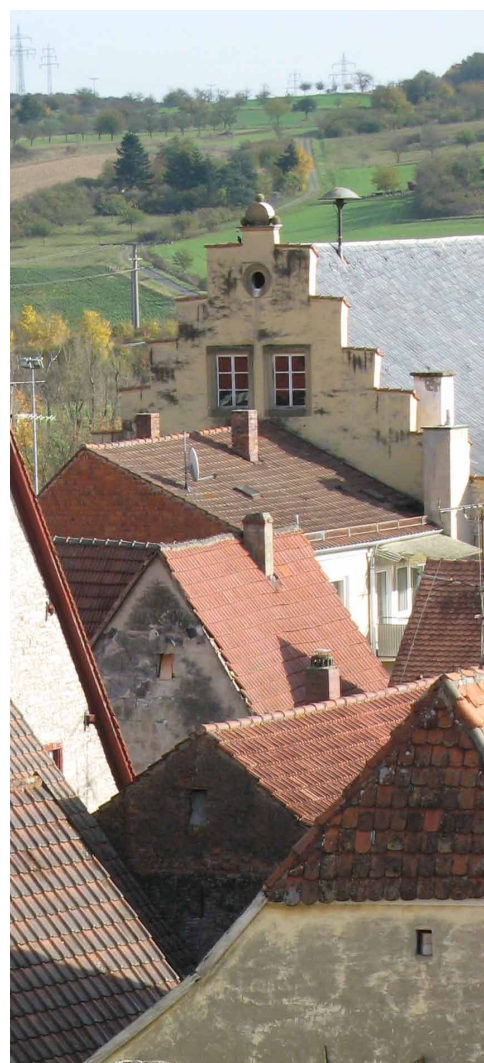


Sulzfeld, Langengasse 1 Nutzungskonzept



Nutzungsvorschläge für einen Neubau in der Langengasse 1

Lage und bauliche Situation

Sulzfeld, eine Gemeinde mit derzeit 1260 Einwohnern befindet sich im Landkreis Kitzingen in Unterfranken.

Das zu untersuchende Gebäude wurde in den 1960er Jahren erbaut. Es liegt in der Langengasse 1 und schließt rückseitig an das alte Rathaus von Sulzfeld an. Es ist das einzige dreigeschossige Wohngebäude im Altort. Abgesehen vom Satteldach nimmt das Haus gestalterisch kaum Bezug auf die historische Baustruktur in Sulzfeld und erscheint diesbezüglich nicht erhaltenswert.

Hinter dem Haus liegt ein schmaler Hof, der allseitig baulich umschlossen und durch mehrere kleine Nebengebäude größtenteils zugebaut ist. Aktuell bietet dieser keine Aufenthaltsqualitäten.

Es wird vorgeschlagen, das Bestandsgebäude in der Langengasse 1 durch einen modernen Neubau zu ersetzen, der sich harmonisch in seine Umgebung einfügt.

Zusätzlich soll der Hinterhof von den neueren Einbauten befreit und ein attraktiver Hofgarten geschaffen werden. Die oberen Geschosse können darüber hinaus großzügige Terrassen erhalten, die zum Hinterhof und somit nach Südwest ausgerichtet sind.

Mit der zunehmenden Zahl an älteren Bewohnern steigt in Sulzfeld der Bedarf an barrierefreiem Wohnraum. Dieser kann mit dem Neubau geschaffen werden. Der hierfür nötige Aufzug kann gleichzeitig von Besuchern und Mitarbeitern des Rathauses genutzt werden, welches bisher nur durch Treppen vertikal erschlossen ist.

Es bleibt zu klären, ob sich unter dem Bestandsgebäude historische Fundamente befinden, die bei der Planung des Neubaus berücksichtigt werden müssen. Dies könnte Einfluss auf die Grundrissstruktur des Neubaus haben.

Um den Aufzug vom Rathaus aus nutzen zu können, muss eine Öffnung in der Brandwand hergestellt werden. Auch hier ist zu klären, welche baulichen Konsequenzen sich daraus ergeben.



Lageplan 1:5000



Blick vom Balkon Bestandsgebäude in den Hof



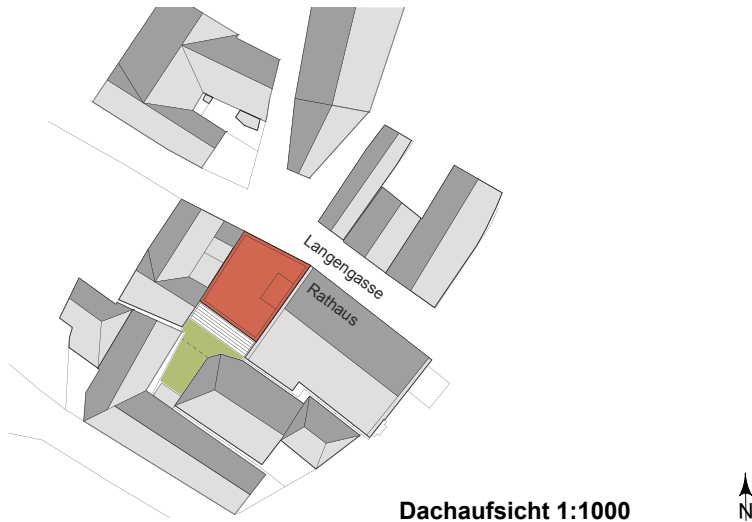
Bestandsgebäude Langengasse 1 (links)



Langengasse mit Bestandsgebäude



Barrierefreies Wohnen in allen Etagen
Variante 1



Diese Variante sieht ein dreigeschossiges Gebäude mit Flachdach vor. In allen drei Etagen werden barrierefreie Wohnungen untergebracht. Diese werden vertikal über ein Treppenhaus und einen Aufzug erschlossen. Jeder Wohnung ist rückseitig (SW) eine großzügige Terrasse zugeordnet.

Aufzug und Eingangsbereich sind so angeordnet, dass sie auch von Mitarbeitern und Besuchern des Rathauses genutzt werden können. Um den barrierefreien Wohnraum möglichst großzügig ausbilden zu können, ist der Zugang zum Rathaus im Erdgeschoss eher knapp gehalten.

Durch diese gemeinsame Nutzung des Aufzugs ergeben sich für den Neubau verhältnismäßig große Deckenhöhen von über 3m. Dies ist in der engen baulichen Situation von Vorteil, da die Räume so mehr Tageslicht erhalten.

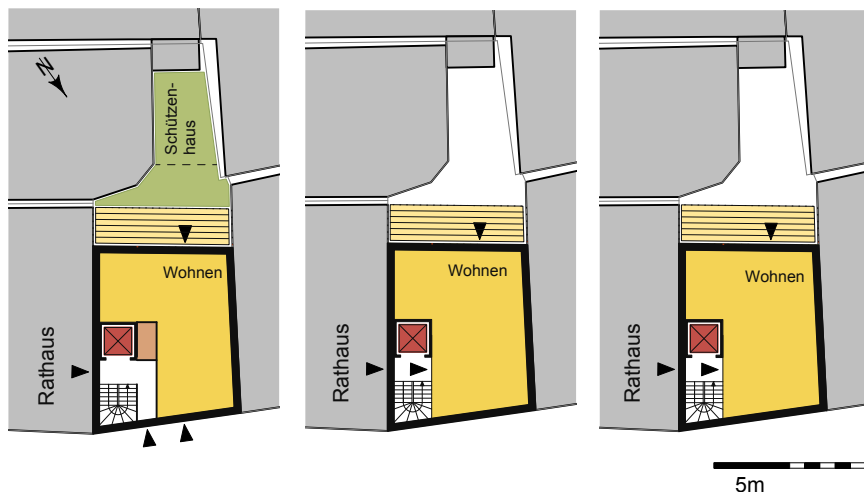
Da das Dachgeschoss des Rathauses sich oberhalb des Neubaus befindet, ragt der Aufzugschacht über das Dach des Neubaus hinaus. Dies ist gestalterisch mit dem Flachdach vereinbar.



Beispielbild modernes Wohnhaus mit Terrasse



Beispielbild Aufzug



Erdgeschoss 1:500

1. Obergeschoss 1:500

2. Obergeschoss 1:500



Beispielbild Terrasse

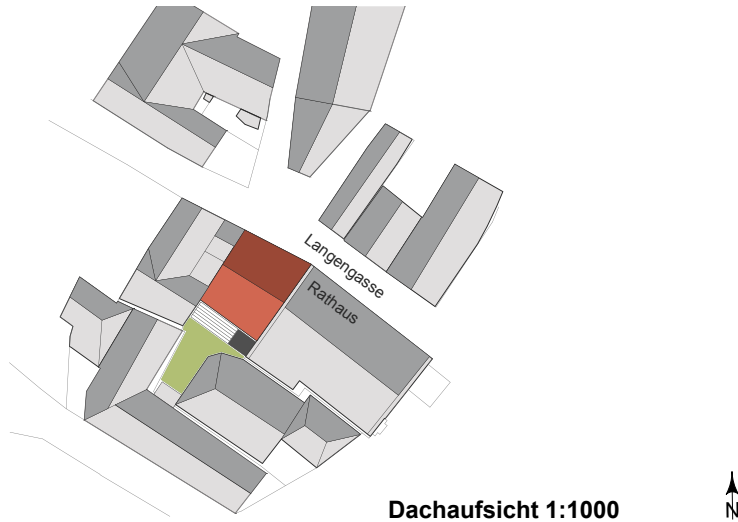
Daten:

Wohnen EG:
Wohnen OG 1+2:

66m²
75m²



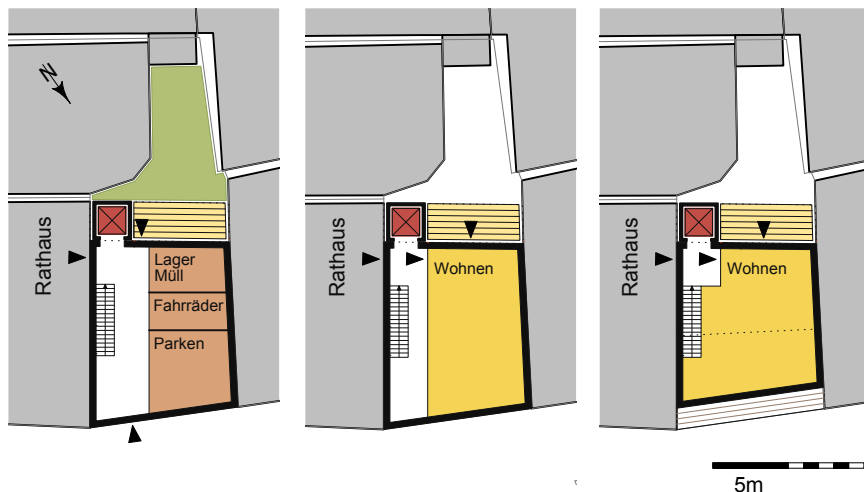
Barrierefreies Wohnen mit Parken im EG
Variante 2



Diese Variante sieht ein zweigeschossiges Gebäude mit ausgebautem Satteldach vor. Im Ober- und im Dachgeschoss sind barrierefreie Wohnungen vorgesehen. Im Erdgeschoss, das aufgrund der Belichtungssituation und der Lage an der Straße für Wohnzwecke weniger attraktiv ist als die oberen Geschosse, werden Lager- und Abstellbereiche untergebracht. Außerdem wird eine PKW-Garage für die Bewohner integriert, so dass diese im Falle einer Gehbehinderung das Haus direkt anfahren können.

Die Wohnungen werden vertikal über ein Treppenhaus und einen Aufzug erschlossen. Rückseitig (SW) ist jeweils eine großzügige Terrasse angeordnet. Im Erdgeschoss gibt es einen Durchgang in den Gartenhof und eine Terrasse, die von den Bewohnern gemeinsam genutzt werden kann. Das Dach ist zum Hof hin weniger stark geneigt, wodurch der Wohnraum im Dachgeschoss vergrößert wird, die Belichtungssituation verbessert wird und der Übergang zum außen liegenden Aufzugschacht ermöglicht wird.

Aufzug und Eingangsbereich können auch bei dieser Variante vom Rathaus aus mitgenutzt werden. Aus diesem Grund ist ein großzügiger Eingangsbereich vorgesehen. Der Aufzugschacht liegt als Sonderbaukörper hinter dem Haus, so dass das Satteldach nicht durchbrochen wird. Allerdings kann hierbei das Dachgeschoss des Rathauses nicht angefahren werden.



Erdgeschoss 1:500

1. Obergeschoss 1:500

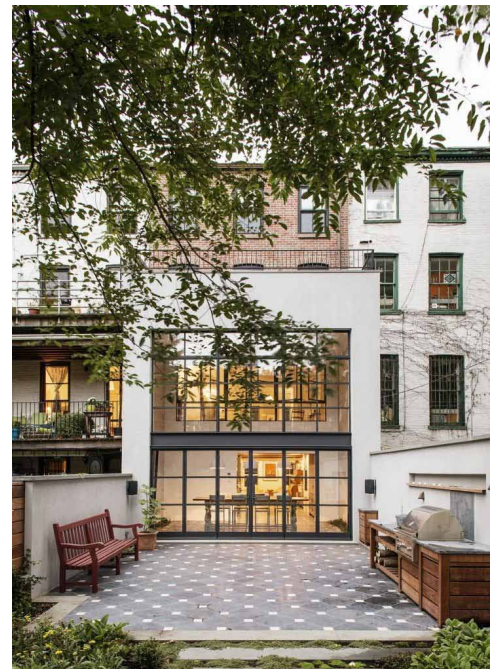
Dachgeschoss 1:500



Beispielbild modernes Wohnhaus mit Satteldach



Beispielbild barrierefreie Küche



Beispielbild Gartenhof mit Terrasse

Daten:

Parken EG:	25m ²
Fahrradraum EG:	10m ²
Lager/Müll EG:	12m ²
Wohnen OG1:	64m ²
Wohnen OG2:	67m ²

Datum: 14. April 2015

Verfasser:

plan&werk
Büro für Städtebau und Architektur
Schillerplatz 10 · 96047 Bamberg
Telefon +49 (0)951 20 850 840
Telefax +49 (0)951 20 850 849
www.planundwerk-bsa.de

