

Stadt Klütz

Mitteilungsvorlage Federführend: FB II Bau- und Ordnungswesen	Vorlage-Nr: SV Klütz/15/9969 Status: öffentlich Datum: 24.11.2015 Verfasser:			
Bebauung am Klützer Marktplatz hier: Vorstellung der Planung				
Beratungsfolge:				
Gremium	Teilnehmer	Ja	Nein	Enthaltung
Bauausschuss der Stadt Klütz				

Sachverhalt:

Der Planer wird auf der Sitzung des Bauausschusses anwesend sein und den Planungsstand zur Entwicklung des Grundstücks am Markt vorstellen.

Anlagen:

- Bebauung: Wohnen am Klützer Marktplatz

Sachbearbeiter/in

Fachbereichsleitung

Bebauung: Wohnen am Klützer Marktplatz

Kurzdarstellung Nov. 2015

Ursprünglich stand bis in die 40-er Jahre auf dem Grundstück ein Hotel, Das Hotel am Berg. Historische Fotos zeigen einen zweigeschossigen Putzbau mit ausgebautem Steildach und einer Terrasse zum Markt hin.

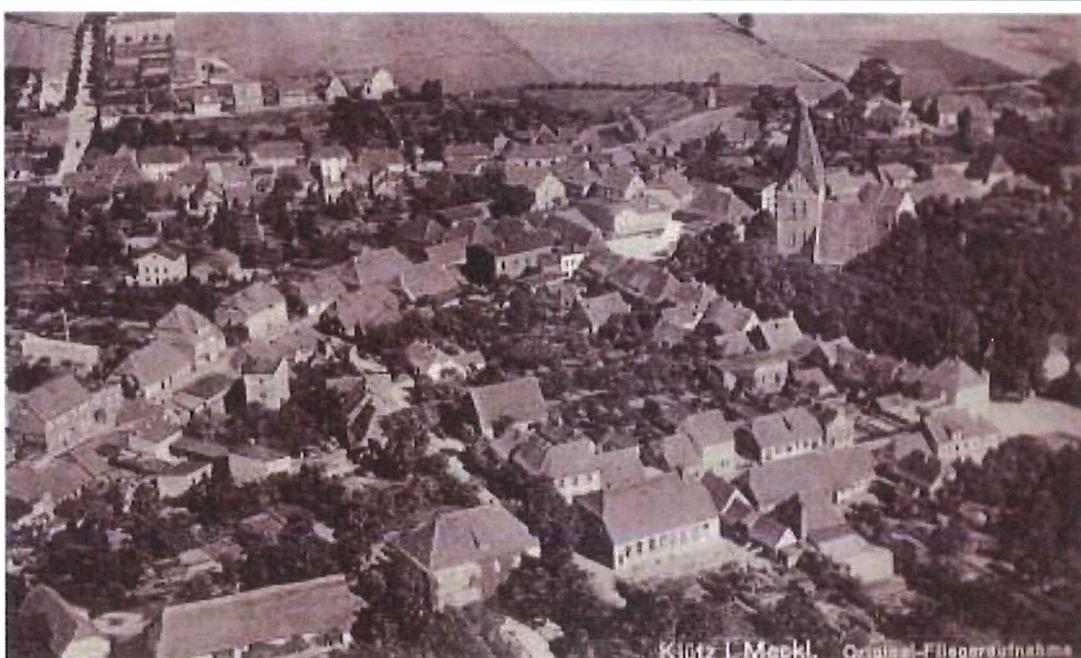


Weiterhin gab es einen Anbau, der aufgrund des Höhenunterschiedes im Gelände, bei Beibehaltung der Traufhöhe des Walmdaches, einen „dreigeschossiger“ Baukörper darstellt.

Das Hotel am Berg orientierte sich deutlich mit Portikus, Balkon und Gaube zum Markt hin, wobei interessant ist, dass der Eingang nicht mittig zum Markt hin, sondern eher zur Kirche hin orientiert ist. Eine breite Treppenanlage führt durch die Stützmauer hinauf zum Gebäude. Eine Toreinfahrt unter bricht die Stützmauer – die sich dann auf der Schloßstraße hin fortzieht.

Das Gebäude war mit seiner Größe und seiner massiven „strengen“ Fassade sicherlich das dominierende Gebäude am Markt.

Das Grundstück ist zurzeit nicht bebaut. Lediglich die Stützmauer und vermutlich Reste der Gründung sind erhalten. Einige Birken haben sich in der Zwischenzeit auf dem Grundstück etabliert, ansonsten ist es eine Brache. Man erkennt aber gut das starke Gefälle im Gelände.



Der hier vorgestellte Entwurf nimmt einige Aspekte hiervon auf und ergänzt diese durch weitere städtebauliche Aspekte.



Planungsidee – Kurzdarstellung



Die vorgestellten Baukörper nehmen in Größe, Lage, Dachform und Ästhetik Bezug auf den ehemaligen Bestand. Es sind zwei unabhängige Baukörper geplant. Dadurch soll sowohl die Massivität der Bebauung geringer erscheinen als auch wiederum Bezug auf den historischen Bestand nehmen, der auch keine ausgebildete Eckbebauung zeigt.

Das Gebäude, das sich zum Markt hin orientiert nimmt die Freitreppe, die Freiflächen vor dem Gebäude, die Form des Baukörpers wieder auf. Das wird besonders an der Gebäudeecke zur Schloßstraße hin deutlich, die einen geraden Abschluß bildet und nur ganz gering die Gebäudeecke betont – früher durch das „Schaufenster“ über der Einfahrt – heute durch einen kleinen Balkon an der Hausecke.

Aber eigentlich orientiert sich das Gebäude zum Markt und zur Kirche hin. Die Gebäudehöhen entsprechen wohl denen des Bestandes. Auch bei dem hier vorgestellten Entwurf gibt es keine mittige Strukturierung der

Fassade – und wie im Bestand, dominiert das Fenster als einziges Gestaltungselement. Wir tauschen lediglich den ehemaligen Giebel durch eine übergroße Fledermausgaube aus. Diese Gaubenform gibt dem Gebäude eine interessante Spannung und Überraschung, hält das Dach gleichzeitig ruhig und verweist auf den historischen Bezug.

Neben den Putzflächen sind zusätzliche Klinkerflächen vorgesehen. Die erhöhen die Wertigkeit des Gebäudes und beziehen sich auf andere bedeutsame Gebäude in der Umgebung – angefangen von Wohngebäuden in der Schloßstraße, der Apotheke oder der Kirche. In Klütz und seiner Umgebung gab es verschiedene Ziegeleien, daher werden wir einen Ziegelstein wählen, der in Farbe und Qualität diesen alten Steinen entspricht.

Vorrangiges Beispiel ist hier die Kirche oder das Pastorat.

Auf der Seite zur Kirche hin, nimmt das Gebäude Bezug auf die Kirchenachse, ist somit schräg angeschnitten. So wird die Sichtachse zur Kirche bis in den Hof geführt und bildet eine fussläufig Erschließung des Hofes.

Die Baumallee, die Begrünung und die Aussenterrasse unterstützen dies und laden den Fußgänger ein, in den Hof zu treten, wie er dort wieder über eine Treppenanlage oder Rampe in die Schloßstraße gelangt.



Rollstuhl- und rollatortengerechte Wege sollen führen zu den erdgeschossigen, altengerechten Wohnungen an der Schloßstraße.



An der Straßenkreuzung zur Schloßstraße hin entsteht ein kleiner Platz, der leicht ansteigt und durch eine Treppenanlage weitergeführt wird, die in den Hof führt. Der Weg wird durch eine danebengeführte Rampe ergänzt. Der Durchgang und das nun folgende, leicht versetzte Gebäude ergeben einen kleinen Platz gegenüber dem Amtsbäude und betonen so die städtebauliche Situation.

Das zweigeschossige Gebäude an der Schloßstraße nimmt den Natursteinsockel und das erhöhte Gelände auf, so entsteht ein Halbkeller und ein sich darüber befindliches Erdgeschoss, dass zum Hof hin ebenerdig zu begehen ist. Es wird in drei Baukörper „zerschnitten“, um die Gebäudelänge zu gliedern und zu strukturieren.

Wohnraum ist knapp und gewerbliche Flächen sind zurzeit in Klütz schwer zu vermieten.

Nach Diskussion mit mehreren angesprochenen möglichen Mietern Nutzer stellt sich heraus, dass der Einzugsbereich mit 3.000 Bewohnern dazu zu gering ist.



Daher ist der Schwerpunkt der Nutzung die einer Wohnnutzung. Gewerbeflächen werden nur im Gebäude an der Wismarschen Straße (marktseitig) im Erdgeschoss angeboten.

Altersgerechte Wohnungen entstehen im Erdgeschoss, Aufzüge machen auch die oberen Wohnungen für mobil eingeschränkte Personen interessant. Es sollen Wohnungen in verschiedenen Größen angeboten, um einem möglichst großen Interessentenkreis anzusprechen.

Es wird noch geprüft, ob die Möglichkeit der Errichtung von Sozialwohnungen besteht. Da aber die Landesregierung hier noch kein abschließendes Urteil gefällt hat, ist dieser Punkt noch nicht geklärt. Es sollen aber neben Mietwohnungen auch Eigentumswohnungen angeboten werden.

Im Gesamten sollen 22 Wohnungen entstehen, die ihre Stellplätze auf dem Hof haben, der wiederum über eine PKW Rampe gegenüber der Einfahrt zu Wasserwerk hin entstehen soll.



Ein großer Teil der hinteren Fläche soll als Gartenland angelegt werden, der von den Mietern/ Erwerbern als Nutzgarten übernommen werden kann. Baumpflanzungen und hofseitigen Gärten an den Wohnungen sollen auch diesem Raum aufwerten und auch für Besucher interessant werden lassen.



Nächste Schritte:

Grundsätzlich wurde bereits mit dem Landkreis und der Gemeinde geklärt, dass ein Bauantrag nach §34 BauNV gestellt werden kann, solange keine Gebäude innerhalb des Grundstückes entstehen sollen und eine straßenbegleitende Bebauung erfolgt. Diese Planung folgt diesen Vorgaben.

In einem nächsten Schritt soll diese Planung nun den Behörden vorgestellt werden um ggf. noch nötige Änderungen vorzunehmen.

Gleichzeitig wird Herr Bhimajyani als Grundstücksbesitzer nach möglichen Interessenten der Gewerbeflächen suchen, da er dies als einen wichtigen „Schlüsselmieter“ für das gesamte Projekt hält. Daneben soll nach möglichen Fördermöglichkeiten (Sozialer Wohnungsbau), KfW Ausschau gehalten werden.

Sind diese Schritt erfolgreich, kann mit einer Realisierung innerhalb von 2 bis 4 Jahren gerechnet werden.

Aufgestellt, Klütz am 5.11.2015
K. Heselhaus