

ARCHITEKTUR—WERKSTATT

[Ideen für die Nachnutzung von strukturellen Leerständen]

KARIN BISCHOFF - ZWEIBRÜCKER STRASSE 24 - 66894 MARTINSHÖHE

ARCHITEKT DIPL. ING. KURT KAU

Ausgangssituation:

Das Anwesen Bischoff befindet sich direkt an der Zweibrücker Straße im östlichen Gemeindeteil von Martinshöhe. Der ursprüngliche Ort bestand aus lose an folgenden Straßen aufgereihten Bauernhöfen, die größtenteils von großzügigen Wirtschaftsflächen umgeben waren. Die ursprünglichen Straßen waren die Zweibrücker Straße, die Langgasse, der Buchenweg und die Felsenbrunnerstraße. Diese Erschließungsstraßen liegen diesem Ursprung geschuldet in einem so grossem Abstand zueinander, dass sich daraus Grundstücke mit bis zu 80 m Tiefe ergaben. Diese ehemals landwirtschaftlich genutzten Flächen und Gärten zwischen den einzelnen Höfen wurden im Laufe der Zeit straßenständig mit Häusern bebaut. Von der Breite sind diese Grundstücke unterdurchschnittlich schmal. Deshalb sind diese „Handtuchgrundstücke“ in der Tiefe besonders schlecht zu erschließen. Dies trifft auch auf das Anwesen Bischoff mit ca. 800 m² Grundfläche mit einer Ausdehnung von 16 m in der Breite mal 50 m in der Tiefe zu. Nachdem die ursprüngliche Nutzung des Grundstücks als Wohngebäude mit integriertem Ladengeschäft im EG und rückwärtig angegliedertem Handwerksbetrieb aufgegeben wurde steht der Gebäudekomplex leer, bzw. wird lediglich zu Lagerzwecken genutzt. Durch die intensive Nutzung im gewachsenen Familienbetrieb sind die Zuschnitte der vorhandenen Nutzungseinheiten auch untereinander verbunden. Die Ausdehnung des Gebäudekomplexes über mehr als 45 m entspricht nicht dem Maßstab der anschließenden Wohnbebauung im Osten, sondern eher der Ausdehnung der benachbarten Grundschule. Eine Gliederung in marktübliche Nutzeneinheitengrößen erscheint ohne bauliche Eingriffe nicht möglich zu sein.

Konzept:

Ziel ist die Ausnutzung der gesamten Grundstückstiefe unter Beachtung der heute üblichen Standards. Die bisher nur im Werkstattbereich erfolgte Ausrichtung nach Süden und zum vorhandenen Grünzug zwischen der Zweibrücker Straße und der Schulstraße wird auch für das Vorderhaus erlebbar gemacht. Das Wohn- und Geschäftshaus direkt an der Zweibrücker Straße wird in übliche Wohnungs- und Ladengrößen unterteilt und neu strukturiert. Durch das neue notwendige Treppenhaus kann der Ladenbereich im Erdgeschoß von den Wohnungen in den Obergeschoßen getrennt erschlossen werden. Bisher konnte der ruhende Verkehr für die vorhandene Größe der Nutz- und Wohnflächen nur unzureichend auf dem Grundstück selbst organisiert werden. Dies wird zukünftig durch den Nachweis der Stellplätze auf dem Grundstück erfolgen.

KURT BISCHOFF

WOHN- UND GESCHÄFTSHAUS IN
MARTINSHÖHE, HAUPTSTRASSE 24

1/11

ARCHITEKTUR—WERKSTATT

[Ideen für die Nachnutzung von strukturellen Leerständen]

KARIN BISCHOFF - ZWEIBRÜCKER STRASSE 24 - 66894 MARTINSHÖHE

ARCHITEKT DIPL. ING. KURT KAU

Variante 1:

Erhalten der bisherigen geschlossenen „Hofsituation“ im Osten des Grundstückes zur Zweibrücker Straße unter Erhalt des drei geschossigen Wohn- und Geschäftshauses. Ersetzen des ältesten Gebäudeteiles durch einen Neubau der sich in vergleichbarer Größe als „Doppelhaus“ direkt an die Nachbarbebauung und das Vorderhaus anschließt. Abbruch des Werkstattgebäudes im südlichen Grundstücksbereich um die Ausrichtung des neuen Gebäudeteiles zur Sonne zu ermöglichen. Die vorhandene Fertigteilgarage wird ebenfalls entfernt, damit der Zugang zum südlichen Teil des Grundstückes erreicht wird. Das Vorderhaus erhält eine neue notwendige Treppe als vertikale Erschließung der Obergeschoße. Der Hauptzugang zu diesen beiden Geschoßen. Eine befriedigende Nutzung des Hofes für den ruhenden Verkehr und zur Erschließung des Neubaus lässt sich aufgrund der Grundstücksbreite allerdings nur gemeinsam mit dem Nachbarn darstellen. Ansonsten sind die notwendigen Stellplätze alle im „Garten“ auf der Südseite des Grundstückes nachzuweisen. Somit ist eine direkte Zuordnung der Stellplätze zu den Gebäuden nicht möglich. Eine Ausrichtung des Vorderhauses nach Süden ist durch die Lage des Neubaus eingeschränkt und nur zum Teil möglich. Die Strukturierung des Grundstückes erfolgt in einen bebauten nördlichen und in einen als Freibereich und Stellplatz genutzten südlichen Grundstücksteil.

KURT BISCHOFF

WOHN- UND GESCHÄFTSHAUS IN
MARTINSHÖHE, HAUPTSTRASSE 24

2/11

ARCHITEKTUR-WERKSTATT

[Ideen für die Nachnutzung von strukturellen Leerständen]

KARIN BISCHOFF - ZWEIBRÜCKER STRASSE 24 - 66894 MARTINSHÖHE

ARCHITEKT DIPL. ING. KURT KAU

Variante 2:

Beibehalten der „Hofsituation“ zur Zweibrücker Straße wie schon bei Variante 1 vorgesehen. Allerdings entstehen durch das Abrücken des neuen Gebäudekörpers vom Vorderhaus zwei eigenständige, voneinander unabhängige Baukörper. Dadurch wird die Südseite des Bestandsgebäudes als komplette „Sonnenseite“ gewonnen. Sowohl die innere Erschließung, als auch die Anordnung der Raumfolge kann von diesem Vorteil profitieren. Die Erschließung der beiden Obergeschoße erfolgt genau wie in Variante 1 über den Zugang von Westen und das neue notwendige Treppenhaus. Die Freistellung des Vorderhauses stärkt dessen architektonische Wirkung und Eigenständigkeit. Die Nutzung der vorhandenen Grundstückstiefe intensiviert sich durch die Ausdehnung des Neubaus in den Garten. Durch die Orientierung der Winkelform in Ost- Westrichtung erhöht sich bei gleicher Südfassadenfläche die nach Osten und Westen gerichtete Fassadenfläche. Nachteilig ist dies allerdings bei der Anordnung der erforderlichen Stellplätze, die nun auch in die Tiefe des Grundstücks wandern müssen. Eine Wende- bzw. Rangiermöglichkeit ist aufgrund der vorhandenen Grundstücksbreite von ca. 15 m und der topografischen Verhältnisse im hinteren Grundstücksbereich nur sehr eingeschränkt und nur unter Verlust von Stellplätzen möglich.

KURT BISCHOFF

WOHN- UND GESCHÄFTSHAUS IN
MARTINSHÖHE, HAUPTSTRASSE 24

3/11

ARCHITEKTUR—WERKSTATT

[Ideen für die Nachnutzung von strukturellen Leerständen]

KARIN BISCHOFF - ZWEIBRÜCKER STRASSE 24 - 66894 MARTINSHÖHE

ARCHITEKT DIPL. ING. KURT KAU

Variante 3:

Aufgeben der „Hofsituation“ zur Zweibrücker Straße durch Abbruch des ältesten Gebäudeteiles zwischen dem Wohnhaus und der Werkstatt wie vor beschrieben. Diesmal kein Neubau an gleicher Stelle im Anschluss zur Nachbarbebauung als „Doppelhaus“, sondern Erhalt des jüngsten Gebäudeteiles, der zweigeschossigen Werkstatt im südlichen Teil des Grundstücks. Dadurch ist erstmals die Umfahrung des Vorderhauses möglich. Die Struktur der Baukörper als Solitäre auf dem Grundstück ist klar erkennbar. Der topografische Verlauf, von der Höhe der Zufahrt zur Grundschule zu den tiefer liegenden Gärten der Nachbarn im Osten, wird durch das neu genutzte Werkstattgebäude natürlich gefasst. Durch den jetzt größeren „Innenhof“ zwischen „Vorder-“ und „Hinterhaus“ ist die neu entstandene Südfassade eine Möglichkeit die dahinter befindlichen Wohnungen entsprechend zu ordnen. Dieser Hof wird nach Osten durch die Giebelwand der Nachbarbebauung und nach Westen über den alten Schulhof hinweg durch das Gebäude der Feuerwehr begrenzt und erfährt so eine gewisse räumliche Großzügigkeit. Die vorhandene großflächige Gebäudestruktur des ehemaligen Werkstattgebäudes bietet eine Nutzung als Loft an. Durch eine neue vertikale Erschließung sind beide Grundrissebenen unabhängig voneinander zu nutzen. Hierbei kann die Freifläche der erdgeschossig liegenden Einheit zugeordnet werden. Während sich im Obergeschoß eine besonders schöne Aussicht nach Osten und Süden eröffnet. Das ehemalige Wohnhaus kann erdgeschossig als Ladenlokal genutzt werden. Die beiden Obergeschoße werden durch eine neue vertikale Erschließung unabhängig von der Erdgeschoßerschließung erreicht. Insgesamt werden die beiden Gebäude durch drei Zugänge erschlossen. Die durch die Bestandsgebäude markierten „Baufenster“ können natürlich auch in der weiteren Nutzung durch vergleichbare Neubauten an gleicher Stelle ersetzt werden. Dies verdeutlicht die prinzipielle Möglichkeit der nachhaltigen Nutzung des sogenannten „Handtuch“-Grundstückes Zweibrücker Straße 24. Dieses Beispiel eines städtebaulich Lösungsansatzes für die Bebauung eines schmalen Grundstückes in zweiter Reihe könnte auch für gleichartig zugeschnittene Grundstücke in der direkten Nachbarschaft übertragen werden und ein Lösungsansatz zur Behebung eines strukturellen Leerstandes sein.

KURT BISCHOFF

WOHN- UND GESCHÄFTSHAUS IN
MARTINSHÖHE, HAUPTSTRASSE 24

4/11

ARCHITEKTUR-WERKSTATT

Baulast

[Ideen für die Nachnutzung von strukturellen Leerständen]

KARIN BISCHOFF - ZWEIBRÜCKER STRASSE 24 - 66894 MARTINSHÖHE
ARCHITEKT DIPL. ING. KURT KAUF



Ferienparkhaus 80er Jahre Wohnhaus 50er Jahre

GRZ ~ 0,44

Ältester Gebäudeteil ~ 100 Jahre

WERKSTATT 60er Jahre

GRZ ~ 0,76

STRUKTURELLE URSACHEN DES LEERSTANDES:

- ADDITIVE BÄUKÖRPERENTWICKLUNG
- UNKLARE ERSCHLIESSUNG
- GROSSE NUTZUNGS EINHEITEN
- FEHLENDE BRANDABSCHNITTE
- OFFENSICHTLICHER SANIERUNGSSTAU
- FEHLENDE STÄLPLÄTZE

KURT BISCHOFF

WOHN- UND GESCHÄFTSHAUS IN
MARTINSHÖHE, HAUPTSTRASSE 24

S/M

LAGEPLAN 1:500

ARCHITEKTUR-WERKSTATT

Baulast

[Ideen für die Nachnutzung von strukturellen Leerständen]

KARIN BISCHOFF - ZWEIBRÜCKER STRASSE 24 - 66894 MARTINSHÖHE
ARCHITEKT DIPL. ING. KURT KAU



OPTIMIERUNG DURCH REDUZIERUNG!

- KLAARE BALKENKÖRPER STRUKTUR
- NURBARE FREIFLÄCHEN
- SEITENSTÄNDIGE NURBUSSEINHEITEN
- ENERGETISCHE SANIERUNG
- STELLPLATZ AUF DEM GRUNDSTÜCK
- VERTIKALE ERSCHEISSUNG ERNEUERUNG
- BESEITIGEN DES SANIERUNGSSTAU

KURT BISCHOFF

WOHN- UND GESCHÄFTSHAUS IN
MARTINSHÖHE, HAUPTSTRASSE 24

LAGEPLAN 1:500

ARCHITEKTUR-WERKSTATT

[Ideen für die Nachnutzung von strukturellen Leerständen]

KARIN BISCHOFF - ZWEIBRÜCKER STRASSE 24 - 66894 MARTINSHÖHE
ARCHITEKT DIPL. ING. KURT KAU

Die Kellerräume können den 3 NUBERN erweitert werden.

NEUES TREPPENHAUS
K_h-D_h

K_h~90m²

Abbruch vorh.
Kellerräume

Nicht unter -
Keller

Nicht unter -
Keller

KURT BISCHOFF

WOHN- UND GESCHÄFTSHAUS IN
MARTINSHÖHE, HAUPTSTRASSE 24

7/11

KELLERGESCHOSS

ARCHITEKTUR-WERKSTATT

[Ideen für die Nachnutzung von strukturellen Leerständen]

KARIN BISCHOFF - ZWEIBRÜCKER STRASSE 24 - 66894 MARTINSHÖHE
ARCHITEKT DIPL. ING. KURT KAU

DURCH DEN SEPARATEN ZUGANG IST DAS
ERDGESCHOSS AUCH ALS LADEN, BÜRO, O.Ä.
ZU NUTZEN.

NEUER ZUGANG MIT
TREPPENHAUS ERMÖGLICHT
DIE TRENNUNG IN TIND.
3 NUTZBEWEITEN

205
NEUE "HOF SITUATION"
MIT STEHPARKPLÄTZEN

NEUER ZUGANG MIT
TREPPENHAUS ERMÖGLICHT
DIE TRENNUNG IN ZWEI
NUTZBEWEITEN / LOFTS

Feisib

KURT BISCHOFF

WOHN- UND GESCHÄFTSHAUS IN
MARTINSHÖHE, HAUPTSTRASSE 24

8/11

ERDGESCHOSS

ARCHITEKTUR-WERKSTATT

[Ideen für die Nachnutzung von strukturellen Leerständen]

KARIN BISCHOFF - ZWEIBRÜCKER STRASSE 24 - 66894 MARTINSHÖHE
ARCHITEKT DIPL. ING. KURT KAU

PRINZIPIELLE MÖGLICHKEIT DER GESCHOSSTEILUNG
IN ZWEI KLEINERE WOHNHEITEN.

NOTWENDIGES
TREPPENHAUS

205

ca. 90m²

NEUE "SÜDSEITE" NUTZBAR
FÜR FENSTER / BALKON ETC.

INNENHOF

NOTWENDIGES
TREPPENHAUS

ca. 100m²

KUBEN IN GESCHOSSWOHNUNG
ODER ALS LOFT NUTZUNG
GEEIGNET!

KURT BISCHOFF

WOHN- UND GESCHÄFTSHAUS IN
MARTINSHÖHE, HAUPTSTRASSE 24

10 9/11

OBERGESCHOSS

ARCHITEKTUR-WERKSTATT

[Ideen für die Nachnutzung von strukturellen Leerständen]

KARIN BISCHOFF - ZWEIBRÜCKER STRASSE 24 - 66894 MARTINSHÖHE
ARCHITEKT DIPL. ING. KURT KAU

Teilung des DG in zwei kleine Einheiten möglich!

NEUES TREPPEN-
HAUS DG - KG

DG - 90m²

"Neue" Südfassade

205

KURT BISCHOFF

WOHN- UND GESCHÄFTSHAUS IN
MARTINSHÖHE, HAUPTSTRASSE 24

10/11

DACHGESCHOSS



ARCHITEKTUR-WERKSTATT

[Ideen für die Nachnutzung von strukturellen Leerständen]

KARIN BISCHOFF - ZWEIBRÜCKER STRASSE 24 - 66894 MARTINSHÖHE

ARCHITEKT DIPL. ING. KURT KAU

