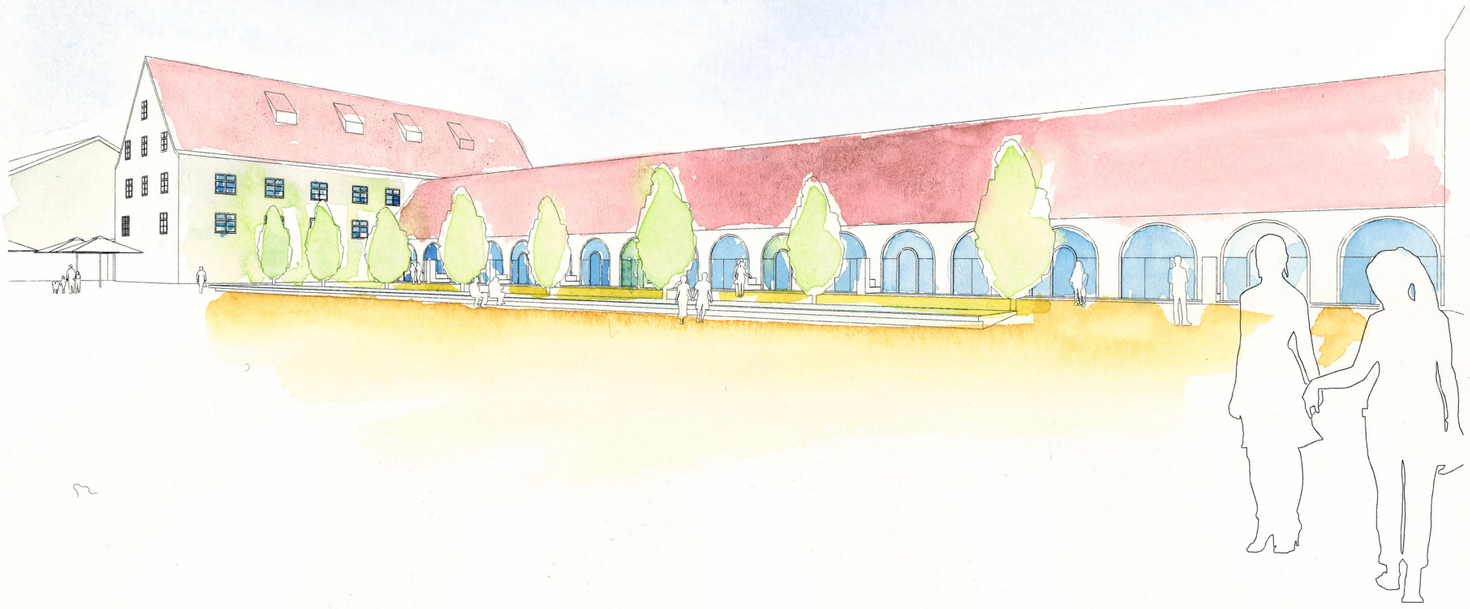
Ravensburg Weißenau

Sanierung der Kulturdenkmale

Arkadenbau
Kornhaus
Bleichgebäude



LEDERER RAGNARSDÓTTIR OEI

Ausgangssituation

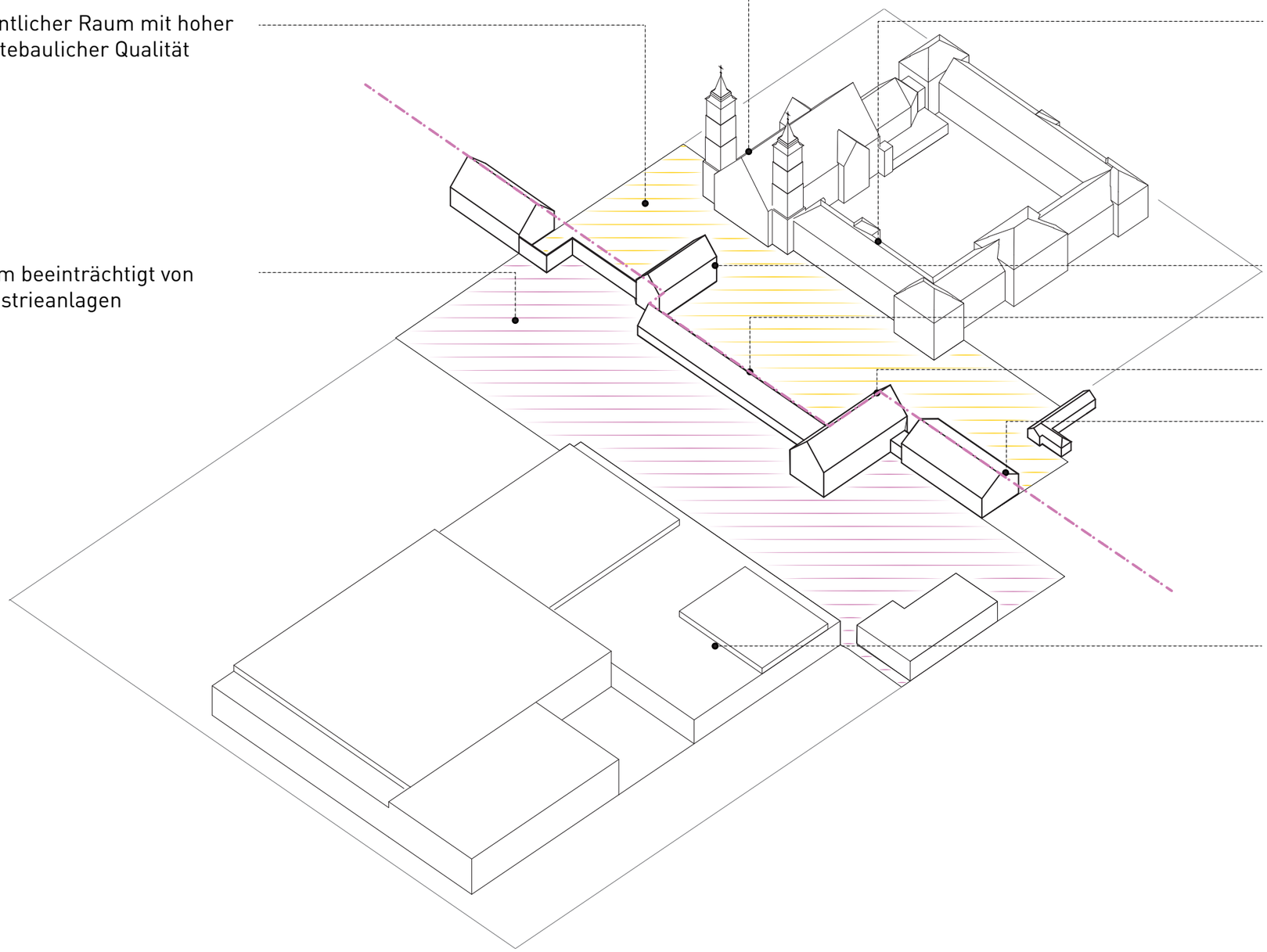
Das Kloster Weißenau ist auf seiner Westseite Teil einer Gesamtanlage von hoher städtebaulicher Qualität. Mit einer halbkreisförmigen Lageplanfigur umspannen die Nebengebäude den nördlichen Teil der Anlage. Den Kirchenbauten direkt gegenüber liegt eine Gruppe von Häusern, die aus vier zusammengefügten Einheiten besteht. Für die drei südlichen Bauteile, bestehend aus einem schmalen langen Baukörper mit erdgeschossigem Arkadenmuster, dem ehemaligen Kornhaus und der früheren Bleicherei wird nach einer Möglichkeit gesucht, den Bestand durch attraktive Nutzungsangebote einer neuen Verwendung zuzuführen. Die Stadt Ravensburg, in deren Eigentum sich der Bestand befindet, stellt die Frage, ob und welche attraktive Nutzungsangebote gefunden werden können, um den Bestand für den Kauf durch Investoren interessant machen zu können.

Der schönen Raumfigur, die sich zwischen Kloster und Nebengebäuden aufspannt, liegt auf der Rückseite der Nebenbauten nach Westen eine Industrieanlage gegenüber. Sie stellt eine optische Beeinträchtigung für eventuelle neue Nutzungsinhalte dar. Hier erfordert die Neuordnung eine Lösung, die eine sichtbare räumliche Trennung von Industrie und den historischen Gebäuden möglich macht. Da in den Räumen des Klosters, mit Ausnahme der barocken Kirche, das Zentrum der Psychiatrie Weißenau untergebracht ist, wird zugleich ein sensibler Umgang mit dieser Situation erwartet.

Für die Aufwertung der Außenanlagen wurde bereits ein Wettbewerb durchgeführt. Das Ergebnis gilt es zu beachten. Gleichwohl ist zu überprüfen, wie weit sich diese Planung mit den neuen Überlegungen der Ertüchtigung der baulichen Bestände in Übereinstimmung bringen lässt.

Öffentlicher Raum mit hoher städtebaulicher Qualität

Raum beeinträchtigt von Industrieanlagen



<u>Attraktive Struktur</u>

Klosterkirche Weißenau

Konventbau

<u>Rahmende Struktur</u>

Fasshaus

Arkadenbau

Kornhaus

Bleichgebäude

<u>Störende Struktur</u>

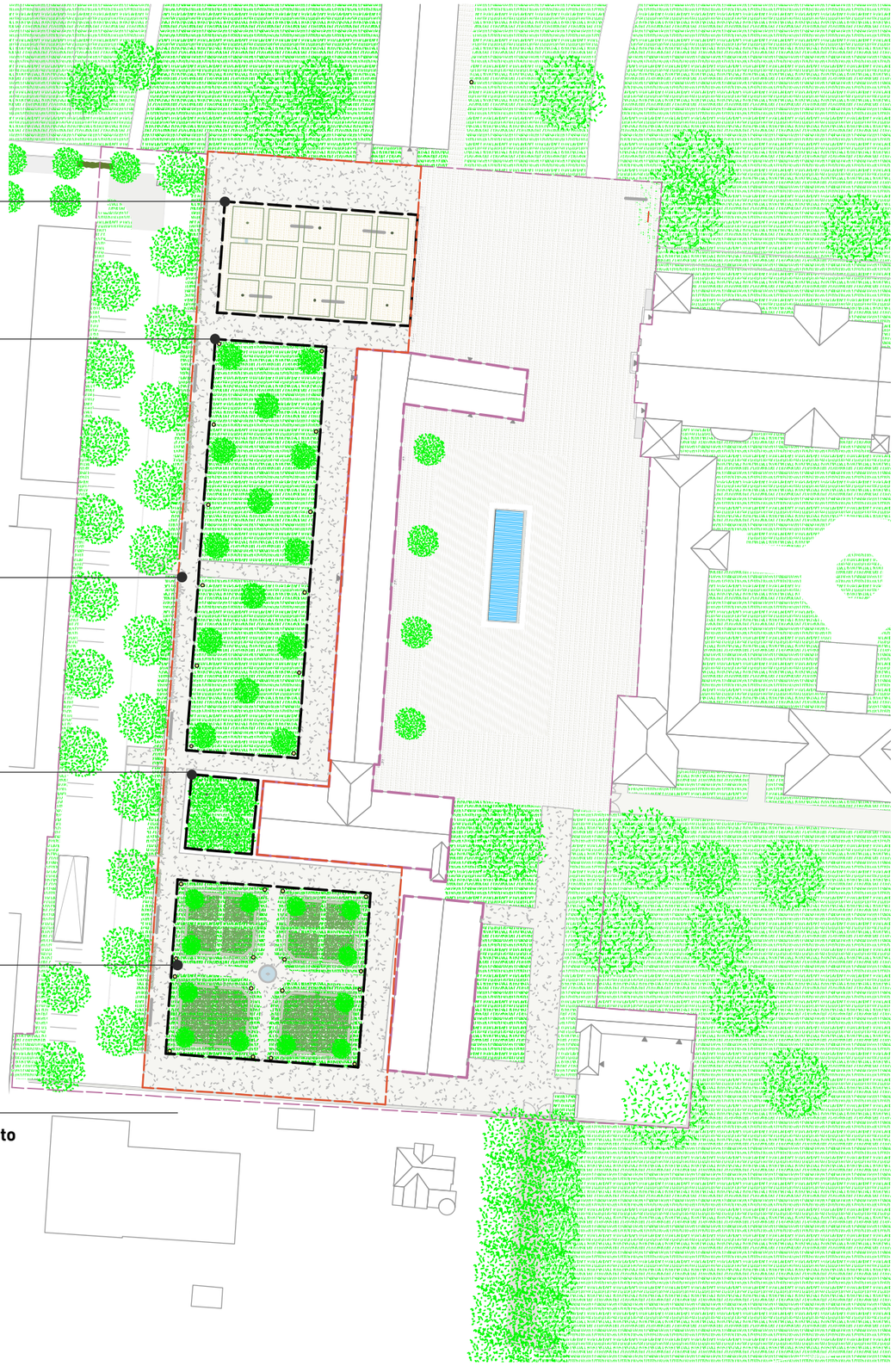
Industrieanlagen

Strategie für den Öffentlichen Raum

Die Stadt möchte die Immobilien nicht nur verkaufen, sondern durch ihre weitere Nutzung zu einer Verbesserung der Gesamtsituation beitragen. In diesem Falle geht es nicht nur um die Frage, welcher Nutzung die einzelnen Gebäude zugeführt werden können. Es bedeutet, dass vor der Betrachtung des Einzelobjektes die mögliche städetbauliche Entwicklung steht. Welchen Zweck soll der zukünftige Öffentliche Raum haben, wie kann er genutzt werden, wer finanziert dessen Erstellung und Unterhalt? Sind öffentliche Nutzungen, etwa durch Bespielung von Bewirtungsflächen realistisch? Ist also der Wunsch und die „schöne Vorstellung" überhaupt wirtschaftlich machbar? Vor allem dann, wenn der Aufenthalt auf diesen Flächen nur in der sommerlichen Jahreszeit gewinnbringend genutzt werden kann? Was geschieht in den Wintermonaten?

Gute Platzanlagen leben von einem dicht genutzten städtischen Umfeld. Sie profitieren von der sie umgebenden Enge der Stadt. Die Plätze der Stadt Ravensburg sind dafür ein gutes Beispiel. Den Freianlagen der Weißenau fehlt jedoch eine derart dichte urbane Umgebung. Woher sollen die vielen Menschen kommen, die den Raum zwischen Kloster und den Nebengebäuden bevölkern und ihm die ökonomische Grundlage geben? Noch mehr davon betroffen ist die rückwärtige Seite, also die zwischen Nebengebäuden und der gegenüberliegenden Industrieanlage.

Wir betrachten aus diesem Grunde die Ergebnisse des Wettbewerbes für die Freianlagen kritisch. Damit soll die ästhetische Qualität nicht in Frage gestellt werden. Alle Schönheit hilft nicht, wenn der Aufwand für Erstellung und Unterhalt auf anderer Seite jeder wirtschaftlichen Grundlage entbehrt. Aus unserer Sicht wird der Entwurf nicht zu einer wesentlichen Erhöhung der Besucherzahl führen. Deshalb wäre das erste Ziel, den Großteil der Freiflächen in private Verantwortung zu geben. Unterstützt von einem Plan, der dennoch die Qualität des Ganzen zum Ziel hat.



Wassergebundene Decke mit Rast- und Spielbahn	ca. 802 m² ca. € 55 / m² ca. € 44 110
Obstwiese	ca. 1715 m² ca. € 35 / m² ca. € 60 025
Veredelter Asphalt, Stahlkanten-einfassung	ca. 2642 m² ca. € 80 / m² ca. € 211 360
Quitten	ca. 183 m² ca. € 50 / m² ca. € 9 150
Apotheker- und Kräutergarten	ca. 1256 m² ca. € 95 / m² ca. € 119 320
Gesamt Freiflächen Rückwärtige Seite	ca. **€ 443 965 Netto**

Erschließung / Stellplätze

Auch wenn die Untersuchungen der vorhandenen Kellerräume die Umwidmung zu einer Tiefgarage möglich erscheinen lässt, raten wir aus nachstehenden Gründen von diesem Vorgang ab. Die Erstellung der Rampe führt zu einem Verlust an ebenerdiger Fläche und muß einschließlich Zufahrtsregelung (Schranke) aufwendig hergestellt werden. Zuluft und Abluft müssen zusätzlich aus Gründen des Brandschutzes geregelt werden. Das Bauwerk ist den laufenden Veränderungen der Garagenverordnung und des Brandschutzes auf längere Sicht immer wieder anzupassen, um die Betriebssicherheit zu gewährleisten. Wir schätzen, dass die Kosten für die Ertüchtigung pro Stellplatz einen fünfstelligen Betrag erreichen können. Es stellt sich deshalb die Frage, ob durch Vermietung ein ökonomischer Betrieb überhaupt gewährleistet werden kann. Zudem werden Tiefgaragen in dieser Lage außerhalb der Stadt nicht gerne angenommen.

Würde man die Zufahrt um eine Parkspur verbreitern und zur bestehenden Industrieanlage Stellplätze anordnen, auch unter Einschluss von Flächen hinter der Bleiche, wäre der Aufwand sehr viel geringer. Die Fläche ließe sich durch Bepflanzung gestalterisch befriedigend lösen.

Die Stellplätze, die für das Arkadengebäude notwendig werden, sehen wir unter einer Pergola vor. Diese bildet den Abschluss der Privatgärten der Wohneinheiten. Sie sind zugleich Sichtschutz für die Bewohner und sind wie ein räumlicher Filter zu den anschließenden Industriebauten zu sehen.

Alle Stellplätze sind mit einem Belag versehen, der wasserdurchlässig ist. (Pflaster mit Rasenfugen o.ä.).

Die Außenanlagen

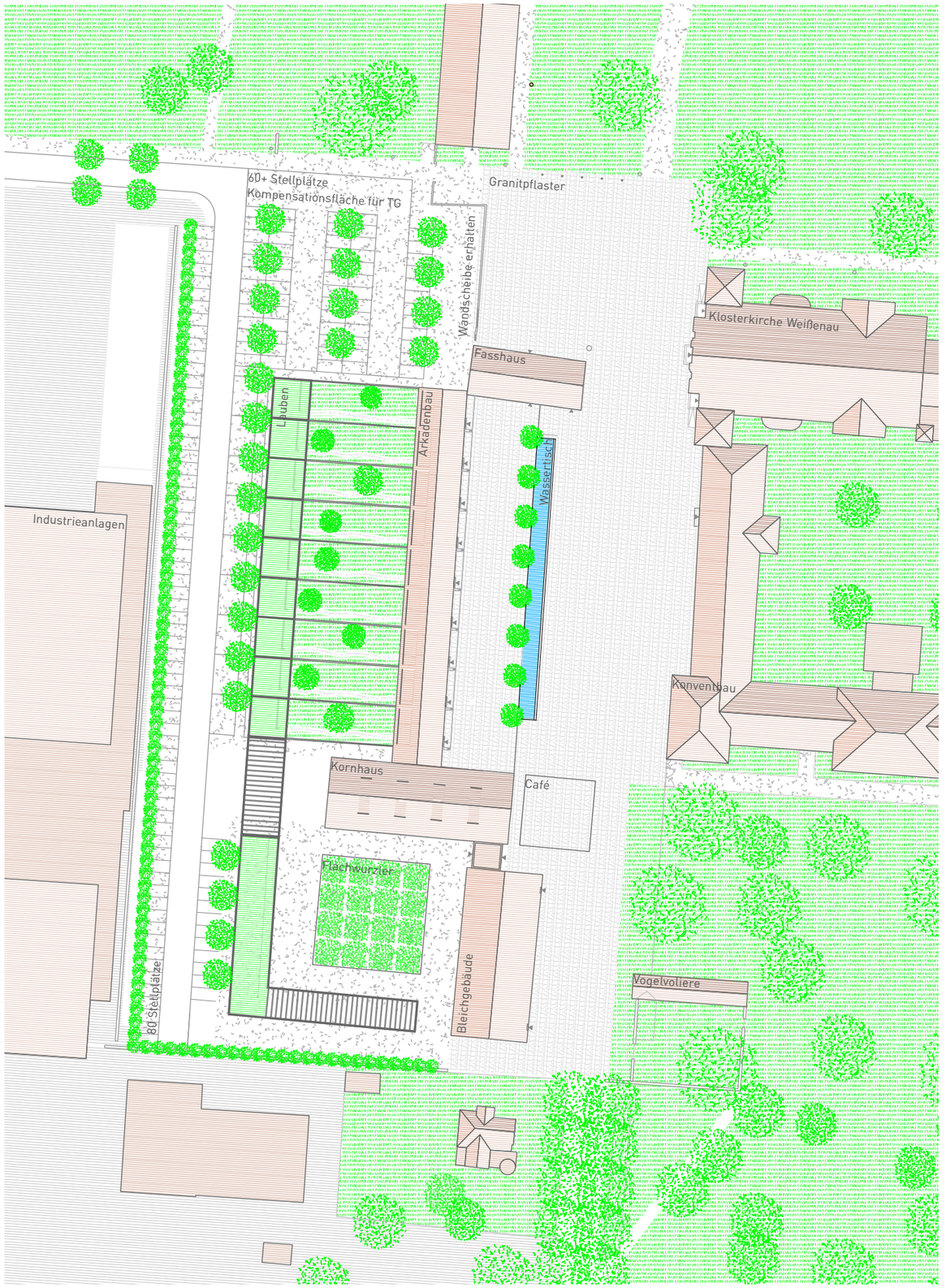
Wie bereits beschrieben, empfehlen wir die Außenanlagen in einen privaten und einen öffentlichen Bereich aufzuteilen. Dabei kann das Vorfeld des Arkadengebäudes mit Hecke und Bäumen durchaus so bleiben, wie der Zustand zur Zeit ist. Dieser Bereich scheint vor Jahren sorgsam entworfen zu sein. Als Trennung zum Öffentlichen Bereich, also dem Vorfeld zwischen Kloster und Arkadenbau, soll ein Wassertisch über die gesamte Länge des Arkadenbaus entstehen. Dieser kann ca. 2,50 Meter breit sein und die Fläche in einer Höhe von 45 cm liegen. Die Platte ist sehr eben und wird über mehreren Auslässen lediglich mit einem Wasserfilm überzogen sein. Davor eine ebenso lange Sitzbank. Ansonsten ist der Bereich gepflastert (bis zur Bleicherei). Es bleibt genügend Fläche für eine eventuelle gastronomische Nutzung im Bereich des Kornhauses.

Die privaten Flächen hinter dem Arkadenbau sollen wie vorgehend erklärt ausgeführt werden.

Die rückwärtige Erschließungsstrasse und die südliche Grenze zum Industrieareal sollen durch eine dicht stehende Reihe aus Säulenbuchen bepflanzt werden. Ausgewachsen und dicht gepflanzt ergeben die schlanken Bäume eine hervorragend dichte Grünwand, die die Industriebauten vollständig abdecken können.

Das von Kornhaus, Bleiche und Industriebauten gebildete Rechteck wird als Freifläche so lange freigehalten, bis eine adäquate Nutzung für die Gebäude gefunden ist. Als einfachste Lösung ist ein Baumpaket aus Flachwurzlern denkbar, auch in Kombination mit Stellplätzen für die beiden Gebäude.

Zu den Außenanlagen gehört auch die Orangerie, respektive Sterbehaus. Dieses soll zurückgebaut und in den Grünraum einbezogen werden. Entweder als tatsächliche Orangerie, wobei die durch den Abbruch erzeigten Wände einfach verglast werden. Oder als gepflegte Ruine, wie der Barock sie bevorzugte.



Lageplan M 1:1000

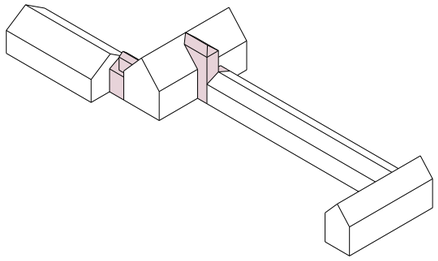
Prinzipielles Vorgehen

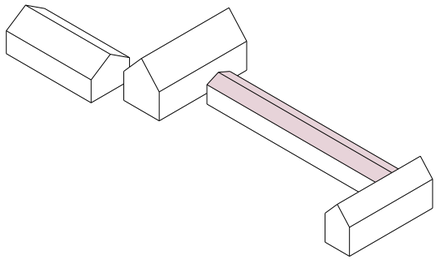
Bevor Überlegungen zu möglichen Nutzungen und deren Tauglichkeit angestellt werden, soll im ersten Schritt überlegt werden, was an Mindestmaßnahmen für die Gebäude zu planen ist, damit sie für eine Nutzungsvielfalt offen sind. Es wäre ein falscher Schritt, die Gebäude für einen bestimmten Zweck herzurichten. Was, wenn ein möglicher Investor nach seinen Wünschen eine individuelle Lösung bevorzugt, diese aber nach wenigen Jahren aus welchen Gründen auch immer obsolet wird?

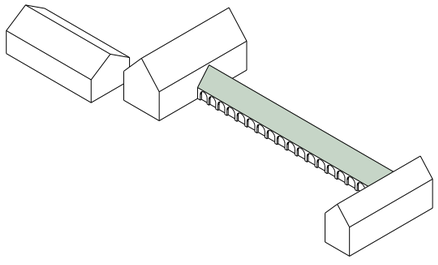
Wir empfehlen deshalb zunächst einmal eine Grundvariante zu überlegen, die nutzungsunabhängig ist. Dies betrifft grundsätzliche Maßnahmen, die eine neutrale Erschließung, die baurechtlichen Auflagen hinsichtlich des Brandschutzes, des Tragwerks und der Konstruktion u.s.w. sichern . Dazu schlagen wir vor, die Gebäude baulich zu trennen und die bestehenden Verbindungen zurückzubauen. Jedes einzelne Haus könnte dann getrennt, auch an unterschiedliche Investoren abgegeben werden. Wir erhalten dann für jedes Projekt „Offene Grundrisse“, die auch für Nutzungen offen sind, die der Stadt und uns nicht einfallen.

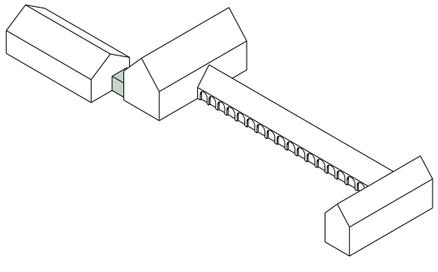
Eine Ausnahme sehen wir in dem Arkadenbau. Obwohl Grundriss, Schnitt und räumliche Struktur eine kulturelle oder gewerbliche Nutzung selbstverständlich zulassen, gibt es bei diesem Gebäude einen engen Zusammenhang mit den östlichen und westlichen Freiflächen. Diese sind eigentlich nur bei einer Nutzung als Wohnungen / Reihenhäuser privat zu erstellen und zu bewirtschaften. Dabei wären die rückwärtigen Flächen sehr individuell zu bespielen, während die zum Kloster gerichteten Vorbereiche sich einer Gestaltungsrichtlinie unterwerfen.

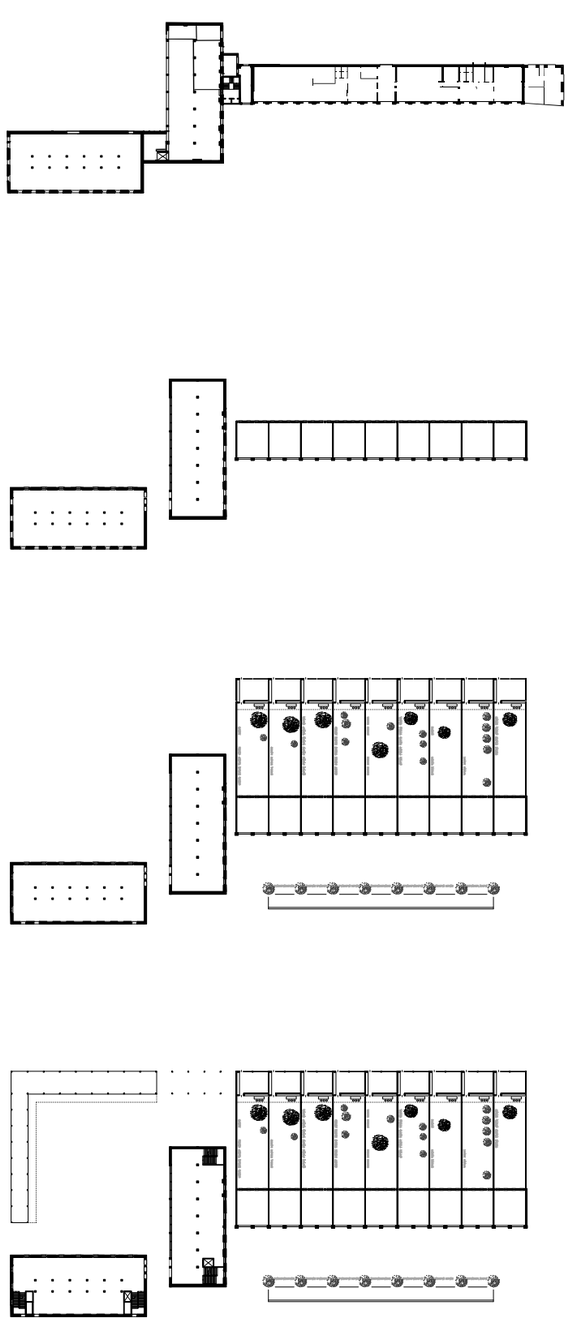
Eine wichtige Überlegung ist die zeitliche Abwicklung der Maßnahme. Die Arkaden werden wesentlich leichter zu veräußern sein. Mit dem daraus erzielten Gewinn können die beiden anderen Gebäude vorgehalten und gesichert werden.

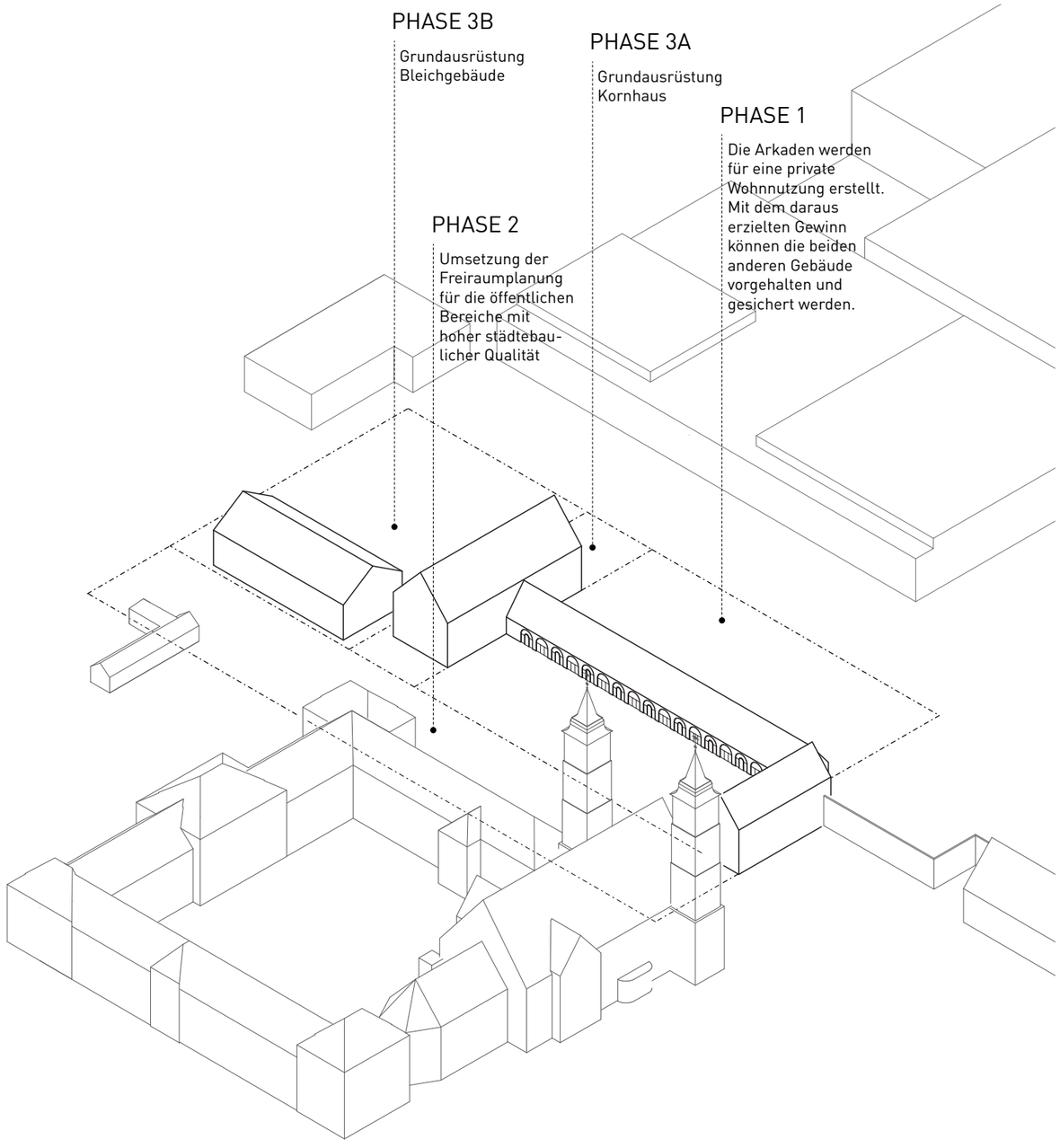











PHASE 3B
Grundausrüstung
Bleichgebäude
PHASE 3A
Grundausrüstung
Kornhaus
PHASE 1
Die Arkaden werden
für eine private
Wohnnutzung erstellt.
Mit dem daraus
erzielten Gewinn
können die beiden
anderen Gebäude
vorgehalten und
gesichert werden.
PHASE 2
Umsetzung der
Freiraumplanung
für die öffentlichen
Bereiche mit
hoher städtebau-
licher Qualität

Der Arkadenbau

Wie oben angeführt, sehen wir den Arkadenbau als ersten Baustein der Neuordnung. Die durch die Bogenstruktur vorgegebenen Achsen eignen sich sehr gut für angemessene Wohneinheiten. Wir denken an Nutzer, die eine Alternative zum Geschosswohnungsbau und marktüblichen Reihenhausangeboten suchen. Einen Bedarf sehen wir für z.B. den kreativen, akademischen Mittelstand, für Ehepaare im Ruhestand, aber auch für Zweitwohnungen.

Das Denkmalamt möchte den heutigen Zustand als Dokument der Industrialisierung der Weißenau im 19. Jhd. erhalten wissen. Das betrachten wir für die Vermarktung als Nachteil, da der zu erhaltende Gegenstand lediglich einen dokumentarischen, nicht aber einen architektonischen Wert darstellt. Die Attraktivität von Kloster und Nebengebäuden wird dadurch gemindert, was sich auch auf die Vermarktung auswirkt. Wir sehen daher für die Öffentlichkeit, wie auch für die privaten Nutzer die Wiederherstellung des historischen Raumprofils als wesentliches Ziel an, das ökonomisch wie auch in seiner kultuerellen Bedeutung über dem Wert des Industriedenkmals anzusiedeln ist.

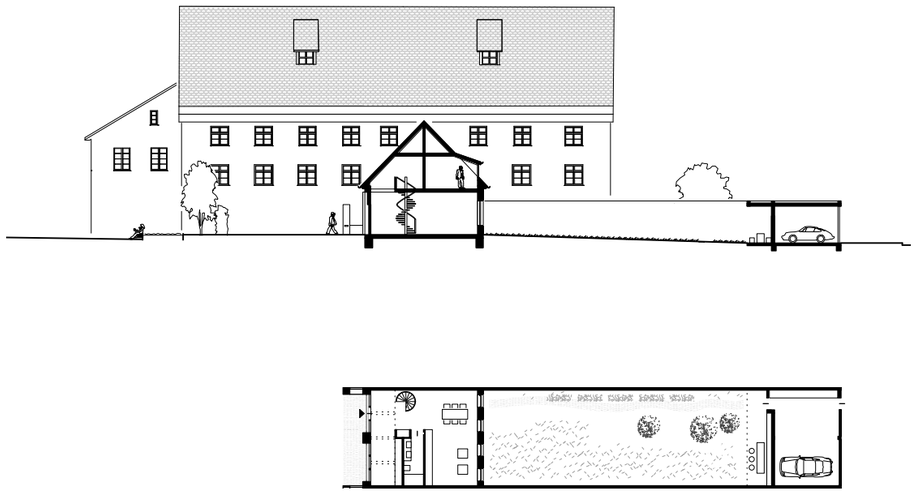
Unabhängig davon wäre natürlich auch der jetzige Zustand für Wohnen in Reihenhausform möglich.

Schnitt und Grundriss lassen attraktive und unterschiedliche Wohnformen zu. Bei der bevorzugten Variante, der Zurückführung auf die niedrige Traufkante mit Satteldach, belichtet auf der Westseite eine durchgehende Schleppgaube die Räume im Obergeschoss.

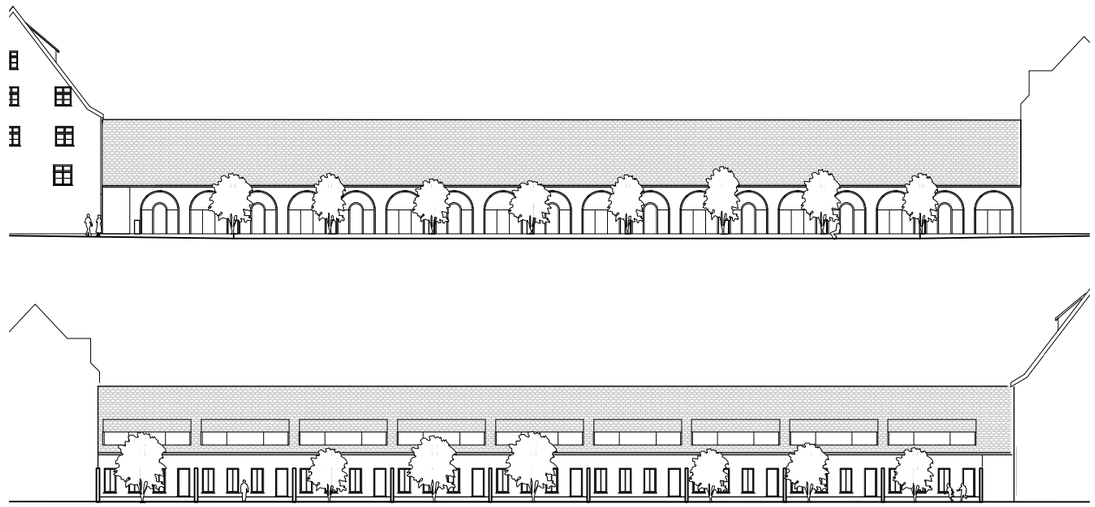
Während zum Kloster hin ein einheitlich gestalteter Grünraum eine Distanz zwischen privatem Vorbereich und Öffentlichem Raum darstellt, haben die Bewohner der einzelnen Parzellen die Freiheit, den westlichen Grundstücksteil als Garten und Hof individuell auszugestalten.

Satteldach mit niedriger Traufkante

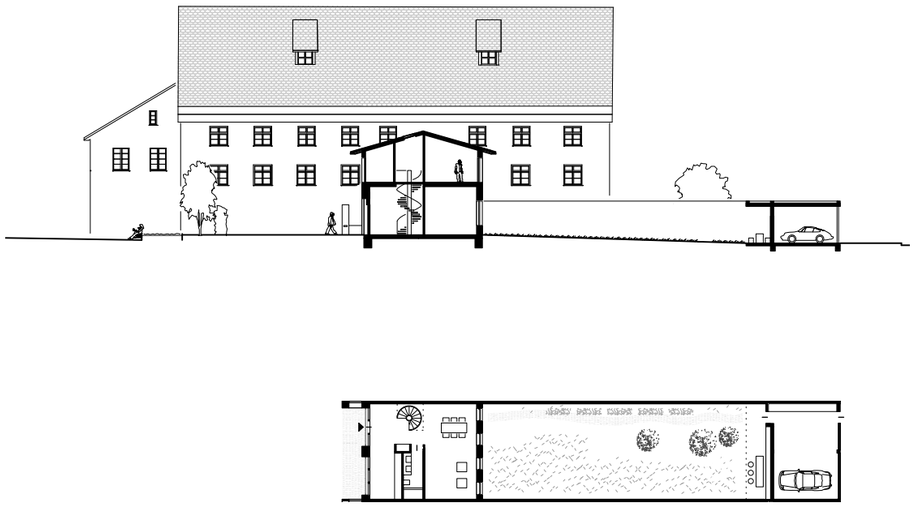
Dach mit gegenwärtiger Traufkante



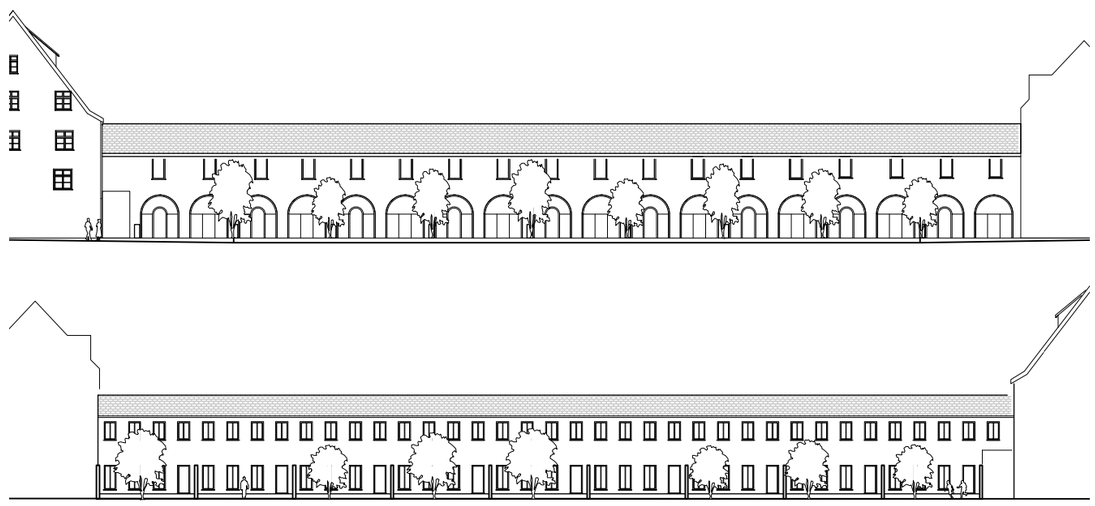
Schnitt/Grundriss M 1:500



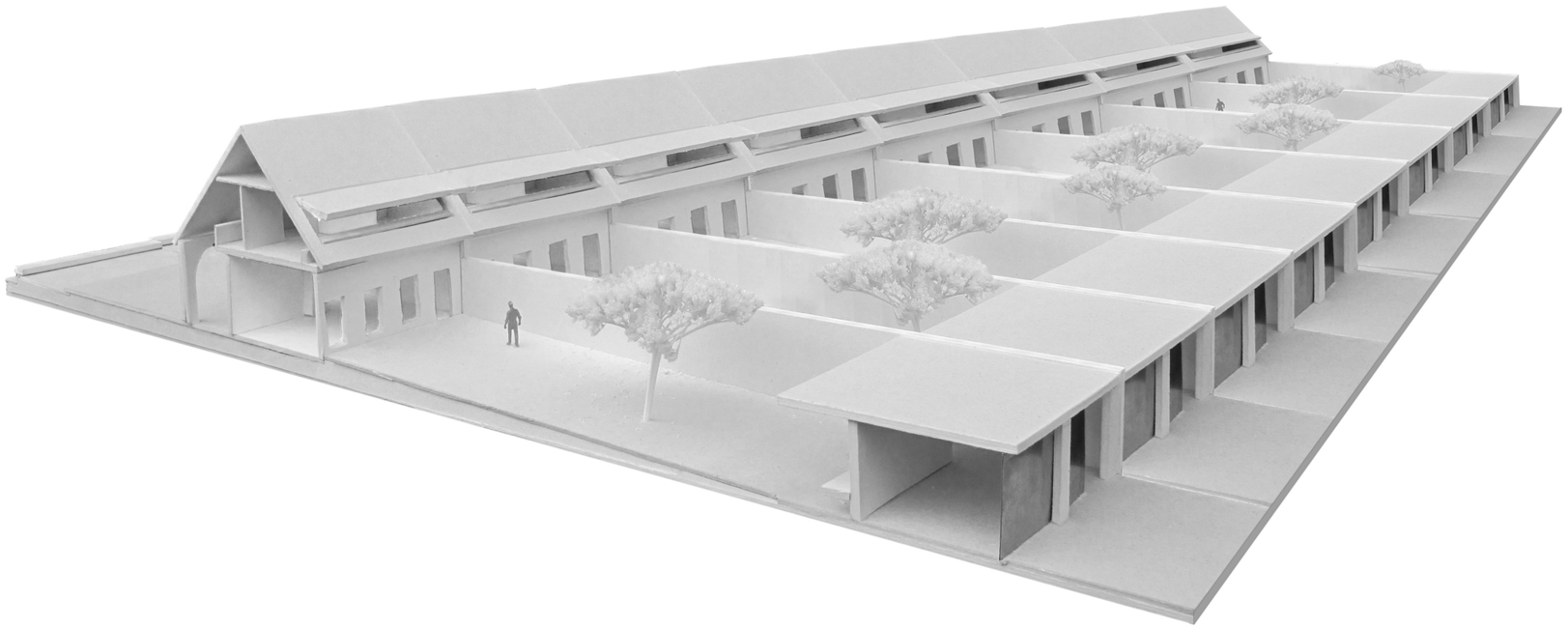
Ansicht Ost/West Satteldach mit niedriger Traufkante



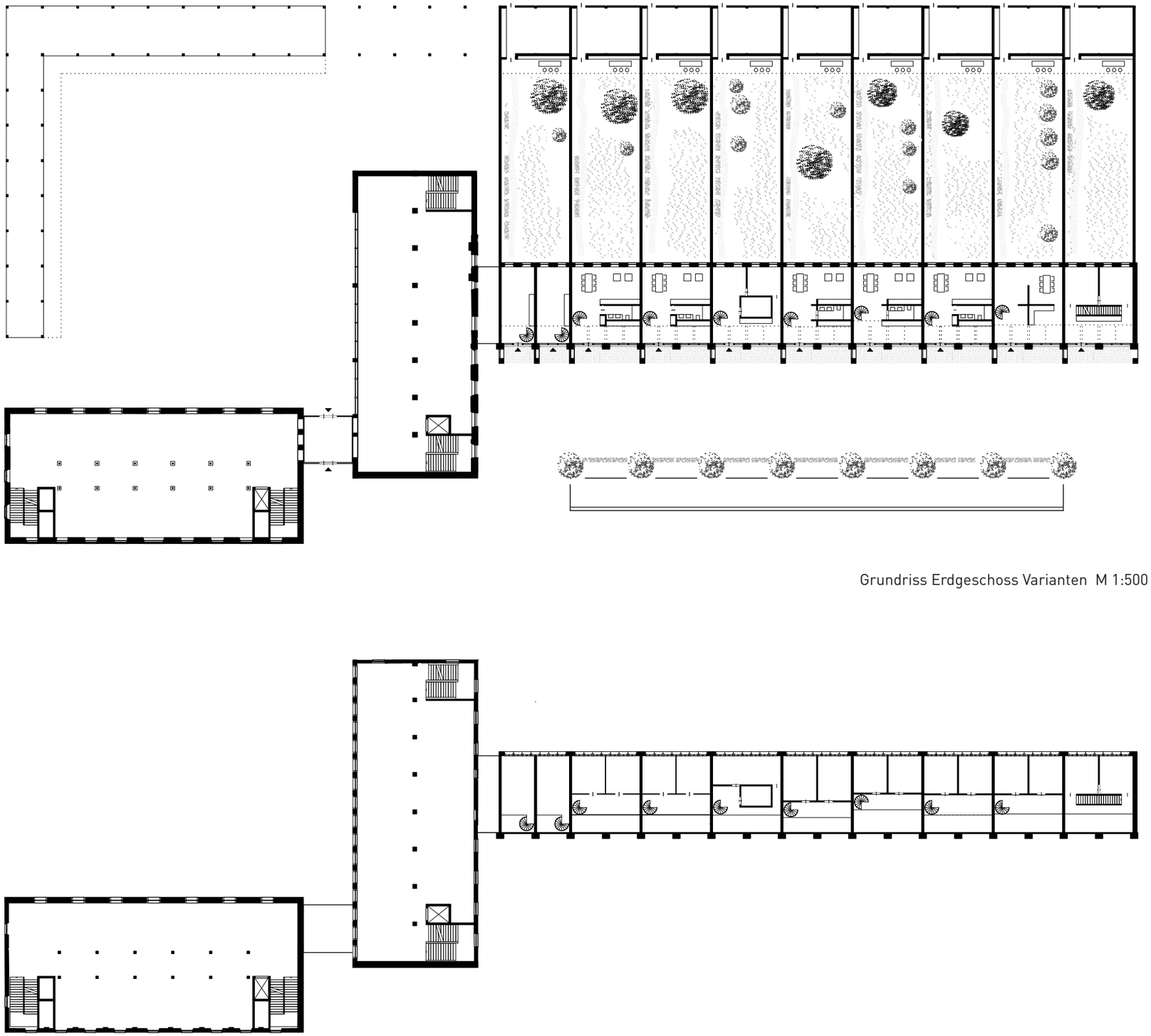
Schnitt/Grundriss M 1:500



Ansicht Ost/West Satteldach mit gegenwärtiger Traufkante



14 Modellfoto Arkadenbau mit Lauben



Grundriss Erdgeschoss Varianten M 1:500

Grundriss Obergeschoss Varianten M 1:500

Bleicherei und Kornhaus, Schritt 1

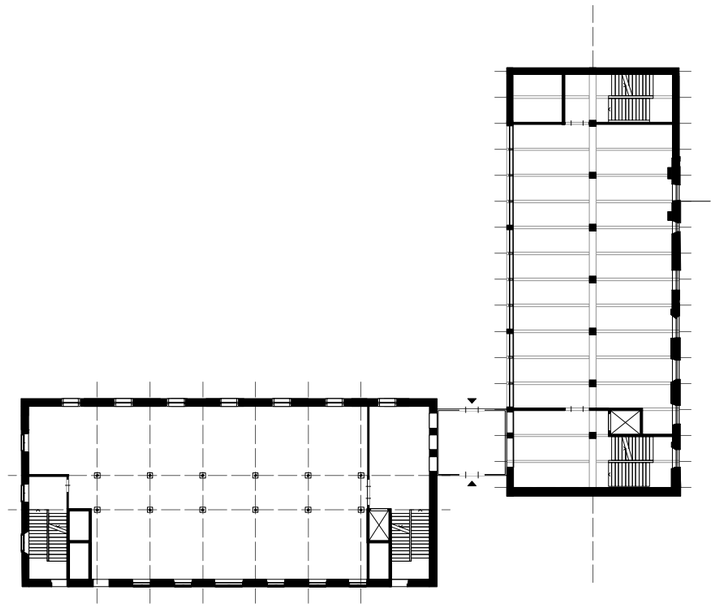
In einem ersten Schritt soll den möglichen Investoren ein Grundgerüst von Grundrissen aufgezeigt werden, die vor allem hinsichtlich der Erschließung mannigfaltige Benutzungsmöglichkeiten darstellen. Dazu gehören in erster Linie die Erschließungselemente, gesicherte Fluchtwege und notwendige Aufzüge. Diese „Grundausrüstung“ soll sicherstellen, dass auch bei Misserfolg (Inventur e.t.c.) eine vielfältig nutzbare Immobilie an den Markt gegeben werden kann.

Dazu gehört auch die Empfehlung, die Dachgeschosse lediglich als unausgebauten Raum zu belassen bzw. als Bühne zu nutzen. Dies reduziert den zu beheizenden Raum, wobei die Bühne einen sehr guten Klimapuffer darstellt. Das sichert auch die äußere Erscheinung: Die Dachflächen sollen ohne Störung durch Gauben oder Aufbauten in Erscheinung treten.

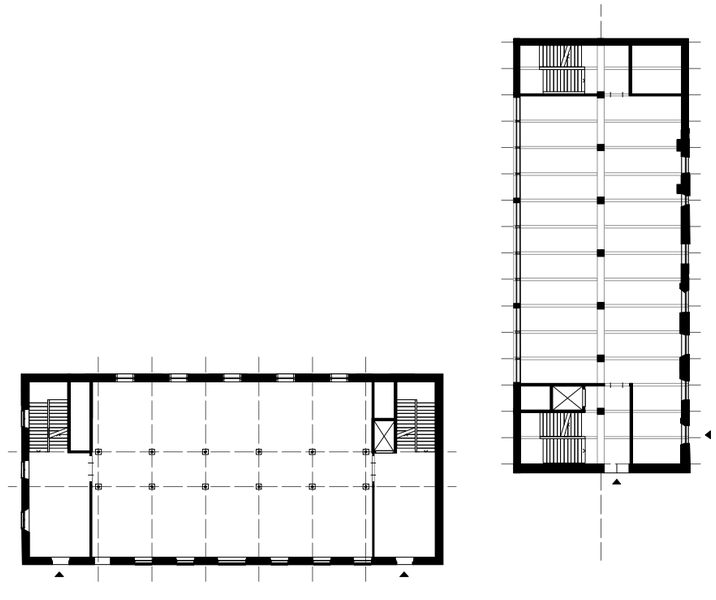
Wichtig und nach unserer Ansicht unabdingbar ist die Entfernung der derzeitigen An- und Aufbauten. Sie stören das ansonsten harmonische Gesamtbild. Auch halten wir es für opportun, dass die beiden Häuser für sich alleine frei stehen. Sollten allerdings beide Gebäude eine Nutzungseinheit bilden, wäre zwischen Bleicherei und Kornhaus eine sehr transparente, eingeschossige Verbindung denkbar. Dies könnte dann das Eingangsfoyer für beide Gebäude sein.

Zur Bleicherei gibt es historische Pläne, die die Außenfassaden zeigen. Diese sollen als Vorlage für die Wiedereinführung der Fenster in der ursprünglichen Proportion dienen. Beide Dächer empfehlen wir mit alten Ziegeln zu decken.

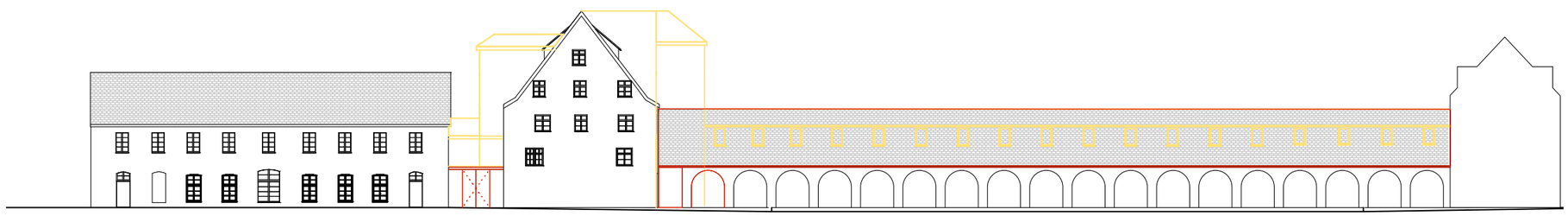
Für die Vermarktung könnte es von Vorteil sein, wenn die Stadt hinsichtlich des dargestellten 1. Schritt in die Vorleistung tritt. Diese könnte aus dem Erlös der Arkadenbauten als Wohnbauten finanziert werden.

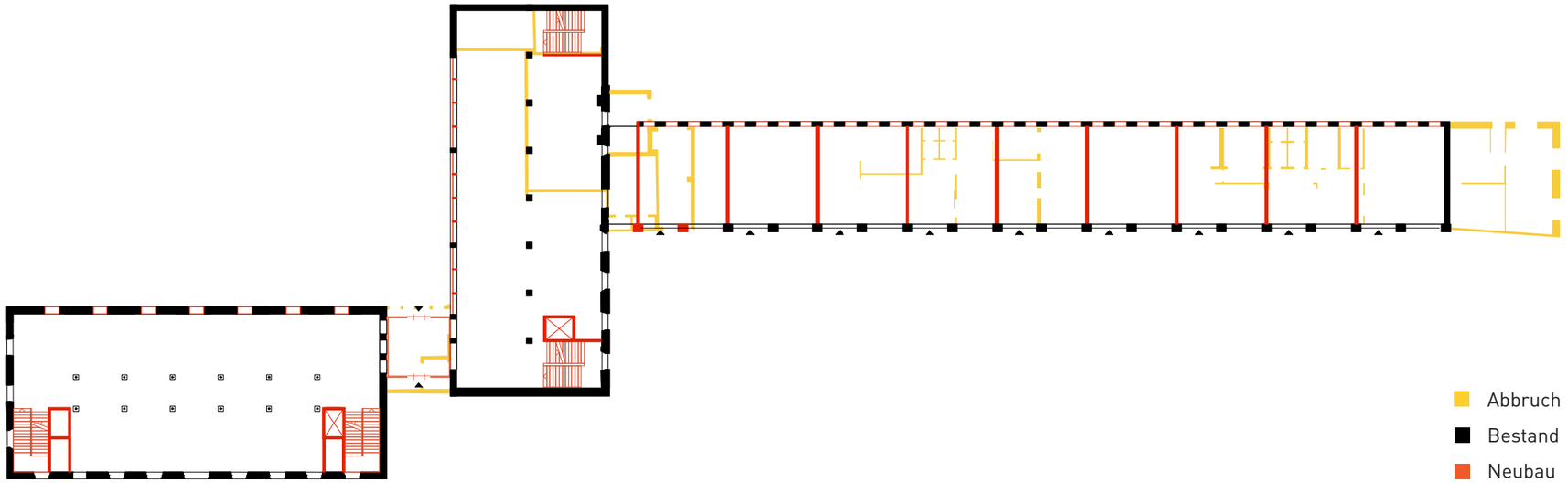


Grundausrüstung Erschließung Variante 1



Grundausrüstung Erschließung Variante 2




Abbruch
Bestand
Neubau

Bleicherei, Schritt 2

Die Bleicherei hat ein baufälliges Dach, das zu erneuern ist. Sollten aus denkmalschutzrechtlichen Gründen konstruktive Teile erneuert werden müssen, stellt das ein finanzielles Problem dar, weshalb wir raten, frühzeitig darauf zu drängen, dass eine komplette Erneuerung durchgeführt werden kann. Weiter empfehlen wir, den Dachraum als Klimapuffer unausgebaut zu belassen. Die Dämmebene liegt dann auf der Decke über dem ersten OG.

Das Gebäude hat für eine Vielzahl von Nutzungen eine sehr gut zu nutzende Grundrisstruktur. Lediglich stützenfreie Flächen für größere Veranstaltungen sind durch das Tragwerk eingeschränkt. Ansonsten entspricht die Konstruktion gängigen Grundrissen für Verwaltungsräume, d.h. sie sind bestens für Büronutzung geeignet. Es gibt genügend Flexibilität für die Nutzung in Form von Einzel- Gruppen-, Großraum- und Kombibüros. Dieser Typologie ist eigen, dass sie auch hervorragend für Verkaufsflächen, Ausstellungen und Seminarräume genutzt werden kann. Erfahrungsgemäß sind diese Funktionen immer in Kombination mit Verwaltungsräumen zu sehen.

Denkbar sind auch ärztliche und der Gesundheit dienende Einrichtungen, sofern diese Praxen nicht ein unmittelbares städtisches Wohnumfeld versorgen müssen. Selbstverständlich ist auch eine museale Nutzung möglich. Diese dient aber nicht einem ökonomischen Unterhalt des Gebäudes.

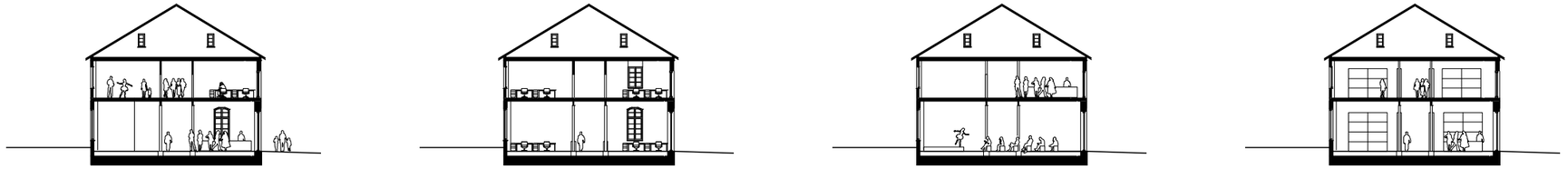
Das Erdgeschoss eignet sich auch für gastronomische Einrichtungen. Wir bezweifeln jedoch aufgrund der Örtlichkeit, dass ein Café oder Restaurant den notwendigen Umsatz an dieser Stelle erwirtschaften kann. Dazu ist das Aufkommen von Besuchern der Weißenau grundsätzlich zu gering.

Seminarhaus/Café

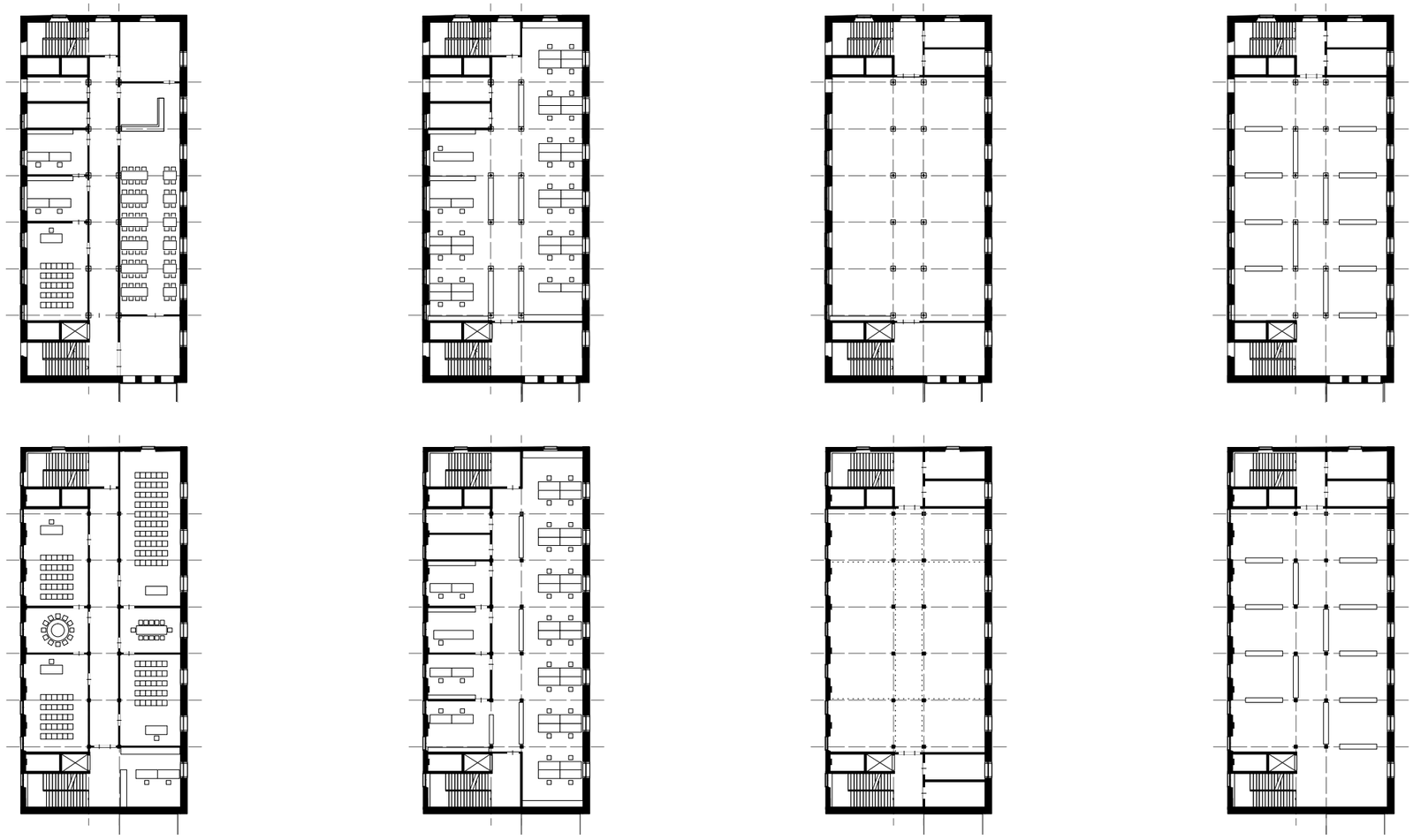
Büro

Versammlungsraum/
Museum

Verkaufsraum



Schnitt



Erdgeschoss

1. Obergeschoss

M 1:500

Kornhaus, Schritt 2

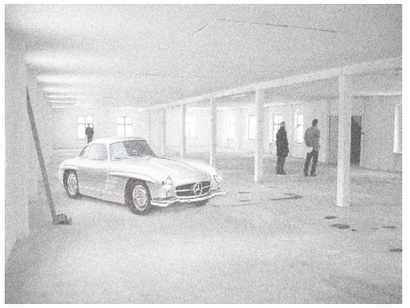
Wie bei der Bleicherei empfehlen wir, das Dach des Kornhauses als Klimapuffer zu nutzen und nicht an einen Ausbau zu denken. Bei beiden Gebäuden sichert dieser Schritt zudem eine ungestörte und damit die Gestalt des Gesamtsensembles stützende Qualität, da die Dachhaut flächig belassen werden kann. Sollten neue Deckungen notwendig werden, wäre die Verwendung gebrauchter Ziegel dringend anzuraten.

Das Gebäude wird durch die nachträglich eingebrachte Stahlbetonkonstruktion ein relativ gut belastbares Tragwerk aufweisen. Dieses wäre für Lagernutzung ideal. Zudem bedeutet eine derartige Nutzung einen minimalen Ausbau. Die Unterteilung in einzelne vermietbare Boxen ist denkbar einfach.

Eine ideale Version des Lagerhauses sehen wir in der Vermietung der Flächen für die Unterbringung von Oldtimern. Dafür wäre der Ort geradezu prädestiniert, weil für die Präsentation der Automobile die Weißenau den pittoresken Hintergrund und genügend Freifläche bietet. Notwendig wäre ein Autoaufzug, der sich in dem vorhandenen Grundriss einfach unterbringen ließe. Im Erdgeschoss sind die notwendig großen Öffnungen schon vorhanden.

Natürlich wären ähnliche, flächenintensiven Nutzungen denkbar, wie z.B. für Verkauf (z.B. Möbel- oder Zweiradhandel) oder Ausstellungen. Büronutzung ist dann möglich, wenn Großraumstrukturen sinnvoll sind. Das betrifft vor allem Flächen für Kreative, die auch im Verbund einzelner Kleinbetriebe einen Sinn macht.

Alle anderen Nutzungen unterzubringen bedeutet einen erheblichen Aufwand an Investition und baulichen Eingriffen. Wir sehen darin weniger Vermarktungschancen.



Oldtimer Zentrum

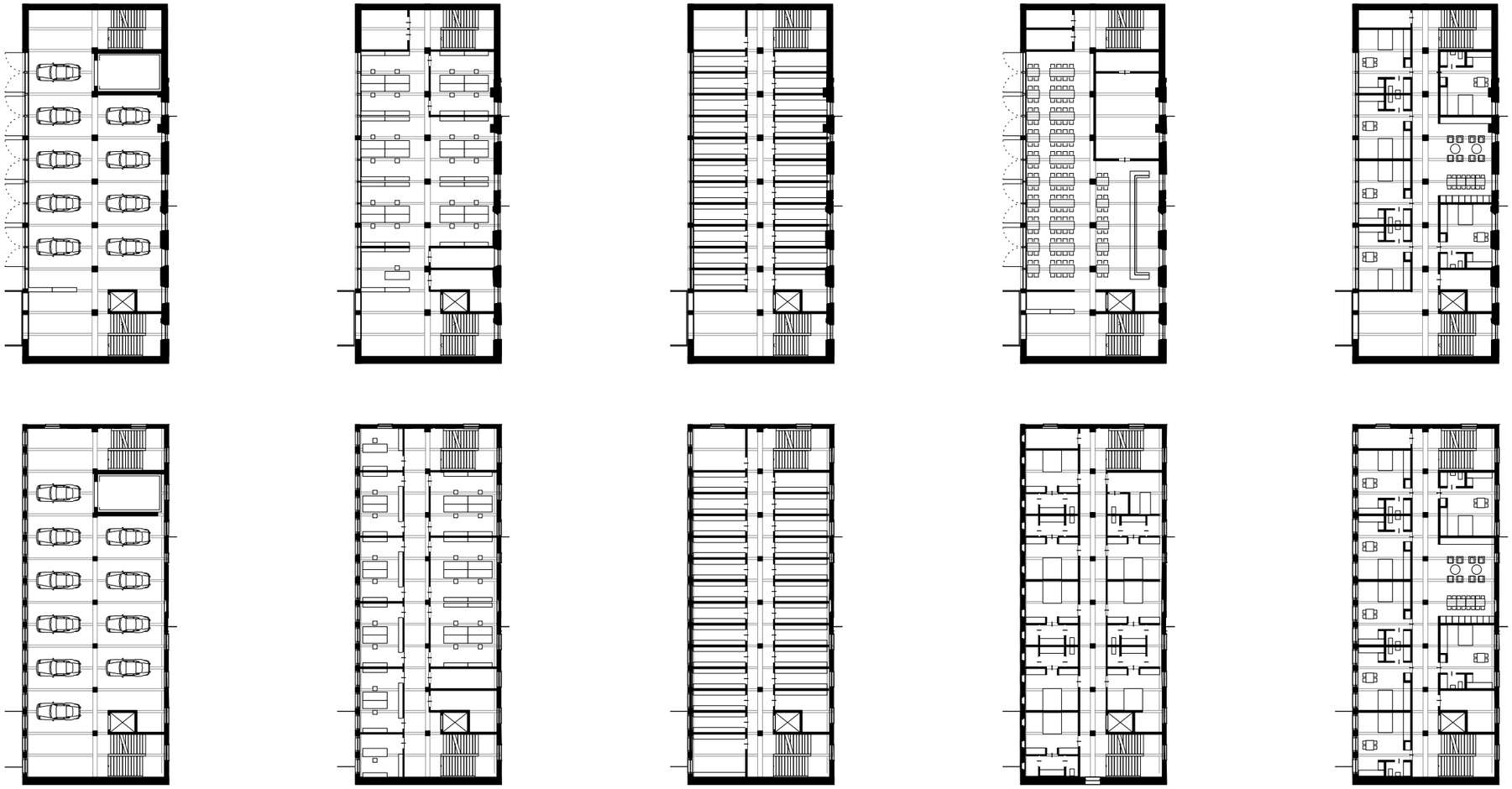
Büro

Lagerbox

Restaurant und Gästehaus

1. Zimmer Apartments

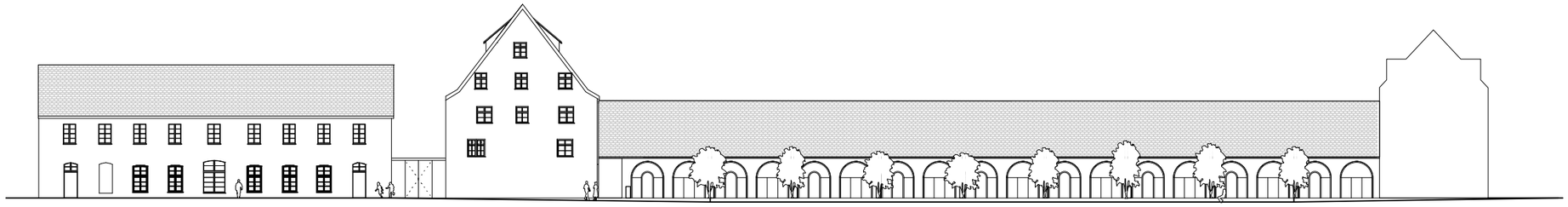
Schnitt

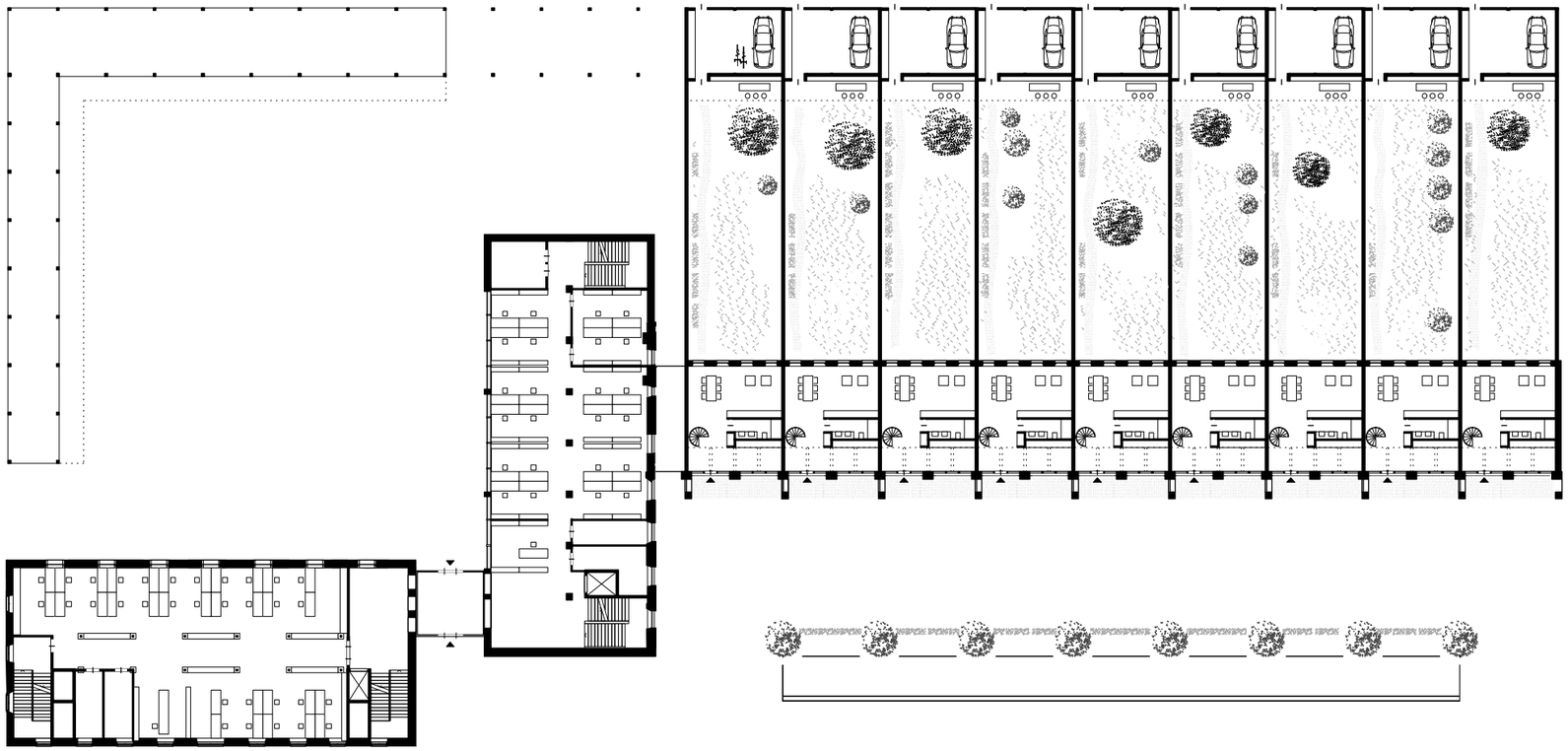


Erdgeschoss

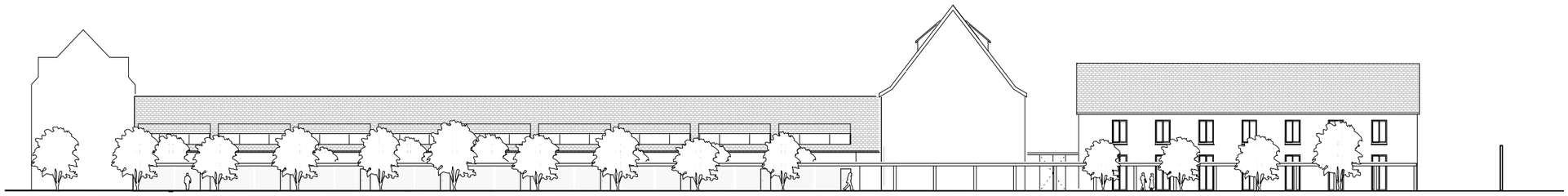
1. Obergeschoss

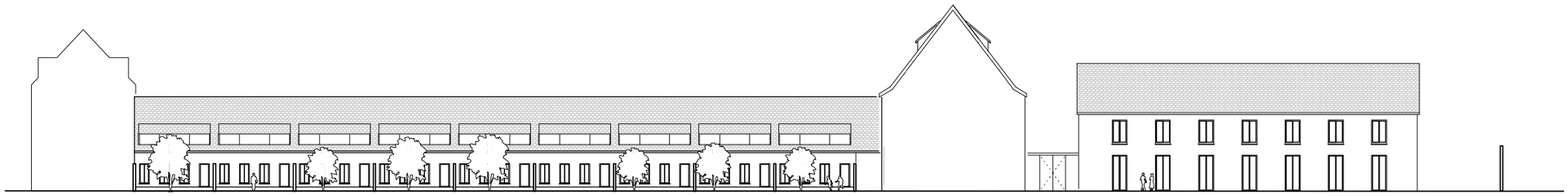
M 1:500

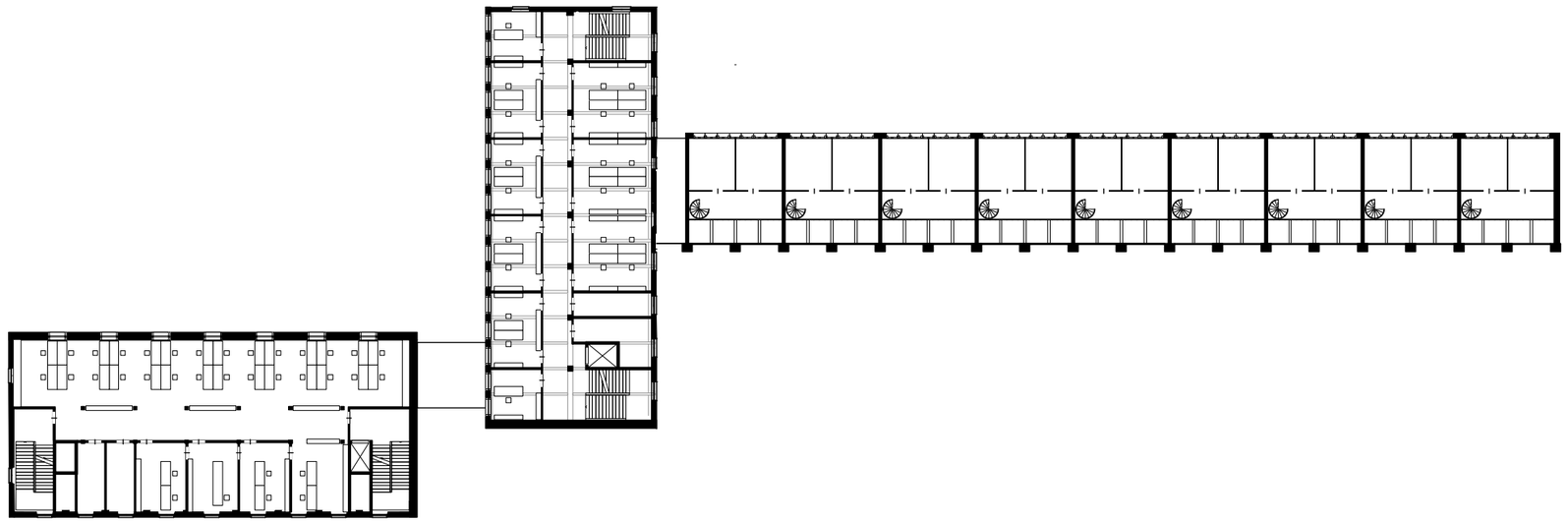




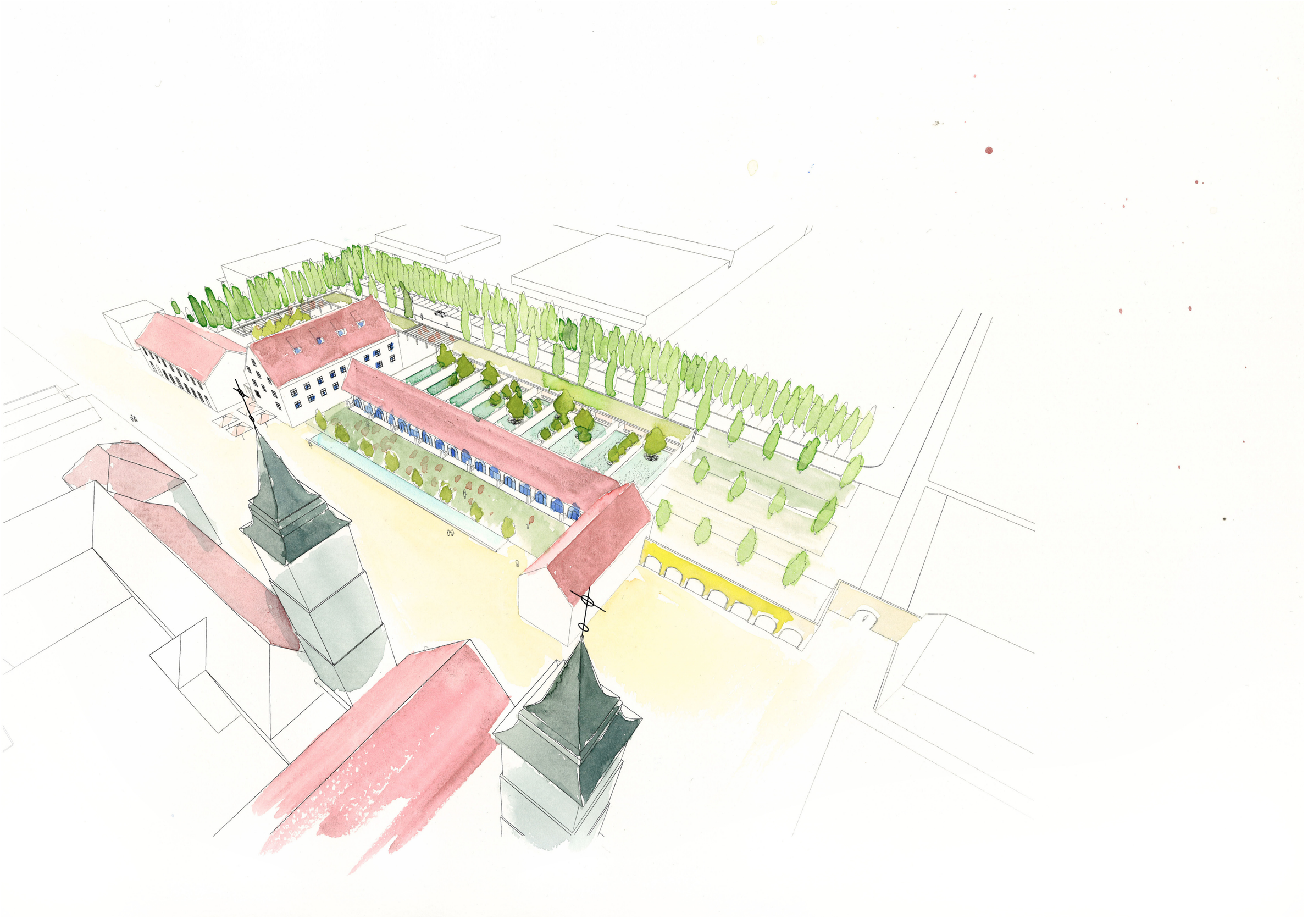
Ansicht Ost / Grundriss Erdgeschoss M 1:500







Ansicht West / Grundriss 1. Obergeschoss M 1:500



Stadt
Ravensburg

Amt für Architektur und
Gebäudemanagement
Georgstraße 25
D - 88212 Ravensburg

LEDERER
RAGNARSDÓTTIR
OEI

LRO Lederer Ragnarsdóttir Oei GmbH & Co. KG
Architekten BDA / AI
Kornbergstrasse 36
D - 70176 Stuttgart