stadtgespräch

stadtgespräch · Eisenbahnstraße 44 · 67655 Kaiserslautern

Verbandsgemeindeverwaltung Landstuhl
Bauen und Umwelt
Frau Architektin Irene Dregert
Kaiserstraße 49
66849 Landstuhl

stadtgespräch
Architektur und Stadtplanung
Bettinger & Kaiser PartGmbB
Eisenbahnstraße 44
67655 Kaiserslautern

Fon: +49 631 / 750 041 60
Fax: +49 631 / 750 041 66
info@stadtgespraech.com

www.stadtgespraech.com

Projekt 136 Stadtumbau Landstuhl

04.03.2021

Ludwigstr. 2 66849 Landstuhl ++REVISION 2++

Sehr geehrte Frau Dregert,

Nachfolgend unsere Stellungnahme zu o.g. Bauvorhaben.
Unsere Beurteilung der Maßnahme erfolgt aus stadtplanerischer und architektonischer Sicht schwerpunktmäßig unter Berücksichtigung der Ziele der Stadtsanierung.

Grundlage der Beurteilung:
Hauptziel der Stadtsanierung ist die Erhaltung und nachhaltige Stärkung der Landstuhler Innenstadt als zentraler Ort des Handels, der Dienstleistung, der Bildung, des Wohnens und der Arbeit. Der Innenstadtbereich von Landstuhl hat aufgrund der Bündelung zentraler Funktionen und Einrichtungen eine besondere Bedeutung für die gesamte Stadt. Das historisch geprägte Stadtbild mit seinen noch vorhandenen ortstypischen und unverwechselbaren Merkmalen ist identitätsstiftend und imagebildend. Es ist deshalb von besonderem Interesse, dieses Erscheinungsbild mit seinen Besonderheiten und Qualitäten zu bewahren. Daher ist die Pflege und Weiterentwicklung eines harmonischen Erscheinungsbildes der Innenstadt wichtige Aufgabe der Stadtsanierung. Dies ist eine fortwährende Aufgabe für die öffentliche Hand, aber auch für Bewohnerinnen und Bewohner, Bauherren, Investoren, Architekten und Stadtplaner.

Gerade in der Landstuhler Innenstadt, in der noch einige Kulturdenkmäler und historische Gebäude vorhanden sind, besteht ein wesentliches Ziel der Stadtsanierung in der Bewahrung und Erhaltung der einzigartigen historischen und stadtbildprägenden Bausubstanz. Erst durch den Einsatz von Städtebaufördermitteln bzw. Steuerabschreibungsmöglichkeiten besteht eine realistische wirtschaftliche Perspektive zur sinnvollen Nutzung, und damit zur dauerhaften Erhaltung der historischen Gebäude.
Es gilt, alte Bausubstanz behutsam in Sanierungsmaßnahmen zu integrieren. Neue Bausubstanz soll sich passend zum Stadtbild einfügen.
Bei Neubaumaßnahmen ist es daher wichtig, dass sie sich hinsichtlich Gebäudehöhen, Proportionen, Materialien, Fassadengliederungen, etc. in das Stadtbild einfügen und an den vorherrschenden ortsbildprägenden Gebäudeelementen orientieren.

Gesellschafter
Jennifer Bettinger · Julia Kaiser

Registergericht Zweibrücken
PR-Nr.: 30161
USt-IdNr: DE 275 014 000

Commerzbank
IBAN: DE79 5404 0042 0176 0909 00
BIC: COBADEFFXXX

Kreissparkasse Kaiserslautern
IBAN: DE02 5405 0220 0000 5445 51
BIC MALADE51KLK

Dabei geht es nicht um eine Nachahmung der historischen Bebauung, sondern um die Sicherung der traditionellen Bauweise mit Hilfe zeitgemäßer Architektur. Nur so kann langfristig eine hochwertige Bebauung innerhalb eines harmonischen Stadtbildes im Sanierungsgebiet erreicht werden.

Beurteilung der geplanten Maßnahme:
Folgende Dokumente lagen zur Beurteilung der Maßnahme vor:
- geänderte Ansichten, Kostenübersicht und Maßnahmenbeschreibung mit Stand 03.03.2021
- zusätzliche Angaben zur Beleuchtung der Fassade vom 09.03.2021

Das Gebäude in der Ludwigstr. 2 steht an exponierter Stelle an der Kreuzung Kaiserstr. / Ludwigstr. und bildet als freistehendes Gebäude ein wichtiges gestalterisches Element in der aufgeweiteten Straßensituation. Es handelt sich um ein zweigeschossiges Gebäude mit Mansarddach. Am Gebäude ist zudem auf der Straßenseite eine Marienstatue angebracht, welche unter Denkmalschutz steht.
Die Fassade gliedert sich als regelmäßige Lochfassade mit stehenden Fensterelementen. Ursprünglich waren an allen Fenstern Holzklappläden angebracht. Die sog. "Villa Dahl" ist eines der noch gut erhaltenen historischen Gebäude in der Innenstadt Landstuhls und daher für die Erhaltung des Stadtbildes von besonderer Bedeutung.

Geplant ist laut vorliegenden geänderten Unterlagen eine wesentliche Fassadenänderung. Die Fenster im Erdgeschoss sollen um 40cm vergrößert werden. Dazu wird die Sandsteinfensterbank entfernt und ein Teil der Brüstung bis zum unteren Element der Fensterleibung herausgebrochen. Die Fensterbank soll dann 40cm tiefer wieder eingebaut werden.
An den vergrößerten Fenstern im Erdgeschoss werden keine Klappläden mehr angebracht. Als Ausgleich und zur gestalterischen Aufwertung wird eine Fassadenbeleuchtung angebracht. Geplant ist laut Unterlagen eine schmale Leuchte in Hochkantformat mit abgerundeten Ecken in hellgrauem Metall. Sie erzeugt einen Lichtkegel nach unten und oben. Die Höhenlage der Leuchte und die Höhe und Breite des Lichtkegels zur optimalen Ausleuchtung des Fassadenbereiches sollte vor Ausführung abgestimmt werden, es liegt hierzu keine exakte Darstellung des Lichtkegels vor, lediglich eine skizzenhafte Darstellung in der Ansicht.
Die Fenster im Obergeschoss erhalten an den drei von der Straße aus einsehbaren Fassadenseiten wieder Holzklappläden. Die Fassade wird aufgearbeitet/ teilsaniert und erhält einen neuen Anstrich. Der exakte Farbwert ist vor Ausführung abzustimmen.
Der ursprünglich vorgesehene Anbau einer Rampe als barrierearmer Zugang ist nach aktuellen Unterlagen nicht mehr geplant. Gemäß Maßnahmenbeschreibung und Kostenübersicht sind weiterhin Maßnahmen im Innern geplant: Einbau neue Heizungsanlage, Sanierung Treppenhaus etc. Zusätzlich soll die alte Hauseingangstüre aufgearbeitet und ertüchtigt werden.

Grundsätzlich ist die Vergrößerung der Fensterelemente und der Verzicht auf die Klappläden kritisch zu sehen, da die Fassade dadurch in ihrer ursprünglichen Erscheinung wesentlich verändert wird. Dennoch kann dies vertretbar sein, wenn die Fassade im Übrigen in ihrer Erscheinung erhalten bleibt. Um dies zu erreichen, ist der Erhalt bzw. das Wiederanbringen der Holzklappläden zumindest im Obergeschoss wesentlich. Die Läden wurden zwischenzeitlich entfernt und müssen für einen Erhalt des Fassadenbildes im Zuge der Maßnahme im Obergeschoss, an den drei von der Straße einsehbaren Fassadenseiten, wieder angebracht werden. Im Erdgeschoss kann auf die Klappläden verzichtet werden, wenn die geplante Fassadenbeleuchtung als "Ersatzmaßnahme" ausgeführt wird.

Durch die Vergrößerung der Fenster wird die Nutzung verbessert, da die Auslagen der Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss besser einsehbar werden. Die neuen Fenster sind mit der gleichen Teilung wie die Fenster im Bestand und in weißer Farbe wieder herzustellen.

Empfehlung:
Wir empfehlen im Hinblick auf die Zielsetzung des Stadtsanierungsprogrammes eine Weiterverfolgung des Projektes unter den genannten Voraussetzungen. Die geplante Maßnahme verbessert und stärkt die Nutzung des Gebäudes im Bereich Dienstleistung und Gewerbe im unmittelbaren Innenstadtbereich. Gleichzeitig bleibt die ursprüngliche Erscheinung in großen Teilen erhalten. Derzeit liegt auch ein Antrag auf Förderung aus dem Stadtsanierungsprogramm vor. Unter den genannten Voraussetzungen können wir auch die Gewährung einer Förderung empfehlen. Eine Förderung kann nur bei Vorliegen einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung erfolgen. Die möglichen Auflagen und Anforderungen einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung sind zwingend zu befolgen.

gez. Jennifer Bettinger
Dipl.-Ing. Freie Architektin AKRP