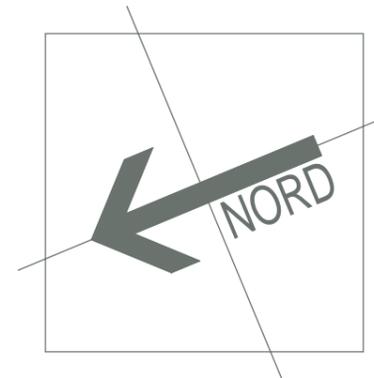


Raumhöhe i.L. ca.:	2.47m
Nutzfläche ca.:	m2

PROJEKT:	POSTQUARTIER RAVENSBURG Bestandserhebung und Entwicklungskonzept		PHASE:	BE
BAUHERR:	STADT RAVENSBURG – Controlling Baudezernat Seestraße 32/1 – 88214 RV T. 0751/82278 – F. 0751/82-60278			
ARCHITEKT:	VOLKER PETZOLD <i>Volker Petzold</i> Dipl.-Ing. Freier Architekt Hirschgraben 1 – 88214 RV – T. 0751/23456 F. 0751/23431 – E-Mail: archpetz@t-online.de			
PLAN:	GR:	DAT/GEZ.:		
UG	DIN A3	30.06.05		
	M 1: 100	PLAN-NR.:	F02.	

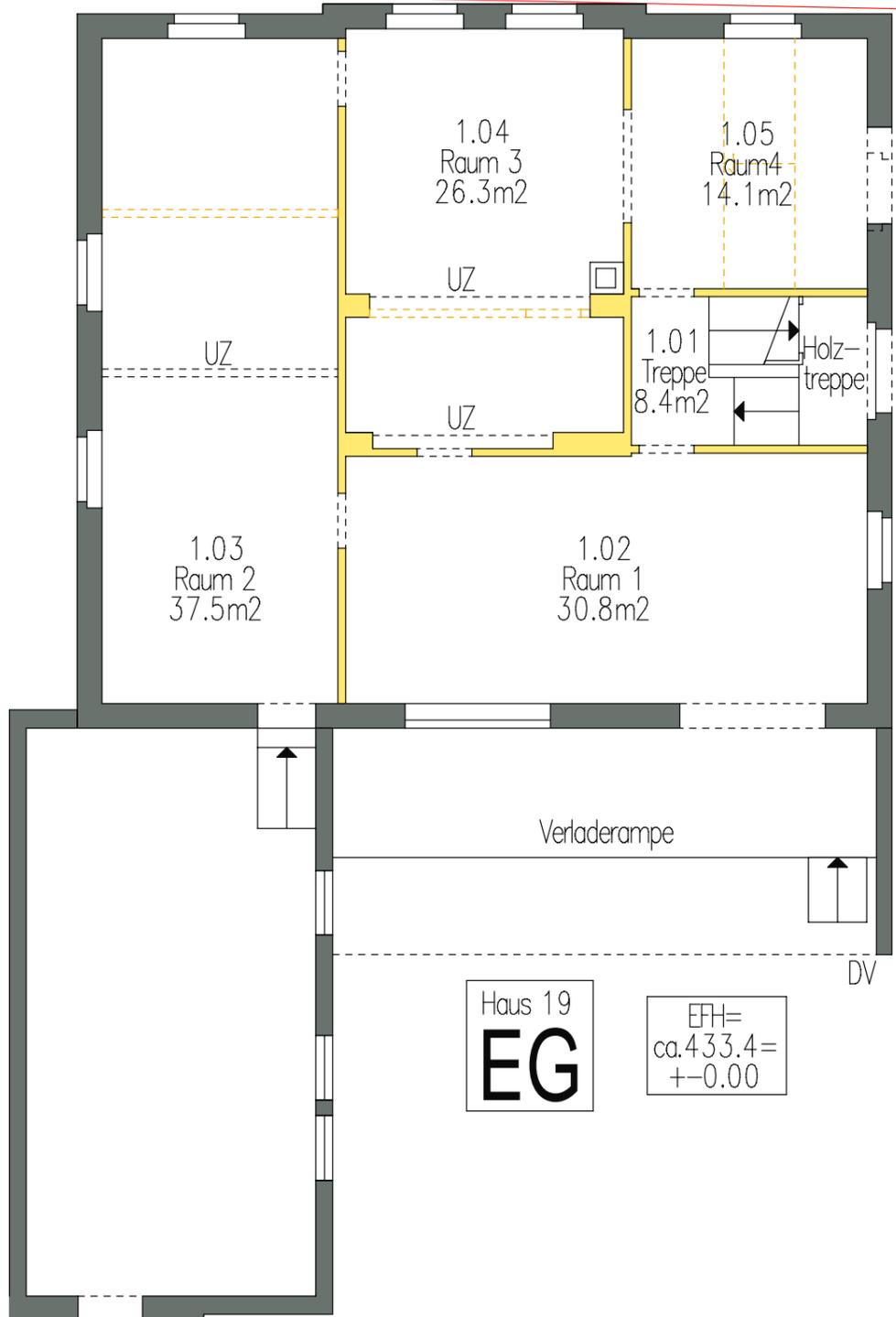
GUTACHTEN BESTAND + ENTWICKLUNGSKONZEPT





11.84

Best. Grenze



ehemaliger
Ladenzugang

10.28

Haus 17

Haus 19
EG

EFH=
ca. 433.4 =
+/- 0.00

Raumhöhe i.L. ca.: 2.93m
Nutzfläche ca.: 108.7m²

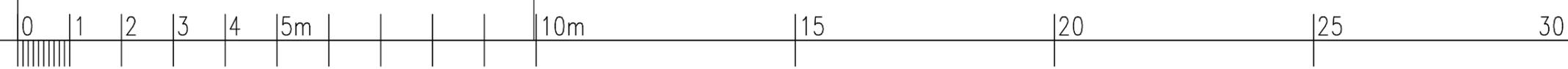
PROJEKT:
POSTQUARTIER RAVENSBURG
Bestandserhebung und
Entwicklungskonzept
BAUHERR:
STADT RAVENSBURG – Controlling Baudezernat
Seestraße 32/1 – 88214 RV
T. 0751/82278 – F. 0751/82-60278

PHASE:
BE

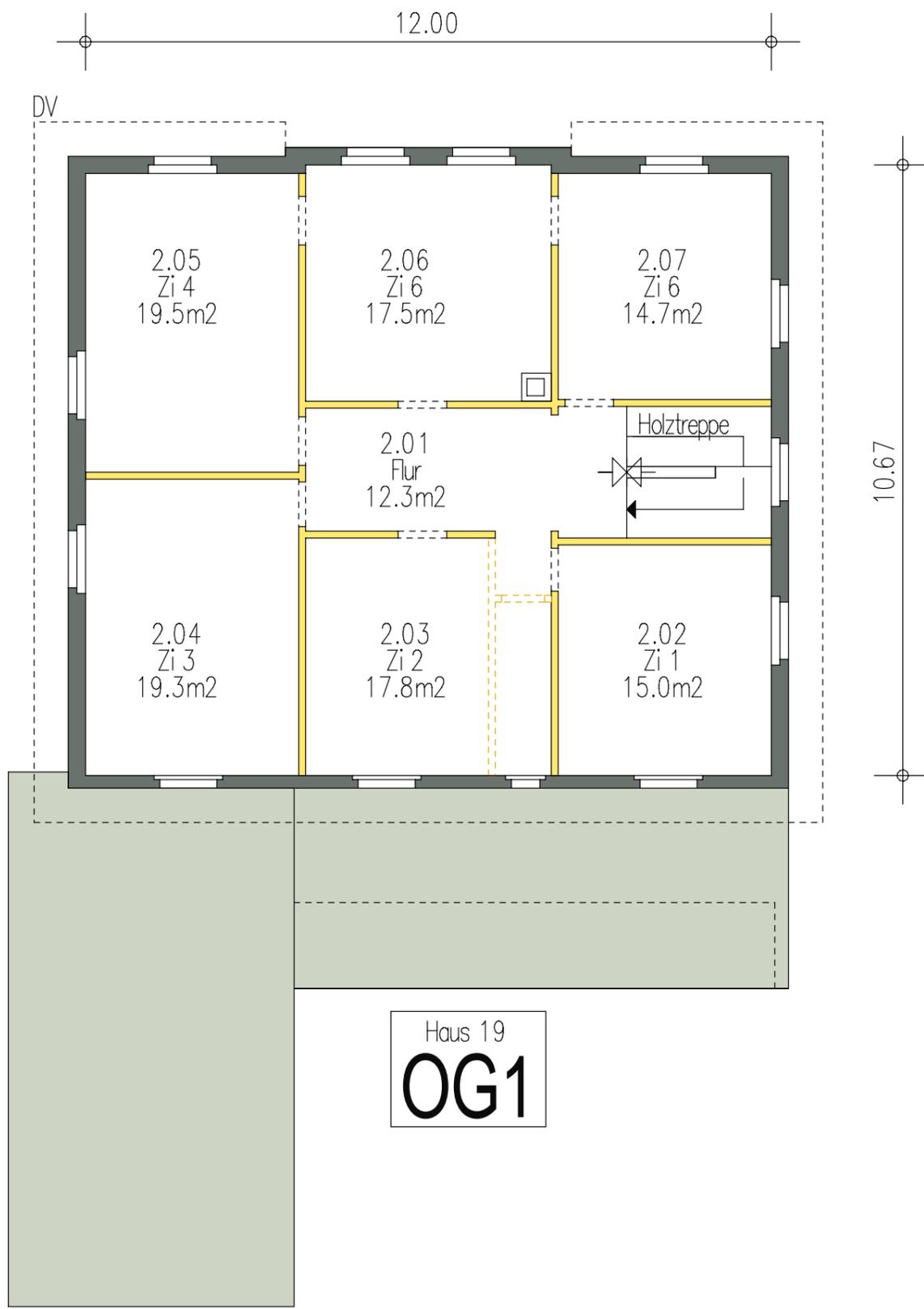
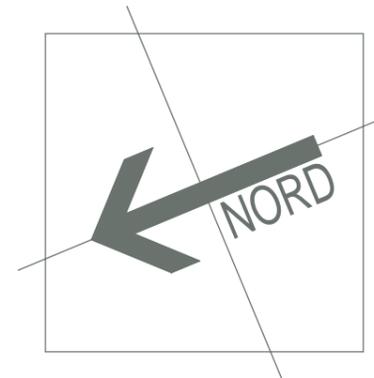
ARCHITEKT:
VOLKER PETZOLD *Volker Petzold*
Dipl.-Ing. Freier Architekt
Hirschgraben 1 – 88214 RV – T. 0751/23456
F. 0751/23431 – E-Mail: archpetz@t-online.de

PLAN: EG	GR: DIN A3	DAT/GEZ.: 30.06.05
	M 1: 100	PLAN-NR.: F02.

Haus 53



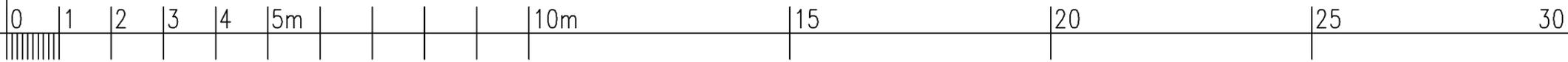
GUTACHTEN BESTAND + ENTWICKLUNGSKONZEPT

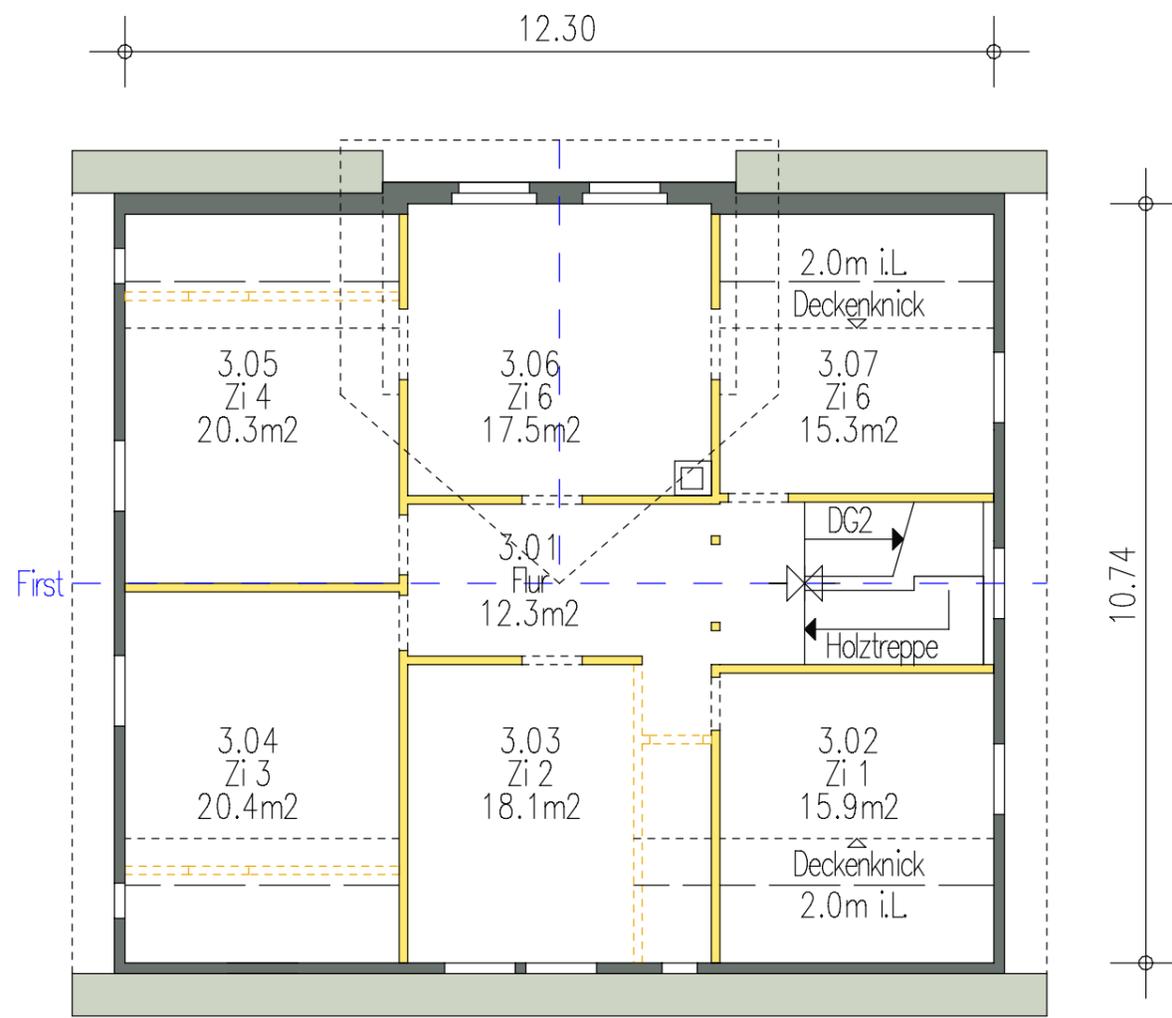
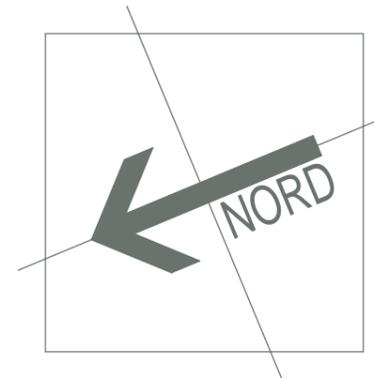


Raumhöhe i.L. ca.: 2.98m
Nutzfläche ca.: 116.1m²

PROJEKT:		PHASE:
POSTQUARTIER RAVENSBURG Bestandserhebung und Entwicklungskonzept		BE
BAUHERR:		
STADT RAVENSBURG – Controlling Baudezernat Seestraße 32/1 – 88214 RV T. 0751/82278 – F. 0751/82-60278		
ARCHITEKT:		
VOLKER PETZOLD <i>Volker Petzold</i> – Dipl.-Ing. Freier Architekt Hirschgraben 1 – 88214 RV – T. 0751/23456 F. 0751/23431 – E-Mail: archpetz@t-online.de		
PLAN:	GR:	DAT/GEZ.:
OG1	DIN A3	30.06.05
	M 1: 100	PLAN-NR.:
		F02.

GUTACHTEN BESTAND + ENTWICKLUNGSKONZEPT



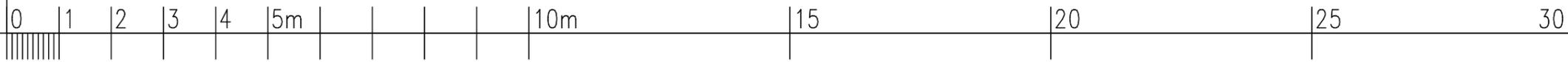


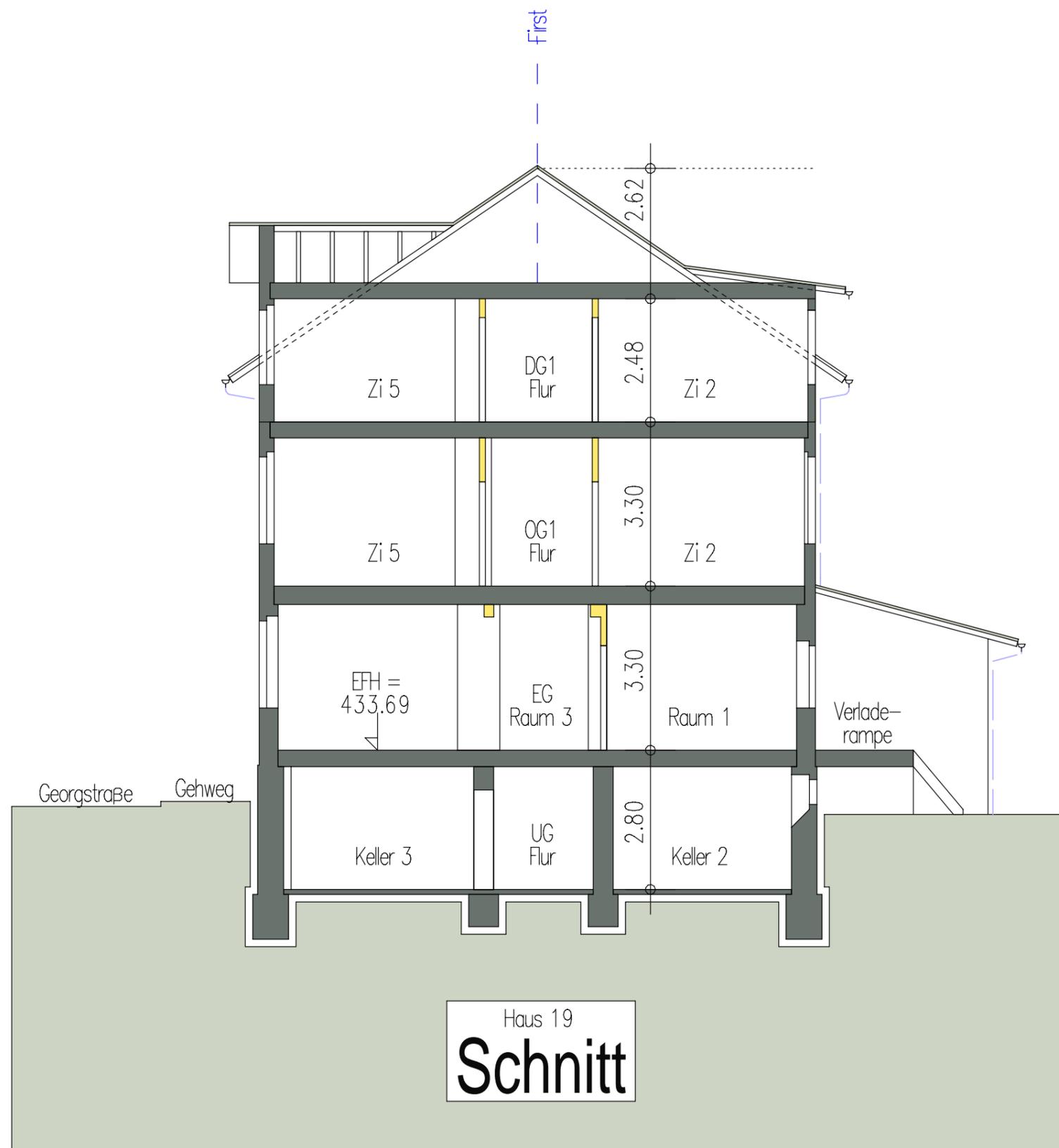
Haus 19
DG1

Raumhöhe i.L. ca.: 2.48m
 Nutzfläche ca.: 119.8m²
 Nutzfläche RH ≥ 2.00m i.L. ca.: 102.6m²

PROJEKT:		PHASE:
POSTQUARTIER RAVENSBURG Bestandserhebung und Entwicklungskonzept		BE
BAUHERR:		
STADT RAVENSBURG – Controlling Baudezernat Seestraße 32/1 – 88214 RV T. 0751/82278 – F. 0751/82-60278		
ARCHITEKT:		
VOLKER PETZOLD <i>Volker Petzold</i> Dipl.-Ing. Freier Architekt Hirschgraben 1 – 88214 RV – T. 0751/23456 F. 0751/23431 – E-Mail: archpetz@t-online.de		
PLAN:	GR:	DAT/GEZ.:
DG1	DIN A3	30.06.05
	M 1: 100	PLAN-NR.:
		F02.

GUTACHTEN BESTAND + ENTWICKLUNGSKONZEPT





Haus 19
Schnitt

PROJEKT:		PHASE:
POSTQUARTIER RAVENSBURG Bestandserhebung und Entwicklungskonzept		BE
BAUHERR:		
STADT RAVENSBURG – Controlling Baudezernat Seestraße 32/1 – 88214 RV T. 0751/82278 – F. 0751/82-60278		
ARCHITEKT:		
VOLKER PETZOLD – Dipl.-Ing. Freier Architekt Hirschgraben 1 – 88214 RV – T. 0751/23456 F. 0751/23431 – E-Mail: archpetz@t-online.de		
PLAN:	GR:	DAT/GEZ.:
Schnitt	DIN A3	30.06.05
	M 1: 100	PLAN-NR.:
		F02.

GUTACHTEN BESTAND + ENTWICKLUNGSKONZEPT

VOLKER PETZOLD

Dipl.-Ing.
Freier Architekt
Hirschgraben 1
88214 Ravensburg

T. 0751 23456
F. 0751 23431

E. archpetz@t-online.de
<http://www.archpetz.de>

POSTQUARTIER RAVENSBURG Teil A

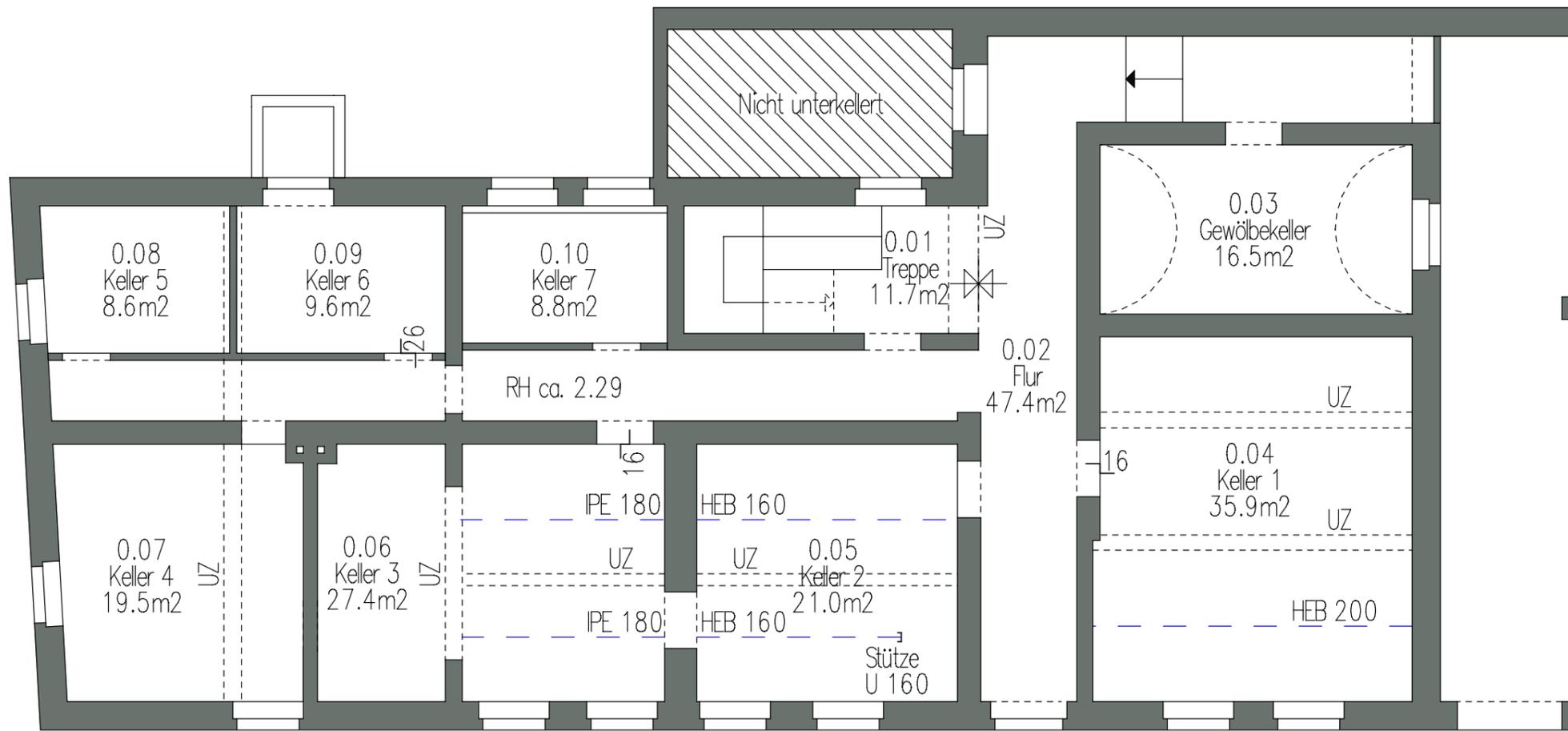
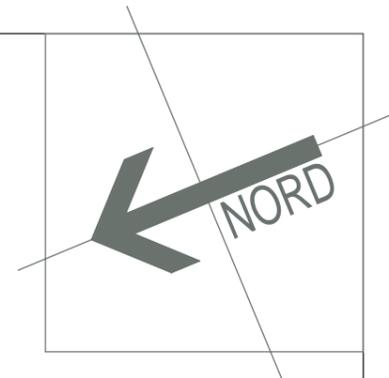
Anhang – Pläne vom Bestand



Charlottenstraße 53



Mitglied der Architektenkammer
Baden-Württemberg AL 30284



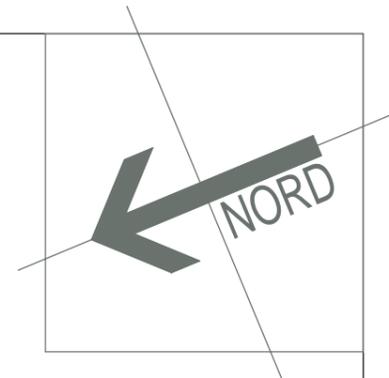
Raumhöhe i.L. ca.: m
 Nutzfläche ca.: 231.8m²

Haus 53
UG

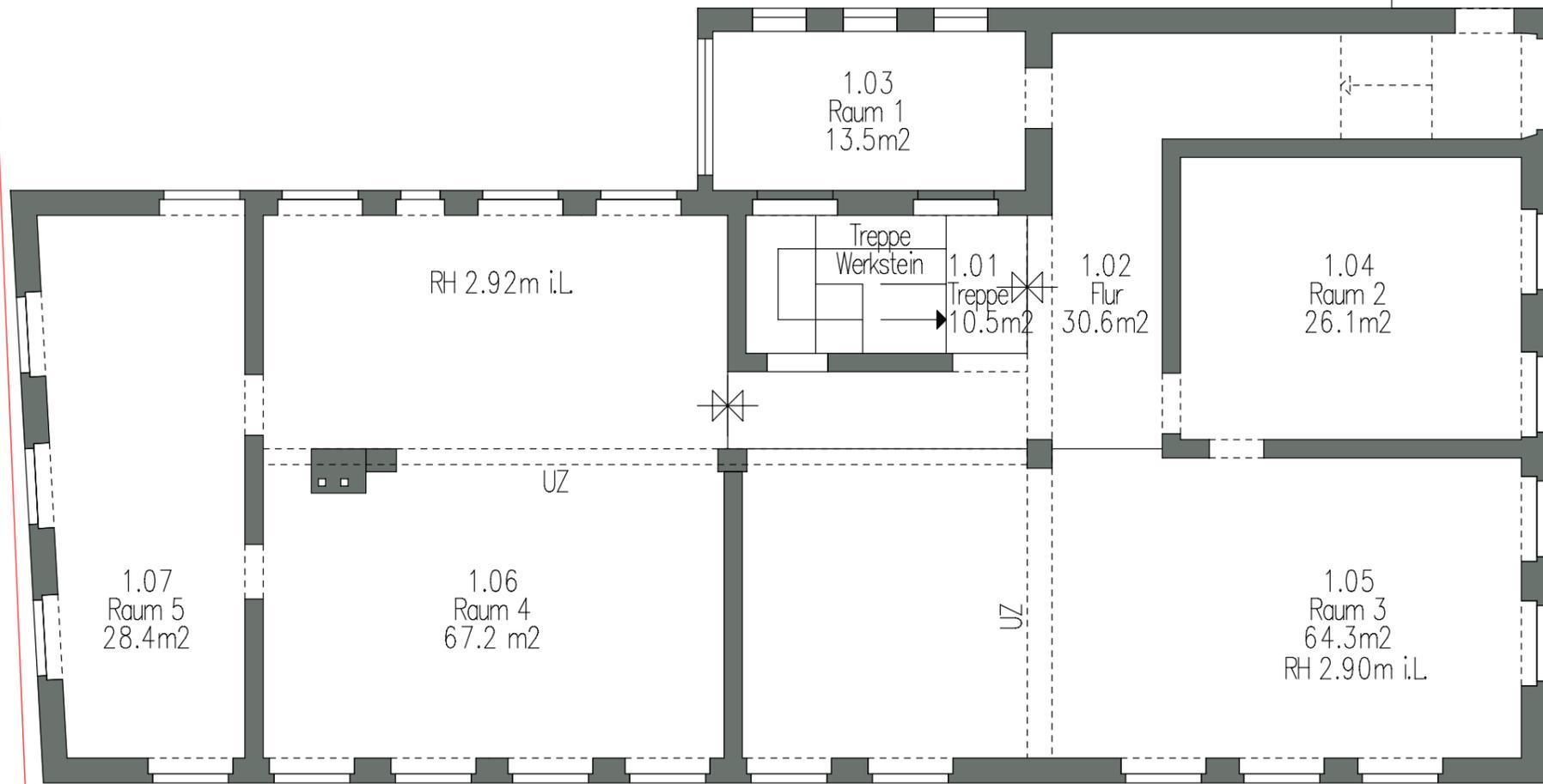
PROJEKT:		PHASE:
POSTQUARTIER RAVENSBURG Bestandserhebung und Entwicklungskonzept		BE
BAUHERR:		
STADT RAVENSBURG – Controlling Baudezernat Seestraße 32/1 – 88214 RV T. 0751/82278 – F. 0751/82-60278		
ARCHITEKT:		
VOLKER PETZOLD <i>Volker Petzold</i> Dipl.-Ing. Freier Architekt Hirschgraben 1 – 88214 RV – T. 0751/23456 F. 0751/23431 – E-Mail: archpetz@t-online.de		
PLAN:	GR:	DAT/GEZ.:
UG	DIN A3	30.06.05
	M 1: 100	PLAN-NR.:
		F02.



GUTACHTEN BESTAND + ENTWICKLUNGSKONZEPT



Vorbau
Haus 19



Raumhöhe i.L. ca.: m
Nutzfläche ca.: 230.1m²

Best. Grenze

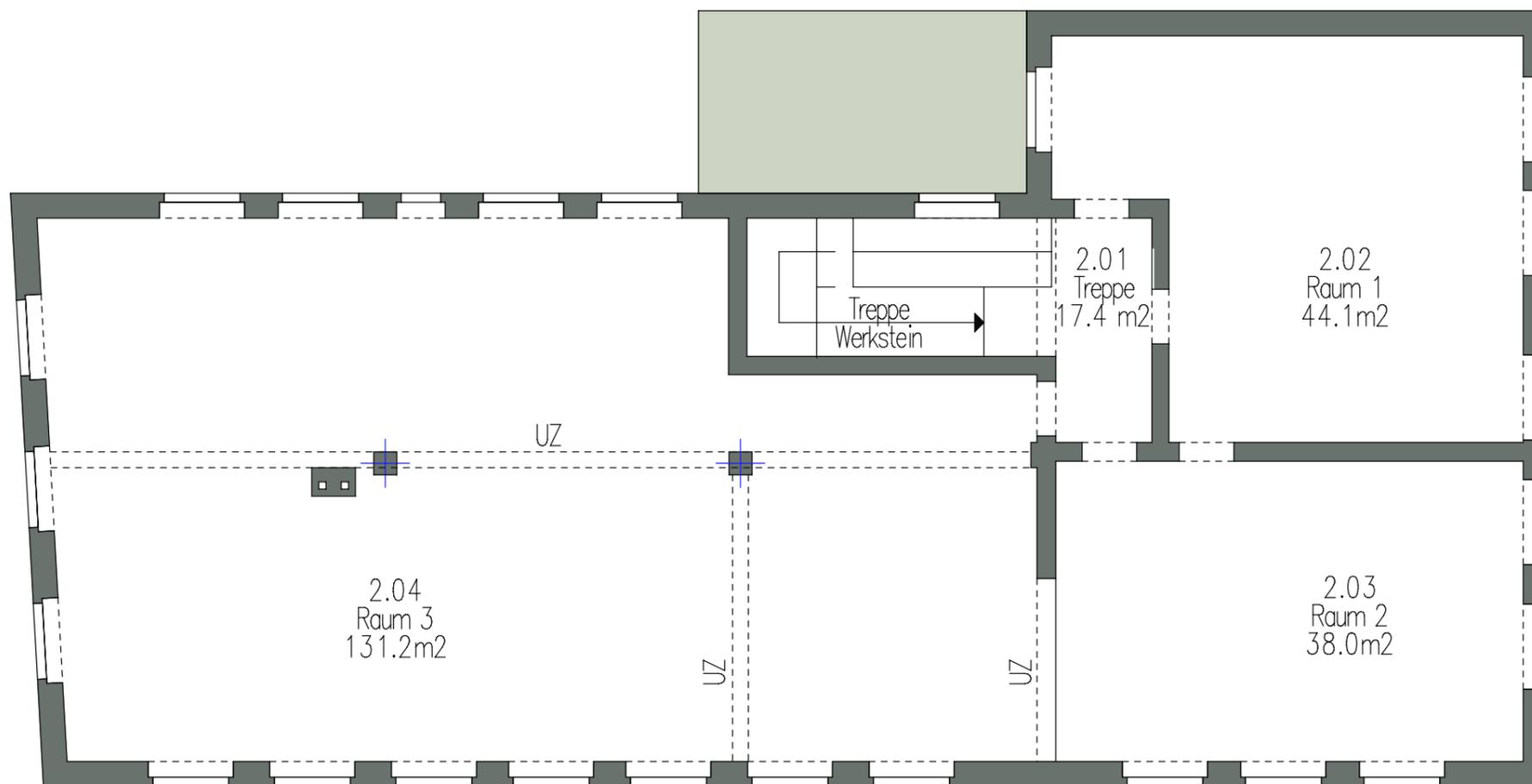
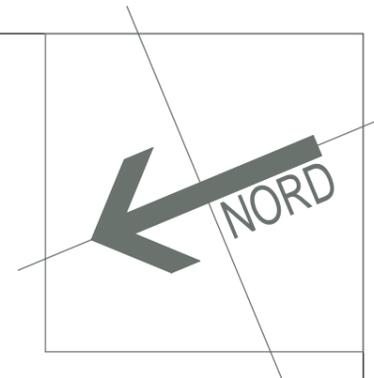
Haus 53
EG

EFH=
ca. 433.0=
+/-0.00

PROJEKT:		PHASE:
POSTQUARTIER RAVENSBURG Bestandserhebung und Entwicklungskonzept		BE
BAUHERR:		
STADT RAVENSBURG – Controlling Baudezernat Seestraße 32/1 – 88214 RV T. 0751/82278 – F. 0751/82-60278		
ARCHITEKT:		
VOLKER PETZOLD <i>Volker Petzold</i> Dipl.-Ing. Freier Architekt Hirschgraben 1 – 88214 RV – T. 0751/23456 F. 0751/23431 – E-Mail: archpetz@t-online.de		
PLAN:	GR:	DAT/GEZ.:
EG	DIN A3	30.06.05
	M 1: 100	PLAN-NR.:
		F02.



GUTACHTEN BESTAND + ENTWICKLUNGSKONZEPT

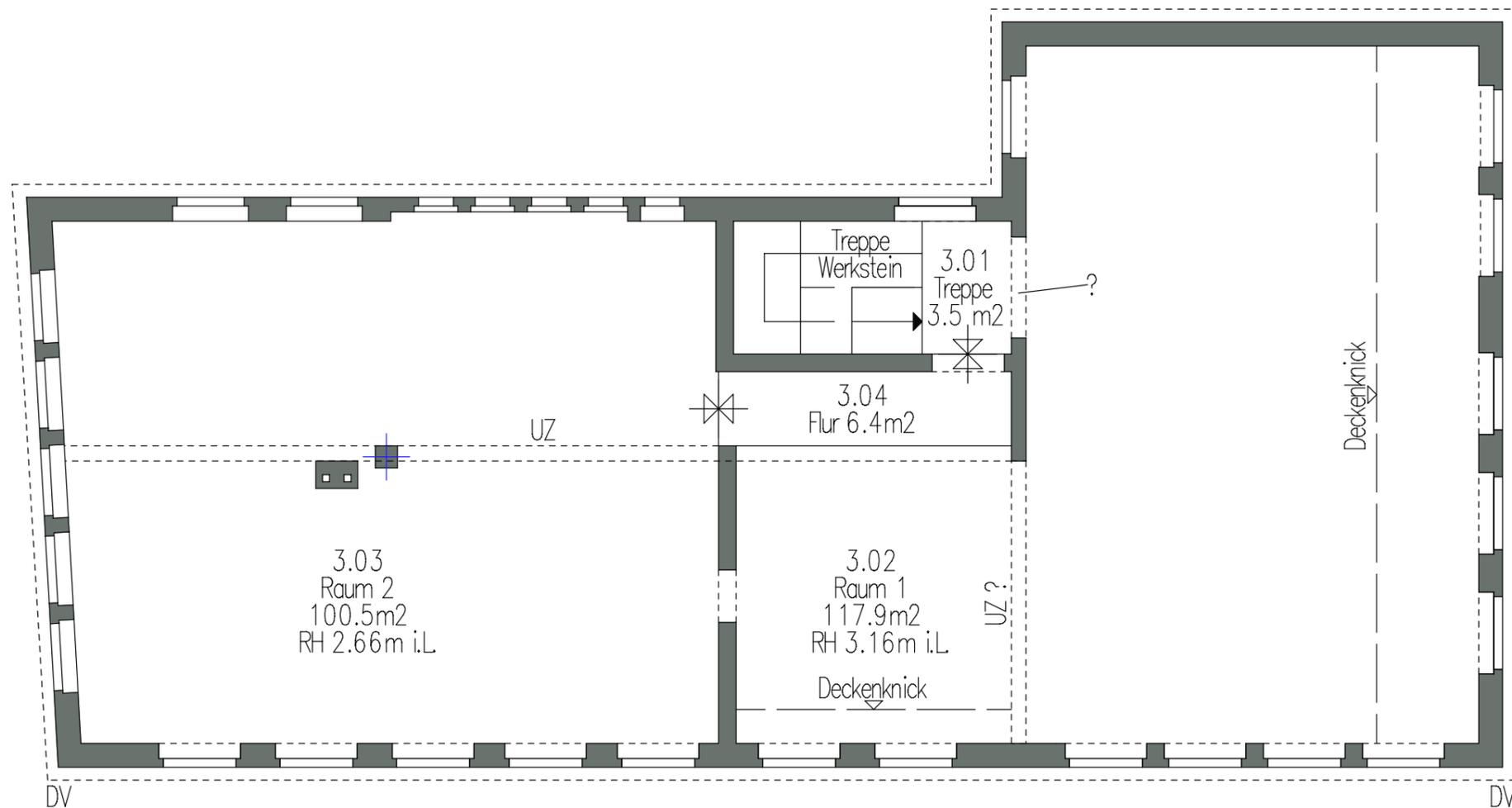
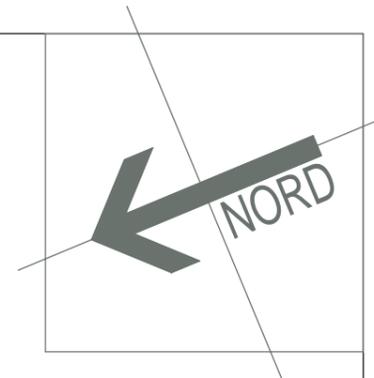


Haus 53
OG1

Raumhöhe i.L. ca.: 3.90m
Nutzfläche ca.: 213.3m²

PROJEKT:		PHASE:
POSTQUARTIER RAVENSBURG Bestandserhebung und Entwicklungskonzept		BE
BAUHERR:		
STADT RAVENSBURG – Controlling Baudezernat Seestraße 32/1 – 88214 RV T. 0751/82278 – F. 0751/82-60278		
ARCHITEKT:		
VOLKER PETZOLD <i>Volker Petzold</i> – Dipl.-Ing. Freier Architekt Hirschgraben 1 – 88214 RV – T. 0751/23456 F. 0751/23431 – E-Mail: archpetz@t-online.de		
PLAN:	GR:	DAT/GEZ.:
OG1	DIN A3	30.06.05
	M 1: 100	PLAN-NR.:
		F02.

GUTACHTEN BESTAND + ENTWICKLUNGSKONZEPT



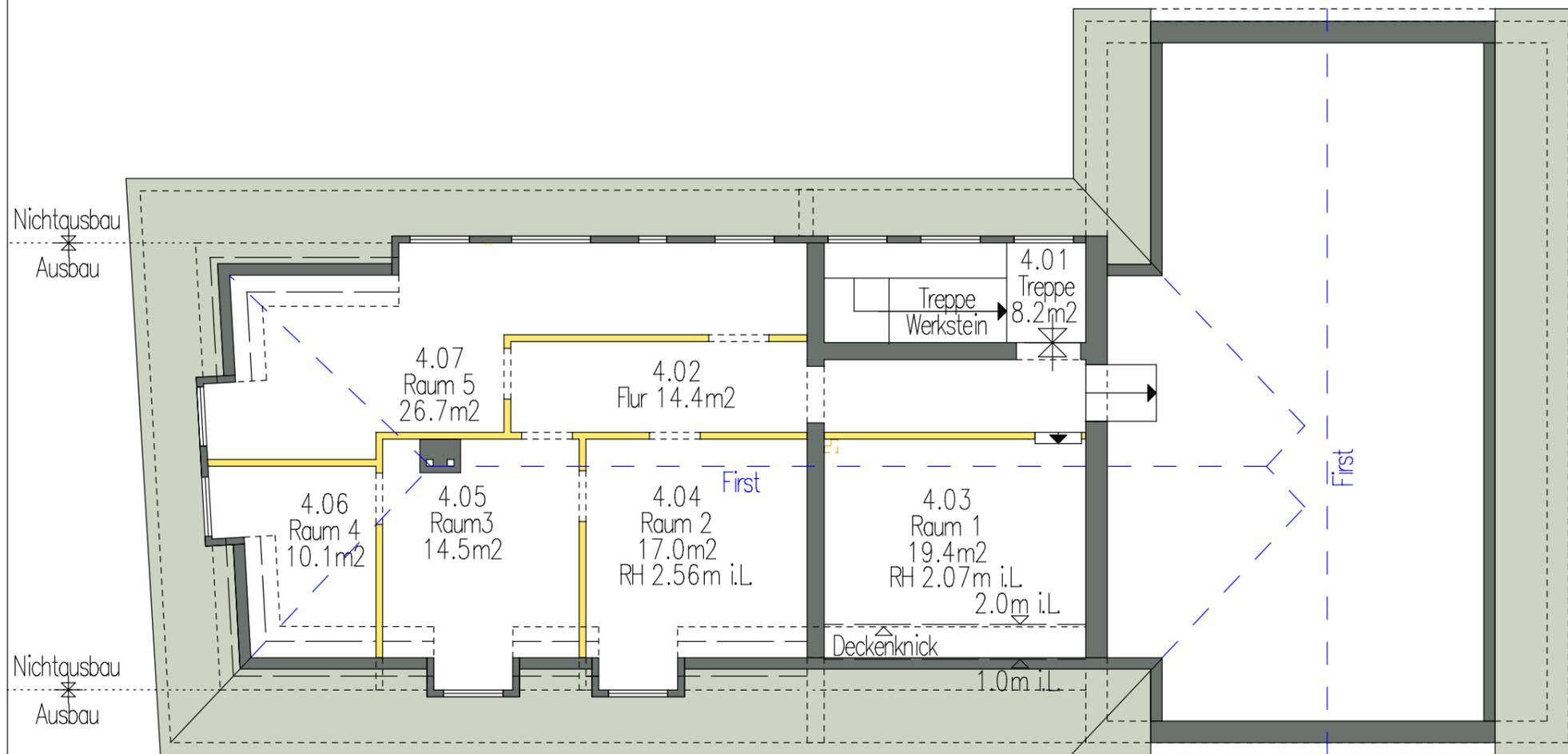
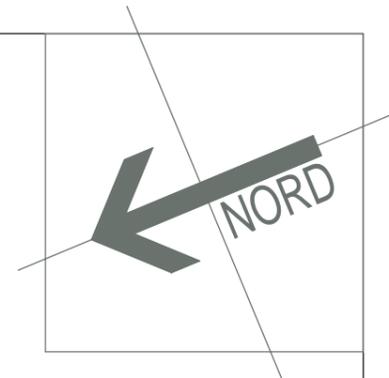
Haus 53
OG2

Raumhöhe i.L. ca.: m
Nutzfläche ca.: 224.8m²

PROJEKT:		PHASE:
POSTQUARTIER RAVENSBURG Bestandserhebung und Entwicklungskonzept		BE
BAUHERR:		
STADT RAVENSBURG – Controlling Baudezernat Seestraße 32/1 – 88214 RV T. 0751/82278 – F. 0751/82-60278		
ARCHITEKT:		
VOLKER PETZOLD <i>Volker Petzold</i> Dipl.-Ing. Freier Architekt Hirschgraben 1 – 88214 RV – T. 0751/23456 F. 0751/23431 – E-Mail: archpetz@t-online.de		
PLAN:	GR:	DAT/GEZ.:
OG2	DIN A3	30.06.05
	M 1: 100	PLAN-NR.:
		F02.



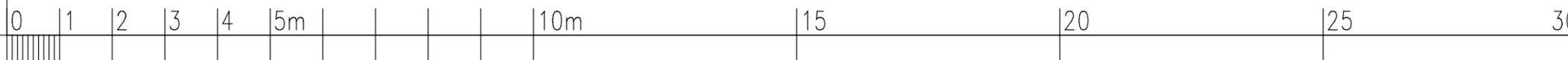
GUTACHTEN BESTAND + ENTWICKLUNGSKONZEPT



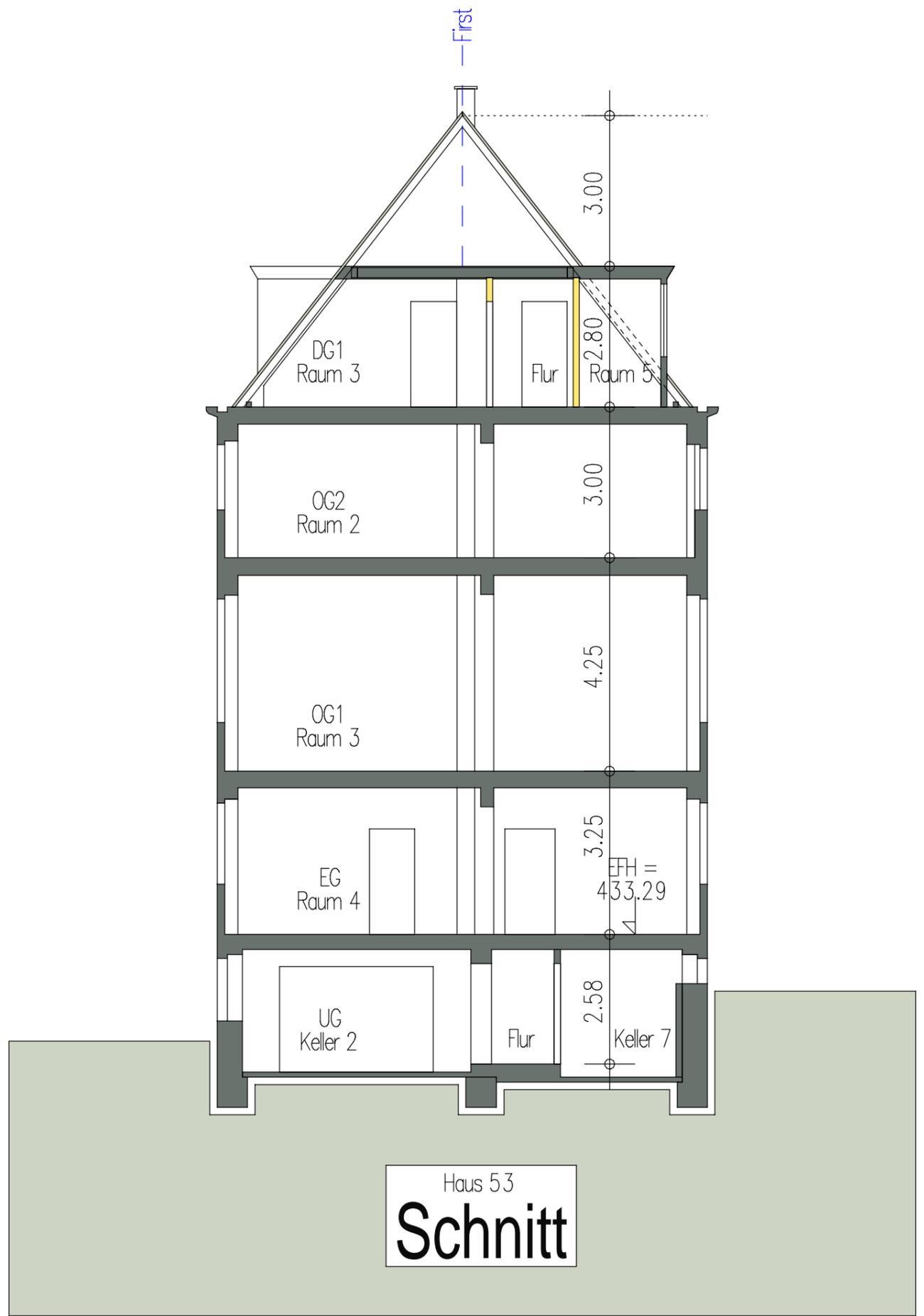
Haus 53
DG1

Raumhöhe i.L. ca.:	m
Nutzfläche ca.:	102.1m ²
Nutzfläche RH ≥ 2.00m i.L. ca.:	88.3m ²

PROJEKT:	POSTQUARTIER RAVENSBURG Bestandserhebung und Entwicklungskonzept	PHASE:	BE
BAUHERR:	STADT RAVENSBURG – Controlling Baudezernat Seestraße 32/1 – 88214 RV T. 0751/82278 – F. 0751/82-60278		
ARCHITEKT:	VOLKER PETZOLD <i>Volker Petzold</i> Dipl.-Ing. Freier Architekt Hirschgraben 1 – 88214 RV – T. 0751/23456 F. 0751/23431 – E-Mail: archpetz@t-online.de		
PLAN:	GR: DIN A3 M 1: 100	DAT/GEZ.:	30.06.05 PLAN-NR.: F02.
DG1			



GUTACHTEN BESTAND + ENTWICKLUNGSKONZEPT



Haus 53
Schnitt

PROJEKT:		PHASE:
POSTQUARTIER RAVENSBURG Bestandserhebung und Entwicklungskonzept		BE
BAUHERR:		
STADT RAVENSBURG – Controlling Baudezernat Seestraße 32/1 – 88214 RV T. 0751/82278 – F. 0751/82-60278		
ARCHITEKT:		
VOLKER PETZOLD – Dipl.-Ing. Freier Architekt Hirschgraben 1 – 88214 RV – T. 0751/23456 F. 0751/23431 – E-Mail: archpetz@t-online.de		
PLAN:	GR:	DAT/GEZ.:
Schnitt	DIN A3	30.06.05
	M 1: 100	PLAN-NR.:
		F02.

GUTACHTEN BESTAND + ENTWICKLUNGSKONZEPT

VOLKER PETZOLD

Dipl.-Ing.
Freier Architekt
Hirschgraben 1
88214 Ravensburg

T. 0751 23456
F. 0751 23431

E. archpetz@t-online.de
<http://www.archpetz.de>

POSTQUARTIER RAVENSBURG Teil A

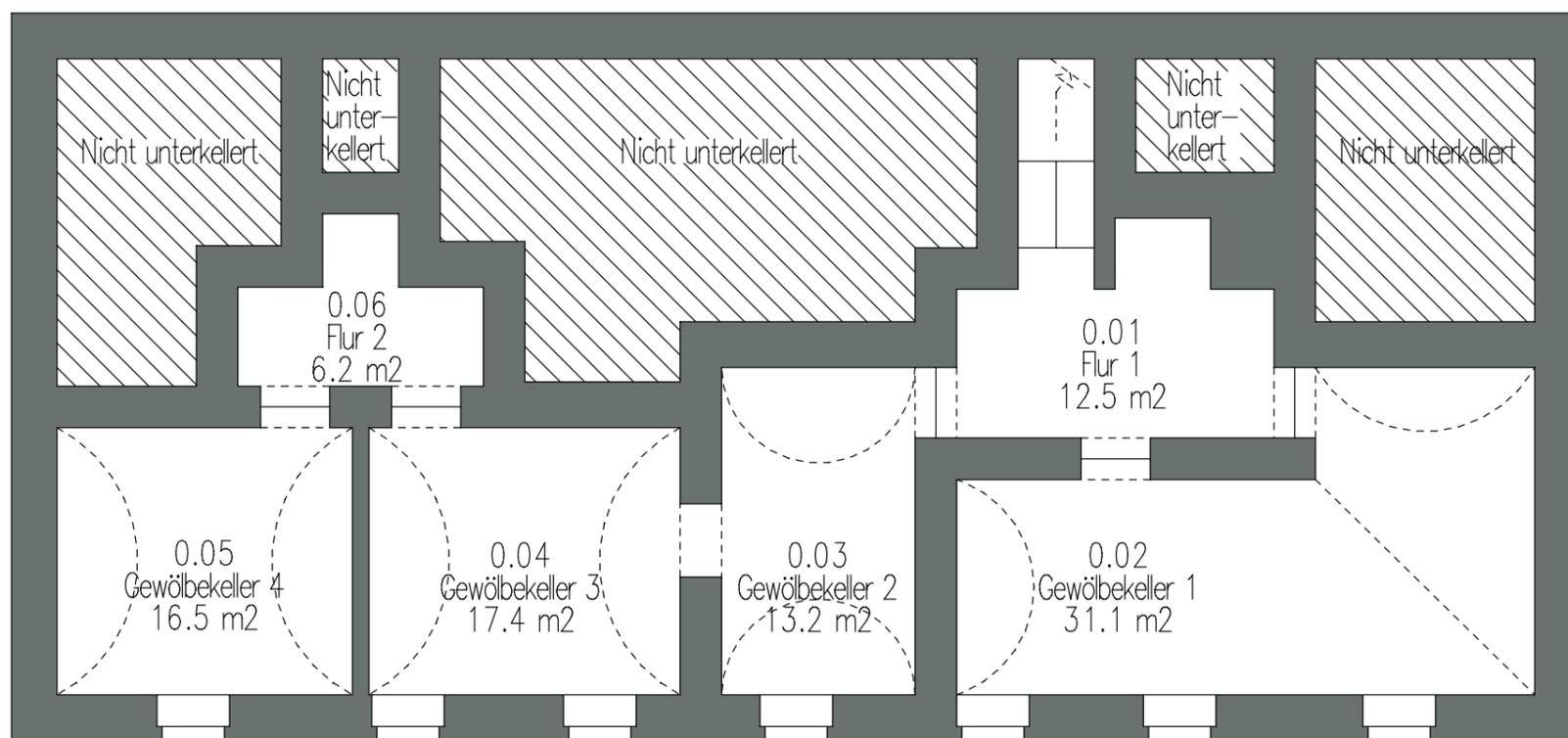
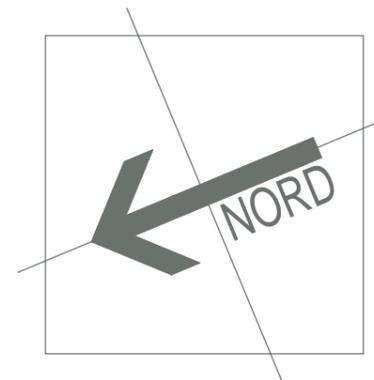
Anhang – Pläne vom Bestand



Bahnhofstraße 20



Mitglied der Architektenkammer
Baden-Württemberg AL 30284

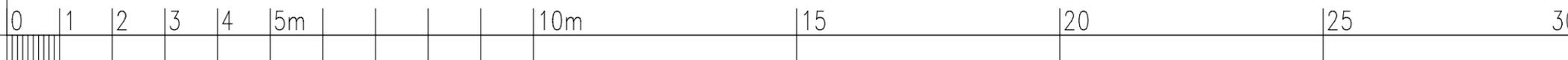


Haus 20
UG

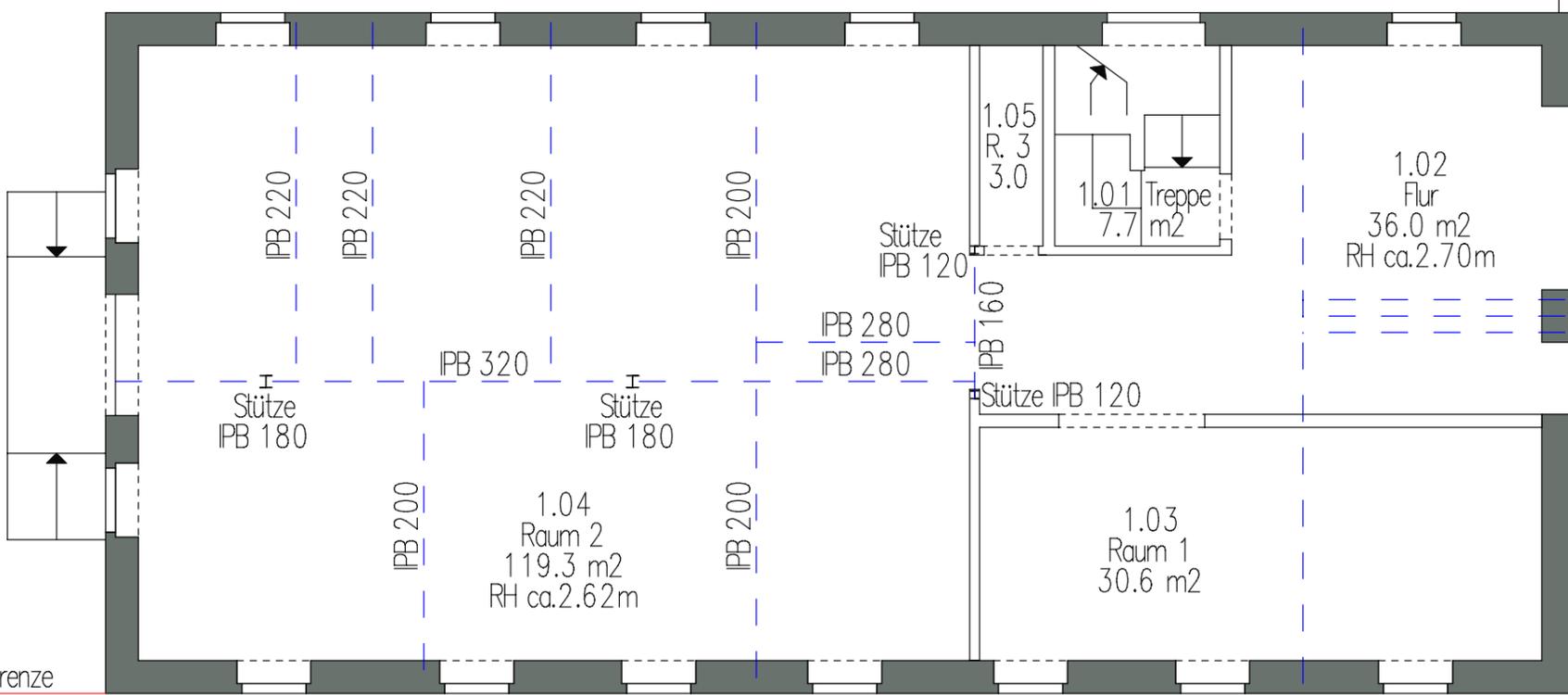
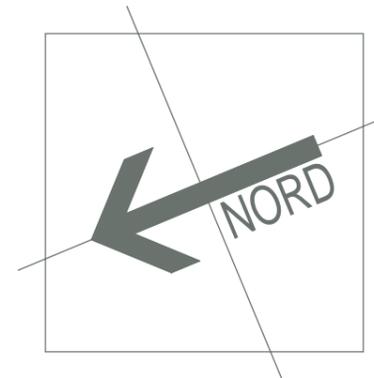
Raumhöhe i.L. ca.: m
Nutzfläche ca.: m²

PROJEKT:		PHASE:
POSTQUARTIER RAVENSBURG Bestandserhebung und Entwicklungskonzept		BE
BAUHERR:		
STADT RAVENSBURG – Controlling Baudezernat Seestraße 32/1 – 88214 RV T. 0751/82278 – F. 0751/82-60278		
ARCHITEKT:		
VOLKER PETZOLD – Dipl.-Ing. Freier Architekt Hirschgraben 1 – 88214 RV – T. 0751/23456 F. 0751/23431 – E-Mail: archpetz@t-online.de		
PLAN:	GR:	DAT/GEZ.:
UG	DIN A3	30.06.05
	M 1: 100	PLAN-NR.:
		F02.

GUTACHTEN BESTAND + ENTWICKLUNGSKONZEPT



Haus 53



Raumhöhe i.L. ca.: m
Nutzfläche ca.: 188.9m²

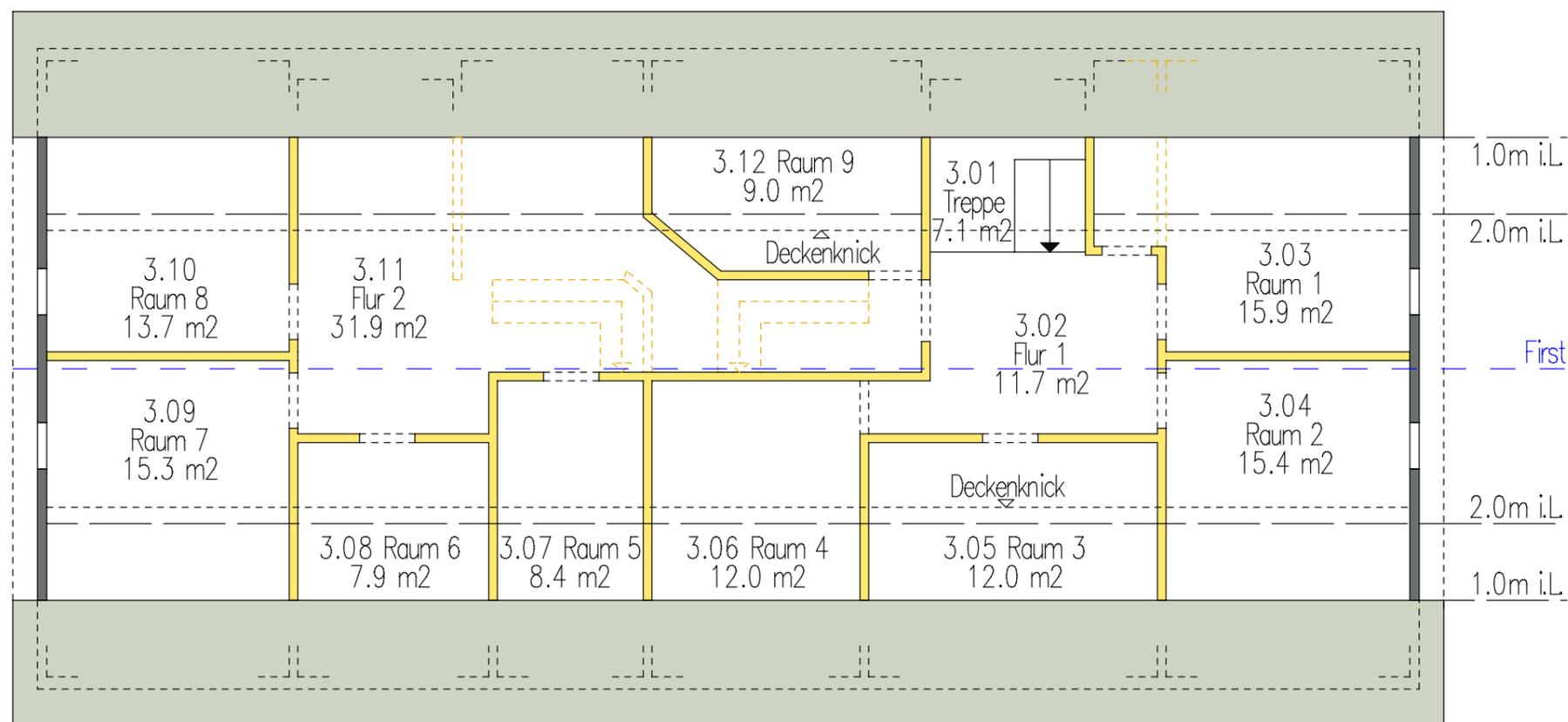
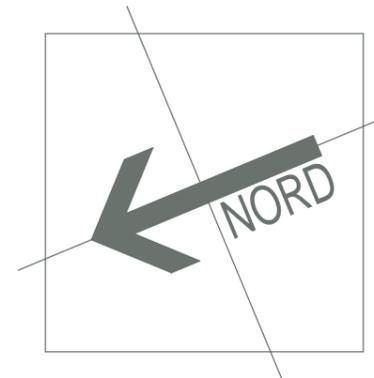
Best. Grenze

PROJEKT:		PHASE:
POSTQUARTIER RAVENSBURG Bestandserhebung und Entwicklungskonzept		BE
BAUHERR:		
STADT RAVENSBURG – Controlling Baudezernat Seestraße 32/1 – 88214 RV T. 0751/82278 – F. 0751/82-60278		
ARCHITEKT:		
VOLKER PETZOLD – Dipl.-Ing. Freier Architekt Hirschgraben 1 – 88214 RV – T. 0751/23456 F. 0751/23431 – E-Mail: archpetz@t-online.de		
PLAN:	GR:	DAT/GEZ.:
EG	DIN A3	30.06.05
	M 1: 100	PLAN-NR.:
		F02.

Haus 20
EG
EFH=
ca.420.00--
+-0.00



GUTACHTEN BESTAND + ENTWICKLUNGSKONZEPT



Raumhöhe i.L. ca.: 2.25m
 Nutzfläche ca.: 153.2m²
 Nutzfläche RH ≥ 2.00m i.L. ca.: 102.8m²

Haus 20
DG



PROJEKT:		PHASE:
POSTQUARTIER RAVENSBURG Bestandserhebung und Entwicklungskonzept		BE
BAUHERR:		
STADT RAVENSBURG – Controlling Baudezernat Seestraße 32/1 – 88214 RV T. 0751/82278 – F. 0751/82-60278		
ARCHITEKT:		
VOLKER PETZOLD – Dipl.-Ing. Freier Architekt Hirschgraben 1 – 88214 RV – T. 0751/23456 F. 0751/23431 – E-Mail: archpetz@t-online.de		
PLAN:	GR:	DAT/GEZ.:
DG	DIN A3	30.06.05
	M 1: 100	PLAN-NR.:
		F02.

GUTACHTEN BESTAND + ENTWICKLUNGSKONZEPT

VOLKER PETZOLD

Dipl.-Ing.
Freier Architekt
Hirschgraben 1
88214 Ravensburg

T. 0751 23456
F. 0751 23431

E. archpetz@t-online.de
<http://www.archpetz.de>

POSTQUARTIER RAVENSBURG Teil A

Anhang – Pläne vom Bestand

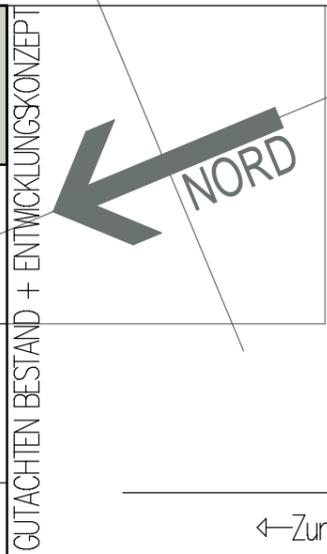


Eisenbahnstraße 44



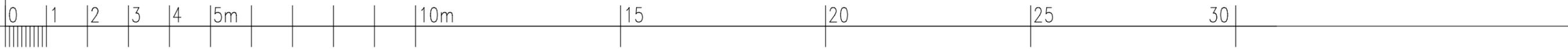
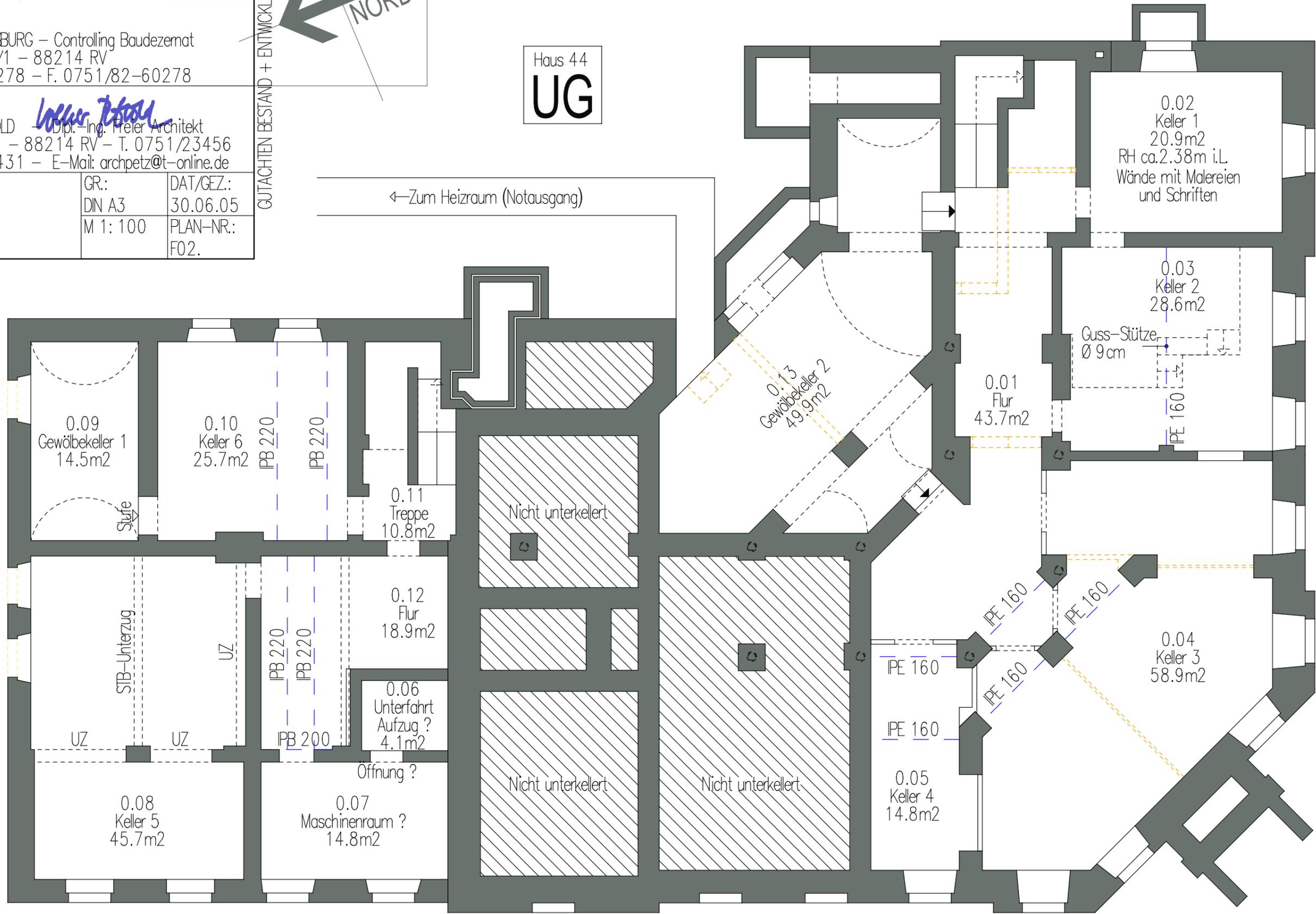
Mitglied der Architektenkammer
Baden-Württemberg AL 30284

PROJEKT: POSTQUARTIER RAVENSBURG Bestandserhebung und Entwicklungskonzept		PHASE: BE
BAUHERR: STADT RAVENSBURG – Controlling Baudezemat Seestraße 32/1 – 88214 RV T. 0751/82278 – F. 0751/82-60278		
ARCHITEKT: VOLKER PETZOLD <i>Volker Petzold</i> Dipl.-Ing. Freier Architekt Hirschgraben 1 – 88214 RV – T. 0751/23456 F. 0751/23431 – E-Mail: archpetz@t-online.de		
PLAN: UG	GR.: DIN A3 M 1: 100	DAT/GEZ.: 30.06.05 PLAN-NR.: F02.



Haus 44
UG

← Zum Heizraum (Notausgang)



PROJEKT: POSTQUARTIER RAVENSBURG Bestandserhebung und Entwicklungskonzept		PHASE: BE
BAUHERR: STADT RAVENSBURG – Controlling Baudezemat Seestraße 32/1 – 88214 RV T. 0751/82278 – F. 0751/82-60278		
ARCHITEKT: VOLKER PETZOLD – Dipl.-Ing. Freier Architekt Hirschgraben 1 – 88214 RV – T. 0751/23456 F. 0751/23431 – E-Mail: archpetz@t-online.de		
PLAN: EG	GR.: DIN A3 M 1: 100	DAT/GEZ.: 30.06.05 PLAN-NR.: F02.

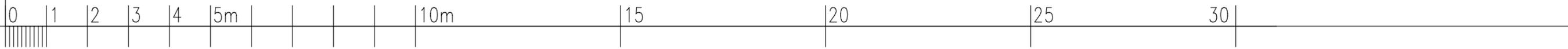
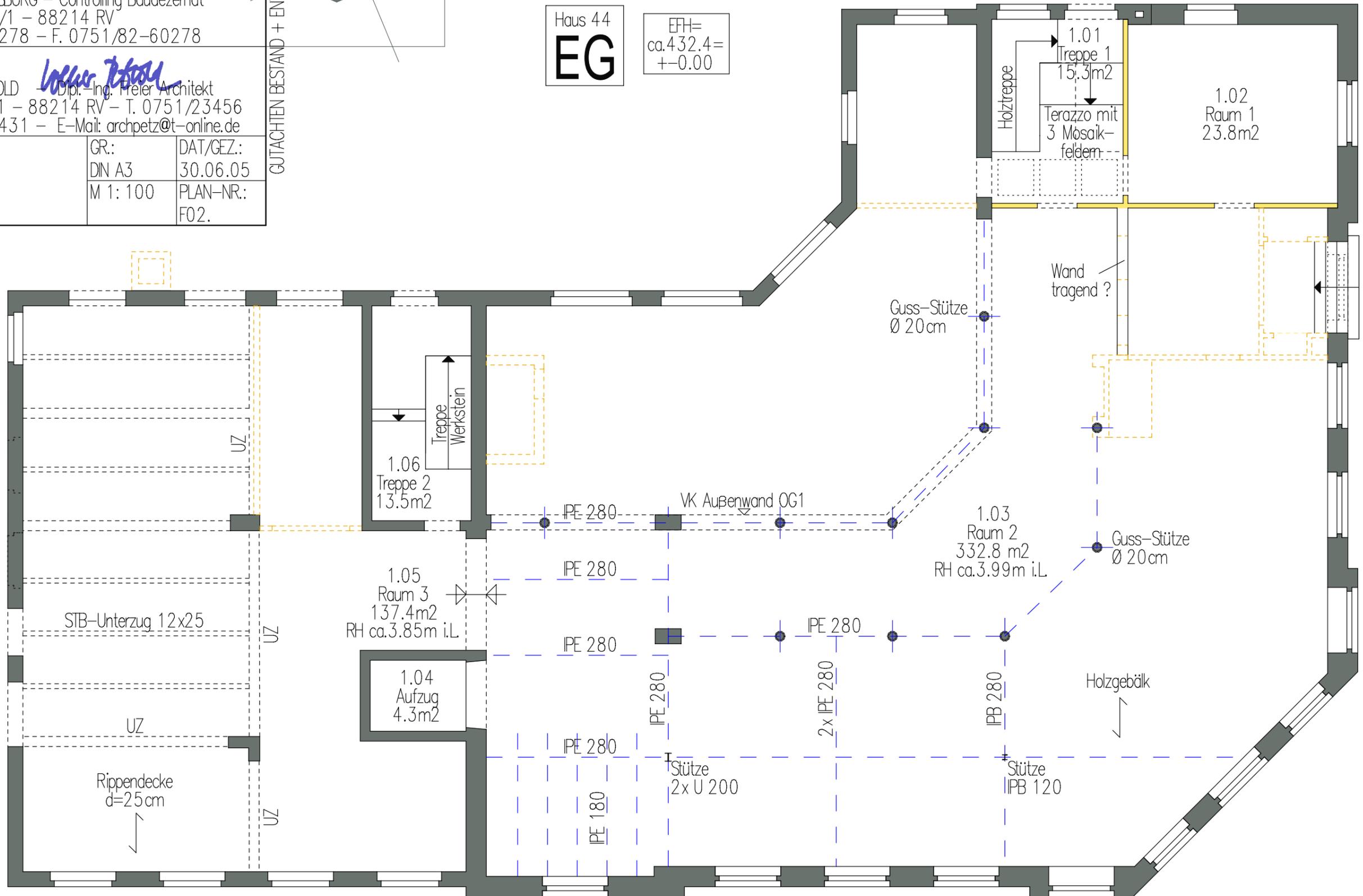
GUTACHTEN BESTAND + ENTWICKLUNGSKONZEPT

Raumhöhe i.L. ca.: m
Nutzfläche ca.: 494.0m²



Haus 44
EG

EFH=
ca.432.4=
+-0.00



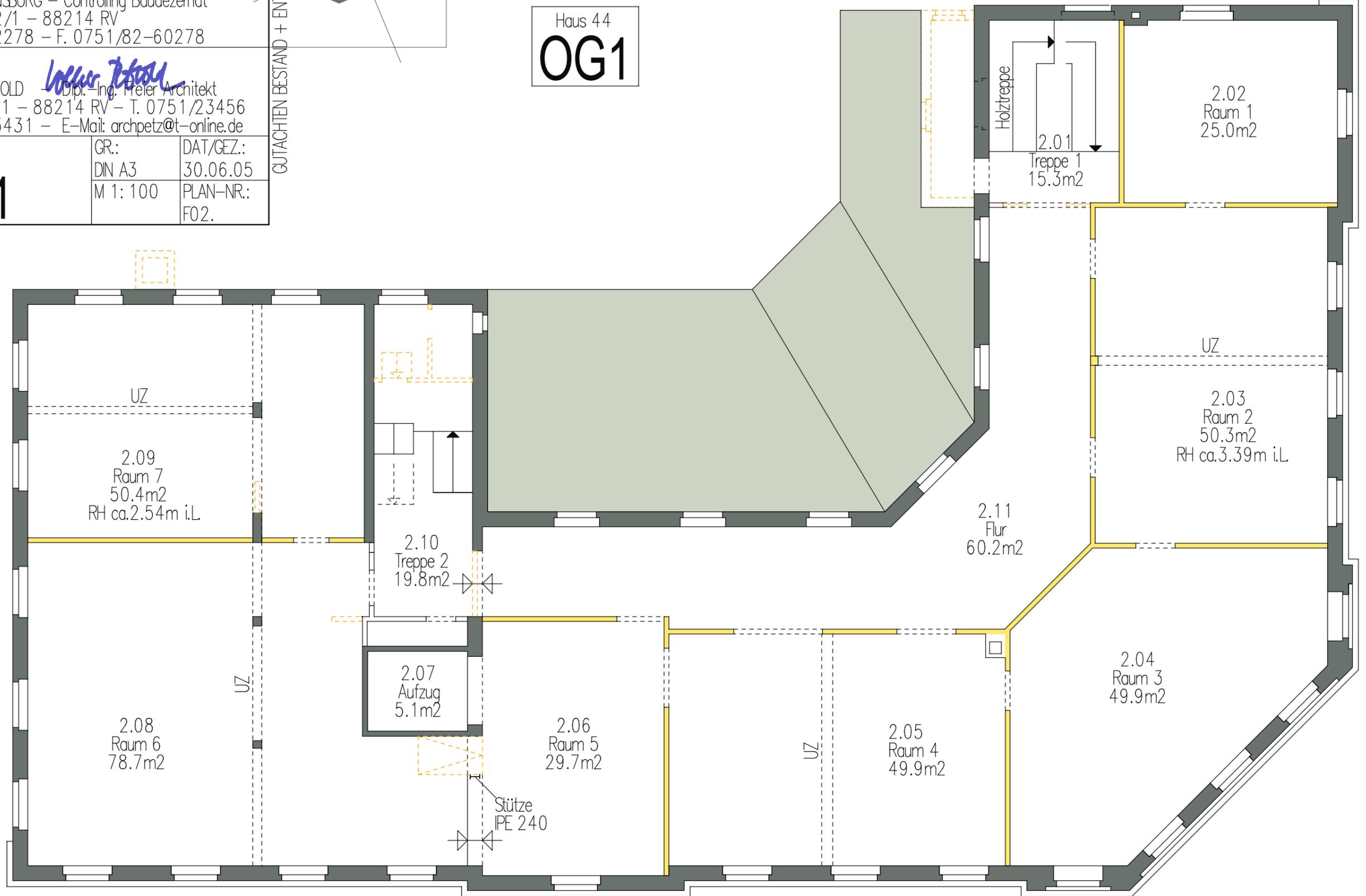
PROJEKT: POSTQUARTIER RAVENSBURG Bestandserhebung und Entwicklungskonzept		PHASE: BE
BAUHERR: STADT RAVENSBURG – Controlling Baudezemat Seestraße 32/1 – 88214 RV T. 0751/82278 – F. 0751/82-60278		
ARCHITEKT: VOLKER PETZOLD – Dipl.-Ing. Freier Architekt Hirschgraben 1 – 88214 RV – T. 0751/23456 F. 0751/23431 – E-Mail: archpetz@t-online.de		
PLAN: OG1	GR.: DIN A3 M 1: 100	DAT/GEZ.: 30.06.05 PLAN-NR.: F02.

GUTACHTEN BESTAND + ENTWICKLUNGSKONZEPT

Raumhöhe i.L. ca.: m
Nutzfläche ca.: 394.1m²



Haus 44
OG1



PROJEKT:
 POSTQUARTIER RAVENSBURG
 Bestandserhebung und
 Entwicklungskonzept

PHASE:
BE

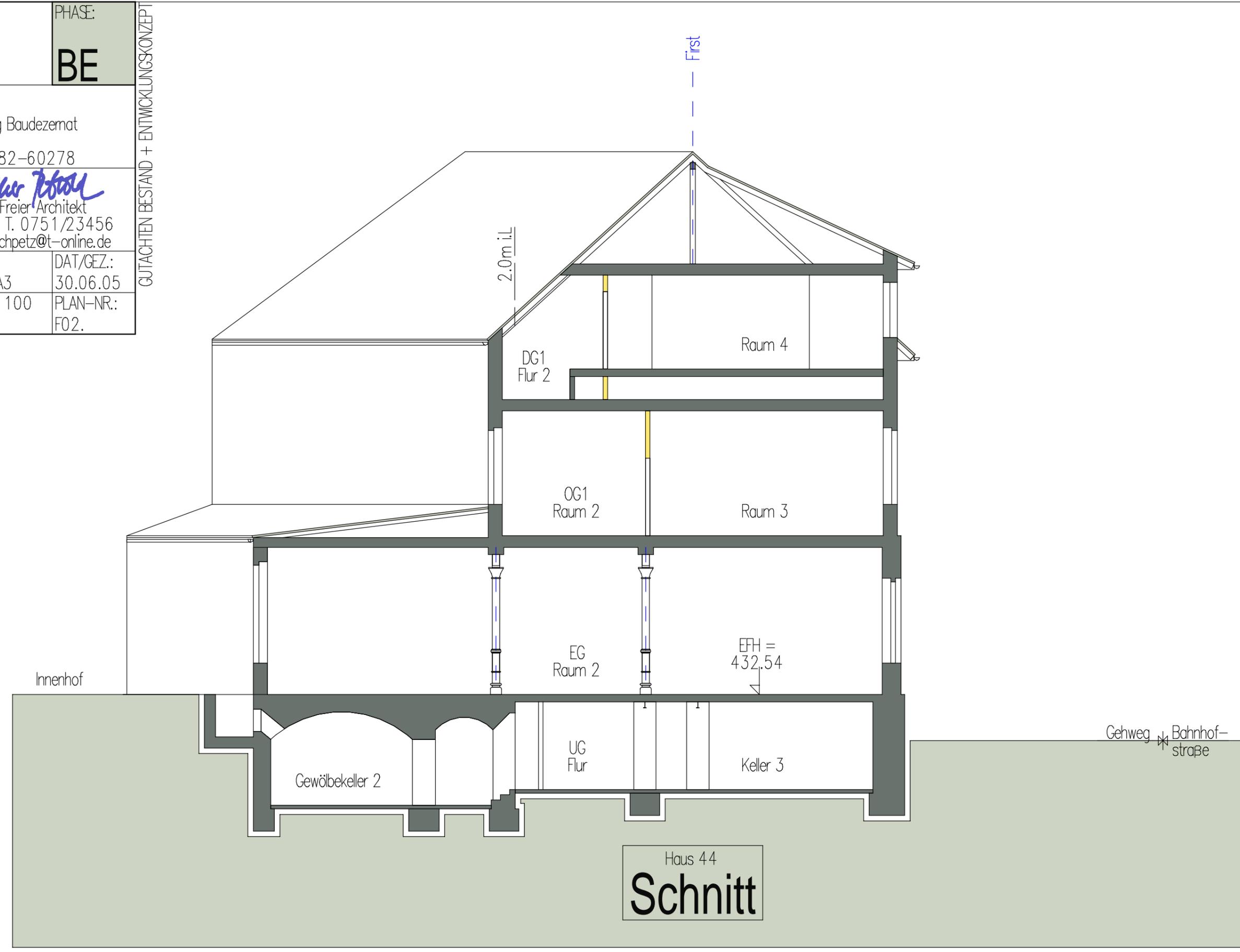
BAUHERR:
 STADT RAVENSBURG – Controlling Baudezemat
 Seestraße 32/1 – 88214 RV
 T. 0751/82278 – F. 0751/82-60278

ARCHITEKT:
Volker Petzold
 VOLKER PETZOLD – Dipl.-Ing. Freier Architekt
 Hirschgraben 1 – 88214 RV – T. 0751/23456
 F. 0751/23431 – E-Mail: archpetz@t-online.de

PLAN:
Schnitt

GR.: DIN A3	DAT/GEZ.: 30.06.05
M 1:100	PLAN-NR.: F02.

GUTACHTEN BESTAND + ENTWICKLUNGSKONZEPT



Haus 44
Schnitt

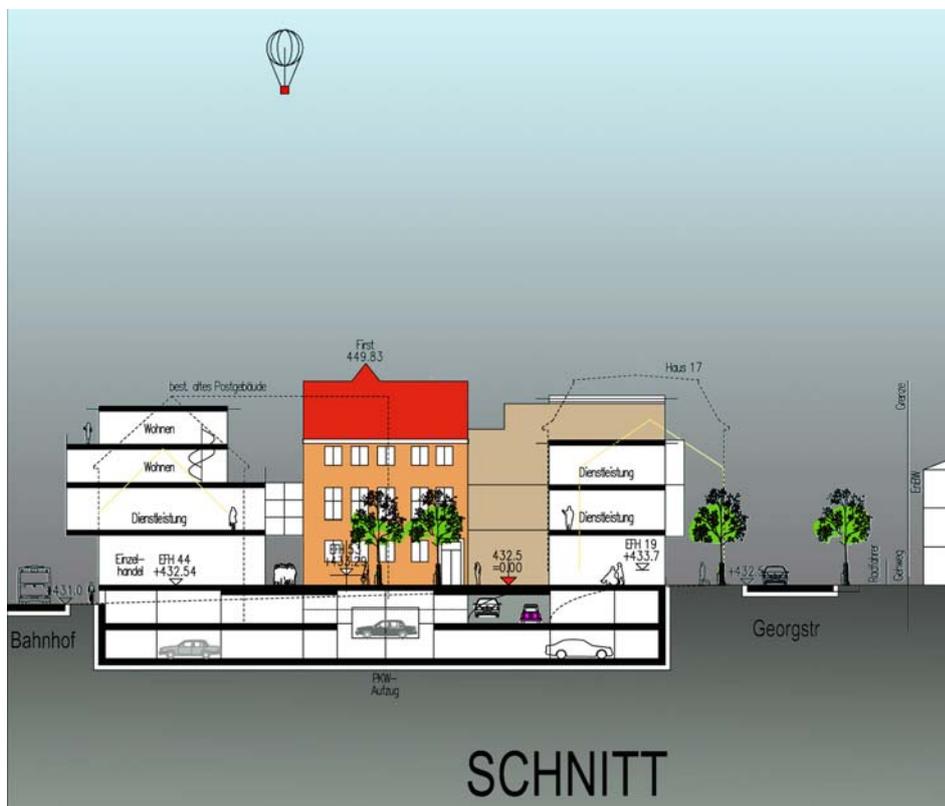


POSTQUARTIER RAVENSBURG

Teil B – Rahmenkonzepte



[VE 2 - Ansicht von Süden]



[VE 2 – Schnitt]



INHALTSVERZEICHNIS

TEIL - B

Titelblatt	Seite 0
Inhaltsverzeichnis	1
RAHMENBEDINGUNGEN	2
• Erreichbarkeit	
• Fußgänger - Radfahrer	
• Autoverkehr – Parkierung	3
• Einzelaspekt Tiefgarage	4
RAUMPROGRAMM	5
BAUSUBSTANZ	7
• Denkmalschutz	
• Erhalt und/oder Abbruch	
• "kleine" oder "große Lösung" - VE1 und VE2	
• Baurecht	8
PLANUNGSZIELE	9
RAHMENKONZEPT	10
Nutzflächen – Flächenbilanz	
Testentwürfe VE1 und VE2 – Lagepläne	11-12

Teil C - Anhang Pläne

VE 1 - "kleine Lösung"	Ziele Baukonzept Lageplan UG EG OG 1 Schnitt
VE 2 - "große Lösung"	Baukonzept Lageplan UG EG OG 1 Ansicht Süd

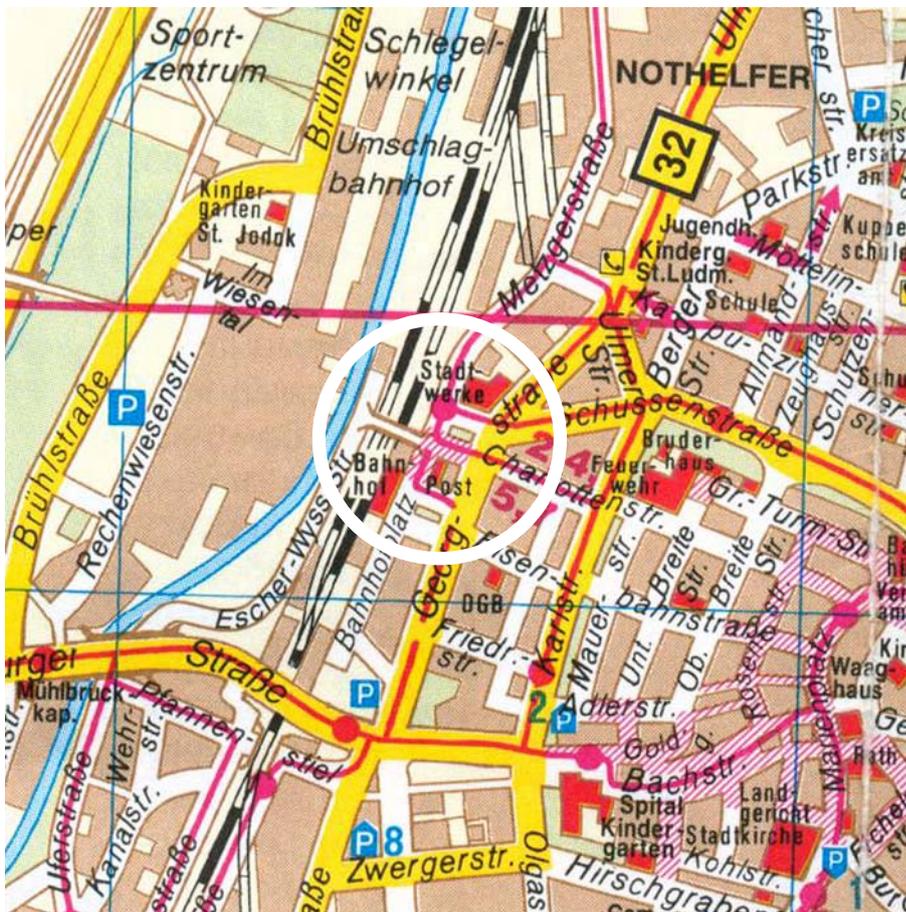


RAHMENBEDINGUNGEN

Erreichbarkeit

Eine der wichtigsten Standorteigenschaften des untersuchten Stadtquartiers ist die optimale Anbindung an den öffentlichen Personen-Nahverkehr (ÖPNV). Durch die unmittelbare Nachbarschaft zum Bahnhof und ZOB ist die direkte Verbindung mit der Region und darüber hinaus gegeben.

Der nächste Regionalflughafen Friedrichshafen lässt sich vom Bahnhof aus binnen 20 Minuten erreichen.



[Auszug aus dem Stadtplan]

Fußgänger - Radfahrer

Fußläufig ist das Postquartier von allen vier Seiten gut zu erreichen.

Im Norden wird die Metzgerstraße mit Fertigstellung der TeWS und der Verbrauchermärkte auf dem alten Schlachthofgelände erheblich an Bedeutung gewinnen. Die nördliche Georgstraße und die Schussenstraße werden durch zukünftige Maßnahmen in den benachbarten Quartieren ebenfalls mit getrennten Geh- und Radwegen versehen.

Im Hinblick auf den Anschluss zur Innenstadt im Osten sollte planerisch besonderes Augenmerk auf die Charlottenstraße und auch die Friedrichstraße gelegt werden.

Die Eisenbahnstraße ist die heute schon meist begangene und somit die hauptsächliche Wegeverbindung von der Altstadt ins Quartier.

Die südliche Georgstraße hat durch ihren Umbau erheblich an Qualität gewonnen und wird wegen der getrennten Radwege besonders von Radfahrern gerne angenommen.

Als Geh- und Fahrradverbindung von Süden ist weiter die Bahnhofstraße aufzuführen, welche sowohl an das Radwegenetz der Meersburgerstraße anknüpft als auch über die Schubertstraße weiter nach Süden führt.

Von Westen her besteht seit 2004 eine barrierefreie Unterführung des Bahngeländes. Zusätzlich soll der "Eschersteg", nach seiner geplanten Sanierung, als weitere Ost-West-Verbindung für Fußgänger zur Verfügung stehen.

Autoverkehr - Parkierung

Mit dem Auto kommt man von Norden her im Einbahnverkehr über die Schussenstraße und die Georgstraße direkt in das Quartier. Von Osten besteht eine Zufahrt über die Eisenbahnstraße, allerdings nur zu den beidseitigen Kurzparkplätzen vor dem Bahnhof. Eine weitere, aber eher untergeordnete Anfahrt, besteht von Süden aus Richtung P7 über die Straße am Bahnhof kommend. Jedoch können so allenfalls die Kurzparkplätze vor der neuen Post angefahren werden.

Öffentliche Parkplätze sind in unmittelbarer Nähe nur wenige vorhanden und werden derzeit vor allem von Bahn- und Postkunden beansprucht. Als nächstgelegenes Parkhaus steht P7 in ca. 250 m Entfernung zur Verfügung.

Einzelaspekt Tiefgarage

Eine zentrale Bedeutung für Investoren, Mieter und Nutzer hat die Schaffung von zusätzlichen Stellplätzen innerhalb des Quartiers, da die vorhandenen öffentlichen nicht ausreichen oder zu weit entfernt liegen. Zu unterscheiden ist einerseits nach Kurzparkern, also solchen die nur eben mal eine Besorgung erledigen wollen und andererseits nach Kunden, Besuchern, Patienten usw., die sich längere Zeit im Quartier aufhalten wollen oder müssen. Außerdem wird von den Geschäftsleuten und deren Mitarbeitern eine Mindestanzahl an Stellplätzen für den eigenen Bedarf benötigt.

Nicht zu vergessen sind aber auch Personen, die wegen einer Behinderung auf ein Fahrzeug angewiesen sind und barrierefrei bis zum Ziel gelangen müssen.

Zur Schaffung dieser Parkplätze ist am besten eine zweigeschossige Tiefgarage geeignet, welche leicht erreichbar und bequem zu befahren sein sollte.

Bei der Bemessung der Stellplätze, Fahrspuren und Einfahrtsrampen sollten keinesfalls nur die Mindestanforderungen der Garagen-Verordnung erfüllt werden, selbst dann nicht, wenn sich dadurch noch zusätzliche Stellplätze gewinnen ließen. Geschäftskunden erwarten helle und leicht zu befahrende Garagen mit direkten Ausgängen ins Freie und unmittelbarem Zugang in die Gebäude.

Zu bedenken ist aber auch, dass die Kosten für einen derartigen Tiefgaragenplatz mit ca. 30.000 Euro angesetzt werden müssen.

RAUMPROGRAMM

Aus heutiger Sicht kann nicht grundsätzlich davon ausgegangen werden, dass ein einzelner Nutzer, das ganze Quartier für sich in Anspruch nehmen wird. Und selbst dann, wenn sich dies ergeben sollte, muss nutzerbezogen die Frage gestellt werden, ob es wirklich erwünscht ist.

Aus unserer Sicht sollten mindestens in den erdgeschossigen Flächen Nutzungen angesiedelt werden, die zur Belebung des Quartiers beitragen. Selbst Nutzungen, die im Allgemeinen störend in der Nähe von Wohnungen sind, könnte man sich hier vorstellen.

Der Stadt liegen bislang verschiedene Anfragen vor, und zwar aus den unterschiedlichsten Bereichen, mit einem Flächenanspruch im Einzelfall bis zu ca. 800 m².

Zu bedenken sind bei der Projektentwicklung auch die zahlreichen Leerstände für gewerbliche Flächen in unmittelbarer Nähe, sowie die zögerliche Entwicklung auf benachbarten Grundstücken mit durchaus gleichwertigen Standorteigenschaften. (Bemerkenswert ist in diesem Zusammenhang die Nutzung und gute Belegung der Räume der ehemaligen Maschinenfabrik.)

Am meisten Erfolg versprechen dürfte aus unserer Sicht eine Strategie, die eine gute Mischung aus Alt- und Neubau in Verbindung mit groß- und kleinflächigen Nutzungen ermöglicht. Wichtig dürfte auch sein, dass die Nutzungen zueinander passen (guter Branchenmix!) und "Fühlungsvorteile" entstehen.

Die ebenerdig erreichbaren Flächen sollten vor allem mit "Publikums-magneten" belegt werden, während in den Obergeschossen Büros und Dienstleistungen mit regionalem Bezug (Bahnhofsnahe!) günstig wären.



[Blick aus dem 2.OG nach Südwesten]

Im Westen des Quartiers sind durchaus auch einige Wohnungen in den Obergeschossen möglich. Entlang der stark befahrenen Georgstraße ist dies nicht sinnvoll.



[Blick in Richtung Eisenbahnstraße]



[Blick nach Süden – "Sipplebau"]

BAUSUBSTANZ

Denkmalschutz

Zur Frage der möglichen Einstufung als Kulturdenkmal wurde für die einzelnen Gebäude die Stellungnahme des Referats 25 (Denkmalschutz) am Regierungs-präsidium Tübingen eingeholt. Dieses würdigt mit Schreiben vom 22.07.2007 zwar die besondere Qualität und den Anspruch der verschiedenen Gebäude, kommt aber schlussendlich zum Ergebnis, dass ...

"... der Stellenwert der hier geschaffenen Architektur ... für eine Ausweisung als Kulturdenkmal – ganz oder in Teilen – nicht ausreicht".

Erhalt und/oder Abbruch

Obwohl die Denkmalbehörde sich einem Totalabbruch aller Gebäude nicht widersetzen würde, sollten schon aus stadthistorischen Gründen und wegen des stadtprägenden Erscheinungsbildes die wichtigsten Gebäude erhalten bleiben:

Eisenbahnstraße 44 - Altes Postgebäude sollte auf seinen ursprünglichen äußeren Zustand vor 1920 zurückgebaut und sorgfältig restauriert werden. Die späteren Anbauten im Norden einschl. des Anbaus von 1926 sollen Neubauten weichen. Im Inneren sind umfangreiche Maßnahmen zur Erhaltung und Verbesserung der Tragfähigkeit – insbesondere an den Decken und Stützen - unerlässlich.

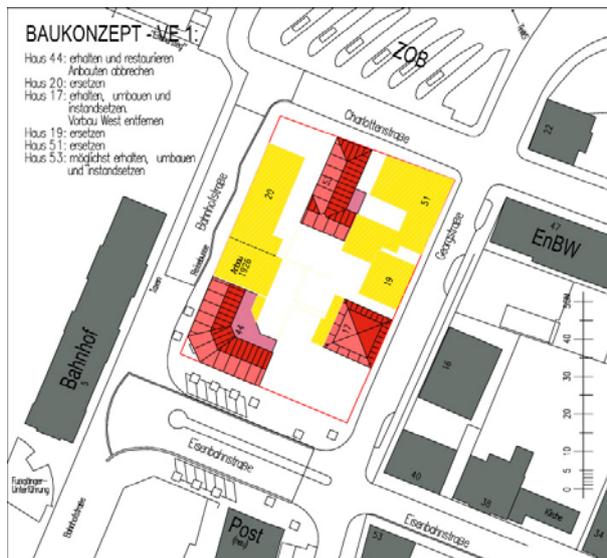
Georgstraße 17 - Bäckerei Dörflinger sollte von seinem westlichen eingeschossigem Anbau befreit werden und kann ansonsten nach der notwendigen Grundsanierung (siehe Teil A - Seite 8) als Ganzes oder geschossweise einer neuen Nutzung zugeführt werden. Ein südlicher ein- bis zweigeschossiger, aber ansonsten untergeordneter Anbau – z.B. für gastronomische Zwecke – ist denkbar. Im Norden sollte, um ca. 5 m zurückversetzt, ein geschlossener Baukörper anschließen, der zugleich den Innenhof gegen den Straßenlärm schützt.

Charlottenstraße 53 sollte ebenfalls erhalten werden, jedenfalls solange, bis eine bessere Lösung gefunden wird. Das Haus ist für Verwaltungsnutzung mit vergleichsweise geringem Aufwand zu sanieren, lediglich die Decke über UG sollte (muss aber nicht) erneuert werden.

Die übrigen Gebäude sind entweder nicht erhaltenswert (Charlottenstraße 51 - "Chinarestaurant"), nicht vernünftig verwendbar (Bahnhofstraße 20) oder stehen besseren Nutzungen im Wege (Georgstraße 19).

Nachfolgend werden zwei Vorentwürfe "VE1" und "VE2" vorgestellt, die von einem unterschiedlichen Grad der Erhaltung vorhandener Bausubstanz ausgehen.

VE 1 – "kleine Lösung"

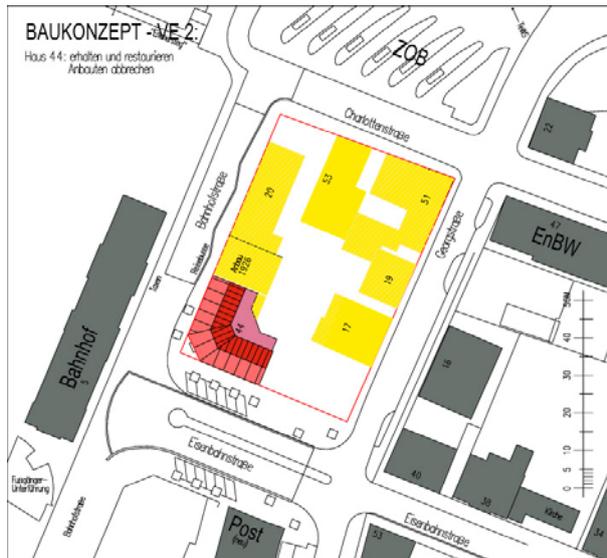


[VE1 - Übersicht über die geplanten Maßnahmen]

Die Gebäude Eisenbahnstr. 44 (Alter Postbau im Zustand vor 1920), die Häuser Georgstr. 17 und 19, sowie Charlottenstr. 53 werden erhalten, saniert und einer neuen Nutzung zugeführt. Die anderen Gebäude können entfernt und durch Neu- und/oder Zubauten ersetzt werden.

rot = Sanierung
 gelb = Abbruch
 grau = Bestand

VE 2 – "große Lösung"



[VE 2 - Übersicht über die geplanten Maßnahmen]

Lediglich das Gebäude Eisenbahnstr. 44 im Zustand vor 1920 bleibt erhalten und saniert. Alle anderen Gebäude weichen einer zusammenhängenden neuen Bebauung

rot = Sanierung
 gelb = Abbruch
 grau = Bestand

Baurecht

Für das Gebiet existiert kein qualifizierter Bebauungsplan. Nach Aussage des Baudezernats Ravensburg können grundsätzlich alle, in beiden Studien erwähnten Maßnahmen, nach §34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) baurechtlich behandelt werden. Eine – in den Plänen nicht dargestellte – fünfgeschossige Bauweise wie beim südlichen "Sipplebau" würde voraussichtlich ein Bebauungsplanverfahren erfordern.

PLANUNGSZIELE

Für die weitere Entwicklung des Postquartiers sollen folgende eigenständige Planungsziele gelten:

1. Schaffung eines zentralen und ebenerdigen Platzes als attraktivem Quartiersmittelpunkt und barrierefreie Erschließungsebene aller Nutzungen im Erdgeschoss. Der Platz sollte multifunktional gestaltet werden, möglichst unterschiedliche Nutzungen erlauben und zu spontanen Aktionen einladen.
2. Der Straßenraum der Georgstraße soll so weit wie vertretbar erweitert werden und mit zusätzlichen eigenen Radwegen und Baumpflanzungen eine ähnlich Stadtstraßenqualität wie weiter südlich erhalten.
3. Städtebaulich wirksame geschlossene Raumkanten mit Einbeziehung der zu erhaltenden Gebäude sollen dem neuen Postquartier den notwendigen städtischen Blockcharakter verleihen.
4. In Nord-Südrichtung soll eine Fußgängerverbindung quer durch das Quartier führen und somit die Wegeverbindung Metzgerstraße – Eisenbahnstraße stärken.
5. In Ost-Westrichtung sollen Zugänge ins Quartier geplant werden, welche wichtige Fußwegeverbindungen (Charlottenstraße und Bahnhof) aufnehmen und verbessern.
6. Eine kundenattraktive Tiefgarage mit Anbindung an das Parkleitsystem der Stadt und mit direkter Zufahrt aus dem von Norden kommenden Hauptverkehrsstrom heraus soll die bequeme Erreichbarkeit des Quartiers mit PKW sicherstellen.
7. Die vorhandenen Kurzparkplätze im Süden sollen soweit wie möglich erweitert werden.

RAHMENKONZEPTE

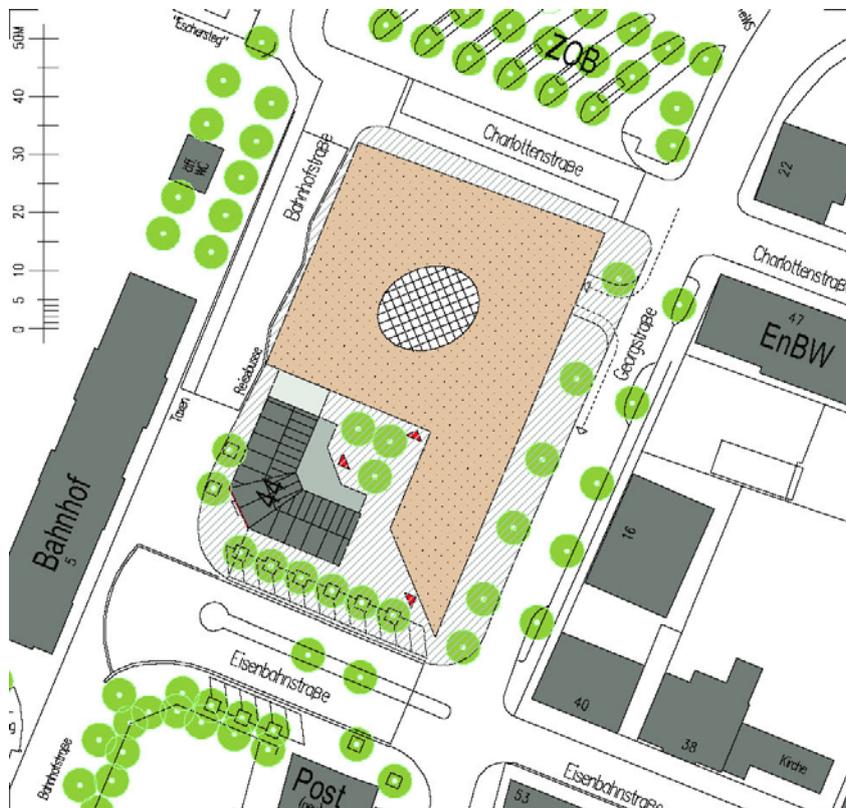
Zur Überprüfung, ob die formulierten Ziele bei den gegebenen Rahmenbedingungen eingehalten werden können, wurde in größerem Maßstab zwei Testentwürfe ausgearbeitet., die neben einem Schnitt die Ebenen UG1, EG und OG1 darstellen. Diese Testentwürfe sind nicht als baureife Lösungen zu verstehen, sondern sie sollen vielmehr die Möglichkeiten unter Beweis stellen und Werte für eine erste Kalkulation liefern:

Nutzflächen (NFL)					Projekt-Nr. F02				
(ohne Treppenhäuser, Aufzüge und ohne Konstruktionflächen für Wände)									
VE 1					VE2				
EG	OG 1	OG 2	OG3		EG	OG1	OG2	OG3	
Haus 17					Neubau als Ersatz für Haus 17, 19 und 53				
Süd	91	91			Miet	412		0	
Alt	140	140	140	140	Tech	98			
Nord	100				NFL	1004	2100	2100	2100
zus.	331 m2	231 m2	140 m2	140 m2	zus.	1514 m2	2100 m2	2100 m2	2100 m2
NFL Georgstraße 17: 842 m2					NFL Neubauteil: 7814 m2				
Zwischenbau Nord-Ost-Ecke									
	62	375	375	270					
zus.	62 m2	375 m2	375 m2	270 m2					
NFL Zwischenbau: 1.082 m2									
Charlottenstr. 20									
	200	214	225	100					
zus.	200 m2	214 m2	225 m2	100 m2					
NFL Charlottenstraße 20: 739 m2									
Eisenbahnstr. 44					Eisenbahnstr. 44				
Nord	394	482	385	295	Miet	350 m2			
Alt	350	263	250		NFL		263 m2	250 m2	
zus.	744 m2	745 m2	635 m2	295 m2	zus.	350	263	250	
NFL Eisenbahnstraße 44: 2.419 m2					NFL Eisenbahnstr. 44: 863 m2				
ges 1337 m2 1565 m2 1375 m2 805 m2					ges 1864 m2 2363 m2 2350 m2 2100 m2				
VE1 NFL - gesamtes Postquartier: 5.082 m2					VE2 NFL - gesamtes Postquartier 8677 m2				

[Flächenbilanz]



[Testentwurf VE 1 – Lageplan]



[Testentwurf VE 2 – Lageplan]

VOLKER PETZOLD

Dipl.-Ing.
Freier Architekt
Hirschgraben 1
88214 Ravensburg

Eine laufende Fortschreibung und Verfeinerung der Planung und der Ziele mit Berücksichtigung der zu erwartenden Wünsche von Investoren und Nutzern wird unerlässlich sein.

Ravensburg, den 11. Oktober 2005



Volker Petzold
Dipl.-Ing. – Freier Architekt

Anhang: Pläne

POSTQUARTIER RAVENSBURG - Teil C

Anhang - Pläne

Ziele

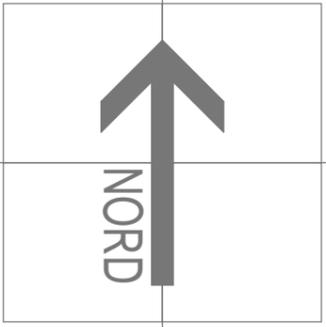
VE 1 - "kleine Lösung"

- Baukonzept
- Lageplan
- UG
- EG
- OG 1
- Schnitt

VE 2 - "große Lösung"

- Baukonzept
- Lageplan
- UG
- EG
- OG 1
- Ansicht Süd





NORD-SÜDACHSE
Attraktive Verbindung von Nord nach Süd
(und umgekehrt) durch das neue Quartier

TIEFGARAGE
Attraktive und leicht auffindbare
Tiefgarage mit 90-100 Stellplätzen
in 2 Ebenen

RAUMKANTEN
Städtebaulich bedeutsame Raumkanten
zur Neudefinition des "Postquartiers"

FUSSGÄNGERVERBINDUNG
Zusätzlicher Zugang zum Quartier mit Anschluss
an das allgemeine Fußwegenetz.

FUSSGÄNGERVERBINDUNG
mit Anschluss an die Taxenstandplätze
sowie ans Bus- und Bahnverkehrsnetz

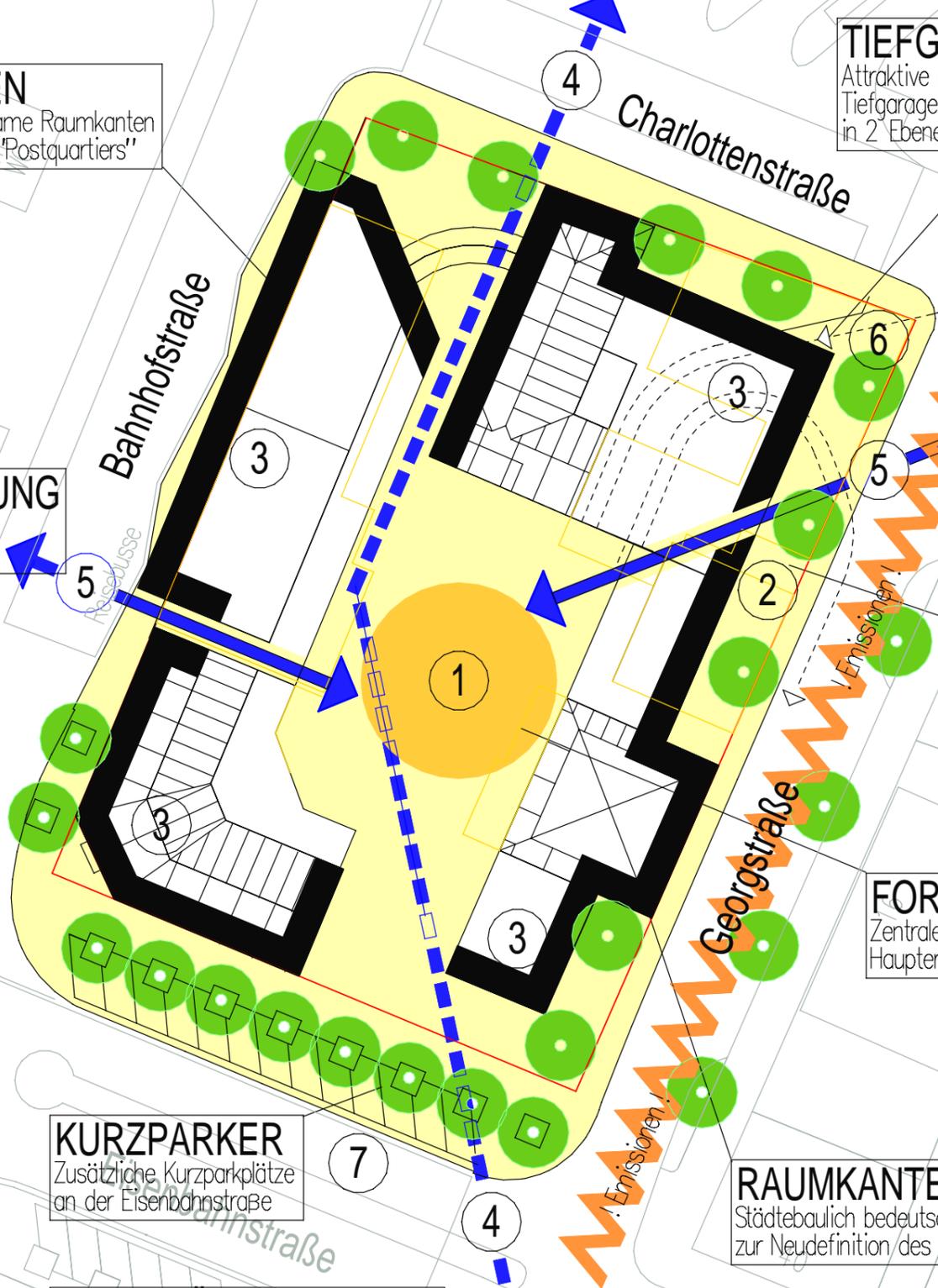
STRASSENRAUM
Verbreiterung des Straßenraumes mit Geh-
und Radweg sowie mit Alleebäumen.

FORUM
Zentraler Platz als belebter Mittelpunkt.
Haupterschließung aller Nutzungen im EG.

KURZPARKER
Zusätzliche Kurzparkplätze
an der Eisenbahnstraße

RAUMKANTEN
Städtebaulich bedeutsame Raumkanten
zur Neudefinition des "Postquartiers".

NORD-SÜDACHSE
Attraktive Verbindung von Nord nach Süd
(und umgekehrt) durch das neue Quartier



PROJEKT:		PHASE:
POSTQUARTIER RAVENSBURG Bestandserhebung und Entwicklungskonzept		VE1
BAUHERR:		
STADT RAVENSBURG – Controlling Baudezernat Seestraße 32/1 – 88214 RV T. 0751/82278 – F. 0751/82-60278		
ARCHITEKT:		
VOLKER PETZOLD – Dipl.-Ing. Freier Architekt Hirschgraben 1 – 88214 RV – T. 0751/23456 F. 0751/23431 – E-Mail: archpetz@t-online.de		
PLAN:	GR.:	DAT/GEZ.:
Städtebauliche	DIN A3	23.08.05
Ziele	M 1:5	PLAN-NR.:
		F02.005

GUTACHTEN BESTAND + ENTWICKLUNGSKONZEPT

BAUKONZEPT - VE 1:

Haus 44: erhalten und restaurieren
Anbauten abbrechen

Haus 20: ersetzen

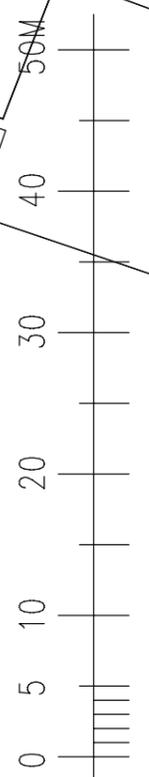
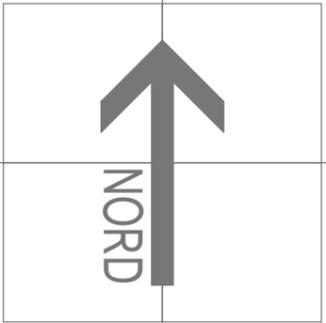
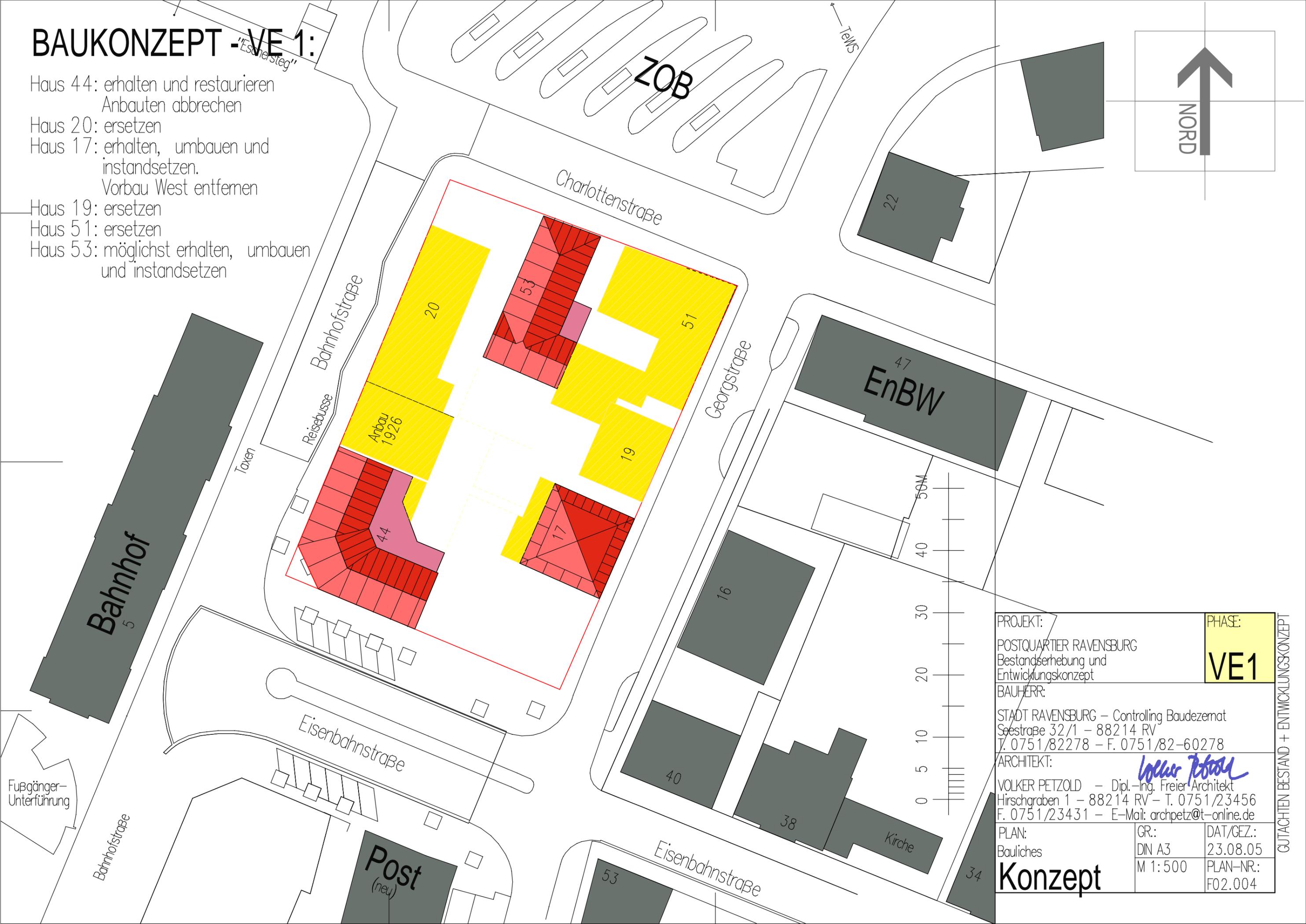
Haus 17: erhalten, umbauen und
instandsetzen.

Vorbau West entfernen

Haus 19: ersetzen

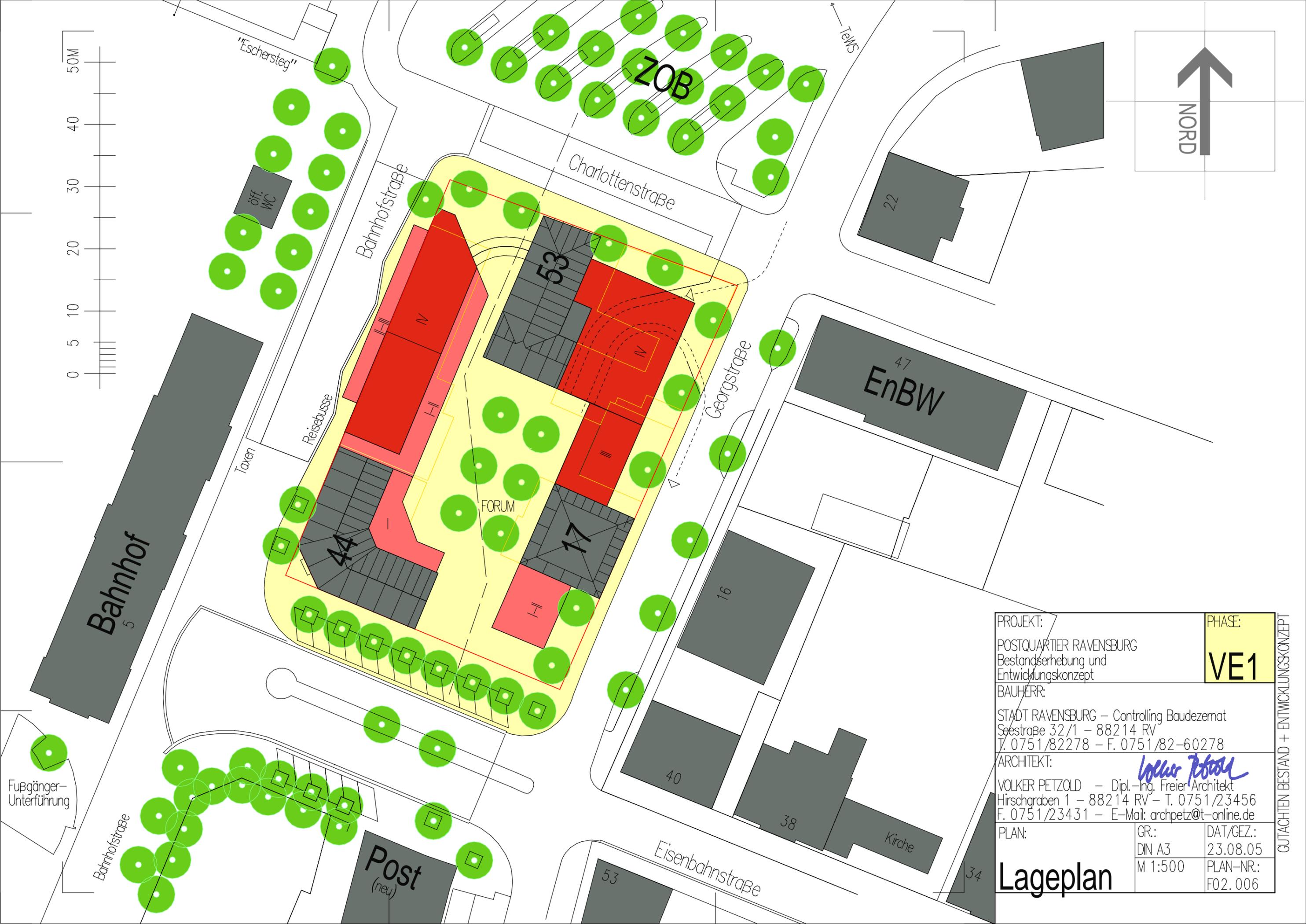
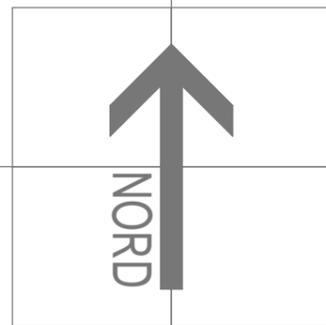
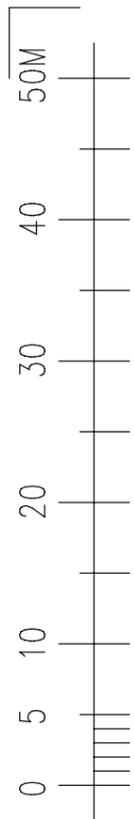
Haus 51: ersetzen

Haus 53: möglichst erhalten, umbauen
und instandsetzen



PROJEKT:		PHASE:
POSTQUARTIER RAVENSBURG Bestandserhebung und Entwicklungskonzept		VE1
BAUHERR:		
STADT RAVENSBURG – Controlling Baudezernat Seestraße 32/1 – 88214 RV T. 0751/82278 – F. 0751/82-60278		
ARCHITEKT:		
VOLKER PETZOLD – Dipl.-Ing. Freier Architekt Hirschgraben 1 – 88214 RV – T. 0751/23456 F. 0751/23431 – E-Mail: archpetz@t-online.de		
PLAN:	GR.:	DAT/GEZ.:
Bauliches	DIN A3	23.08.05
Konzept	M 1:500	PLAN-NR.:
		F02.004

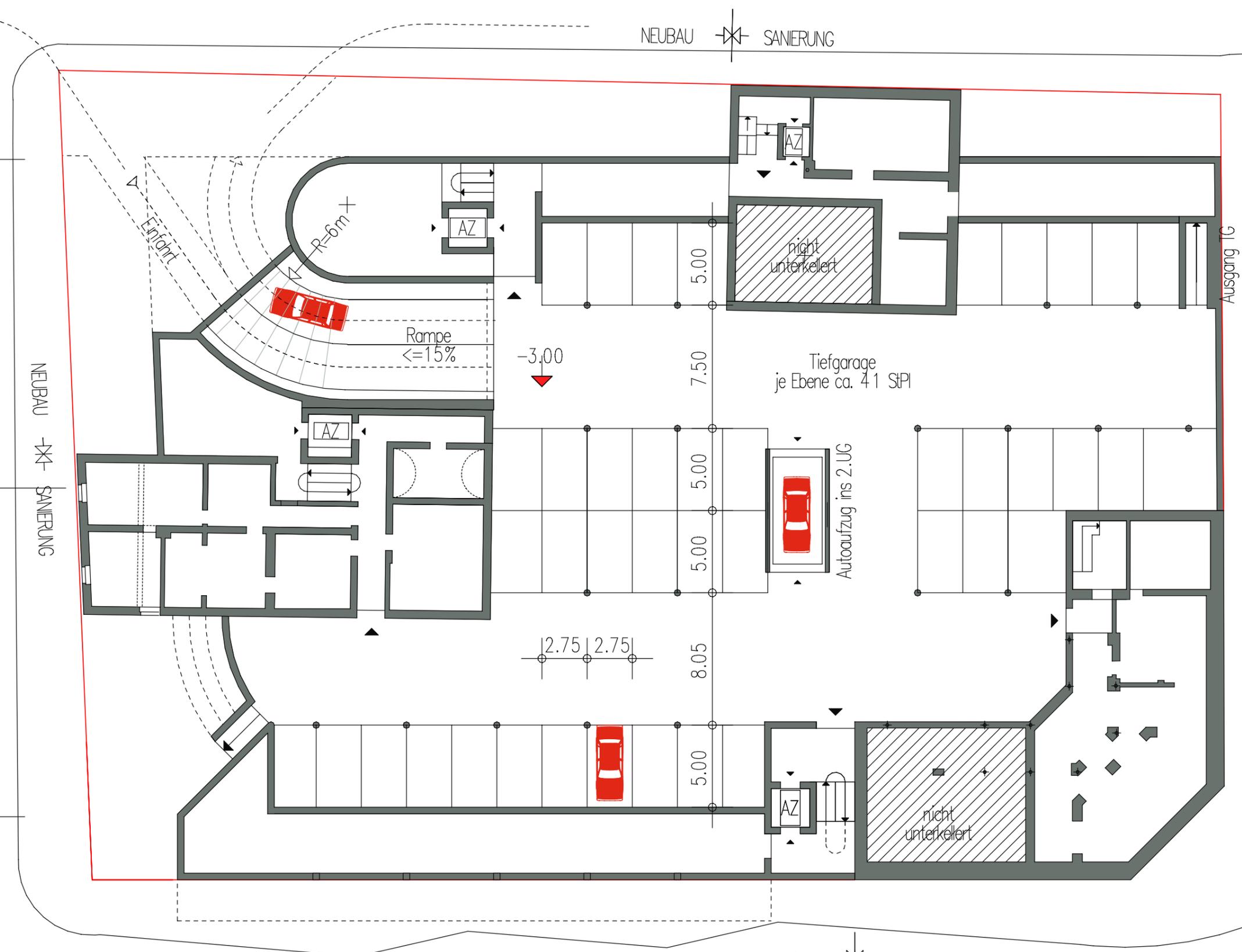
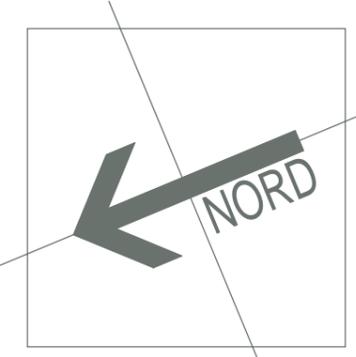
GUTACHTEN BESTAND + ENTWICKLUNGSKONZEPT



PROJEKT:		PHASE:
POSTQUARTIER RAVENSBURG Bestandserhebung und Entwicklungskonzept		VE1
BAUHERR:		
STADT RAVENSBURG – Controlling Baudezernat Seestraße 32/1 – 88214 RV T. 0751/82278 – F. 0751/82-60278		
ARCHITEKT:		
VOLKER PETZOLD – Dipl.-Ing. Freier Architekt Hirschgraben 1 – 88214 RV – T. 0751/23456 F. 0751/23431 – E-Mail: archpetz@t-online.de		
PLAN:	GR:	DAT/GEZ.:
	DIN A3	23.08.05
	M 1:500	PLAN-NR.:
		F02.006

Lageplan

GUTACHTEN BESTAND + ENTWICKLUNGSKONZEPT



NEUBAU — SANIERUNG

NEUBAU — SANIERUNG

NEUBAU — SANIERUNG

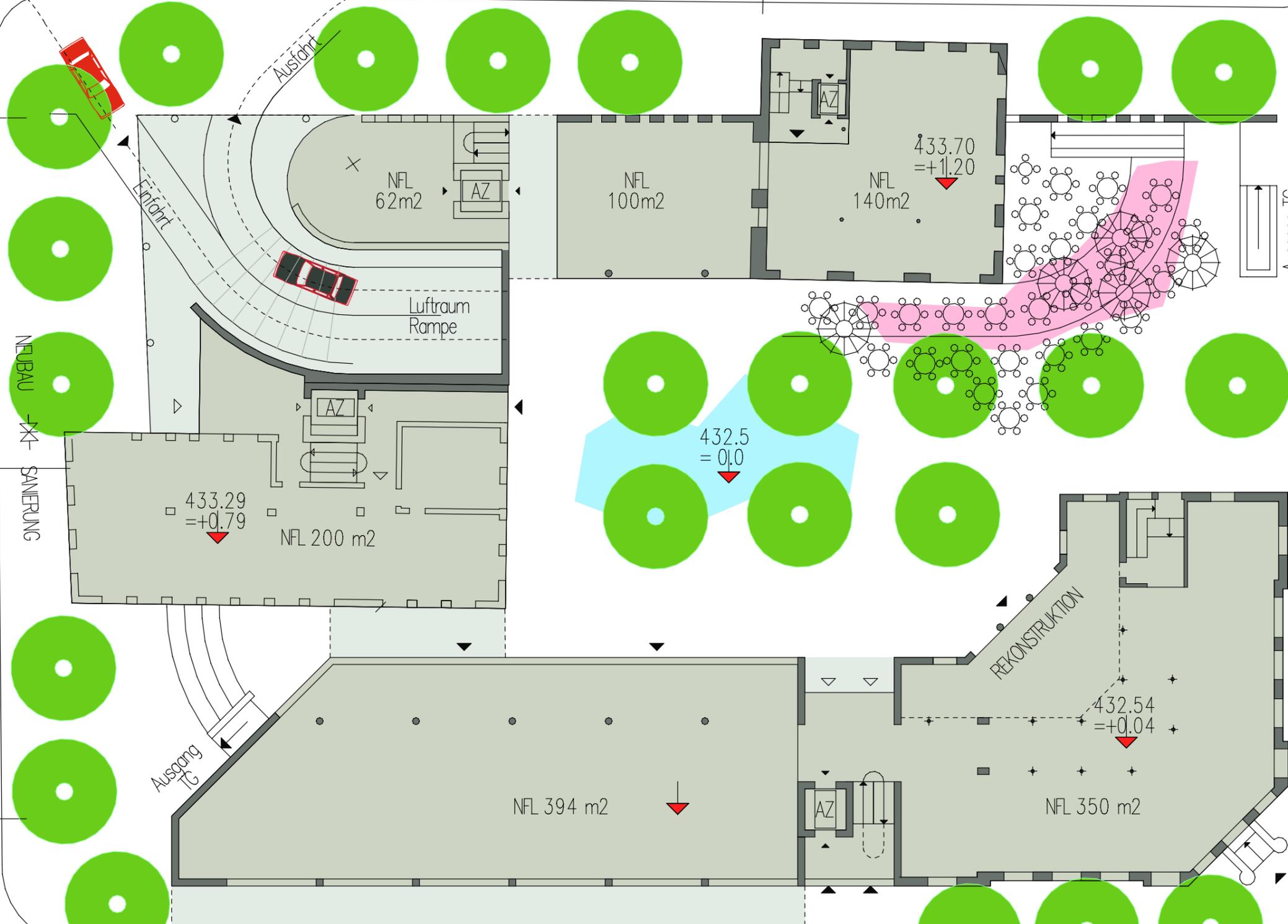
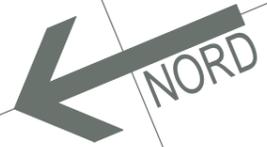


PROJEKT:		PHASE:
POSTQUARTIER RAVENSBURG Bestandserhebung und Entwicklungs-konzept		VE1
BAUHERR:		
STADT RAVENSBURG – Controlling Baudezernat Seestraße 32/1 – 88214 RV T. 0751/82278 – F. 0751/82-60278		
ARCHITEKT:		
VOLKER PETZOLD – Dipl.-Ing. Freier Architekt Hirschgraben 1 – 88214 RV – T. 0751/23456 F. 0751/23431 – E-Mail: archpetz@t-online.de		
PLAN:	GR:	DAT/GEZ.:
UG	DIN A3	23.08.05
	M 1:250	PLAN-NR.:
		F02.007

GUTACHTEN BESTAND + ENTWICKLUNGSKONZEPT

Georgstr

NEUBAU ✕ SANIERUNG



Eisenbahnstr.

NEUBAU ✕ SANIERUNG

NEUBAU ✕ SANIERUNG

PROJEKT:		PHASE:
POSTQUARTIER RAVENSBURG Bestandserhebung und Entwicklungskonzept		VE1
BAUHERR:		
STADT RAVENSBURG – Controlling Baudezernat Seestraße 32/1 – 88214 RV T. 0751/82278 – F. 0751/82-60278		
ARCHITEKT:		
VOLKER PETZOLD – Dipl.-Ing. Freier Architekt Hirschgraben 1 – 88214 RV – T. 0751/23456 F. 0751/23431 – E-Mail: archpetz@t-online.de		
PLAN:	GR:	DAT/GEZ.:
EG	DIN A3	23.08.05
	M 1:250	PLAN-NR.:
		F02.008

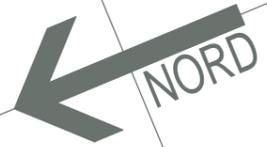
Bahnhofstr.



GUTACHTEN BESTAND + ENTWICKLUNGSKONZEPT

Georgstr

NEUBAU ✕ SANIERUNG



Eisenbahnstr.

NEUBAU ✕ SANIERUNG

NEUBAU ✕ SANIERUNG

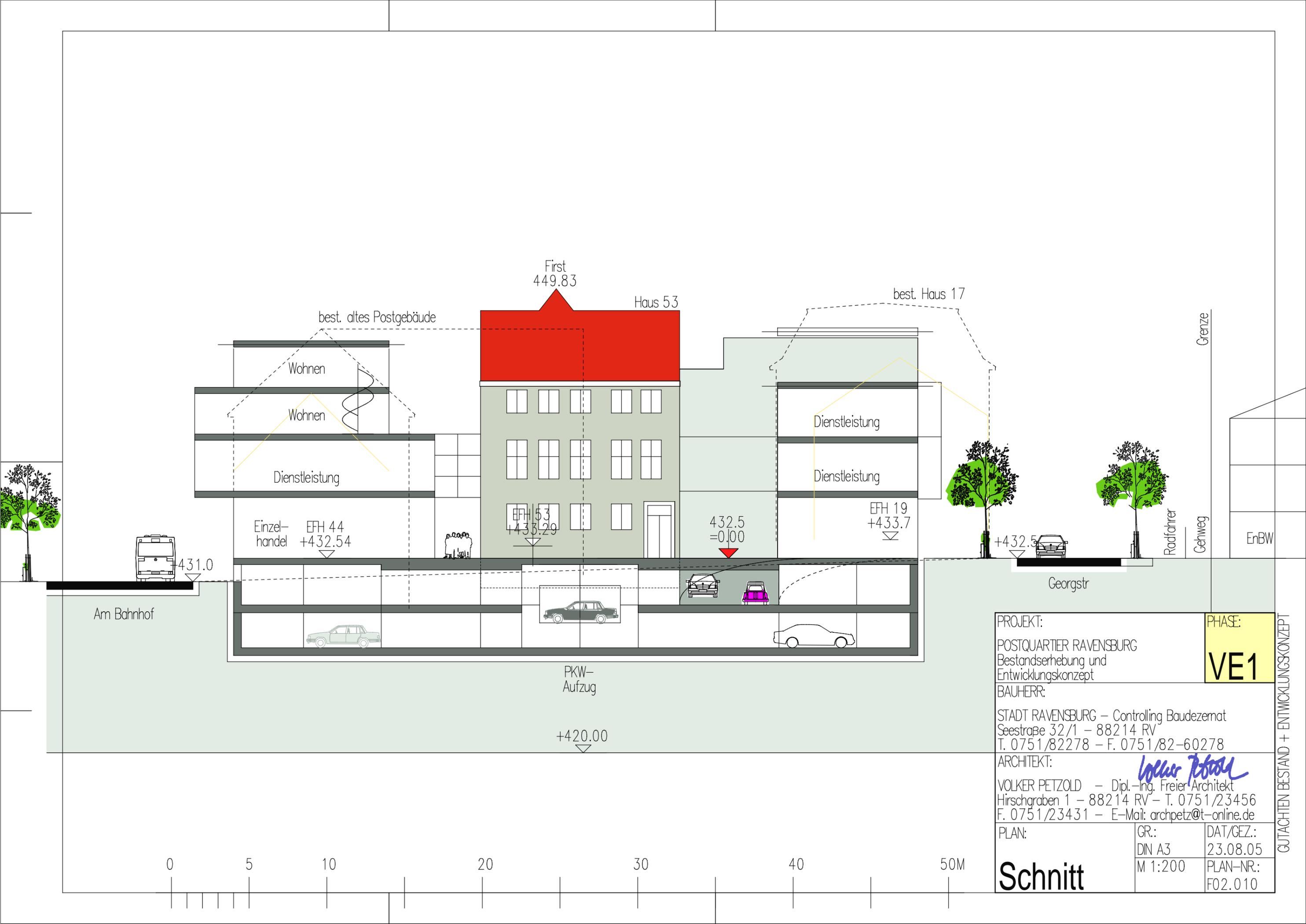


PROJEKT:		PHASE:
POSTQUARTIER RAVENSBURG Bestandserhebung und Entwicklungs-konzept		VE1
BAUHERR:		
STADT RAVENSBURG – Controlling Baudezernat Seestraße 32/1 – 88214 RV T. 0751/82278 – F. 0751/82-60278		
ARCHITEKT:		
VOLKER PETZOLD – Dipl.-Ing. Freier Architekt Hirschgraben 1 – 88214 RV – T. 0751/23456 F. 0751/23431 – E-Mail: archpetz@t-online.de		
PLAN:	GR:	DAT/GEZ.:
OG1	DIN A3	23.08.05
	M 1:250	PLAN-NR.:
		F02.009

Bahnhofstr.



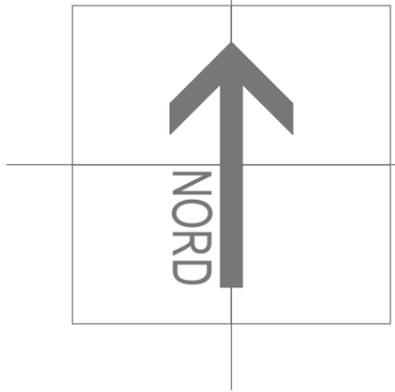
GUTACHTEN BESTAND + ENTWICKLUNGSKONZEPT



PROJEKT:		PHASE:
POSTQUARTIER RAVENSBURG Bestandserhebung und Entwicklungs-konzept		VE1
BAUHERR:		
STADT RAVENSBURG – Controlling Baudezernat Seestraße 32/1 – 88214 RV T. 0751/82278 – F. 0751/82-60278		
ARCHITEKT:		
VOLKER PETZOLD – Dipl.-Ing. Freier Architekt Hirschgraben 1 – 88214 RV – T. 0751/23456 F. 0751/23431 – E-Mail: archpetz@t-online.de		
PLAN:	GR:	DAT/GEZ.:
	DIN A3	23.08.05
	M 1:200	PLAN-NR.:
		F02.010

Schnitt

GUTACHTEN BESTAND + ENTWICKLUNGSKONZEPT



DATEN				
Nutzfläche – NFL:				
Ebene	Neubau NFL	Miete	Altbau NFL	Miete
EG	1.102	412	0	350
OG 1	2.100	0	263	0
OG 2	2.100	0	250	0
OG 3	2.100	0	0	0

7.402m² 412m² 513m² 350m²
 Neubau 7.814m² Altbau 863m²
 insgesamt NFL ca. 8.677m²

ca. 114 PKW-Stellplätze in 2 UG-Ebenen

Bruttorauminhalt (BRI) Neubau: ca. 47.600m³
 Größe des Grundstücks (Grenzen) ca. 3.386m²

Grundfläche (GRF) Altbau ca. 456m²
 Neubau ca. 2.270m²
 zus. 2.726m²
 GRZ 0.81

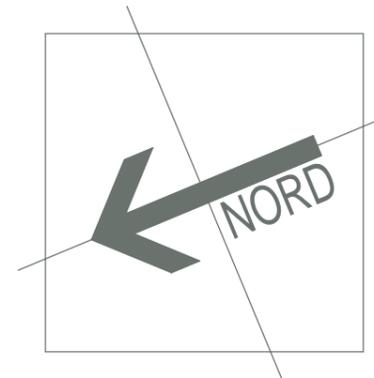
Geschossfläche (GFZ) Altbau (2VG) ca. 912m²
 Neubau (4VG) ca. 9071m²
 zus. ca. 10.000m²
 GFZ 2.95

PROJEKT:	PHASE:	
POSTQUARTIER RAVENSBURG	VE2	
Bestandserhebung und		
Entwicklungsconcept		
BAUHERR:		
STADT RAVENSBURG – Controlling Baudezernat		
Seestraße 32/1 – 88214 RV		
T. 0751/82278 – F. 0751/82-60278		
ARCHITEKT:		
VOLKER PETZOLD – Dipl.-Ing. Freier Architekt		
Hirschgraben 1 – 88214 RV – T. 0751/23456		
F. 0751/23431 – E-Mail: archpetz@t-online.de		
PLAN:	GR.:	DAT/GEZ.:
	DIN A3	06.09.05
	M 1:500	PLAN-NR.:
		F02.011

Lageplan

GUTACHTEN BESTAND + ENTWICKLUNGSKONZEPT

Georgstr



Eisenbahnstr.



UG1 - 56 StPl

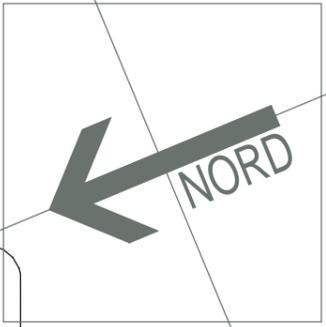
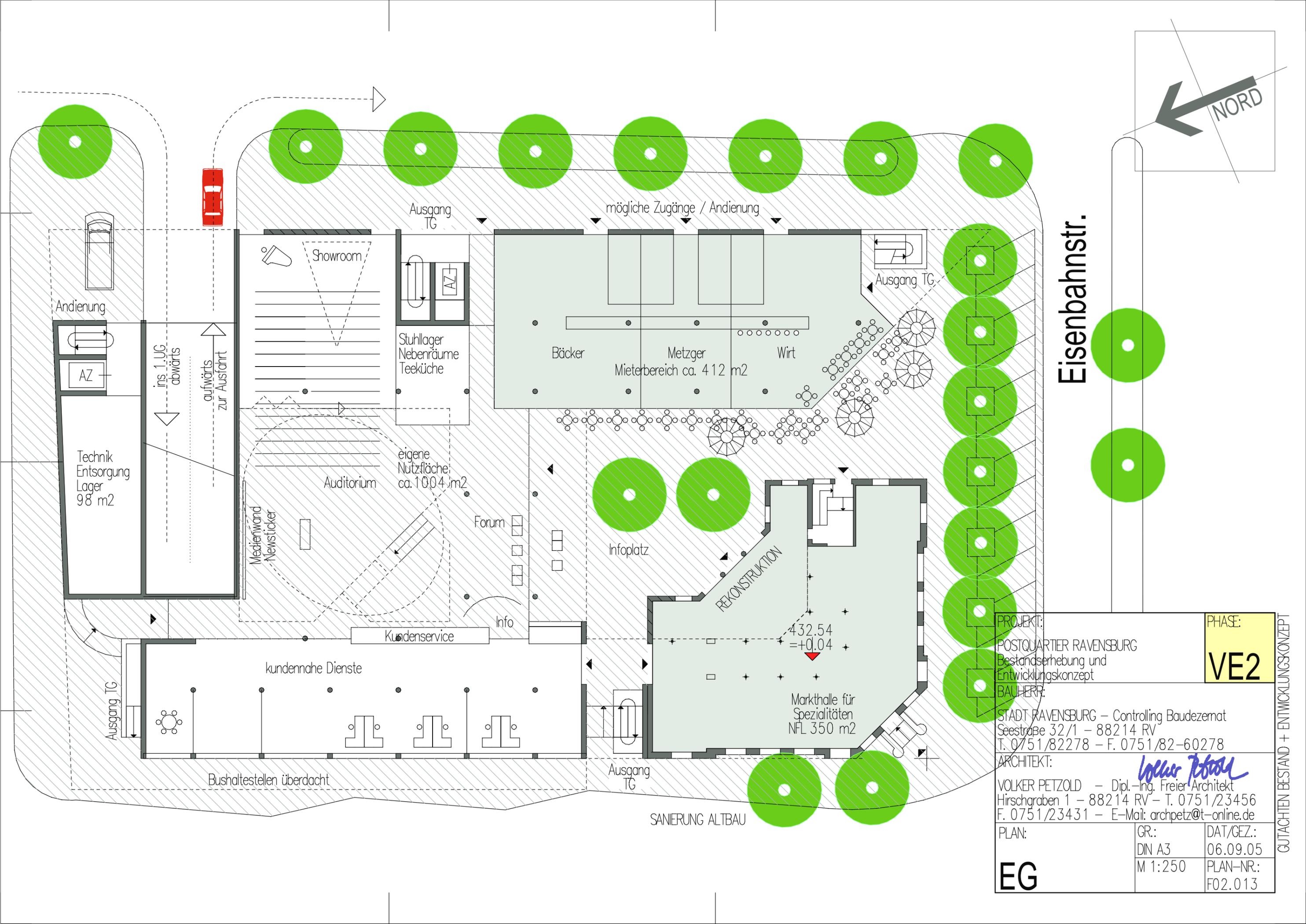
nicht unterkellertes Teil des Altbaus

PROJEKT:		PHASE:
POSTQUARTIER RAVENSBURG Bestandserhebung und Entwicklungskonzept		VE2
BAUHERR:		
STADT RAVENSBURG – Controlling Baudezernat Seestraße 32/1 – 88214 RV T. 0751/82278 – F. 0751/82-60278		
ARCHITEKT:		
VOLKER PETZOLD – Dipl.-Ing. Freier Architekt Hirschgraben 1 – 88214 RV – T. 0751/23456 F. 0751/23431 – E-Mail: archpetz@t-online.de		
PLAN:	GR:	DAT/GEZ.:
UG	DIN A3	06.09.05
	M 1:250	PLAN-NR.:
		F02.012

Bahnhofstr.



GUTACHTEN BESTAND + ENTWICKLUNGSKONZEPT

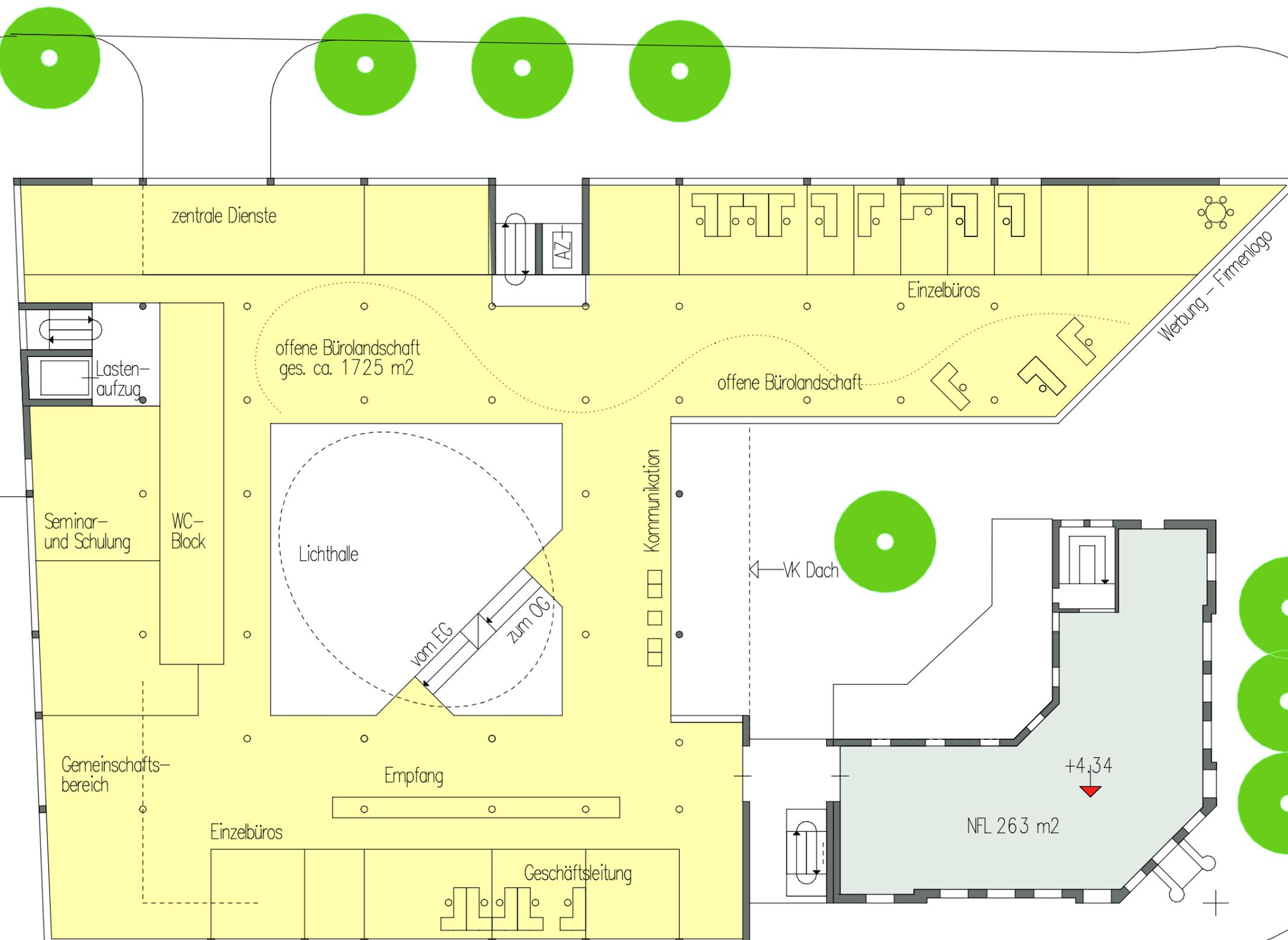
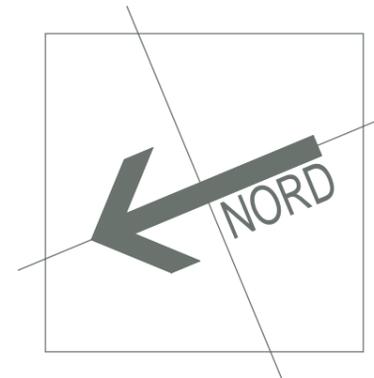


Eisenbahnstr.

PROJEKT:		PHASE:
POSTQUARTIER RAVENSBURG Bestandserhebung und Entwicklungskonzept		VE2
BAUHERR:		
STADT RAVENSBURG – Controlling Baudezernat Seestraße 32/1 – 88214 RV T. 0751/82278 – F. 0751/82-60278		
ARCHITEKT:		
VOLKER PETZOLD – Dipl.-Ing. Freier Architekt Hirschgraben 1 – 88214 RV – T. 0751/23456 F. 0751/23431 – E-Mail: archpetz@t-online.de		
PLAN:	GR:	DAT/GEZ.:
	DIN A3	06.09.05
	M 1:250	PLAN-NR.:
EG		F02.013

GUTACHTEN BESTAND + ENTWICKLUNGSKONZEPT

SANIERUNG ALTBAU



PROJEKT:		PHASE:
POSTQUARTIER RAVENSBURG Bestandserhebung und Entwicklungs-konzept		VE2
BAUHERR:		
STADT RAVENSBURG – Controlling Baudezernat Seestraße 32/1 – 88214 RV T. 0751/82278 – F. 0751/82-60278		
ARCHITEKT:		
VOLKER PETZOLD – Dipl.-Ing. Freier Architekt Hirschgraben 1 – 88214 RV – T. 0751/23456 F. 0751/23431 – E-Mail: archpetz@t-online.de		
PLAN:	GR:	DAT/GEZ.:
OG1	DIN A3	06.09.05
	M 1: 250	PLAN-NR.:
		F02. 014

GUTACHTEN BESTAND + ENTWICKLUNGSKONZEPT



Bahnhof

Haus 17

Eisenbahnstraße 40

Altes Postgebäude

Georgstr.

(420.00 NN)

Süd

PROJEKT:		PHASE:
POSTQUARTIER RAVENSBURG Bestandserhebung und Entwicklungskonzept		VE2
BAUHERR:		
STADT RAVENSBURG – Controlling Baudezernat Seestraße 32/1 – 88214 RV T. 0751/82278 – F. 0751/82-60278		
ARCHITEKT:		
VOLKER PETZOLD – Dipl.-Ing. Freier Architekt Hirschgraben 1 – 88214 RV – T. 0751/23456 F. 0751/23431 – E-Mail: archpetz@t-online.de		
PLAN:	GR:	DAT/GEZ.:
SÜD	DIN A3	06.09.05
	M 1:250	PLAN-NR.:
		F02.015

GUTACHTEN BESTAND + ENTWICKLUNGSKONZEPT