

Stadt Schwetzingen

Amt: 61 Städtebau u.
Architektur
Datum: 12.10.2017
Drucksache Nr. 1965/2017

Beschlussvorlage

Sitzung Technischer Ausschuss am 09.11.2017

- nicht öffentlich -

Sitzung Gemeinderat am 23.11.2017

- öffentlich -

Sanierungsgebiet Herzogstr./Schlossplatz
hier: Modernisierungsvereinbarung Herzogstr. 26

Beschlussvorschlag:

Der Technische Ausschuss stimmt dem Abschluss einer Modernisierungsvereinbarung mit der Eigentümergeinschaft des Anwesens Herzogstraße 26 zu.

Erläuterungen:

Auf dem Grundstück wurden in den Jahren 1970/1971 zwei Mehrfamilienhäuser errichtet. Das dreigeschossige hochpaterre gelegene Vorderhaus mit Hofdurchfahrt und ausgebautem Dachgeschoss und das viergeschossige Hinterhaus Richtung Mühlenstraße mit nicht ausgebautem Dachgeschoss mit flach geneigter Dachfläche, von dort wegen der Hangsituation aber ebenfalls dreigeschossig in Erscheinung tretend, befindet sich im Eigentum einer WEG-Gemeinschaft.

Das Vorderhaus tritt als Kopfgebäude einer geschlossenen Baureihe in der Herzogstraße und in unmittelbarer Nachbarschaft des denkmalgeschützten Capitols deutlich in Erscheinung. Aufgrund der mit Klinkern verkleideten Fassade, einer überhohen Traufe und einer offenen, als ungegliedertes Loch, erscheinenden Hofdurchfahrt hat dieses Gebäude städtebaulich negative Wirkung. Entsprechend seiner Bauzeit ist das Gebäude energetisch mangelhaft, ansonsten im Übrigen aber nur gering modernisierungsbedürftig.

Mit der Eigentümergeinschaft, zuletzt vertreten durch die neue Verwaltung „Bühler Hausverwaltung und Immobilien GmbH“, wurde in langwierigen Verhandlungen eine Lösung erarbeitet, die vorsieht, die Wohnungen vor allem energetisch auf einen zeitgemäßen Zustand zu bringen und durch besondere Elemente die städtebauliche und architektonische Wirkung der Gebäude deutlich zu verbessern, um so in direkter Nachbarschaft des Capitols verträglich und störungsfrei zu werden.

Zuvor war in Verhandlungen mit den Eigentümern der Ansatz einer baulichen Reduzierung des Gebäudes um ein Vollgeschoss bzw. der Ankauf dieses Gebäudes gescheitert.

Konkret ist vorgesehen, durch den Aufbau von Dachgauben zur Herzogstraße das Dach zu gliedern, durch die Gestaltung der Trauffassade mit einer angedeuteten Mansarde eine optische Höhenreduzierung zu erwirken und durch Wegnahme der Klinkerfassade und Ersatz durch eine Putzfassade die Mächtigkeit des Baukörpers zurückzudrängen. Schließlich wird die Hofdurchfahrtshöhe verringert und durch ein Tor geschlossen.

Auf der Rückseite des Hinterhauses erfolgt eine Aufwertung insbesondere durch eine Neugliederung mit den vorhandenen Balkonen, z. B. mit versetzten zum Teil geschosshohen Brüstungsverkleidungen bei Hervorhebung der Wandpfeiler und die Gliederung der rechten

fensterlosen Fassadenhälfte.

Die beabsichtigten Veränderungen gehen mit den Vorschriften der Gestaltungssatzung unter Berücksichtigung des Bestandschutzes (Geschossigkeit, Gebäudehöhe) konform. Die gestalterischen Veränderungen orientieren sich an einem städtebaulichen Gestaltungsvorschlag, der Bestandteil der Modernisierungsvereinbarung ist.

Unter dem Aspekt der Modernisierung und technischen Verbesserung werden Dächer und Fassaden gedämmt, Fenster erneuert, die asbestfaserhaltigen Dächer der im Innenhof liegenden Garagen entfernt und durch ökologisch unbedenkliche Dacheindeckungen ersetzt sowie die schadhaften Balkone zum Innenhof und am Hinterhaus saniert und neu gefliest.

Es entstehen Kosten in Höhe von voraussichtlich 330.000,00 €, überwiegend durch die gestalterischen Anforderungen verursacht. Nach den Förderrichtlinien der Stadt wird der Modernisierungszuschuss auf den Kappungsbetrag von 75.000,00 € begrenzt. Die Durchführung eilt, da nach aktuellem Stand des Bewilligungszeitraumes (Verlängerung wird beantragt) bis Ende März 2018 abgerechnet werden muss.

Zusammengefasstes Ziel dieser Modernisierung ist neben der energetischen Sanierung nach geltenden Vorschriften der Energieeinsparverordnung (EnEV) die deutliche architektonische Verbesserung dieses Gebäudes in unmittelbarer Nachbarschaft zum Capitol und somit die städtebauliche Aufwertung dieses Quartiers.

Anlagen:

- Darstellung aktueller Bestand und Gestaltungsvorschlag

Oberbürgermeister:

Bürgermeister:

Amtsleiter:

Sachbearbeiter/in: