

## **Bauvoranfrage**

### **Gasthaus und ehemalige Brauerei Brauner Hirsch**

Umbau und Sanierung des Gaststättengebäudes Brauner Hirsch zu einem Wohngebäude und Errichtung eines Wohngebäudes im Hinterhof.  
Turmgasse 3, 91550 Dinkelsbühl  
Flurstück 421, Gem. Dinkelsbühl

#### **Gesamtmaßnahme**

Ziel der Baumaßnahme „Brauner Hirsch“ ist eine fachgerechte, umfassende Renovierung des Gaststättengebäudes und eine bauliche Erweiterung im Bereich des ehemaligen Brauhauses im Innenhof. In der zentrumsnahen Lage werden verschiedene Wohnungstypen vom Studio bis zur Loftwohnung geschaffen. Durch den Einbau einer Aufzugsanlage im Erweiterungsbau werden alle Wohnungen altersgerecht aus- bzw. umgebaut. Im südlichen und östlichen Hofbereich werden Gartenbereiche und Rasengitterflächen geschaffen.

#### **Geschichte**

Das Gaststättengebäude „Brauner Hirsch“ ist ein dreigeschossiger, verputzter Traufseitbau mit Satteldach des späten 17. Jahrhundert. Die Straßenfassade wird durch eine große Wageneinfahrt und eine Krangaube mit Ausleger charakterisiert. Der schmiedeeiserne Gasthausausleger stammt aus dem 18. Jahrhundert. Im Hofbereich ist über der Wagendurchfahrt ein fassadenbündiger, zweigeschossiger Holzbalkon (Altane) vorhanden.

Der Bierlagerkeller ist noch ursprünglich erhalten und befindet sich unter dem südlichen Gaststättengebäude und unter dem ehemaligen Brauhaus. Nachdem die Brauerei schon vor Jahrzehnten geschlossen wurde, wurde das baufällige Brauhaus, ein dreigeschossiger Ziegelbau mit Satteldach, 2016 abgebrochen. Der Abbruch des Schornsteins erfolgte schon 2012.

#### **Erschließung**

Das Gaststättengebäude und der Erweiterungsbau werden straßenseitig über die bestehende 2-flügelige, kassettierte Holztüre mit Sandsteingewände und Oberlicht erschlossen. Die bisherige Einhausung der Holztreppe und ein Nebeneingang für Hotelgäste werden in den ursprünglichen Zustand zurückgebaut. Es entsteht ein großzügiger Hausflur.

Im Hofbereich schließt sich dann ein ebenerdiger Nebeneingang und die Aufzugsanlage an. Die Anbindung in den oberen Geschossen des Bestandsbaus erfolgt in vorhandenen Öffnungsachsen. Bis auf zwei Wohnungen sind somit alle Wohneinheiten barrierefrei erschlossen.

#### **Gaststättengebäude**

Im Erdgeschoss entstehen zwei Apartments, die sich an der bestehenden zweiteiligen Aufteilung des Gastraums orientieren. Nachträgliche WC- und kleinteilige Lagerräume werden entfernt. Der kleine Innenhof des südlichen Apartments wird durch die Mauerreste des Brauhauses begrenzt.

In den Obergeschossen werden die Einbauten der Hotelnutzung entfernt. Die Wohnungsaufteilung folgt den bestehenden Tragwänden.

Der Dachstuhl ist in einem guten Zustand und kann nahezu unverändert erhalten werden. Hier werden zwei Loftwohnungen entsprechend der vorhandenen Balkenstruktur ausgeführt. Dabei bleibt der oberste Dachbereich (Spitzboden) offen. Die Dachgauben werden entsprechend der Baugestaltungssatzung ausgeführt und sind in der Größe gestaffelt.

Der bestehende Giebel an der Ostseite (ehemals Anschluss Brauhaus) erhält eine Holzbekleidung und wird als innenliegender Balkon ausgeführt.

Die Wohnungen des Gaststättengebäudes zeichnen sich größtenteils durch eine Ost-West-Ausrichtung und somit einer guten Belichtung aus. 6 der 10 Wohnung sind mit zusätzlichen Außenbereichen ausgestattet.

### **Erweiterungsbau**

Der längliche Baukörper mit Krüppelwalmdach nimmt die Form des ehemaligen Brauhauses auf; ist jedoch etwas vom Gebäude abgerückt, in etwa im Bereich des jetzigen Garagengebäudes. Die Abstandsflächen liegen innerhalb der Grundstücksgrenzen.

Im Erdgeschoss werden sechs Garagen mit Holztor, ein Fahrradstellplatz und ein Müllraum eingebaut. Im Bereich des früheren Brauhauses schließt sich südlich ein eingeschossiges Apartment mit einem grünen Innenhof und begrünter Fassade an. Für die Wohnung im 1.OG entsteht so eine begrünte Dachterrasse. Die Südfassade erhält eine Altane, die im 1.OG als Wintergarten genutzt wird. Das Dachgeschoss wird als Loftwohnung mit Galeriebereich ausgebildet.

Im Osten erhält das Gebäude einen gestaffelten Giebelabschluss. Eine seitliche Treppe führt auf eine Dachterrasse mit einem holzbekleideten Anbau mit Schleppdach und einer zweigeschossigen Wohnung. So entsteht eine Art „Stadthaus“ mit dreiseitiger Orientierung.

### **Hofbereich**

Der jetzige Hofbereich ist überwiegend mit Asphalt und Betonflächen versiegelt. Die neue Hoffläche soll einen Pflasterbelag erhalten. Im Bereich der Außenstellplätze wird dieser als Rasengitterbelag ausgeführt. Neben der bestehenden Fassadenbegrünung nach der Durchfahrt wird der Hofbereich mit Neupflanzungen kleinerer Bäume ergänzt.

### **Fazit**

Der Entwurf nimmt Bezug auf die bestehenden und ehemals vorhandenen Strukturen der Gaststätte und des Brauhauses. In unmittelbarer Marktplatznähe wird ein modernes Angebot von verschiedenen Wohnungstypen und Außenbereichen für alle Altersklassen geschaffen. Abhängig von der Anpassung der Grundrisse an den Baubefund werden 13 – 15 Wohneinheiten entstehen.