

STADT RAVENSBURG
ERHALTUNGSSATZUNG ALTSTADT RAVENSBURG
GUTACHTEN MARKTSTRASSE 29



STADT RAVENSBURG

ERHALTUNGSSATZUNG ALTSTADT RAVENSBURG

GUTACHTEN MARKTSTRASSE 29

Satzung zur Erhaltung des Stadtbildes und der historischen Bausubstanz in der
Altstadt – Erhaltungssatzung – vom 26.06.1990

AUFTRAGGEBER:

Stadt Ravensburg
Amt für Sanierung und Projektsteuerung
Stadtoberverwaltungsrat Reinhard Rothenhäusler
Seestraße 32/1
88214 Ravensburg

AUFTRAGNEHMER:

Büro für Sanierung und Stadtplanung
Dipl.-Ing. Joachim Scheible
Marktstraße 59
88212 Ravensburg
Tel. 0751 14596
Fax 0751 35294800
gross-scheible@gmx.de

Oktober 2011

Ziel der Erhaltungssatzung der Stadt Ravensburg nach § 172 Baugesetzbuch ist der Erhalt der städtebaulichen Gestalt.

Auszug aus § 172 BauGB:

§ 172 Erhaltung baulicher Anlagen und der Eigenart von Gebieten (Erhaltungssatzung)

(1) Die Gemeinde kann in einem Bebauungsplan oder durch eine sonstige Satzung Gebiete bezeichnen, in denen

1. zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt (Absatz 3), ...

der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderungen baulicher Anlagen der Genehmigung bedürfen. In den Fällen des Satzes 1 Nr. 1 bedarf auch die Errichtung baulicher Anlagen der Genehmigung ...

(3) 1 In den Fällen des Absatzes 1 Satz 1 Nr. 1 darf die Genehmigung nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild **prägt** oder sonst von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer

Bedeutung ist. 2 Die Genehmigung zur Errichtung der baulichen Anlage darf nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebiets durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird. ...

Auszug aus § 173 BauGB:

§ 173 Genehmigung, Übernahmeanspruch

(1) 1 Die Genehmigung wird durch die Gemeinde erteilt. 2 Ist eine baurechtliche Genehmigung oder an ihrer Stelle eine baurechtliche Zustimmung erforderlich, wird die Genehmigung durch die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde erteilt. ...

(3) 1 Vor der Entscheidung über den Genehmigungsantrag hat die Gemeinde mit dem Eigentümer oder sonstigen zur Unterhaltung Verpflichteten die für die Entscheidung erheblichen Tatsachen zu erörtern. ...

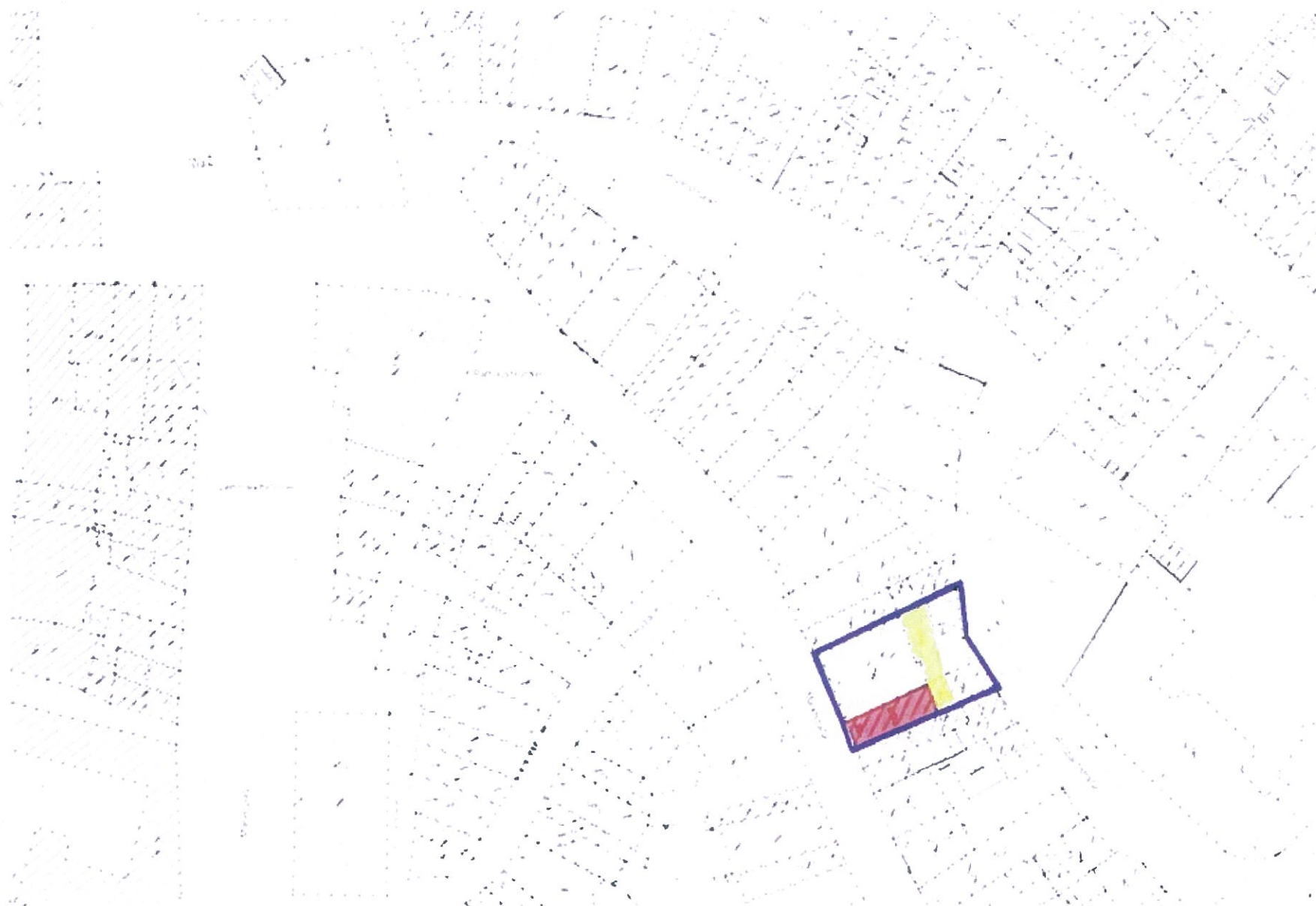
Die nachfolgende Analyse überprüft die prägende Wirkung des Gebäudes als Einzelgebäude und dessen prägende Bedeutung in Zusammenhang mit dem Ensemble Marktstraße Ravensburg.(Teil 1)

In einem 2. Abschnitt werden die Probleme bei einer Sanierung des Gebäudes aufgezeigt und bewertet, um die Zumutbarkeit des Erhaltes des Gebäudes zu erfassen.(Teil 2)



Schwarzplan

Der Eigentümer der Grundstücke Marktstraße 27, Marktstraße 29 und Rossbachstr. 6 und 8 hat 1989 seine Gebäude Marktstraße 27 und Rossbachstraße 8 mit hohem Aufwand im Rahmen der Sanierung modernisiert und instandgesetzt. Das Gebäude Rossbachstraße 8 wurde durch einen Ersatzbau neu errichtet. Die noch ausstehende Sanierung des Gebäudes Marktstraße 29 wurde durch die beauftragten Architekten mlw architekten, Ravensburg, untersucht und mit einer Projektstudie unterlegt, welche zum Ergebnis kommt, das Gebäude Marktstraße 29 könne nicht erhalten werden. Folgerichtig wurde ein Abbruchersuchen am 30.08.11 an die Stadt Ravensburg gestellt.



Grundbesitz

Marktstraße 29

Höfe

Kataster Altstadt

Die Bewertungsgrundlagen sind in Arbeitsschnitten erarbeitet:

- durch Bewertung der historischen Baustruktur und des Straßenraums und der Stadtgestalt
- Analyse des Einzelgebäudes
- Recherche der Bestandssituation durch Begehungen
- durch Einsicht in die Bauakten
- durch Einsicht in die Archivakten

Historische, städtebauliche und soziale Prägung

Die Marktstraße, vormals Burgweg zur Welfenburg, ehemaliger Marktflecken und Verbindungsweg zwischen Obertor und Tor am Blaserturm, ist die historisch bedeutendste Straße der Altstadt von Ravensburg. Die Straße verläuft der Topographie angepasst leicht geschwungen bergaufwärts parallel zum tiefer liegenden Rossbach. Sie war ursprünglich gesäumt von beidseitig auf Lücke errichteten Patrizierhäusern, die rückseitig Hof/Gartengrundstücke aufweisen. Die Liegenschaften werden durch kleinere Rück- und Nebengebäude geschlossen.

(Siehe historische Pläne)

Die Lücken wurden im 15. Jahrhundert durch meist schmale oft von nicht so wohlhabenden Bürgern erstellte Gebäude – in der Regel ohne eigene Seitenwände – überbaut, so dass geschlossene Häuserzeilen entstanden.

Die Gebäudeflucht besteht aus dreigeschossigen, Stein-Riegelbauten mit Mönch-Nonne gedeckten traufständigen Dächern (ab der Barockzeit Biberschwanzdeckungen). Diese spätmittelalterliche Baustruktur ist bis heute existent.

Veränderungen ergaben sich lediglich Ende des 19. Jahrhunderts bei einzelnen Gebäuden durch das ein- oder zweiseitige Aufsetzen von „Altanen“geschossen,

einerseits bedingt durch den Bau von Wasser- und Abwasserleitungen (Waschräume) und andererseits zur Beschaffung von Wohnraum einer erstmals merklich wachsenden Bevölkerung.(Siehe Plan Fassadenstruktur)

Das Gebäude Marktstraße 29 ist ein wertiges Glied in der Kette dieser baulichen und sozialen Entwicklung der Marktstraße.

Es handelt sich um ein Gebäude, welches im 16. Jahrhundert oberhalb an das Patrizierhaus Gäldrich Marktstraße 27¹ angebaut worden ist, mit rückseitig liegender Hofstätte und Nebengebäude Rossbachstraße 8, welches 1989 durch einen Neubau ersetzt wurde.

Auch Marktstraße 29 wurde um 1900 beidseitig durch ein Altanengeschoss erhöht.

Ausstattung und Bauart des Gebäudes waren und sind einfach geblieben. Das Haus weist keine herausragenden Ausstattungen wie Bohlendecken, Täferungen, Stuckdecken etc. auf. Als Eigentümer sind keine Patrizier oder Stadtpersönlichkeiten aufgeführt, mehrfach sind Witwen als Eigentümerinnen genannt.

¹ Baujahr 1437 und 1493, Zusammenfassung um 1550

Die Grundzüge der städtebaulichen und der heterogenen sozialen Strukturen sind vorstehend beschrieben und bilden gemeinsam das Ensemble Marktstraße. Baulich prägend ist das Wechselspiel von mächtigeren Patriziergebäuden (Marktstraße 12, 20, 26, 27, 59, 61 usw.) und einfachen Bürgerhäusern wie eben auch Marktstraße 29, 31, 33 usw.

Prägungen am Einzelgebäude

Das Gebäude steht nicht unter Denkmalschutz.

Die Gebäude in der Marktstrasse sind geprägt durch ihre bauliche Gestalt , durch geputzte Fassaden mit hochrechteckigen Einzelfenstern, kräftigen Dachvorsprüngen, starken Mauerpfeilern im Erdgeschoss, kräftigen und schmuckvoll gestalteten Holztüren mit Holzgewänden oder Steinportalen.

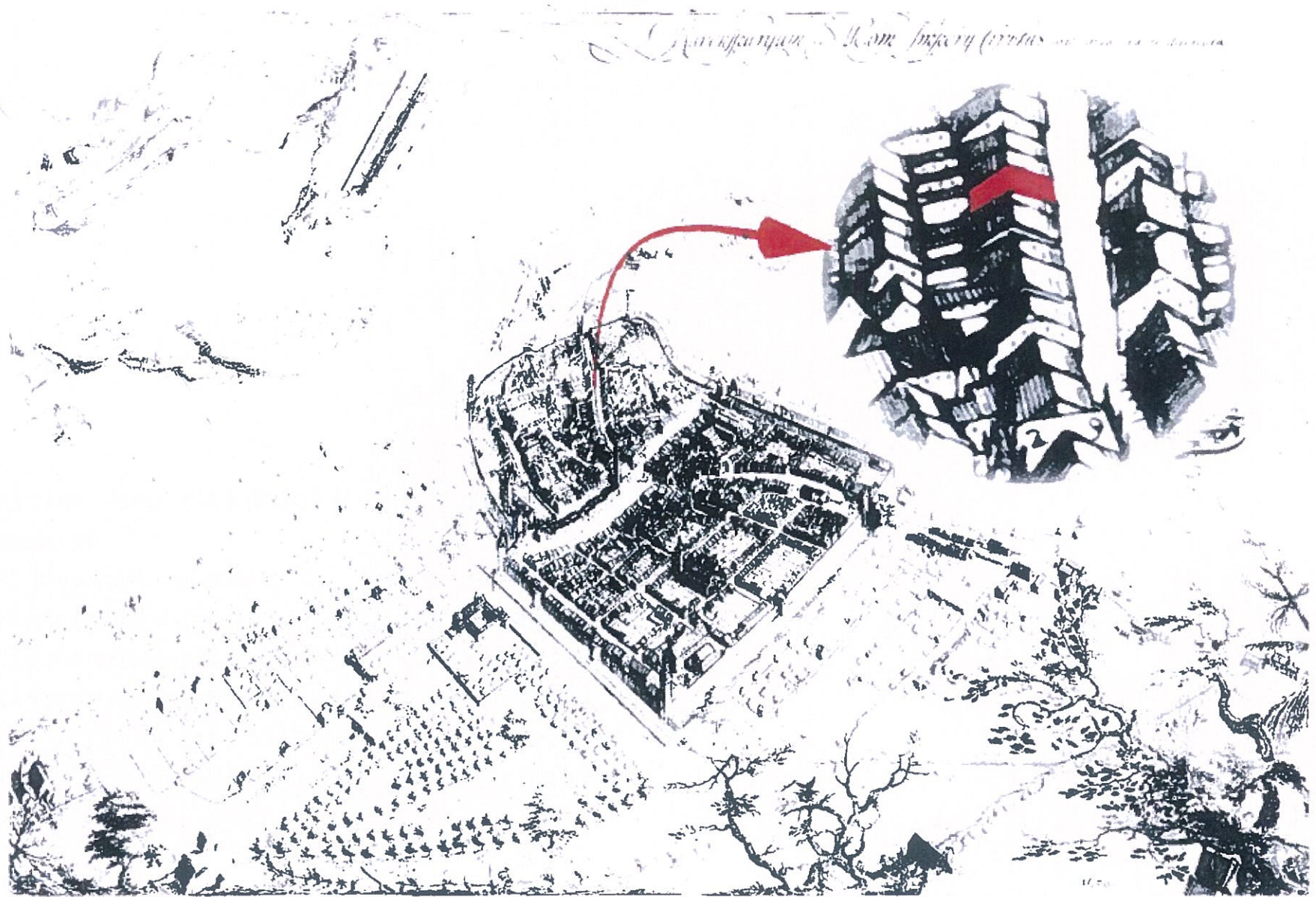
Die Fassade des Gebäudes Marktstraße 29 ist in Zusammenhang mit der Aufstockung des Altanengeschosses zeitgenössisch um 1900 umgestaltet worden. Im sorgfältig gestalteten Erdgeschoss wurde eine symmetrisch gegliederte Schaufensterfront mit seitlichen Eingangstüren zum Ladengeschäft und zum Hauseingang eingebaut. Die Fensterläden wurden durch Jalousien mit gepressten Blechschabracken ersetzt. Die Traufe wurde mit einem Nockenfries verziert. Alles zusammen sind dies zeittypische Architekturelemente und Ausstattungen der

Jahrhundertwende, die unversehrt die Fassade prägen und mit zeitgleich gestalteten Fassaden in der Marktstraße korrespondieren.(Siehe Fotos)

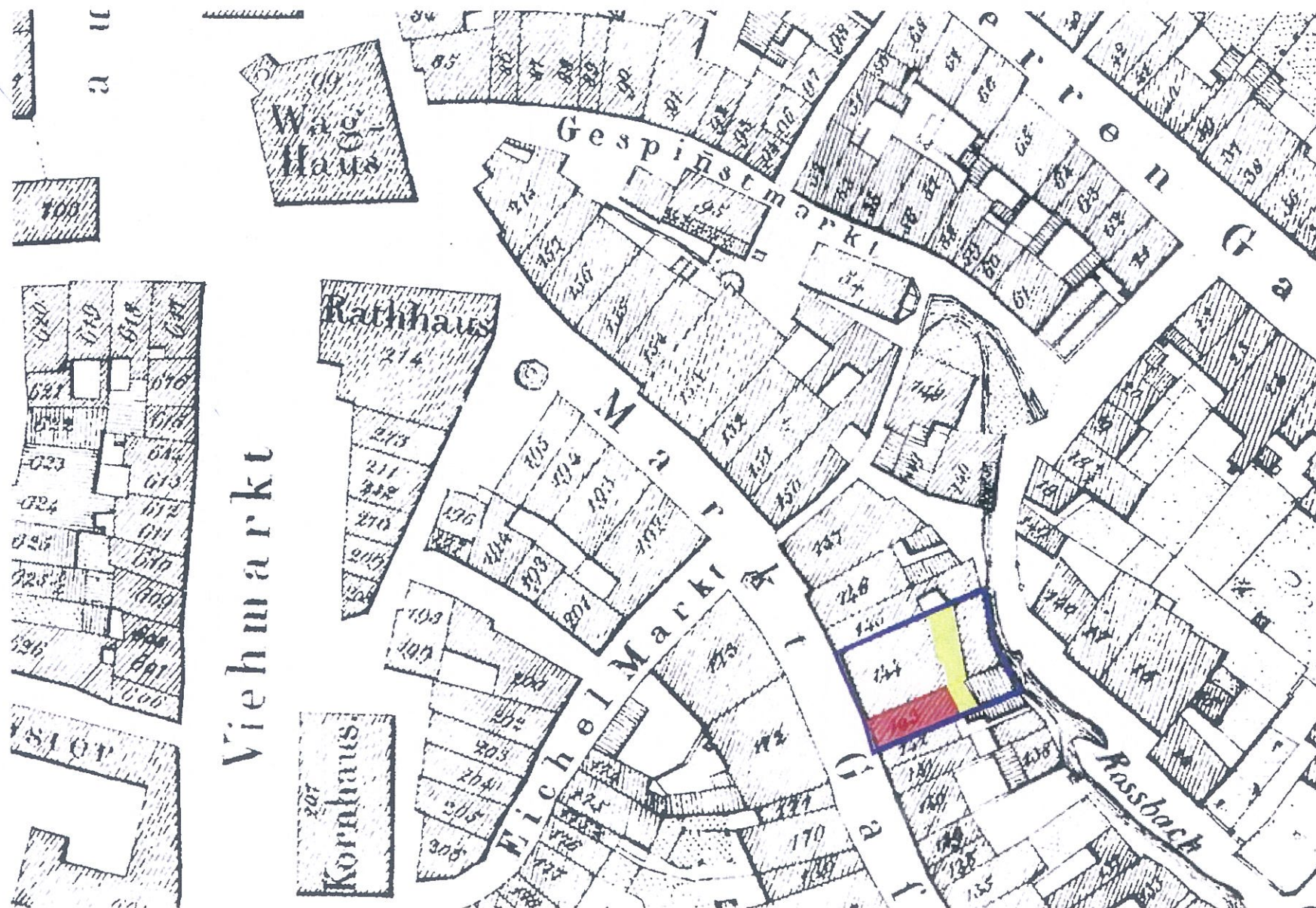
Zusammenfassung

Das Gebäude Marktstraße 29 ist ein wertiges Element des weitgehend ungestörten spätmittelalterlich geprägten Ensembles Marktstraße. Das Grundstück ist im städtebaulichen und sozialen Zusammenhang Bestandteil der historisch bedeutsamsten Straße von Ravensburg. Das Gebäude ist als Einzelgebäude prägend und auch durch seine komplette Ausstattung der Fassade wesentlicher Bestandteil des Erscheinungsbildes dieses Straßenabschnitts.

Das Gebäude Marktstraße 29 ist prägend im Sinne des § 172 BauGB.



Stadtprospekt
Radierung von D. Mieser nach J. Morell 1630



Grundbesitz

Marktstraße 29

Höfe

Historische Pläne

1827

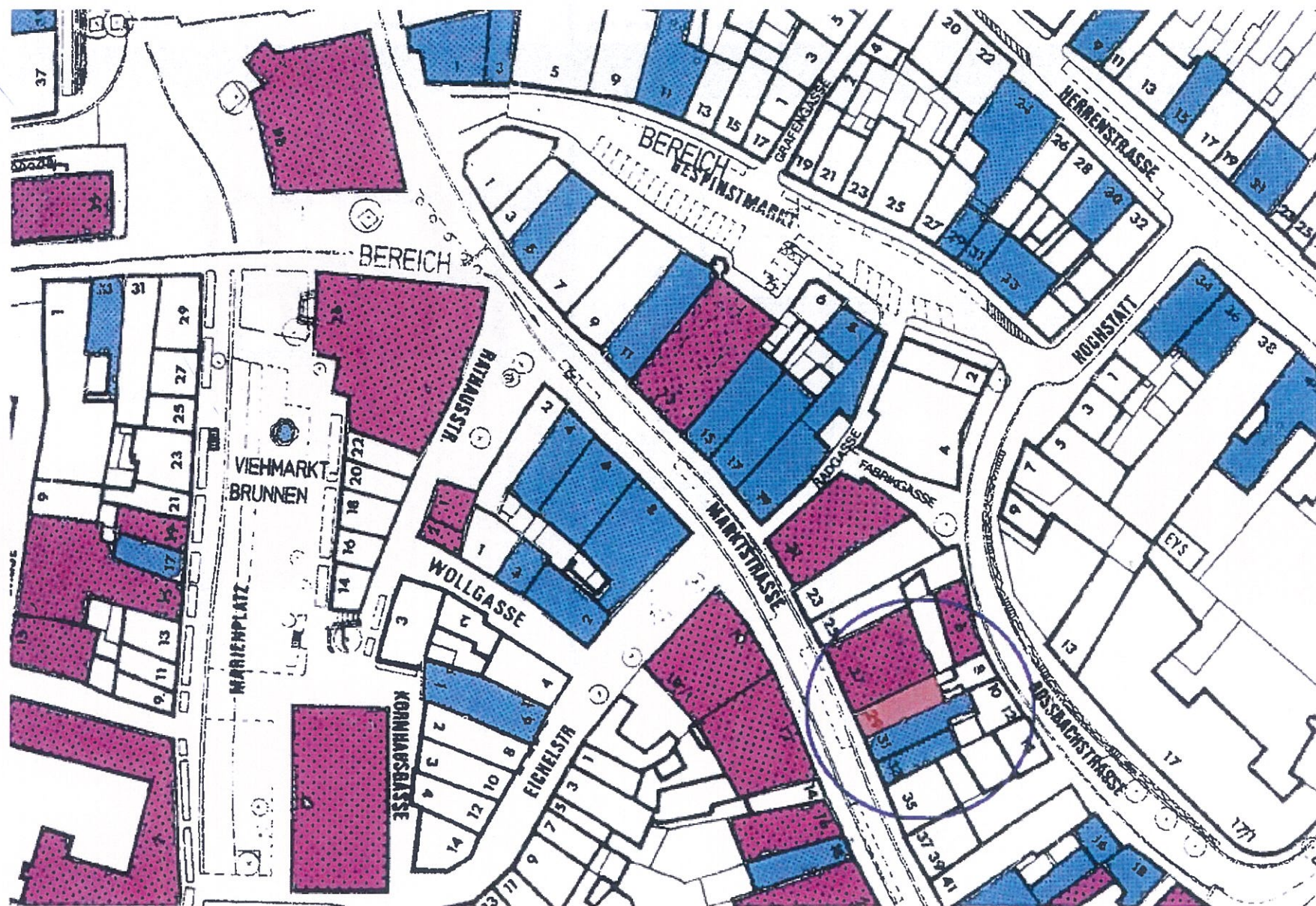


Grundbesitz

Marktstraße 29

Höfe

Historische Pläne
Katasterplan 1882



KULTURDENKMAL § 12 DSCHG

KULTURDENKMAL § 2 DSCHG

Marktstraße 29

Umgebende Kulturdenkmale



 Aufgestockt um 1900

Fassadenstruktur



Fotos

geschlossene Baureihe

die Traufe von Marktstraße 29 überschreitet auf Grund der Aufstockung um 1900 die Traufen der Nachbarn Marktstraße 31 und 33

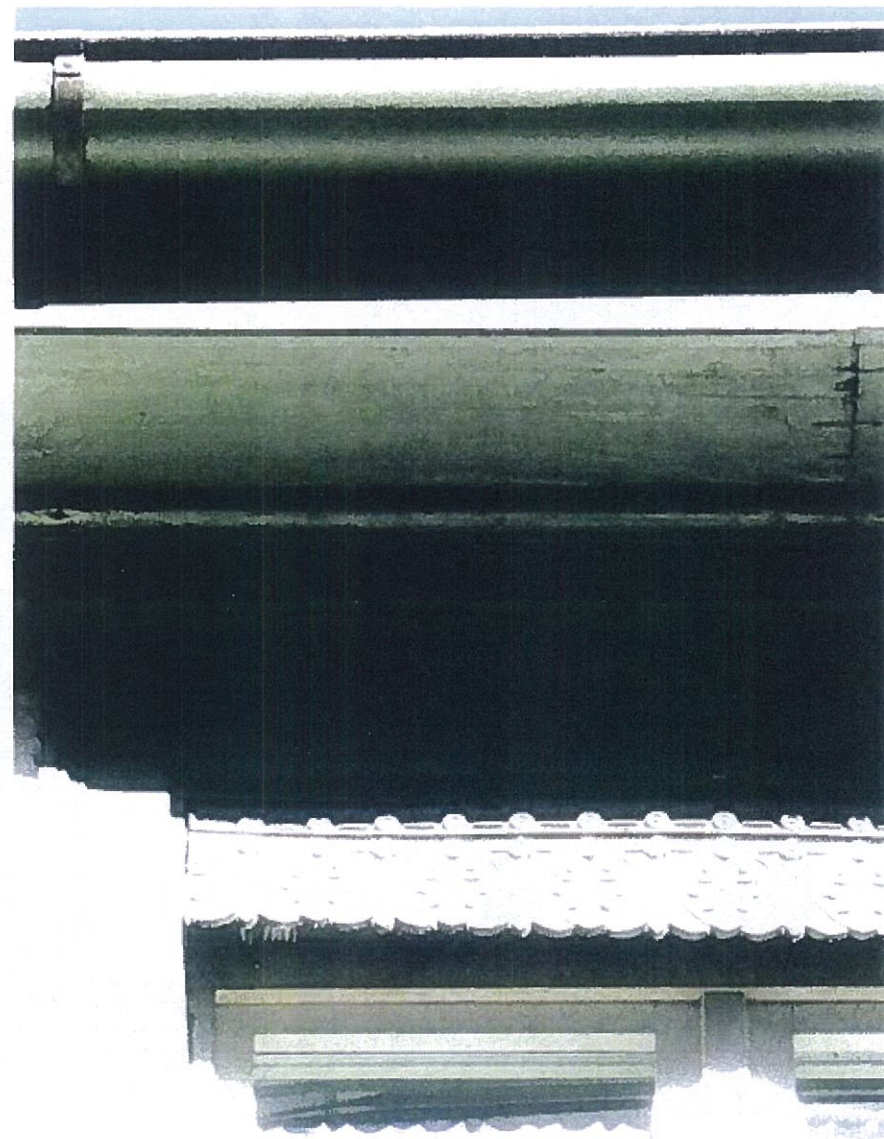


Fotos
Ansicht Marktstrasse



Fotos

Schaufenster mit ehemals zwei Türen
Die rechte Tür ist aufgegeben
Zwei Gußsäulen fassen das Schaufenster ein



Fotos

Zweiflügelige Fenster mit je zwei Quersprossen.
 Holzfenster mit Holzgewänden.
 Verzierte Bleischabracke zur Abdeckung der Jalousie.

TEIL 2

Nutzungen

Keller

Das Kellergeschoss soll nach den Vorstellungen des Eigentümers als vollwertiges Geschoss genutzt werden. Die Vollunterkellerung unter Erhaltung des Bestandes wäre sehr aufwendig, da in diesem Fall das darüber stehende Gebäude während die Bauzeit abzufangen wäre.

Erdgeschoss

Das Erdgeschoss weist überwiegend eine lichte Höhe von $457,22 - 454,72 = 2,5$ m auf. Vorgeschrieben ist eine lichte Raumhöhe von 3 m. Der rückwärtige Teil des Erdgeschosses ist durch ein Provisorium (Holzunterzug mit 2 Holzstützen) abgefangen. Die Höhe der Geschossdecke von ca. 44 cm ist bis auf den vorderen Teil des Erdgeschosses (29 cm) theoretisch ausreichend.

1. Obergeschoss

Das 1. Obergeschoss weist eine lichte Geschosshöhe von ca. 2,36 m auf. Dass Längs- und Quergefälle der Geschossdecke ist mit Differenzen von 9 cm längs und quer von 7 cm für einen Altbau nicht auffällig.

2. Obergeschoss

Das 2. Obergeschoss weist keine brauchbare Geschossdeckenhöhe auf, zwischen 7 cm und 26 cm stark. Die Statik in dieser Decke ist ohne Sondagen nicht nachvollziehbar. Die lichte Raumhöhe beträgt 1,81 m bis 2,38 m. Diese Ebene wäre definitiv nur nach Anheben der gesamten Decke zur Aufenthaltszwecken nutzbar. § 34 LBO verlangt 2,2 bis 2,3 lichte Raumhöhe.

3. Obergeschoss

Das 3. Obergeschoss ist durch das beidseitige Abschneiden des Dachstuhls entstanden. Nach einer Höhenkorrektur der Decke über dem 2. Obergeschoss wäre auch diese Ebene nicht nutzbar, da die lichte Höhe durch die ständig verspringenden Bodenhöhen im Bestand zwischen 1,99 und 2,50 m schwanken.

Dachgeschoss

Das Dachgeschoss ist nicht ausgebaut.

Besonders gravierend ist, wie aus den Längs- und Querschnitten durch den Bestand des Gebäudes erkennbar, dass 50 % der Geschossflächen künftig nicht nutzbar wären. Es ist dem Eigentümer jedoch nicht zumutbar, ein Gebäude zu erhalten, welches nur zur Hälfte genutzt werden kann.

(Siehe Schnitte mlw-Architekten vom 17.8.11)

Auch das Szenario, das Dach und die beiden Obergeschosse 2. und 3. abzutragen und auf den Bestand des Erdgeschosses neu aufzulegen, muss erfolglos bleiben, weil die konstruktiven Verhältnisse im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss dies nicht zulassen. Es müsste eine zusätzliche statische Konstruktion, die neben dem Bestand der unteren Geschosse auf dem unterkellerten und dem nicht unterkellerten Gebäudeteil aufgestellt werden müsste, entwickelt werden.

Konstruktive Beurteilung

Das Gebäude ist nur teilunterkellert. Der Keller wurde mit Ziegeln auf älteren Grundwänden aus Wackesteinen über einer Holzschalung eingewölbt. Der Keller unter dem südlichen Teil des Gebäudes stabilisiert diese Gebäudehälfte. Der rückseitige Teil ist nicht unterkellert, was im Verlauf der Jahrhunderte zu erheblichen Setzungen im hinteren Teil des Gebäudes geführt hat.

Das Haus ist im 15. Jahrhundert oberhalb des Gebäudes Marktstraße 27 angebaut worden und hat in der Giebelwand West keine eigene Wand. Die Bundständer, auch im Treppenhaus, stehen frei vor der Nachbarwand. Auf der Ostseite ist vermutlich (Sondagen wurden nicht vorgenommen) eine eigene Riegelwand vorhanden. Zumindest ist im einsichtigen Dachgeschoss eine ausgeriegelte Flechtwerkwand vorhanden.

Die Deckengebälke sind im Normalfall bei historischen Ständerbauten auf die ganze Länge durch das Gebäude gelegt und mittels Bundachsen unterstützt, welche in den darüber liegenden Geschossen übereinander gestellt sind.

Im Gebäude Marktstraße 29 ist eine solche statische Ordnung nicht erkennbar. Verspringende oder ganz fehlende Bundachsen führen zu einem sehr diffusen und instabilen statischen System.

Das 3. Obergeschoss ist nach Kappen des Dachstuhls auf der Süd- und Nordseite oben aufgelegt worden. Dadurch würde eine zusätzliche Auflast auf das ursprünglich schwach dimensionierte Haus aufgelegt, die dieses statisch deutlich überforderte.

Vom ursprünglichen Dachstuhl wurde abgetragen. Es sind nur noch eine Platte und 2 halbe Sparren vorhanden.

Durch die seit der Erbauungszeit vorhandenen Kriechprozesse und Senkungen gegen das Rossbach"tal" und den daraus resultierenden Umbauten und statischen Eingriffen ist das konstruktive Gefüge des Fachwerkbaus stark gestört in seiner Funktion nicht mehr in Gänze nachvollziehbar und auch statisch derzeit nicht bestimmbar.

Eine Ertüchtigung des vorhandenen Tragwerks im Rahmen einer Sanierung zur Aufnahme künftiger Nutzlasten und der Aufwand eines Rückbaus früherer Konstruktionen und Hilfskonstruktionen sind derzeit nicht einschätzbar.

Aufgrund der bauzeitlich schwachen Auslegung der Holzquerschnitte wäre ein Instandsetzungskonzept ohne Öffnung der Gebäulage ein äußerst spekulatives Unterfangen.

Unabhängig von allen Brand- und Schallschutzanforderungen muss mit einem Sanierungsaufwand gerechnet werden, der deutlich über normalen Rohbaukosten liegen muss, da der maschinelle Einsatz im Altbau gehemmt ist. Kalkulation und Abrechnung müssten über Regieleistungen erfolgen.

Ausbau und Ausstattung

Bei einer überschlägigen Kostenkalkulation kann man davon ausgehen, dass 40% der Kosten für den Rohbau und 60% der Kosten für den Ausbau eines Gebäudes

zu veranschlagen sind. Die Elektroinstallationen liegen teilweise auf Putz, teilweise noch unter Putz. Sie entsprechen nicht den heutigen Anforderungen der DIN. Die Sanitäreinrichtungen und Räume, die Küchen, die Heizung etc. entsprechen nicht dem heutigen Standart. Schall- und Wärmeschutz sind nicht DIN konform. Alle anderen Ausstattungen wie Wohnungstüren, Fenster etc. sind unzureichend.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass der gesamte Ausbau auf Dauer gesehen nicht gebrauchsfähig ist.

Brandschutz- und Fluchtwege

Das Gebäude weist eine Traufhöhe von ca. 11 m auf. Es handelt sich somit um ein Gebäude von nicht geringer Höhe (§ 2 Abs. 5 LBO). Die Anforderungen an den Brandschutz sind derzeit nach § 15 LBO und nach der LBOAVO nicht gewährleistet. Der notwendige 2. Rettungsweg für die hofseitigen Wohnungen ist nicht gewährleistet. Der 1. Rettungsweg i. S. d. § 15 Abs. 3 LBO ist nicht existent, da die Treppenläufe offen sind (§ 28 Abs. 2 LBO). Weichholztreppe, einfache Holztüren (F=0) zum „Treppenraum“ fehlende Rauchdichtigkeit etc. erhöhen das Sicherheitsrisiko. Giebelwände, Außenwände, Innenwände, Decken, Dach erfüllen nicht die Anforderungen nach §§ 5 ff. LBOAVO.