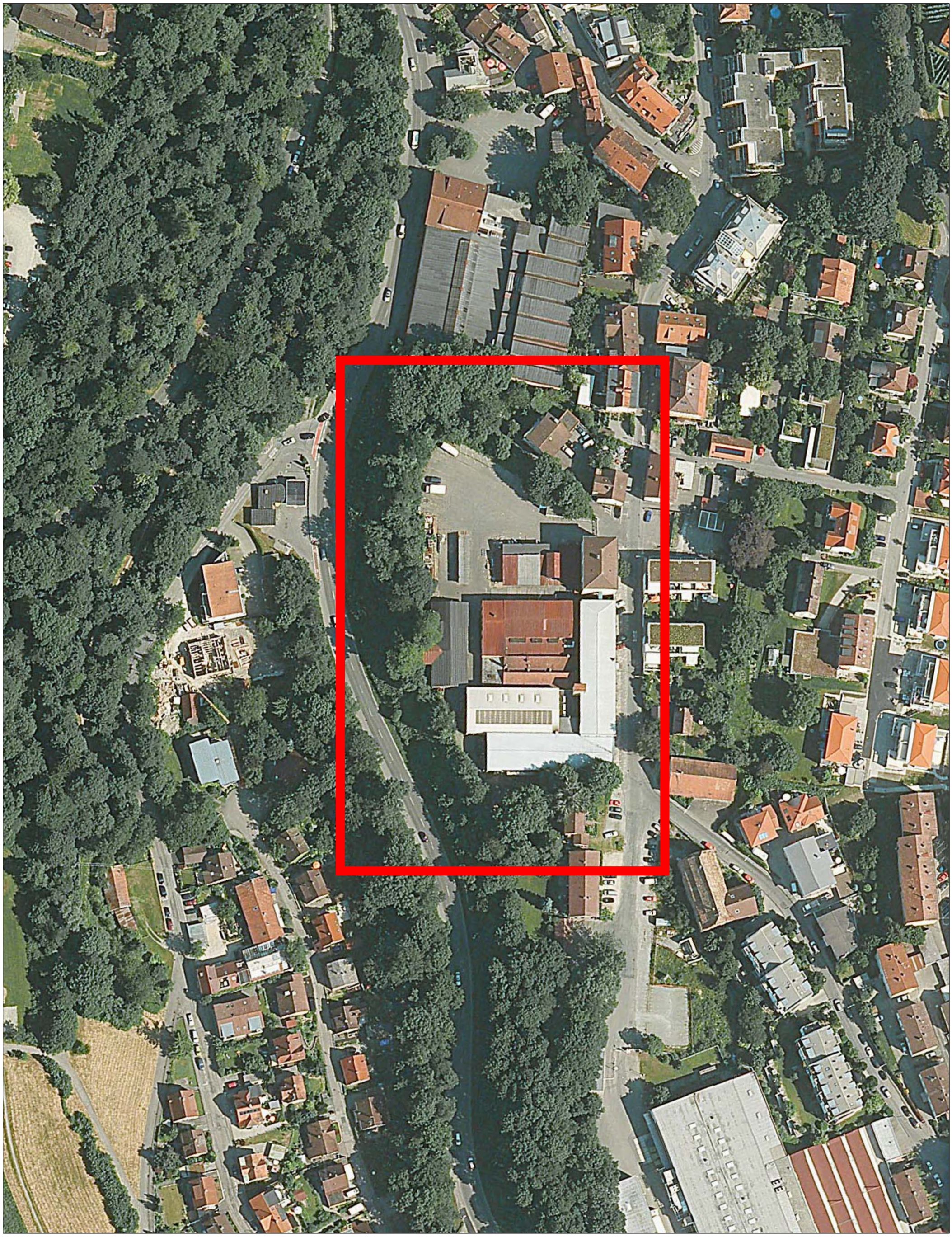
BEZNERAREAL RAVENSBURG, ÜBERARBEITUNG WETTBEWERB



AUFTRAGGEBER

STADT RAVENSBURG
AMT FÜR STADTSANIERUNG UND PROJEKTSTEUERUNG
88214 RAVENSBURG

PLANUNG

REICHL, SASSENSCHEIDT UND PARTNER
DIPL. ING. FREIE ARCHITEKTEN BDA
70176 STUTTGART

BEZNERAREAL RAVENSBURG, ÜBERARBEITUNG WETTBEWERB



Inhalt	Seite
Überlagerung Bestand mit Neuplanung	02
Untere Parkierungsebene mit Anschluß Wangener Straße	03
Untere Parkierungseben ohne Anschluß Wangener Straße	04
EG und obere Parkierungsebene auf 483,83 ü.NN	05
1. Obergeschoss	06
2. Obergeschoss	07
3. Obergeschoss bzw Dachgeschoss	08
Zusammenstellung Bruttogrundfläche	09
Prinzipschnitte und Prinzipansichten I	10
Prinzipschnitte und Prinzipansichten II	11
Anschluß Wangener Straße mit Grobkostenschätzung	12
Obere Garagenrampe mit Grobkostenschätzung	13
Überschlägige Grobkosten der unteren Garagenebene	14
Überschlägige Grobkosten der oberen Garagenebene	15
Vorgesehene Lärmschutzmaßnahmen	16
Ausweisung von möglichen oberirdischen Stellplätzen	17
Vorgesehene Umbaumaßnahmen im Gebäude 30	18
Vorgesehene Umbaumaßnahmen im Gebäude 32	19
Vorgesehene Umbaumaßnahmen der "Markthalle"	20

Ziele der Überarbeitung

Mit Schreiben vom 24.10.2013 wurde unser Büro mit der Überarbeitung des städtbaulichen Wettbewerbs "Beznerareal" beauftragt.

Folgende Punkte sollen untersucht bzw präzisiert werden:

1. Zusätzliche Tiefgaragenzufahrt von der Wangener Straße.
   Erhöhung der Tiefgargenstellplätze auf mindestens 120 Stp.

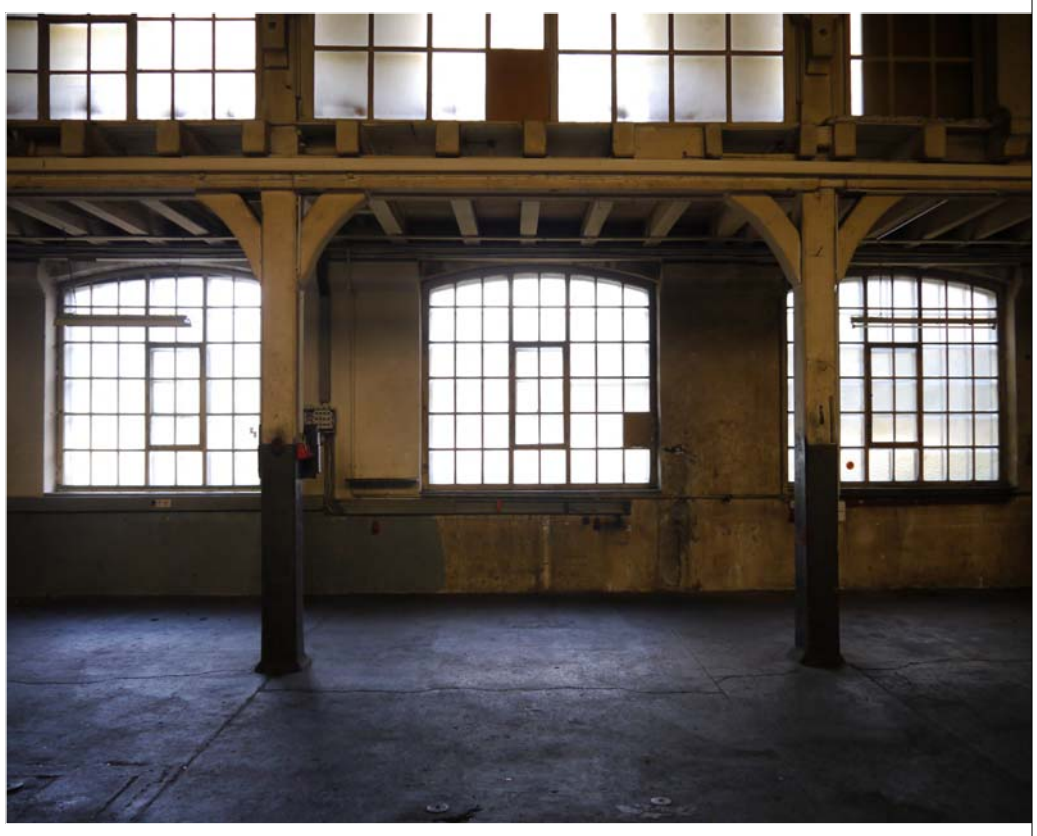
2. Nachweis von möglichen, oberirdischen Stellplätzen.

3. Beschreibung der vorgesehenen Umbaumaßnahmen im Bestand.

4. Aufzeigen von Schallschutzmaßnahmen für die Wohnbebauung an der Hangkante.

5. Kostenaussagen für die Tiefgaragenrampen.

Die Überarbeitung ist so aufgebaut, dass sie leicht lesbar ist.
Zuerst werden alle Ebenen von unten nach oben dargestellt.
Hier sind die einen oder anderen Überarbeitungsziele schon dargestellt. Detailfragen wie Kosten werden anschließend noch separat behandelt. Obwohl nicht gefordert, sind Erweiterungen der Häuser 1 und 2 nach Osten dargestellt. Denkbar sind im EG Allgemeinflächen für die Wohnungen oder auch eigene Gewerbeflächen.
Die Umbauten im Bestand können zum gegenwärtigen Zeitpunkt nur grob formuliert werden. Präzisere Aussagen erfordern ein abgestimmtes Raumprogramm und eingehende Bestandsuntersuchungen.
Für alle Ebenen wurden die Bruttogrundflächen erhoben und nach Nutzungsart zusammengestellt. Weiterhin erfolgte eine überschlägige Ermittlung des umbauten Raumes der Parkierungsebenen.



AUFTRAGGEBER

STADT RAVENSBURG
AMT FÜR STADTSANIERUNG UND PROJEKTSTEUERUNG
88214 RAVENSBURG

PLANUNG

REICHL, SASSENSCHEIDT UND PARTNER
DIPL. ING. FREIE ARCHITEKTEN BDA
70176 STUTTGART

ÜBERLAGERUNG ALT-/ NEUBEBAUUNG OBERIRDISCH M 1:500



AUFTRAGGEBER

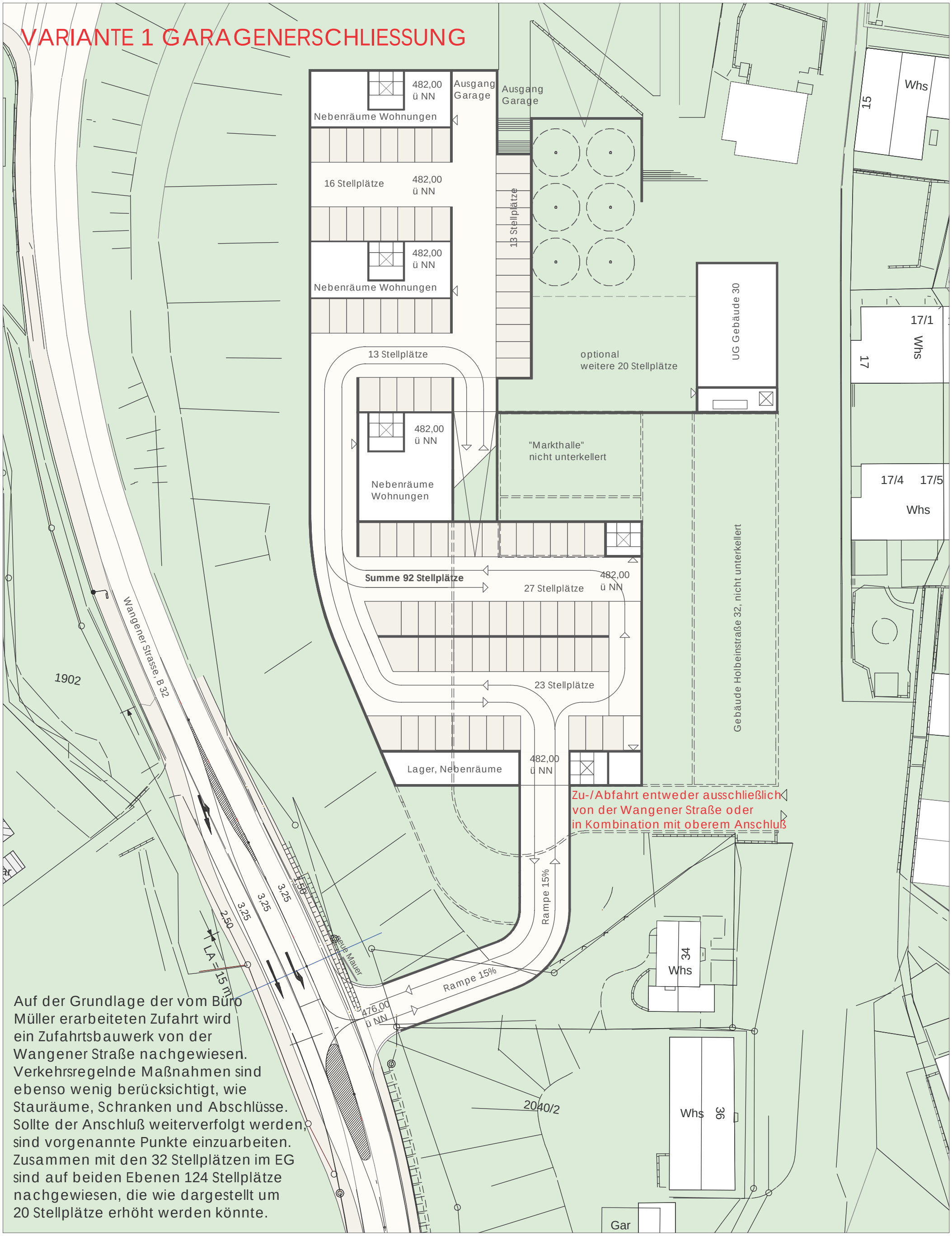
STADT RAVENSBURG
AMT FÜR STADTSANIERUNG UND PROJEKTSTEUERUNG
88214 RAVENSBURG

02

PLANUNG

REICHL, SASSENSCHEIDT UND PARTNER
DIPL. ING. FREIE ARCHITEKTEN BDA
70176 STUTTGART

ANSCHLUSS TIEFGARAGE AN B 32 WANGENER STRASSE M :500



Auf der Grundlage der vom Büro Müller erarbeiteten Zufahrt wird ein Zufahrtsbauwerk von der Wangener Straße nachgewiesen. Verkehrsregelnde Maßnahmen sind ebenso wenig berücksichtigt, wie Stauräume, Schranken und Abschlüsse. Sollte der Anschluß weiterverfolgt werden, sind vorgenannte Punkte einzuarbeiten. Zusammen mit den 32 Stellplätzen im EG sind auf beiden Ebenen 124 Stellplätze nachgewiesen, die wie dargestellt um 20 Stellplätze erhöht werden könnte.

AUFTRAGGEBER

STADT RAVENSBURG
AMT FÜR STADTSANIERUNG UND PROJEKTSTEUERUNG
88214 RAVENSBURG

03

PLANUNG

REICHL, SASSENSCHEIDT UND PARTNER
DIPL. ING. FREIE ARCHITEKTEN BDA
70176 STUTTGART

NACHWEIS DER STELLPLATZANZAHL AUF EBENE 482,00 M 1:500



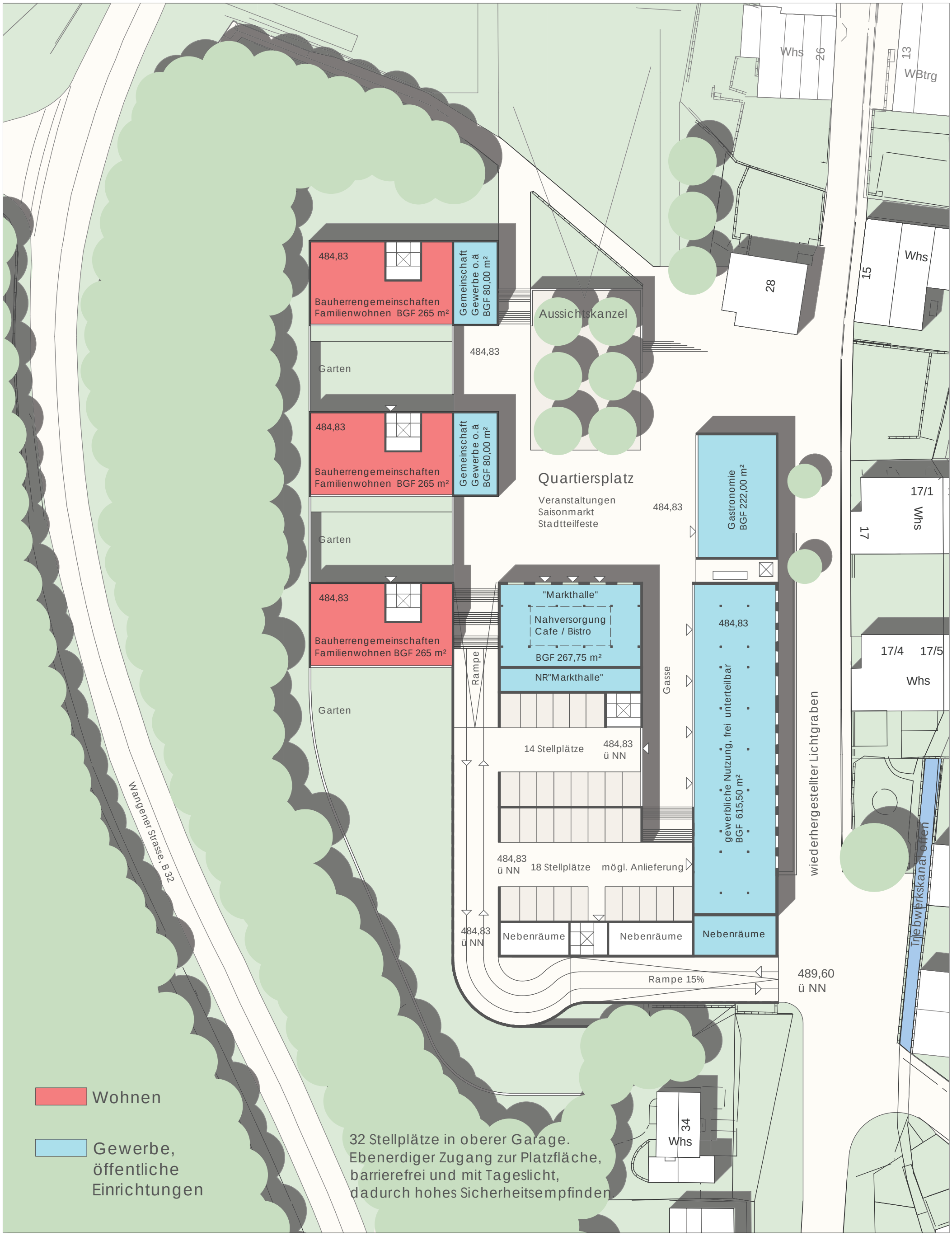
110 Stellplätze sind in der Garagenebene 482,00 ü NN nachgewiesen. Die Stellplatzanzahl kann wie angedeutet um 20 Stellplätze erhöht werden. Allerdings sind höhere Aufwendungen durch die Befahrbarkeit der Garagendecke z. B. durch Feuerwehrfahrzeuge erforderlich.
Zusammen mit den 32 Stellplätzen im Erdgeschoss sind insgesamt 142 Stellplätze in 2 Garagenebenen nachgewiesen. Zu-und Abfahrt erfolgen ausschließlich von der Holbeinstraße.

AUFTRAGGEBER
STADT RAVENSBURG
AMT FÜR STADTSANIERUNG UND PROJEKTSTEUERUNG
88214 RAVENSBURG

04

PLANUNG
REICHL, SASSENSCHEIDT UND PARTNER
DIPL. ING. FREIE ARCHITEKTEN BDA
70176 STUTTGART

EG, STELLPLATZNACHWEIS UND NUTZUNGSVERTEILUNG M 1:500



AUFTRAGGEBER

STADT RAVENSBURG
AMT FÜR STADTSANIERUNG UND PROJEKTSTEUERUNG
88214 RAVENSBURG

05

PLANUNG

REICHL, SASSENSCHEIDT UND PARTNER
DIPL. ING. FREIE ARCHITEKTEN BDA
70176 STUTTGART

1. OBERGESCHOSS, NUTZUNGSVERTEILUNG

M 1:500



AUFTRAGGEBER

STADT RAVENSBURG
AMT FÜR STADTSANIERUNG UND PROJEKTSTEUERUNG
88214 RAVENSBURG

06

PLANUNG

REICHL, SASSENSCHEIDT UND PARTNER
DIPL. ING. FREIE ARCHITEKTEN BDA
70176 STUTTGART

2. OBERGESCHOSS, NUTZUNGSVERTEILUNG

M 1:500



AUFTRAGGEBER

STADT RAVENSBURG
AMT FÜR STADTSANIERUNG UND PROJEKTSTEUERUNG
88214 RAVENSBURG

07

PLANUNG

REICHL, SASSENSCHEIDT UND PARTNER
DIPL. ING. FREIE ARCHITEKTEN BDA
70176 STUTTGART

3. OBERGESCHOSS, NUTZUNGSVERTEILUNG

M 1:500



AUFTRAGGEBER

STADT RAVENSBURG
AMT FÜR STADTSANIERUNG UND PROJEKTSTEUERUNG
88214 RAVENSBURG

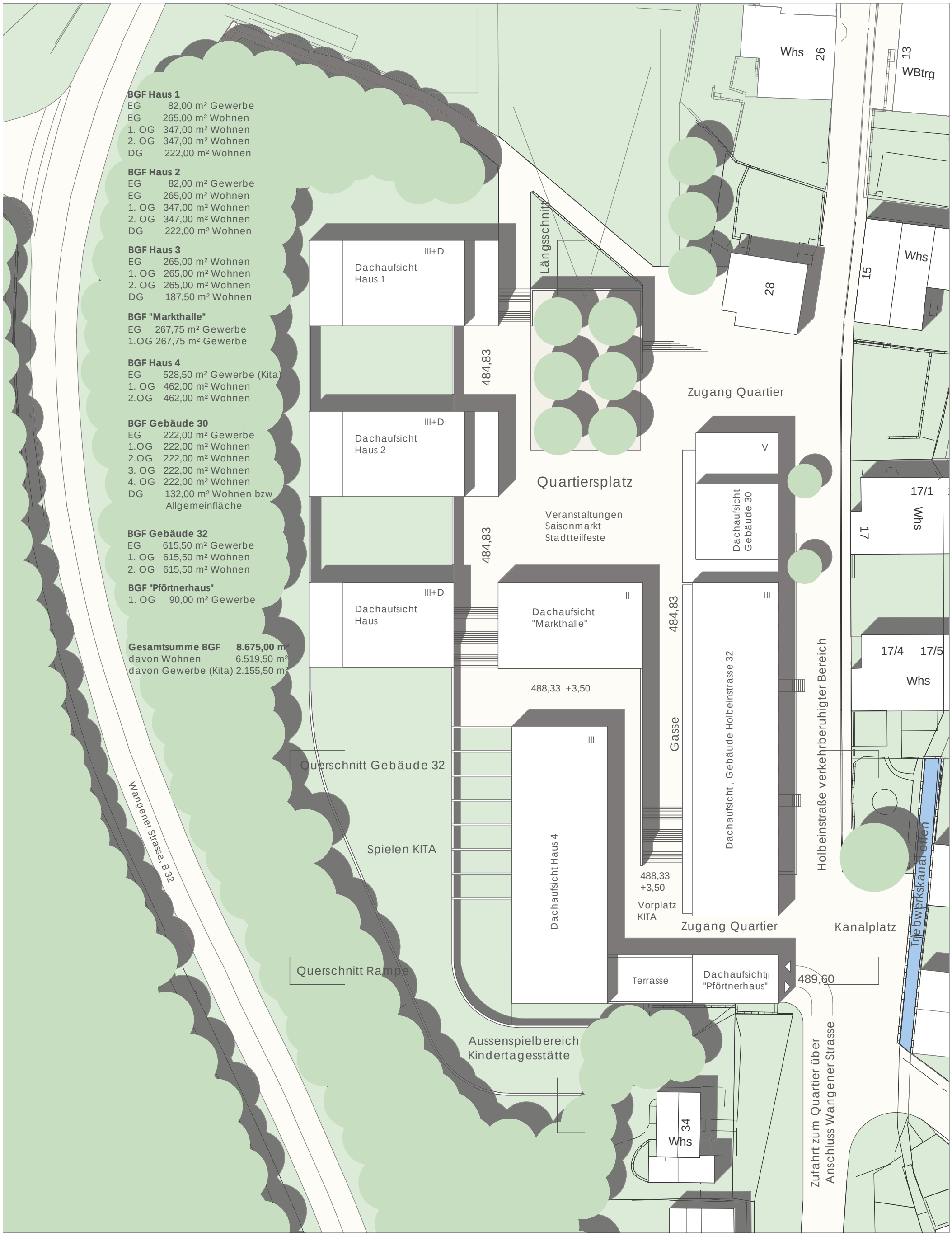
08

PLANUNG

REICHL, SASSENSCHEIDT UND PARTNER
DIPL. ING. FREIE ARCHITEKTEN BDA
70176 STUTTGART

DACHAUFSICHT, ZUSAMMENSTELLUNG BGF

M 1:500



AUFTRAGGEBER

STADT RAVENSBURG
AMT FÜR STADTSANIERUNG UND PROJEKTSTEUERUNG
88214 RAVENSBURG

09

PLANUNG

REICHL, SASSENSCHEIDT UND PARTNER
DIPL. ING. FREIE ARCHITEKTEN BDA
70176 STUTTGART

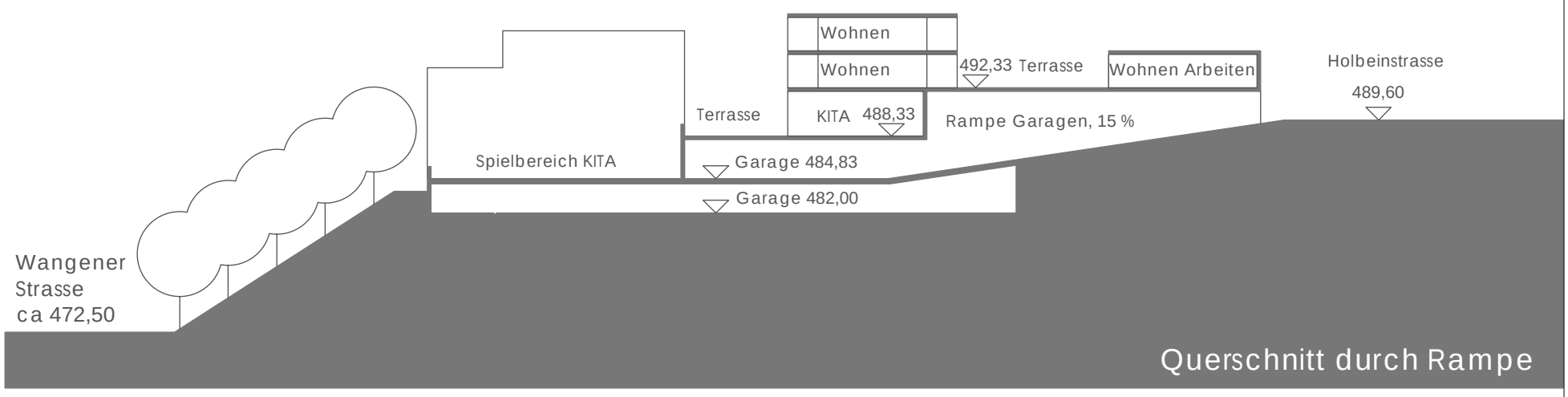
PRINZIPSCHNITTE UND PRINZIPANSICHTEN M 1:500

Querschnitt durch Rampe

Die Erschliessung der Garagen von der südlichen Holbeinstrasse wird unter funktionalen und wirtschaftlichen Erwägungen als die bessere Lösung angesehen.
Die Holbeinstrasse kann verkehrsberuhigt gestaltet werden und die Rampe überwindet die ca 4,80 m übersichtlich und direkt.
Durch die Einhausung werden keine angelagerten Nutzungen gestört.

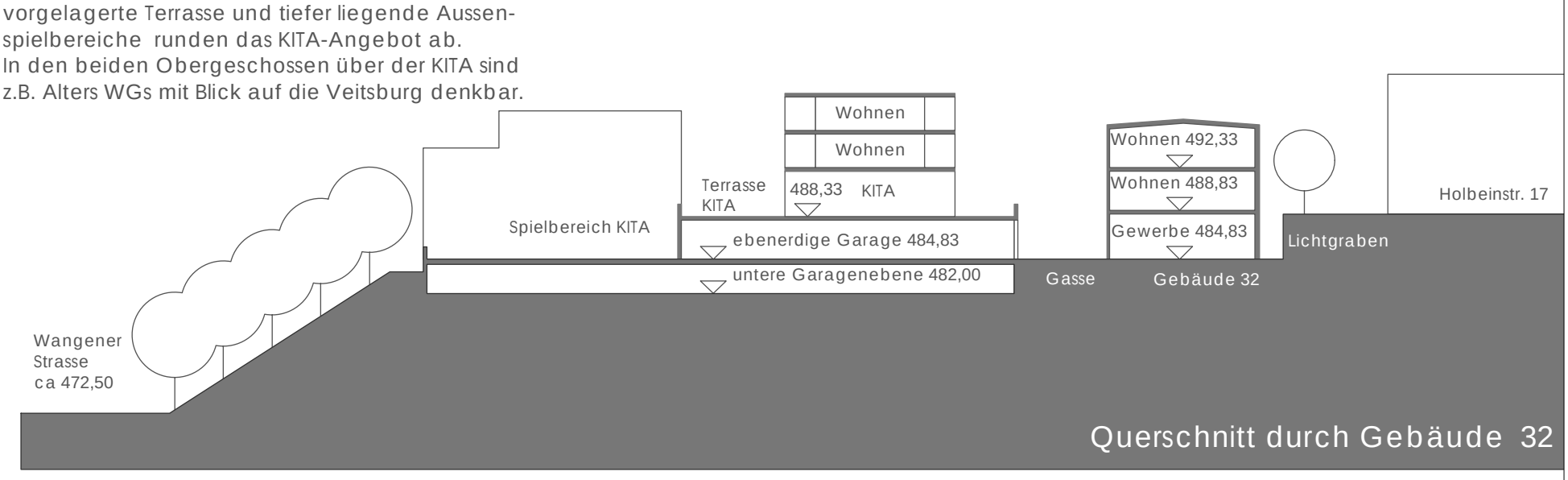
Untergeschoss

Das Untergeschoss nimmt öffentliche und private Parkierung auf. Weiterhin sind hier Nebenräume für die darüber angeordneten Wohnungen vorgesehen.
Die Höhenlage ist so gewählt, dass nur gerinfügig in das Gelände eingegriffen werden muss.
Auch die Ausdehnung der Tiefgaragenebene 482,00 ist problemlos möglich.
Auf Ebene 484,83 ist ein barrierefreier Ausgang mit Tageslicht angeordnet.
Zur Hangkante bildet die Garage eine Bauwerkskante und trennt eindeutig private und öffentliche Grünflächen.



Querschnitt durch Gebäude 32

Mit dem wiederhergestellten Lichtgraben und der hofseitigen Gasse erhält das Sockelgeschoss beidseitige Belichtung.
Die Kindertagesstätte ist barrierefrei von der Holbeinstrasse erschlossen.
Ein Eingangsplatz auf der Erschliessungsseite, eine vorgelagerte Terrasse und tiefer liegende Aussenspielbereiche runden das KITA-Angebot ab.
In den beiden Obergeschossen über der KITA sind z.B. Alters WGs mit Blick auf die Veitsburg denkbar.



AUFTRAGGEBER
STADT RAVENSBURG
AMT FÜR STADTSANIERUNG UND PROJEKTSTEUERUNG
88214 RAVENSBURG

PLANUNG
REICHL, SASSENSCHEIDT UND PARTNER
DIPL. ING. FREIE ARCHITEKTEN BDA
70176 STUTTGART

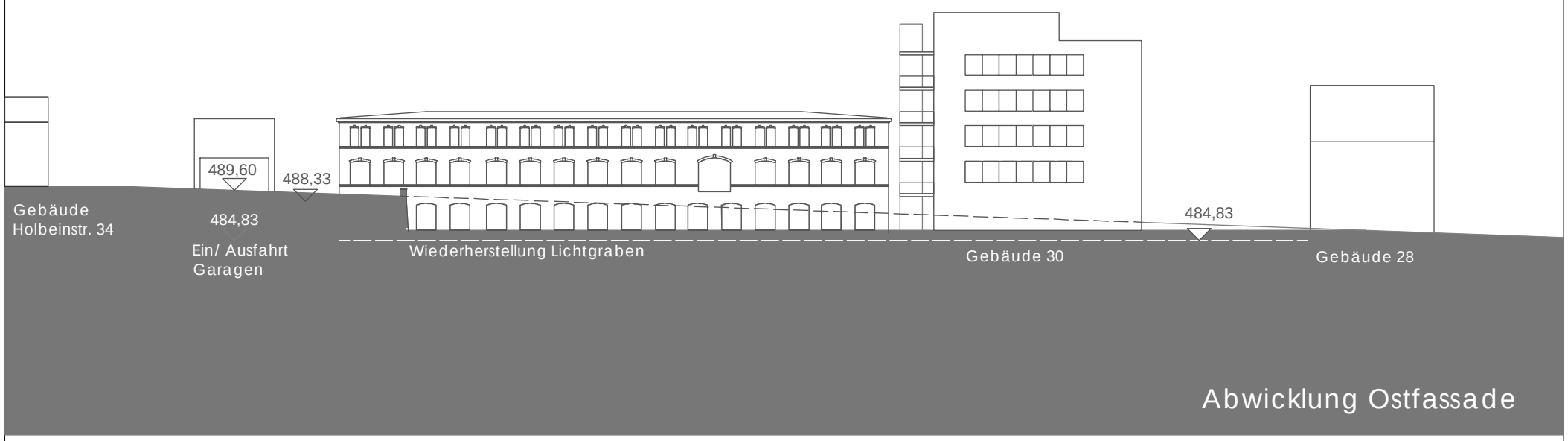
PRINZIPSCHNITTE UND PRINZIPANSICHTEN M 1:500

Abwicklung Ostfassade

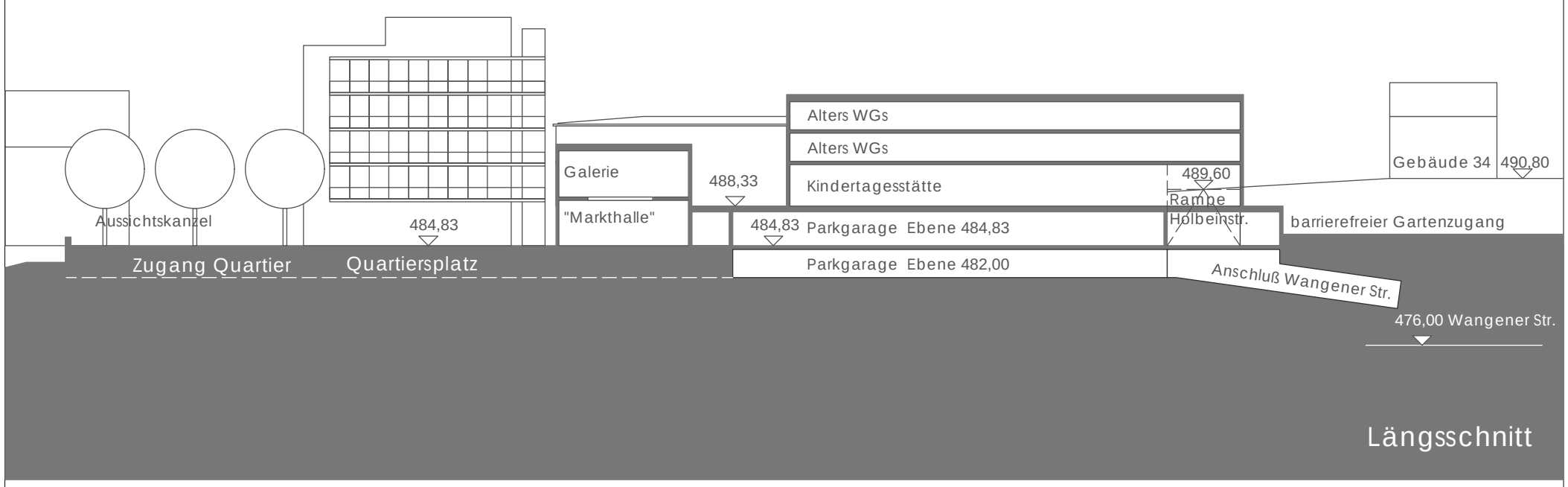
Der Gewerbebau Holbeinstrasse 32 bleibt in seiner Aussendarstellung erhalten. Der Lichtgraben wird wiederhergestellt. Im Sockelgeschoss sind frei unterteilbare Gewerbeeinheiten vorgesehen.
Die beiden Obergeschosse nehmen Maisonettewohnungen auf.
Der Gewerbebau Holbeinstraße 30 wird zu Wohnzwecken umgebaut, Merkzeichen "Beznerturm".
Angedacht sind Loft`s für Gemeinschaften sowie Wohnen und Arbeiten auf der Etage.

Erdgeschoss/ Sockelgeschoss

Als Erdgeschosshöhe wird das Niveau des Sockelgeschosses Gebäude 32 gewählt. Damit können alle unmittelbar angrenzenden Gebäude direkt erschlossen werden.
Hier ist auch die obere Parkierungsebene mit direktem barrierefreien Zugang zum Quartiersplatz angeordnet.
Die alte Querhalle mit der eindrucksvollen Konstruktion wird weitgehend erhalten und als "Markthalle" umgebaut. Zusammen mit dem Gebäude 32 entsteht ein reizvolles Ensemble im Beznerareal.
Gleichzeitig sorgt die städtebauliche Anordnung für Tageslicht im Sockelgeschoss des Gebäudes 32.
Herzstück des Areals ist der Quartiersplatz für Veranstaltungen, Märkte und Feste. Die nördlich Kante des Platzes bleibt unbebaut und bietet einen Panoramablick auf Ravensburg.



Abwicklung Ostfassade



Längsschnitt

AUFTRAGGEBER
STADT RAVENSBURG
AMT FÜR STADTSANIERUNG UND PROJEKTSTEUERUNG
88214 RAVENSBURG

11

PLANUNG
REICHL, SASSENSCHEIDT UND PARTNER
DIPL. ING. FREIE ARCHITEKTEN BDA
70176 STUTTGART

ÜBERSCHLÄGIGE GROBKOSTENSCHÄTZUNG DER UNTEREN RAMPE

Emittlung des umbauten Raumes der Rampe
355,00 m² x 3,50 m = 1.243,00 m³

Ermittlung der Bohrpfahlfläche als Baugrubenverbau
70 lfdm x i.M. 7,50 m (einschl. Einbindetiefe) = 525,00 m2

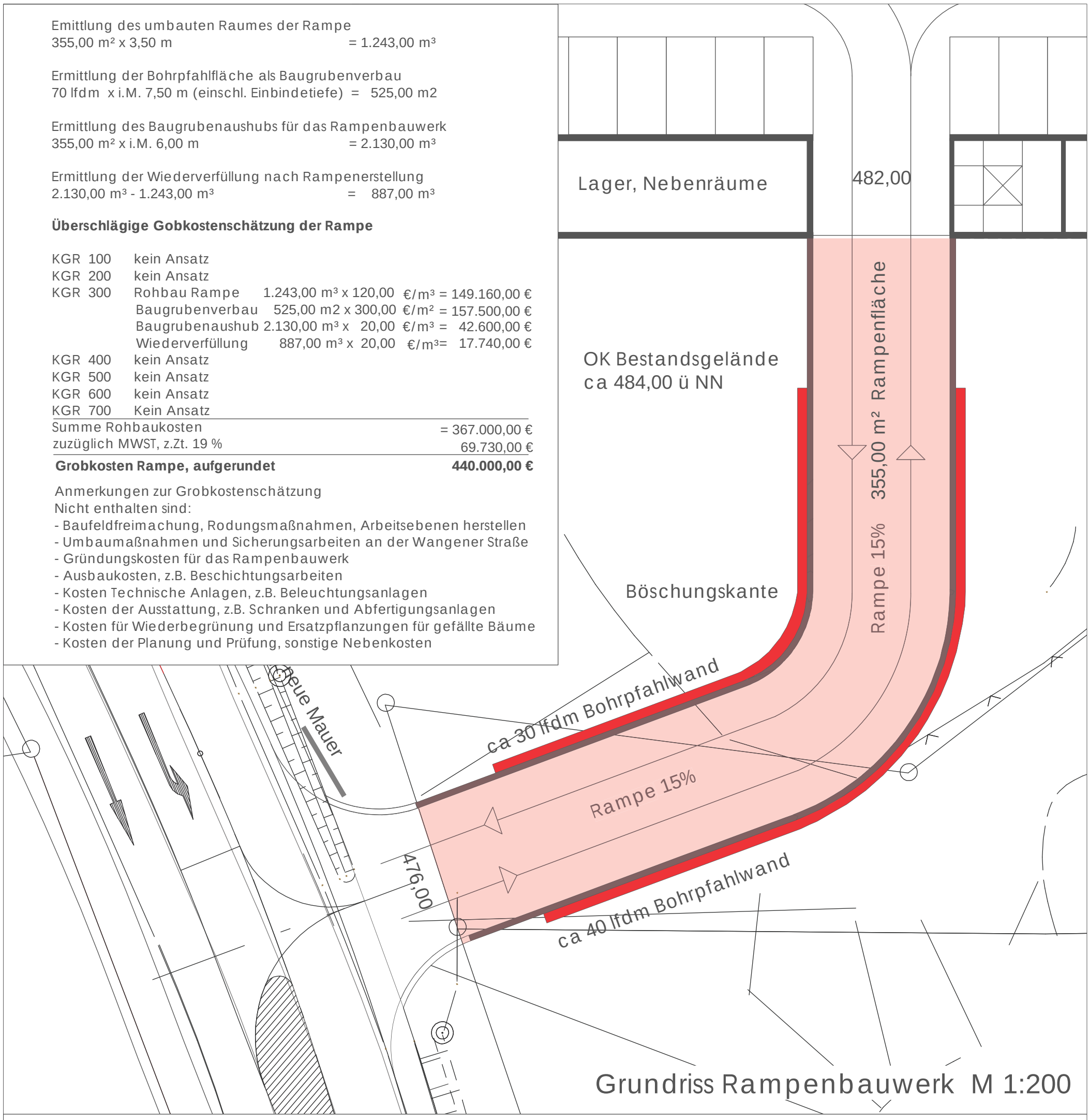
Ermittlung des Baugrubenaushubs für das Rampenbauwerk
355,00 m² x i.M. 6,00 m = 2.130,00 m³

Ermittlung der Wiederverfüllung nach Rampenerstellung
2.130,00 m³ - 1.243,00 m³ = 887,00 m³

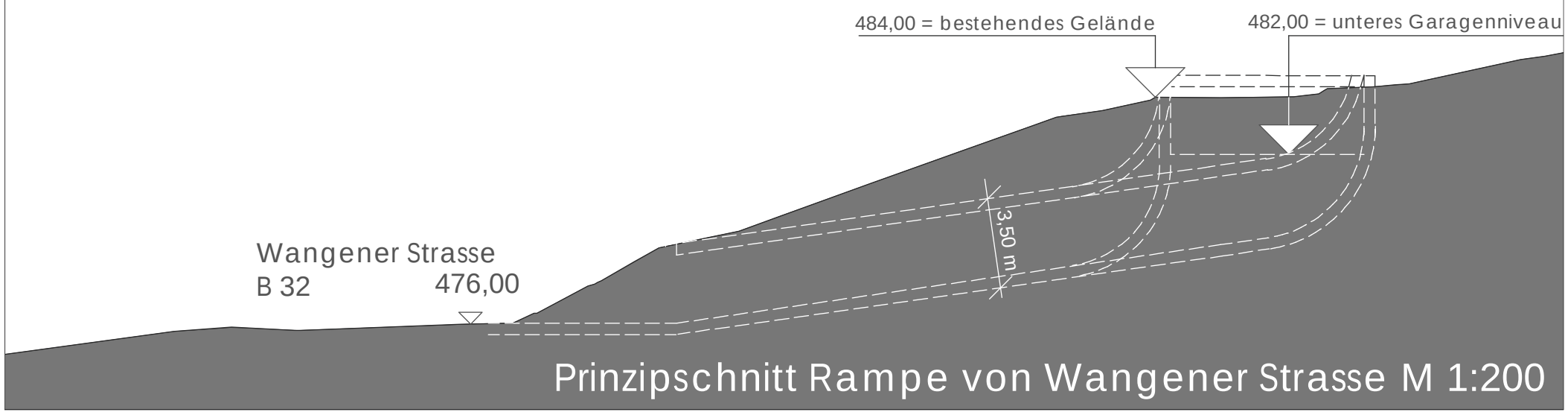
Überschlägige Gobkostenschätzung der Rampe

KGR 100	kein Ansatz		
KGR 200	kein Ansatz		
KGR 300	Rohbau Rampe	1.243,00 m³ x 120,00 €/m³	= 149.160,00 €
	Baugrubenverbau	525,00 m2 x 300,00 €/m²	= 157.500,00 €
	Baugrubenaushub	2.130,00 m³ x 20,00 €/m³	= 42.600,00 €
	Wiederverfüllung	887,00 m³ x 20,00 €/m³	= 17.740,00 €
KGR 400	kein Ansatz		
KGR 500	kein Ansatz		
KGR 600	kein Ansatz		
KGR 700	Kein Ansatz		
Summe Rohbaukosten			= 367.000,00 €
zuzüglich MWST, z.Zt. 19 %			69.730,00 €
Grobkosten Rampe, aufgerundet			**440.000,00 €**

Anmerkungen zur Grobkostenschätzung
Nicht enthalten sind:
- Baufeldfreimachung, Rodungsmaßnahmen, Arbeitsebenen herstellen
- Umbaumaßnahmen und Sicherungsarbeiten an der Wangener Straße
- Gründungskosten für das Rampenbauwerk
- Ausbaukosten, z.B. Beschichtungsarbeiten
- Kosten Technische Anlagen, z.B. Beleuchtungsanlagen
- Kosten der Ausstattung, z.B. Schranken und Abfertigungsanlagen
- Kosten für Wiederbegrünung und Ersatzpflanzungen für gefällte Bäume
- Kosten der Planung und Prüfung, sonstige Nebenkosten



Grundriss Rampenbauwerk M 1:200



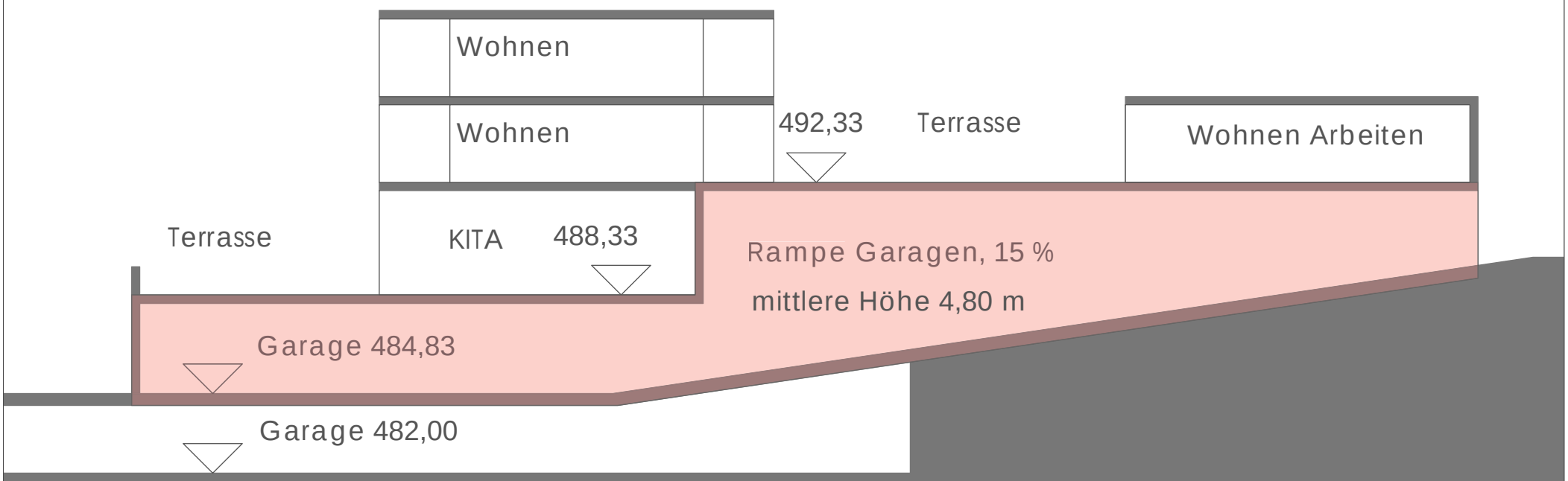
Prinzipschnitt Rampe von Wangener Strasse M 1:200

AUFTRAGGEBER
STADT RAVENSBURG
AMT FÜR STADTSANIERUNG UND PROJEKTSTEUERUNG
88214 RAVENSBURG

12

PLANUNG
REICHL, SASSENSCHEIDT UND PARTNER
KONSTRUKTIVE BERATUNG
WEISKE + PARTNER STUTTGART

ÜBERSCHLÄGIGE GROBKOSTENSCHÄTZUNG DER OBEREN RAMPE



Prinzipschnitt Rampenbauwerk M 1:200

Emittlung des umbauten Raumes der Rampe

370,00 m² x i. M. 4,80 m = 1.776,00 m³

Überschlägige Gobkostenschätzung der Rampe

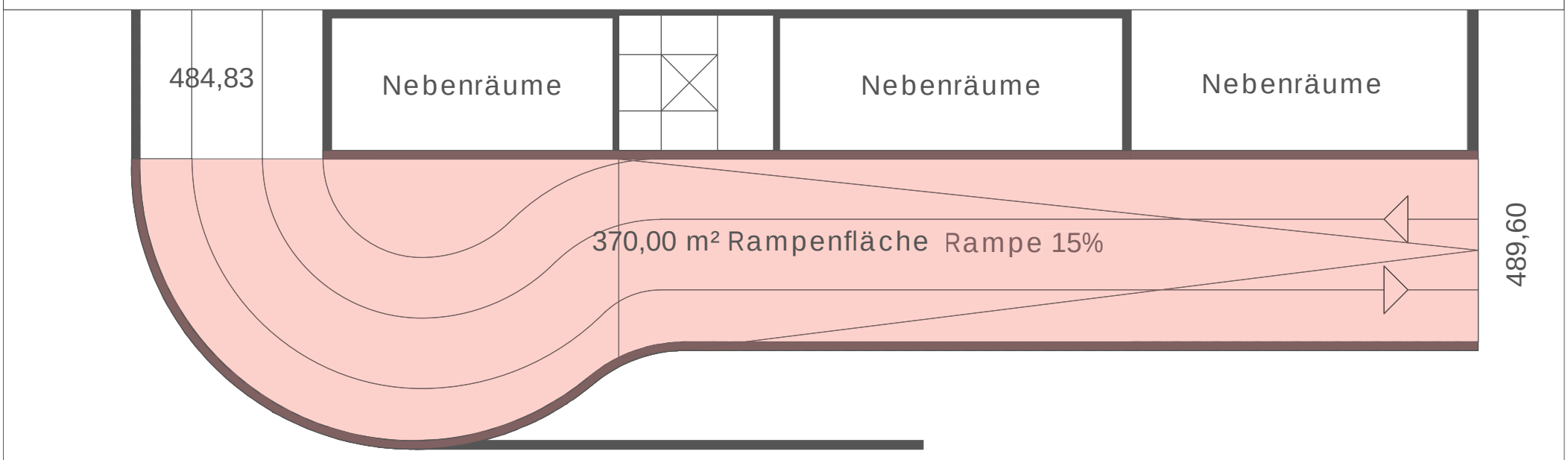
KGR 100	kein Ansatz	
KGR 200	kein Ansatz	
KGR 300	1.776,00 m³ x 120,00 €/m³	= 213.120,00 €
KGR 400	kein Ansatz	
KGR 500	kein Ansatz	
KGR 600	kein Ansatz	
KGR 700	Kein Ansatz	
Summe Rohbaukosten		= 213.120,00 €
zuzüglich MWST, z.Zt. 19 %		40.493,00 €
Grobkosten Rampe, aufgerundet		**255.000,00 €**

Anmerkungen zur Grobkostenschätzung

Als Grundlage dienen Vorentwurfsskizzen des städtbaulichen Ideenwettbewerbs.
Die angegebenen Kosten beinhalten nur die Rohbaukonstruktion des Rampenbaukörpers.
Bei der oberen Rampe fallen Erdarbeiten nicht an. Gegebenenfalls enstehen unter der Rampe noch Lagerflächen als "Abfallprodukt", die separat ermittelt werden müssten.
Weiterhin bildet das Rampenbauwerk Wände und Deckenflächen für angrenzende Bauteile.

Nicht enthalten sind:

- Gründungskosten, z.B. Pfahlgründungen
- Ausbaukosten, z.B. Beschichtungsarbeiten
- Kosten Technische Anlagen, z.B. Beleuchtungsanlagen
- Kosten der Ausstattung, z.B. Schranken und Abfertigungsanlagen
- Kosten der Planung und Prüfung, sonstige Nebenkosten



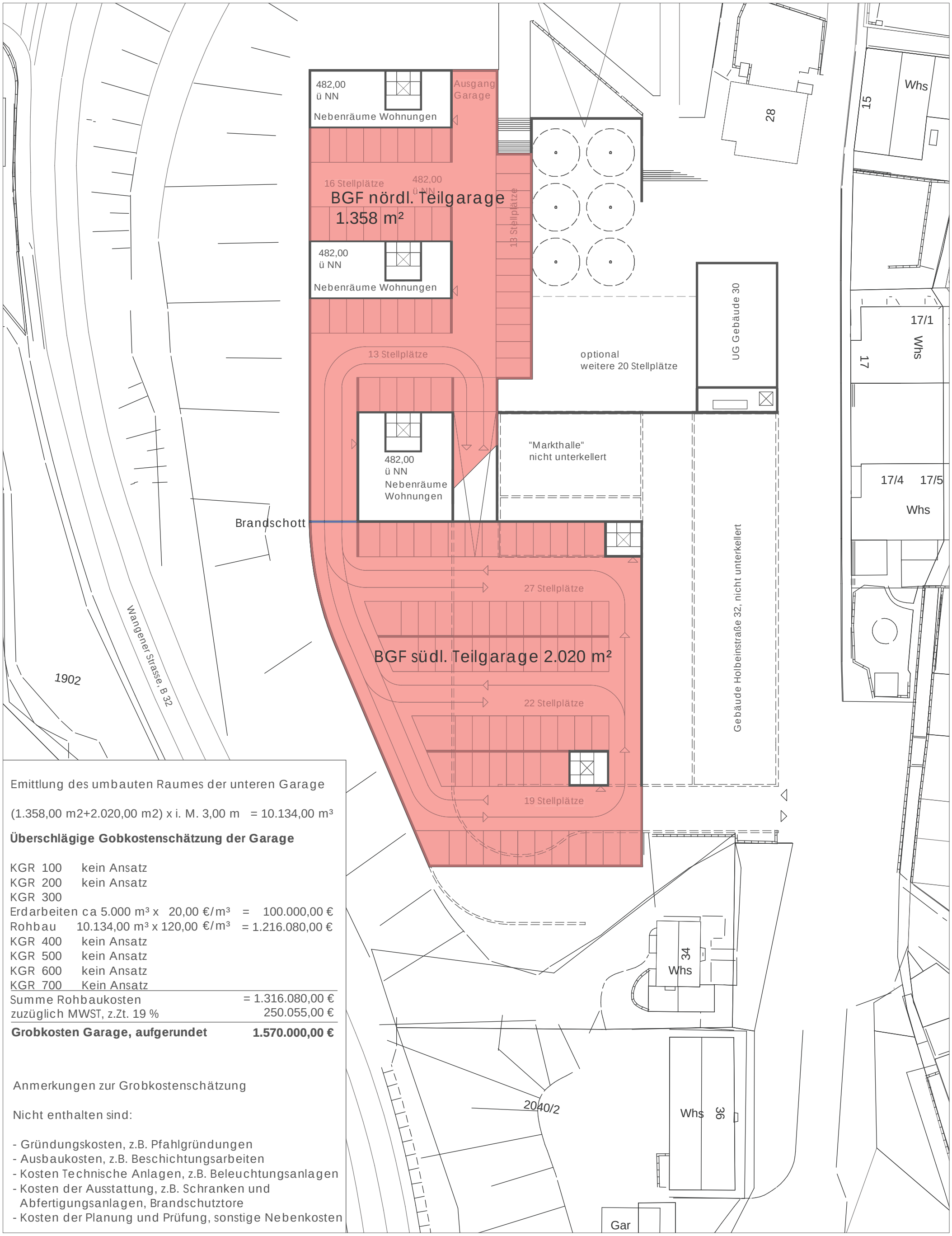
Grundriss Rampenbauwerk M 1:200

AUFTRAGGEBER
STADT RAVENSBURG
AMT FÜR STADTSANIERUNG UND PROJEKTSTEUERUNG
88214 RAVENSBURG

13

PLANUNG
REICHL, SASSENSCHEIDT UND PARTNER
KONSTRUKTIVE BERATUNG
WEISKE + PARTNER STUTTGART

ÜBERSCHLÄGIGE GROKOSTEN DER TG AUF EBENE 482,00 M 1:500



Emittlung des umbauten Raumes der unteren Garage

(1.358,00 m2+2.020,00 m2) x i. M. 3,00 m = 10.134,00 m³

Überschlägige Gobkostenschätzung der Garage

KGR 100	kein Ansatz	
KGR 200	kein Ansatz	
KGR 300		
Erdarbeiten ca 5.000 m³ x	20,00 €/m³	= 100.000,00 €
Rohbau	10.134,00 m³ x 120,00 €/m³	= 1.216.080,00 €
KGR 400	kein Ansatz	
KGR 500	kein Ansatz	
KGR 600	kein Ansatz	
KGR 700	Kein Ansatz	
Summe Rohbaukosten		= 1.316.080,00 €
zuzüglich MWST, z.Zt. 19 %		250.055,00 €
Grobkosten Garage, aufgerundet		**1.570.000,00 €**

Anmerkungen zur Grobkostenschätzung

Nicht enthalten sind:

- Gründungskosten, z.B. Pfahlgründungen
- Ausbaukosten, z.B. Beschichtungsarbeiten
- Kosten Technische Anlagen, z.B. Beleuchtungsanlagen
- Kosten der Ausstattung, z.B. Schranken und Abfertigungsanlagen, Brandschutztore
- Kosten der Planung und Prüfung, sonstige Nebenkosten

AUFTRAGGEBER

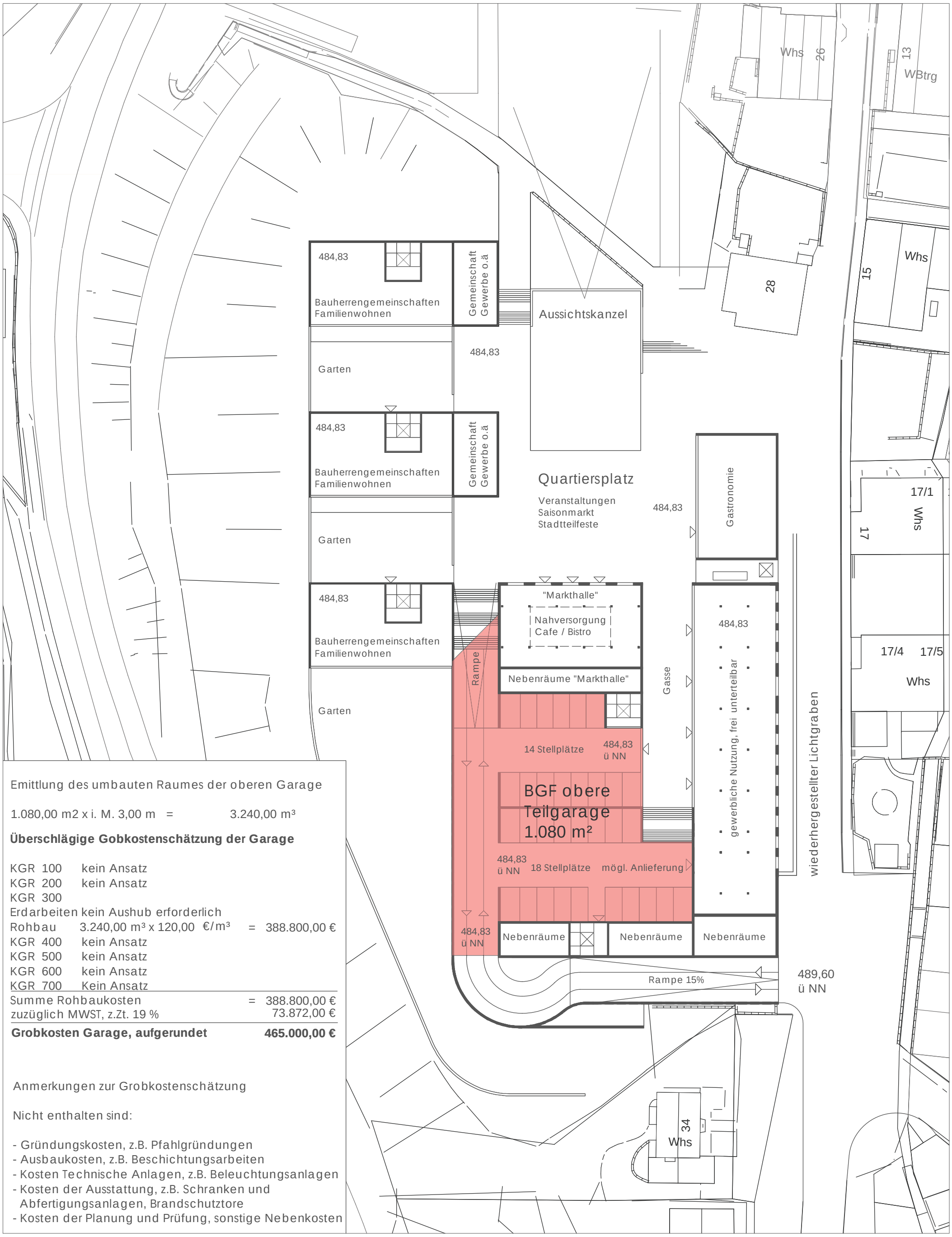
STADT RAVENSBURG
AMT FÜR STADTSANIERUNG UND PROJEKTSTEUERUNG
88214 RAVENSBURG

14

PLANUNG

REICHL, SASSENSCHEIDT UND PARTNER
DIPL. ING. FREIE ARCHITEKTEN BDA
70176 STUTTGART

ÜBERSCHLÄGIGE GROKOSTEN DER OBEREN TG-EBENE M 1:500



Emittlung des umbauten Raumes der oberen Garage

1.080,00 m2 x i. M. 3,00 m = 3.240,00 m³

Überschlägige Gobkostenschätzung der Garage

KGR 100	kein Ansatz		
KGR 200	kein Ansatz		
KGR 300			
Erdarbeiten	kein Aushub erforderlich		
Rohbau	3.240,00 m³ x 120,00 €/m³	=	388.800,00 €
KGR 400	kein Ansatz		
KGR 500	kein Ansatz		
KGR 600	kein Ansatz		
KGR 700	Kein Ansatz		
Summe Rohbaukosten		=	388.800,00 €
zuzüglich MWST, z.Zt. 19 %			73.872,00 €
Grobkosten Garage, aufgerundet			**465.000,00 €**

Anmerkungen zur Grobkostenschätzung

Nicht enthalten sind:

- Gründungskosten, z.B. Pfahlgründungen
- Ausbaukosten, z.B. Beschichtungsarbeiten
- Kosten Technische Anlagen, z.B. Beleuchtungsanlagen
- Kosten der Ausstattung, z.B. Schranken und Abfertigungsanlagen, Brandschutztore
- Kosten der Planung und Prüfung, sonstige Nebenkosten

AUFTRAGGEBER

STADT RAVENSBURG
AMT FÜR STADTSANIERUNG UND PROJEKTSTEUERUNG
88214 RAVENSBURG

15

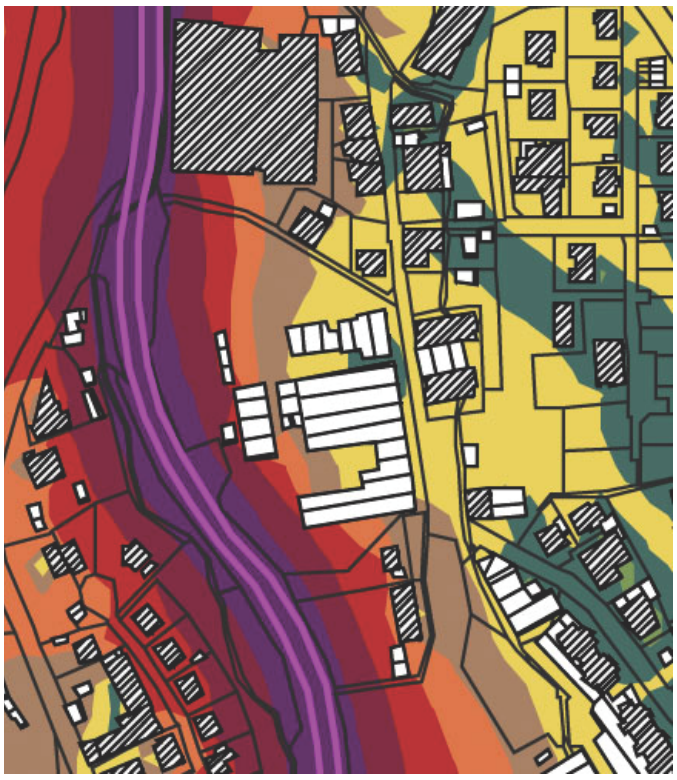
PLANUNG

REICHL, SASSENSCHEIDT UND PARTNER
DIPL. ING. FREIE ARCHITEKTEN BDA
70176 STUTTGART

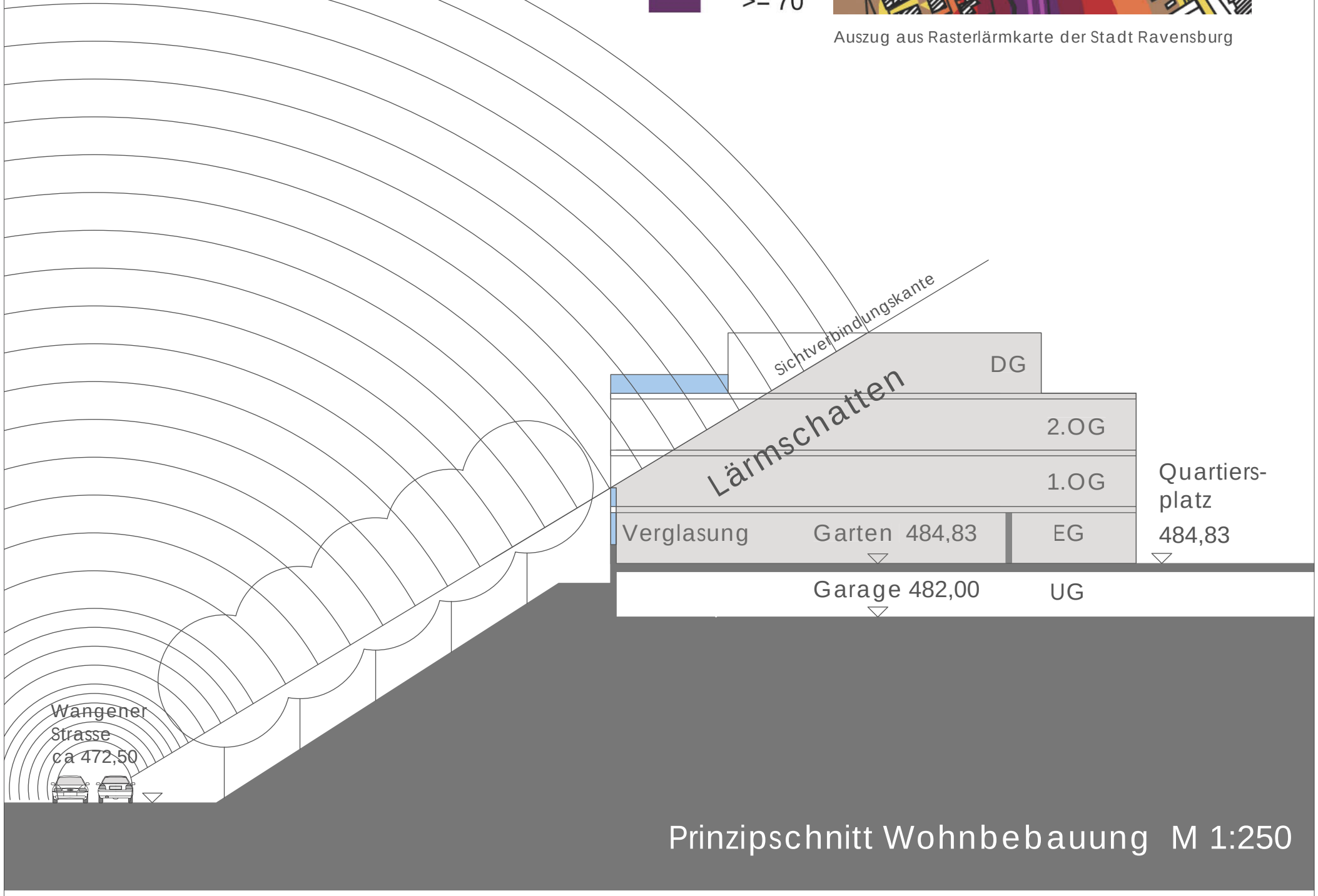
MASSNAHMEN ZUM LÄRMSCHUTZ DER WOHNBEBAUUNG

Schallschutzmaßnahmen für die Wohnbebauung an der Hangkante

- Fensterkonstruktionen in Schallschutzklasse 3 für 35 dB(A)
- Lüftungskonzept für Wohnungen (ohnehin notwendig)
- Schlafräume möglichst zum Quartierinneren
- eventuell Prallscheibe für Giebelfenster nach Westen
- eventuell Wintergartenverglasung für Terrassen/ Freisitze
- Festverglasungen im EG über der westlichen Gebäudekante, dadurch Lärmschutz der Bauteile, die im Lärmschatten liegen



Auszug aus Rasterlärmkarte der Stadt Ravensburg

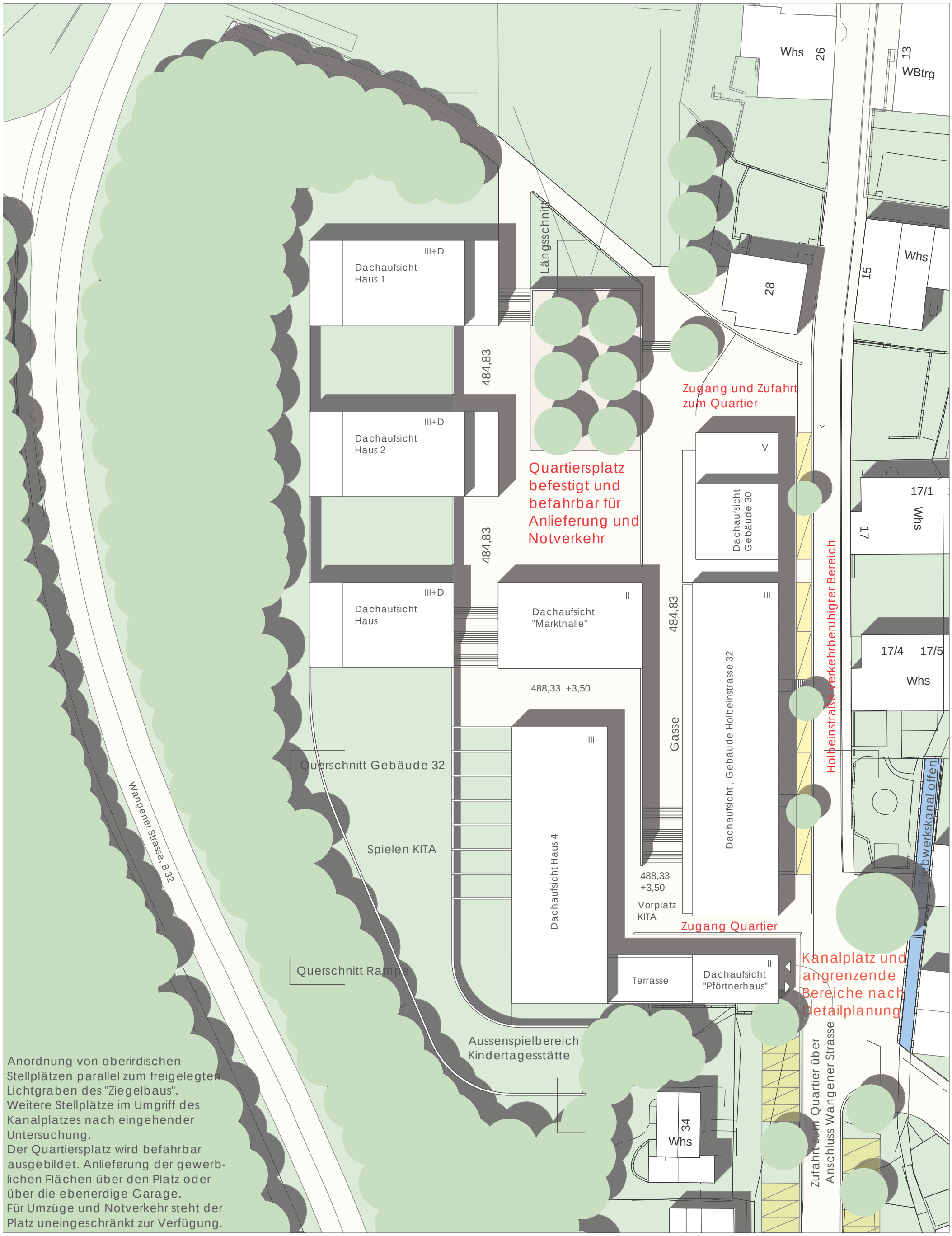


Prinzipschnitt Wohnbebauung M 1:250

AUFTRAGGEBER
STADT RAVENSBURG
AMT FÜR STADTSANIERUNG UND PROJEKTSTEUERUNG
88214 RAVENSBURG

PLANUNG
REICHL, SASSENSCHEIDT UND PARTNER
BAUPHYSIKALISCHE BERATUNG
GN-BAUPHYSIK STUTTGART

AUSWEISUNG MÖGLICHER OBERIRDISCHE STELLPLÄTZE M 1:500



AUFTRAGGEBER

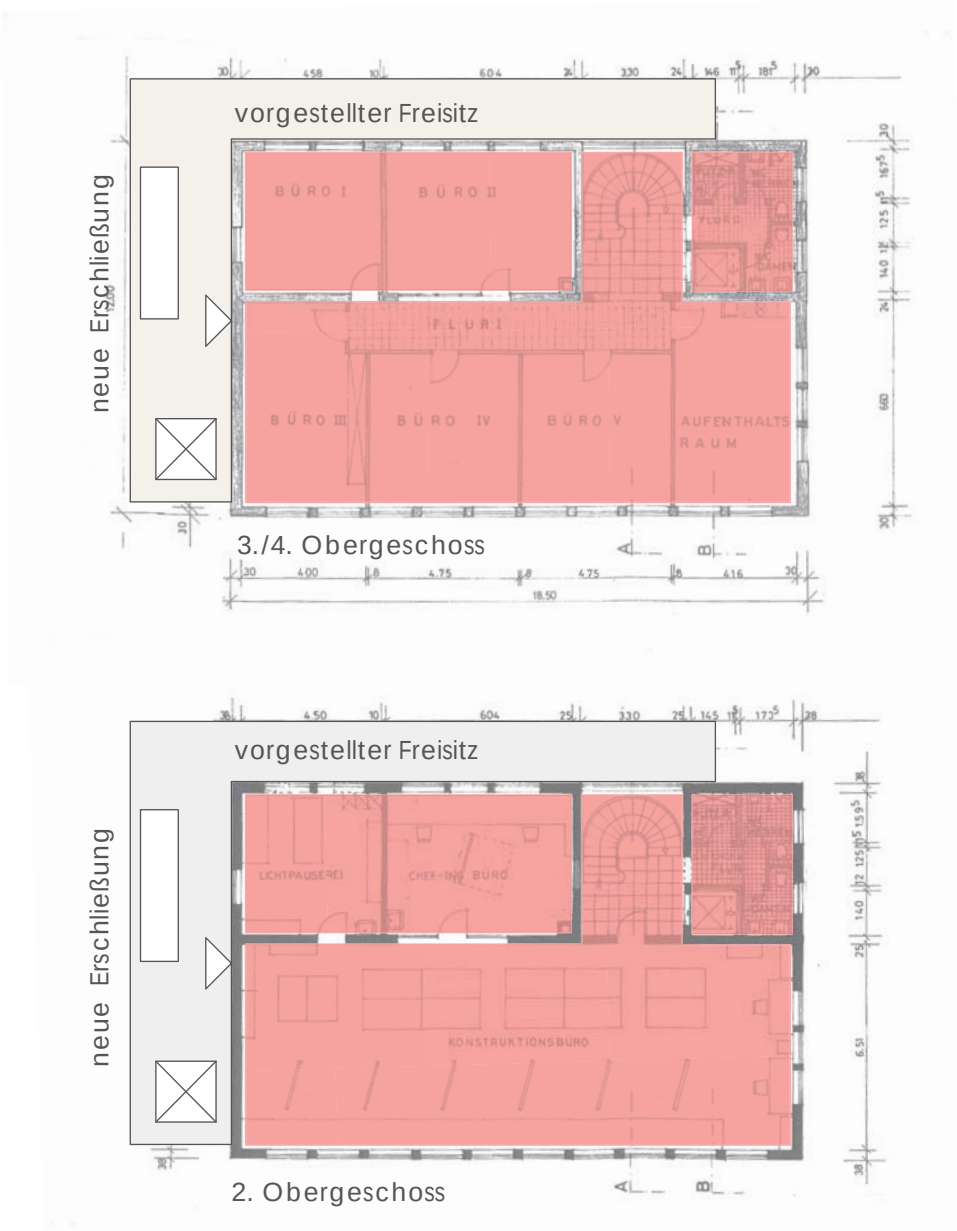
STADT RAVENSBURG
AMT FÜR STADTSANIERUNG UND PROJEKTSTEUERUNG
88214 RAVENSBURG

17

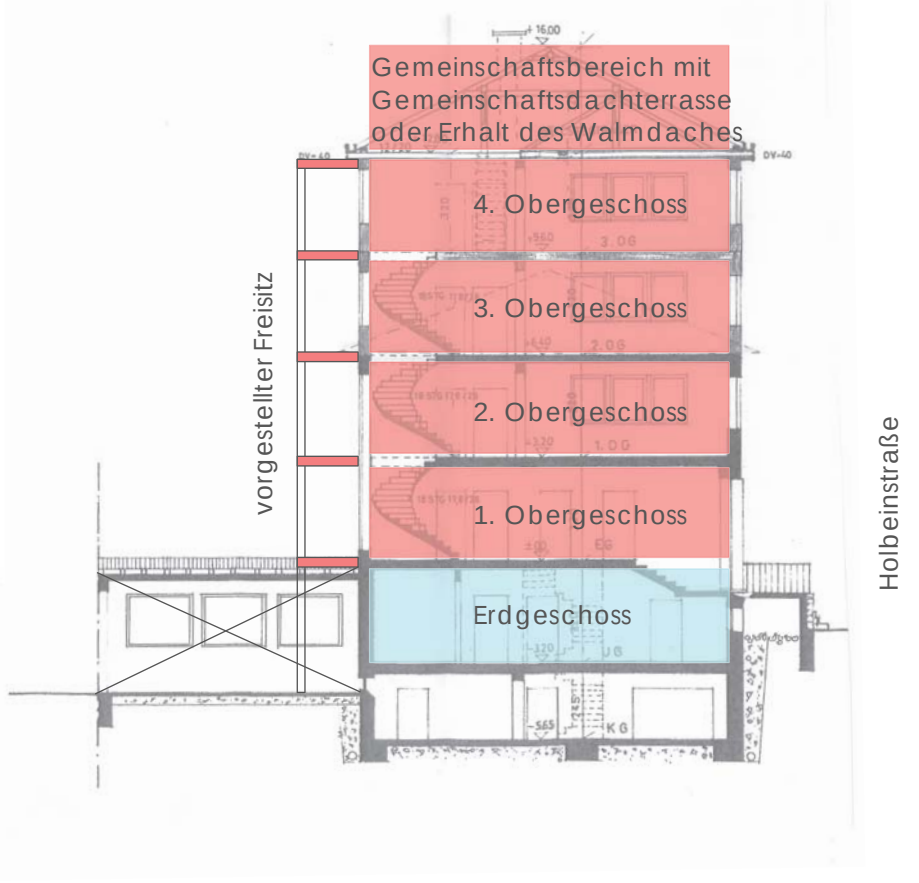
PLANUNG

PFROMMER + ROEDER
FREIE LANDSCHAFTSARCHITEKTEN BDLA
70178 STUTTGART

UMBAU BESTANDSGEBÄUDE HOLBEINSTRASSE 30, "BEZNERTURM"



Das Gebäude Holbeinstraße 30 wurde als Verwaltungsgebäude erstellt. Tragende Konstruktionen dürften massiv ausgeführt worden sein.
Das Erdgeschoß soll einer gewerblichen Nutzung z.B. Gastronomie zugeführt werden.
Die Obergeschosse werden für Wohn- und Arbeitszwecke umgebaut, Stichwort Loft.
Die Erschließung wird mit einem vorgestellten Kern auf der Südseite mit einem Aufzug und einer Treppe neu aufgebaut.
Damit ist jede Ebene frei aufteilbar und nutzbar.
Auf der Westseite sind vorgestellte Terrassen / Freisitze denkbar.
Je nach Konzept könnten die gewendelten inneren Treppenläufe erhalten und z.B. für Haus in Haus Wohnen verwendet werden.
Grundsätzlich wird das Gebäude bis auf wenige Ausnahmen auf den Rohbaustand zurückgebaut.
Neue Fenster und Fassadenelemente prägen mit einem äußeren Wärmedämmverbundsystem künftig das äußere Erscheinungsbild.
Der innere Ausbau muß heutigen Brand- und Schallschutzbestimmungen genügen.
Im Wettbewerb wurde das bestehende Walmdach abgebaut und durch ein Staffelgeschoß mit Gemeinschaftsnutzung und Gemeinschaftsdachterrasse ersetzt. Alle Nutzer können so an der beindruckenden Aussichtlage teilhaben.
Alternativ ist der Erhalt des Walmdaches möglich, würde aber das Ziel eines "Beznerturms" nicht unterstützen.
Grundsätzlich muß die Art und Weise der Versorgung mit Heiz- und Brauchwasserenergie noch angegangen werden.
Für das Beznerareal bietet sich die Ausarbeitung eines in die Zukunft gerichteten Energiekonzeptes an.
Stichworte sind Nahwärme, Pelletanlagen und Blockheizkraftwerk.



Umbau zu Lofts, Wohnen und Arbeiten

Gewerbeflächen z.B. Gastronomie

Abbruch

Alle Pläne ohne Maßstab

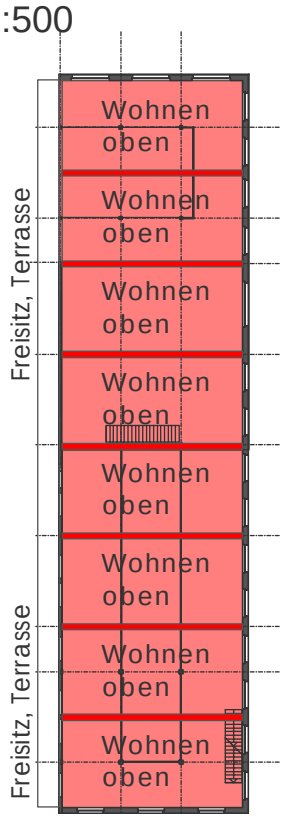
AUFTRAGGEBER
STADT RAVENSBURG
AMT FÜR STADTSANIERUNG UND PROJEKTSTEUERUNG
88214 RAVENSBURG

PLANUNG
REICHL, SASSENSCHEIDT UND PARTNER
KONSTRUKTIVE BERATUNG
WEISKE + PARTNER STUTTGART

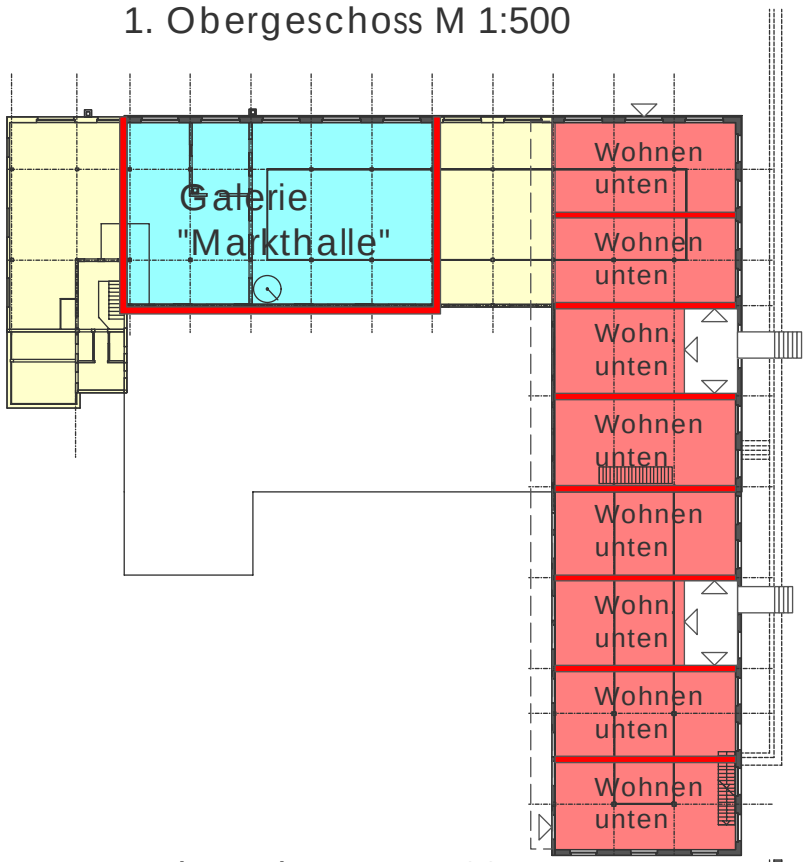
UMBAU BESTANDSGEBÄUDE HOLBEINSTRASSE 32, "ZIEGELBAU"

2. Obergeschoss M 1:500

Dachaufsicht
"Markthalle"



1. Obergeschoss M 1:500



Erdgeschoss M 1:500

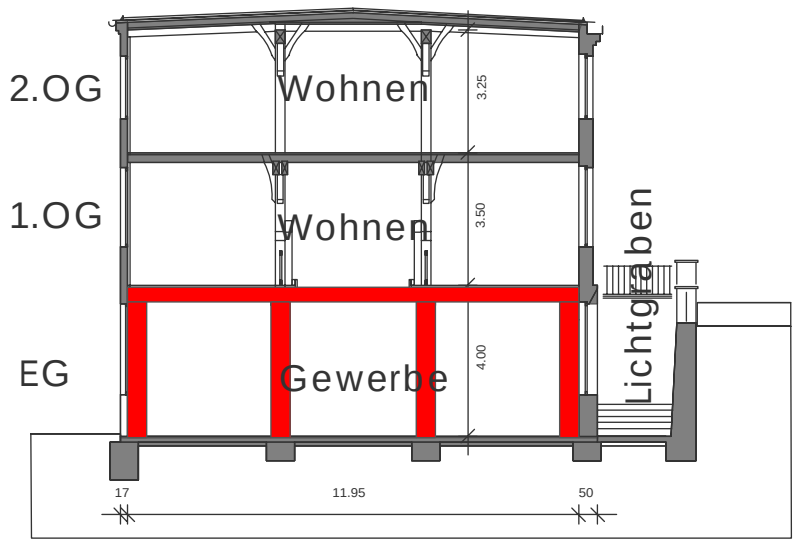
Umbau zu Wohnungen,
"Haus in Haus"

Gewerbeflächen

Abbruch

Der "Ziegelbau" ist, wie der Name schon sagt, auf der Ost-Nord- und Südseite als Ziegelbau errichtet worden. Die Westseite wurde als Putzfassade ausgeführt. Die innere Tragstruktur besteht aus Hozbalkendecken, Holzstützen und einem flachgeneigten Blechdach auf Holzunterkonstruktion. Der Bau ist nicht unterkellert. Die unterste Ebene gibt das künftige Platzniveau vor und wird deshalb als Erdgeschoss bezeichnet. Gegenwärtig ist diese Ebene an der Holbeinstraße angeschüttet und auf den übrigen drei Seiten mit Produktionsflächen angebaut.
Um das Erdgeschoss nutzbar zu machen, wird der Lichtgraben an der Holbeinstraße wieder hergestellt. Auf der Westseite werden alle Anbauten entfernt. Dadurch kann diese Ebene künftig mit Tageslicht versorgt und von der Platzfläche direkt angegangen werden.
Vorgeschlagen wird eine frei aufteilbare, gewerbliche Nutzung.
Die beiden Obergeschosse sollen für Wohnzwecke hergerichtet werden. Zwei Stege über den freigelegten Lichtgraben dienen der Wohnungserschließung. Die Kopfwohnungen werden separat erschlossen. Über interne Treppen werden beide Wohnebenen als sogenannte "Haus in Haus Wohnungen" oder auch Maisonette-wohnungen zusammengeschaltet. Im 2.Obergeschoss sind Freisitze als durchgängige Terrassenfläche vorgesehen.
Voraussetzung für die vorgesehenen Nutzungen ist eine Ertüchtigung der Konstruktion, des Brand- und Schallschutzes.
Die Geschossdecke zwischen Erdgeschoss und 1. Obergeschoss ist z.Zt. eine Holzbalkendecke, die vorgenannten Anforderungen in keiner Weise entspricht. Sie wird ebenso wie die Holzstützen im EG durch eine Massivkonstruktion z.B. in Stahlbeton ersetzt. Ob der Brand- und Schallschutz über Verkleidungen und Ertüchtigungen der Holzkonstruktion machbar ist, bedarf einer detaillierten Untersuchung. Die Wohnungstrennwände im 1. und 2. Obergeschoss müssen ebenfalls aktuellen Brand- und Schallschutzbestimmungen genügen. Hier sollte geprüft werden, wie die Anforderungen mit z.B. Brand- und Schallschutzverkleidungen unter Erhalt der Holzkonstruktion durchführbar sind.
Die Dachdecke erhält eine zeitgemäße Wärmedämmung und eine neue Dachhaut als Metalldach. Alle Fenster und Fassdenelemente sind auszutauschen und mit 3-fach verglasten Konstruktionen zu ersetzen. Ob die Ziegelaußenwände zusätzlich eine Innendämmung benötigen, ist zu prüfen.
Für das Beznerareal bietet sich die Ausarbeitung eines in die Zukunft gerichteten Energiekonzeptes an.
Stichworte sind Nahwärme, Pelletanlagen und Blockheizkraftwerk.

Erhalten wird auch ein Teil der westlich angrenzenden Bebauung. Es handelt sich um den ältesten Teil des Beznerareals und sollte unbedingt einer neuen Nutzung zugeführt werden. Vorgeschlagen wird eine "Markthalle" als Zentrum des neuen Quartiers.
Von den 7 Achsen des Querbaus werden 5 Achsen erhalten.
Die Originalkonstruktion (Holz) bleibt weitgehend komplett erhalten.
Der Brandschutz kann durch die einheitliche Nutzung und dem Freistellen des Baukörpers mit überschaubaren Mitteln erreicht werden. Erleichert wird es durch die eingeschossige Ausführung mit Galeriegeschoss. Vom Galeriegeschoss sind Fluchtwege auf angrenzende Bauteile denkbar.



Querschnitt M 1:200

AUFTRAGGEBER
STADT RAVENSBURG
AMT FÜR STADTSANIERUNG UND PROJEKTSTEUERUNG
88214 RAVENSBURG

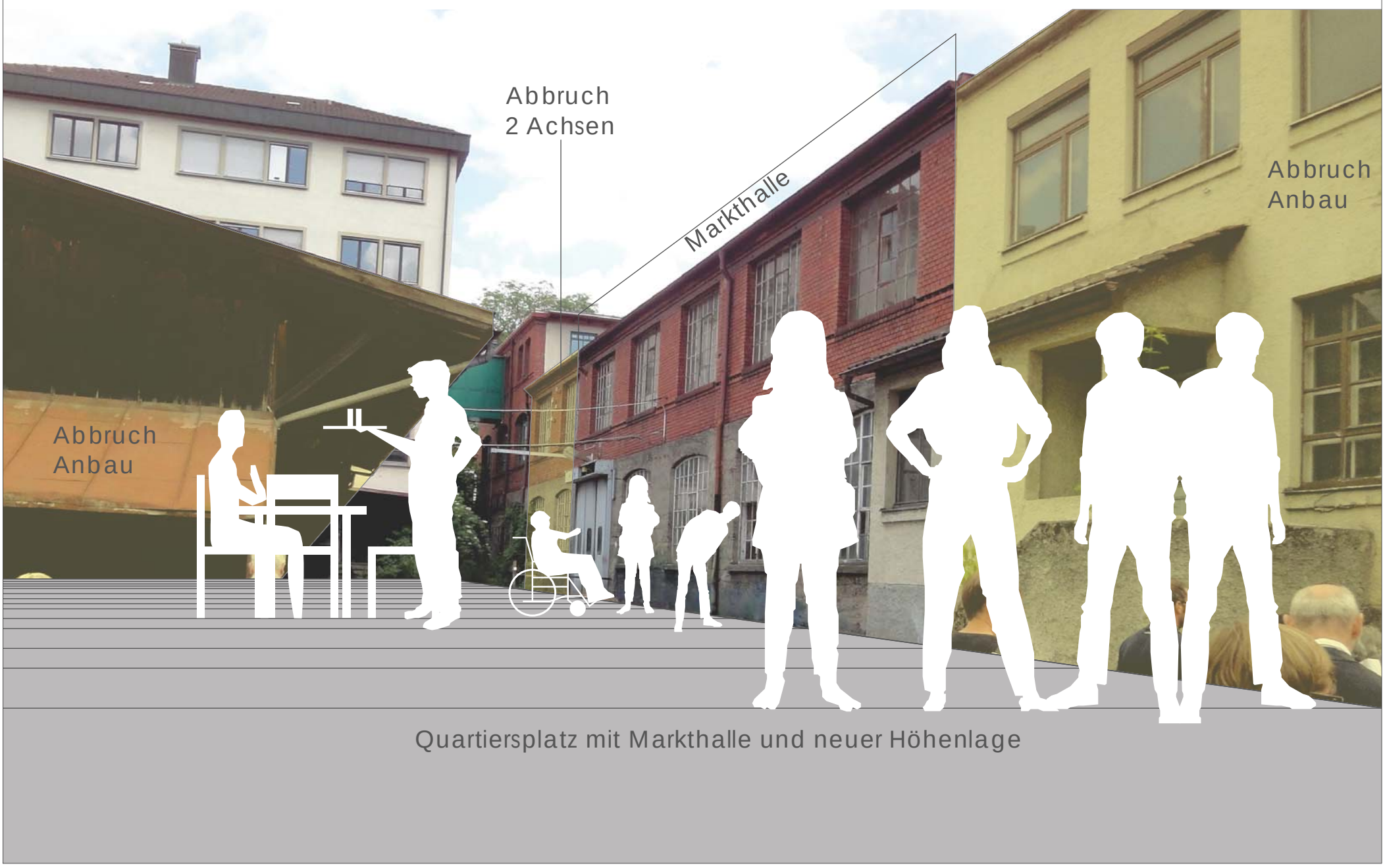
PLANUNG
REICHL, SASSENSCHEIDT UND PARTNER
KONSTRUKTIVE BERATUNG
WEISKE + PARTNER STUTTGART

UMBAU QUERHALLE ZUR "MARKTHALLE"



Als ältester Teil des Beznerareals sollte zumindest ein Teil der beeindruckenden, historischen Substanz erhalten werden. Durch das Abkoppeln vom Gebäude 32 ("Ziegelbau") dürfte das Thema Brandschutz mit überschaubaren Mitteln zu bewältigen sein. Auch beim Thema Wärmeschutz ist das Freistellen des Gebäudes von Vorteil.
Ziel ist die komplette Erhaltung der ursprünglichen Holzkonstruktion. Spätere Zubauten werden entfernt. Fenster, Fassade und Dach müssen überarbeitet bzw erneuert werden.
Aus der "Markthalle" wird die Platzfläche bespielt. Wünschenswert ist eine Außengastronomie.

Die "Markthalle" wird das Herzstück des Beznerareals.



Quartiersplatz mit Markthalle und neuer Höhenlage

AUFTRAGGEBER
STADT RAVENSBURG
AMT FÜR STADTSANIERUNG UND PROJEKTSTEUERUNG
88214 RAVENSBURG

PLANUNG
REICHL, SASSENSCHEIDT UND PARTNER
DIPL. ING. FREIE ARCHITEKTEN BDA
70176 STUTTGART