

Goldener Engel

Sanierung und Ausbau eines Wohn- und Geschäftshauses in Dinkelsbühl

Nördlinger Straße 15, 91550 Dinkelsbühl, Flurstück Nr. 18 Gemarkung Dinkelsbühl

Allgemeine Baubeschreibung

Das oben genannte Objekt Goldener Engel befindet sich im Stadtkern der Stadt Dinkelsbühl an der Nördlinger Straße 15.

Das denkmalgeschützte Ensemble besteht aus 3 zusammenhängenden Baukörpern, welche U-Förmig angeordnet sind, sowie einer separierten Garage und Abstellraum.

Haupthaus

Das Haupthaus wurde ungefähr zwischen 1500 und 1730 erbaut. Es besteht aus drei Vollgeschossen und einem Satteldach mit parallel zur Nördlinger Straße verlaufenden First. An dieser befindet sich auch der repräsentative Eingang mit zum Treppenhaus mit schützenswerter Treppe im barocken Stil. Es wird durch das Sanitätshaus Feix im Erdgeschoss, einer Zahnarzt Praxis im 1. Obergeschoss und Wohnungen genutzt.

Anbau I

Auf der straßenabgewandten Seite angeschlossen befindet sich ein Anbau I mit Satteldach von ca. 1900, welcher im Erdgeschoss ebenfalls durch das Sanitätshaus Feix genutzt wird. Die darüber liegende Wohnung steht seit geraumer Zeit leer.

Anbau II

Gegenüber befindet sich ein weiterer Anbau II an das Haupthaus mit einem Flachdach aus dem Jahre 1967 mit drei Wohnungen mit zwei Garagenplätzen.

Fazit

Die Sanierung des Ensembles ist bereits nach erster Einschätzung dringend notwendig, da sowohl der Dachstuhl, konstruktive Bauteile und Fenster, sowie Putzfassade, teilweise erhebliche Schäden und Mängel aufweisen.

Vorhaben

Der Wunsch des Bauherrn ist es, den repräsentativen Zustand der Gebäude wiederherzustellen und die Wohnungen mit unterschiedlichen Maßnahmen zu optimieren.

Weiterhin sollen drei Wohnungen im Dachgeschoss des Haupthauses verwirklicht werden.

Der Anbau I erhält durch zwei neue Wohnungen eine neue Qualität. Die zusätzlichen Flächen, welche durch den Entfall des Treppenhauses entstanden sind, sollen dem Sanitätshaus Feix zur Verfügung gestellt werden.

Um dem heutigen Standard zu entsprechen, ist der Einbau einer zentralen Treppe, sowie eines Aufzugs geplant, um möglichst barrierefreie Wohnmöglichkeiten zu schaffen.

Die Treppe im Haupthaus, welche vom Erdgeschoss in das 1. Obergeschoss führt, ist auf ausdrücklichen Wunsch des Denkmalamts, vertreten durch Frau Geib und Herrn Dr. Weis, in jedem Fall zu erhalten und besonders schützenswert. Aufgrund dessen und unter Anbetracht des bauphysikalischen Zustands des Gebäudes ist eine weitere Treppe mit Aufzug nur durch einen zusätzlichen Anbau zu realisieren.

Dieser Anbau soll rückseitig an das Hauptgebäude in die Lücke der beiden bestehenden Gebäude gesetzt werden, um das Ensemble feinfühlig zu ergänzen. Durch die neue Position der vertikalen Erschließung ist es möglich, die vier, bis hierhin unabhängigen, Treppenhäuser durch ein zentrales Element mit Treppe und Aufzug zu ersetzen.

Im Haupthaus wäre es dadurch möglich, die vorhandene barocke Treppe vom Erdgeschoss ins 1.Obergeschoss zu erhalten und durch den Entfall der Wände, welche die Treppe begrenzen, freizustellen.

Nutzung und Gestaltung

Haupthaus

Erdgeschoss & 1. Obergeschoss

Die vorhandenen Gewerbeflächen des Sanitätshaus Feix im Erdgeschoss und die Praxisräume im 1. Obergeschoss von Dr. Strasser bleiben vom Grundriss her grundlegend unverändert erhalten. Die vorhandenen leerstehenden Gewerberäume im 1. Obergeschoss werden zu einer Wohnung umgestaltet, wobei schlecht belichtete Flächen im Gebäudeinneren der Firma Feix als Lagerfläche zur Verfügung gestellt werden können.

2. Obergeschosse

Hier ist geplant die bestehenden zwei großen Wohnungen in drei kleinere, barrierefreie Wohnungen umzustrukturieren.

1. Dachgeschoss

Das Dachgeschoss soll ausgebaut und drei Maisonette Wohnungen realisiert werden. Um eine gehobene Wohnqualität zu ermöglichen erhalten zwei Wohnungen Terrassen bzw. Freisitze, wodurch auch eine entsprechende Belichtung gewährleistet wird.

Das Dach des Anbau I würde hierfür in einem bestimmten Bereich geöffnet werden, wohingegen das bestehende Flachdach des Anbau II mit geringem Aufwand als Terrasse genutzt werden kann.

Anbau I

Im Anbau I kann durch den Wegfall des bestehenden Treppenhauses die Gewerbefläche erweitert und ein zusätzliches Büro mit natürlicher Belichtung eingebaut werden. Die restlichen Flächen werden in Absprache mit dem Sanitätshaus Feix gestaltet. Für das 1. und 2. Obergeschoss werden moderne Grundrisse in Abstimmung mit der neuen Erschließung erarbeitet.

Anbau II

Die Wohnungen des Anbau II bleiben grundlegend erhalten, werden jedoch durch den Wegfall des Treppenhauses und Zugewinn an Wohnfläche erweitert und mit modernen, barrierefreien Grundrissen optimiert. Im Erdgeschoss bleiben die beiden Garagenstellplätze erhalten und werden um einen Fahrrad- und einen Abstellraum ergänzt.

Garage & Abstellraum

Um eine ansprechende Einfahrts- und Parksituation zu ermöglichen sollen die Garage und der Abstellraum entfernt werden. So ist es möglich 10 Stellplätze an der nördlichen Grundstücksgrenze zur Verfügung zu stellen und einen kleineren Baum, sowie andere Begrünung anzulegen.

Fassade

Die Festlegung der Fassadengestaltung erfolgt in enger Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege und der Stadt Dinkelsbühl. Grundlage hierfür ist die noch zu erstellende befundrestauratorische Farbuntersuchung.

AR Architektur

Annette Ruess
24. Mai 2019

100
Goldener Engel
Sanierung und Ausbau
eines Wohn- und Geschäftshauses in Dinkelsbühl

AR Architektur

AR Architektur An der Mühle 3 89312 Günzburg

Telefon 08221-21217 info@ararchitektur.de www.ararchitektur.de