



### Aktenvermerk

**Gesprächstermin beim Regierungspräsidium Tübingen/ Denkmalpflege wegen Abstimmung der Testentwürfe für die mögliche künftige Nutzung der 3 Kulturdenkmale Abteistraße 4 (Arkadengebäude, Kornhaus, Bleichgebäude)**

**Tag: 09.10.2014**

#### **Teilnehmer:**

**Frau Hertlein, Frau Seyfert, Herr Wälder, RP Tübingen  
Herr Rothenhäusler, Herr Woischwillat, Amt für Stadtsanierung**

**Amt für Stadtsanierung  
und Projektsteuerung**  
Seestraße 32/1  
88214 Ravensburg  
Tel.-Zentrale (0751) 82-0  
www.ravensburg.de

Christian Woischwillat  
Zimmer 1.6  
Telefon (0751) 82-247  
Telefax (0751) 82-60247  
christian.woischwillat  
@ravensburg.de

**16.10.2014**

Das heutige Gespräch dient der Klärung, was ein privater Bauherr/Investor aus den 3 Kulturdenkmälern Abteistraße 4 (Arkadengebäude, Kornhaus, Bleichgebäude) machen kann bzw. welche Eingriffe/Nutzungen aus Sicht der Denkmalpflege grundsätzlich möglich sind oder nicht.

Grundlage für die Abstimmung sind die von den Architekturbüros Lederer & Partner (Stuttgart) und Krisch & Partner (Tübingen) ausgearbeiteten Testentwürfe. Die Testentwürfe wurden von der Stadtsanierung mit Schreiben vom 19.05.2014 der Denkmalpflege sowohl in Papier (Pläne in A0) als auch als Datei zur Verfügung gestellt.

#### **Arkadengebäude**

- Das Arkadengebäude ist in seinem heutigen Bestand (2-geschossig mit leicht geneigtem Satteldach) ein Kulturdenkmal/ Industriedenkmal. Laut RP/Denkmalpflege würde ein Rückbau zur früheren bis ca. 1895 vorhandenen 1-geschossigen Bauweise mit einem steileren Satteldach die Zerstörung dieses Kulturdenkmals bedeuten. Dem Rückbau kann von der Denkmalpflege nicht zugestimmt werden.
- Das Gebäude ist in seinem jetzigen Bestand zu modernisieren bzw. einer neuen Nutzung zuzuführen.
- Anbau (nördlicher Kopfbau am Fasshaus): Eine neue Nutzung, z. B. Wohnen, ist möglich. Vor einem Abbruch (Vorschlag Prof. Lederer) wäre die Substanz zu untersuchen – nicht auszuschließen ist, dass auch dieser Teil sehr alte Substanz enthält. Nicht möglich ist auf jeden Fall ein Anbau in diesem Bereich als Verlängerung des Fasshauses (wie vom Büro Krisch vorgeschlagen).

- Grundsätzlich ist eine Wohnnutzung mit Reihenhäusern, Gärten und Gartenlauben (sog. Atriumgärten), wie vorgeschlagen, möglich. Die Abgrenzung (Art/Ausführung) zwischen den einzelnen Grundstücken bleibt der Detailplanung vorbehalten.

### Kornhaus

- Abhängig vom baukonstruktiven bzw. statischen Gebäudezustand sind die von beiden Büros vorgeschlagenen Nutzungen für das EG und 1./2. OG nicht ausgeschlossen (z.B. studentisches Wohnen, 1-Zimmer-Apartments, Oldtimer-Zentrum, Büro, Lagerbox). Die bauliche Struktur und die wesentlichen Bauteile des Kornhauses (wie etwa Bestandsstützen, Decken ect.) sind zu erhalten.
- Beide Büros raten vom Ausbau der oberen Dachgeschossebenen ab. Die Denkmalpflege stimmt dem zu. Abhängig vom baulichen Zustand könnten diese Ebenen aber für Archiv-/Lagerzwecke genutzt werden.
- Ein Rückbau des nördlichen, zwischen Arkadenbau und Kornhaus gelegenen, Treppenhauses und des Aufzugsturms zwischen Kornhaus und Bleichgebäude würde das Kornhaus in seine ursprünglichste Form ohne Dacheinschnitte zurückführen. Der Aufzugsturm kann beseitigt werden. Vor einem eventuellem Rückbau des Treppenhauses, um das Kornhaus freizustellen (wie vom Büro Lederer vorgeschlagen), wäre dieses im Detail zu untersuchen.
- Das Anbringen von schmalen Balkonen südwestlich des Kornhauses ist möglich (keine bandartigen, in die Breite gehenden Balkone) – siehe Vorschlag Büro Krisch.
- Die von beiden Büros vorgesehenen Treppenhauserschließungen sind grundsätzlich möglich.

### Bleichgebäude

- Da das Dach des Bleichgebäudes schwer angegriffen (teilweise undicht) und nicht mehr verkehrssicher war, mussten Sicherungsmaßnahmen (Errichtung eines Notdachs) durchgeführt werden.

- Die von beiden Büros vorgeschlagenen Nutzungen sind laut Denkmalspflege grundsätzlich vorstellbar.

Vorschlag Krisch:

Im EG gewerbliche Nutzung, im 1. OG und DG Wohnnutzung (z.B. Maisonette-Wohnungen) mit einer Öffnung des Dachstuhls nach Westen. Der Umfang einer evtl. Öffnung ist vom Schadensbild des Dachs abhängig. Nicht vorstellbar ist der skizzierte Überhang über die Traufe.

Vorschlag Lederer:

Im EG und 1. OG verschiedene Nutzungen (z.B. Seminarhaus/Café, Büro, Museum, Verkaufsräume), das DG bleibt unausgebaut.

- Die von beiden Büros vorgesehenen Treppenhauserschließungen sind möglich.

### **Ergänzende Neubebauung**

Eine ergänzende Neubebauung (siehe Vorschlag Büro Krisch) im südwestlichen Grundstücksbereich (Richtung Fa. Grieshaber) ist für die Denkmalspflege vorstellbar. Die Gebäudehöhe des Neubaus sollte sich an den Traufhöhen von Kornhaus und Bleichgebäude orientieren (3 Geschosse).

### **Freiraumplanung**

Das Büro Lederer hat sich umfassend mit den öffentlichen und privaten Freianlagen auseinandergesetzt. Die ersten Vorschläge hierzu werden begrüßt.

Mauer zwischen Fasshaus und Forsthaus:

Die Mauer ist für die Denkmalspflege kein Thema. Sie kann erhalten oder auch wieder zurückgebaut werden.

### **Stellplatzversorgung**

Der Vorschlag vom Büro Lederer, die ebenerdigen Stellplätze auf dem "Kirchenparkplatz" beizubehalten, kann aus Sicht der Denkmalspflege umgesetzt werden. Die Entscheidung, ob dafür auf die Tiefgarage verzichtet wird, ist Sache der Stadt bzw. des Investors.

**Zusammenfassung**

Die in den Testentwürfen beider Büros vorgeschlagenen Nutzungen in den Gebäuden sind für die Denkmalpflege vorstellbar. Die Bau- und Modernisierungsmaßnahmen sind mit Maßgabe der vorbeschriebenen Abstimmung möglich.

Vereinbart wird ein gemeinsamer Besichtigungstermin vor Ort im November 2014.

gez.

Woischwillat