

# ERHALTUNGS- UND ENTWICKLUNGSKONZEPT

## GARTENSTADT HASLACH





# Tagesordnung

- Begrüßung und Vorstellung der Teilnehmenden (Herr Schupp)
- Wieso wurde ein Zukunfts- und Entwicklungskonzept (Baufibel) für die Gartenstadt erstellt? (Frau Dr. Lebherz)
- Denkmalrechtliche Einordnung der Gartenstadt, (Frau Dr. Schneider, LAD)
- Vorstellung des Zukunfts- und Entwicklungskonzept für die Gartenstadt (Herr Scholl, Frau Dr. Lebherz)
- Fragen und Anregungen (Herr Dr. Rompf)

# WIESO WURDE EIN ZUKUNFTS- UND ENTWICKLUNGSKONZEPT (BAUFIBEL) FÜR DIE GARTENSTADT ERSTELLT?

# Warum wurde das Konzept erstellt ?

- Verkauf einzelner Häuser, die ursprünglich als Gemeinschaftsanlage geplant und gebaut wurde
- sukzessiver Verkauf einzelner Einheiten an Familien mit Einkommensbegrenzung nach Landeswohnraumfördergesetz
- erhöhter Instandhaltungstau der Verkauf stehenden Häuser führten zu
  - erhöhtem Informationsbedarf
  - erhöhtem Beratungsbedarf (Bescheinigung für Finanzamt)
  - zu vielen Einzelfall-Lösungen
  - zeitliche Staffelung der Maßnahmen an den Häusern



# Bestandsaufnahme Dez. 2010 - Jan. 2011



# Wie wurde das Konzept erstellt?

1. Bestandsaufnahme (Inventarisierung) durch die Hochschule Karlsruhe und Uni Freiburg Dr. Christina Mayer 2010/2011

## Ergebnis

- die Bausubstanz ist noch größtenteils erhalten
- jedoch aufgrund der vielen individuellen Veränderungswünsche gefährdet
- großer Informationsbedarf über Denkmaleigenschaft und der Weiterentwicklungsmöglichkeiten in der Gartenstadt vorhanden



26. Mai 2011

### Fibel für den Fortschritt

**Behörde will mit Bewohnern die Gartenstadt dokumentieren und Weichen für den Wandel stellen.**



# Wie wurde das Konzept erstellt?

## 2. Förderantrag gestellt beim BBSR

*Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR)  
im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR)*

- Modellvorhaben „Gebäudebestand (Energieeffizienz, Denkmalschutz)“  
2012, Sondervermögen „Energie- und Klimafonds“: Nationale Klimaschutzinitiative“
  - Forschungsvorhaben für ein alternatives Energiekonzept
  - Pilotprojekt (Referenzhaus Freiligrath Straße 70) Grundlage für Bauteilkatalog und Kosten
  - **Gesamtkonzeption zum Erhalt der denkmalgeschützten Anlage (EEK-Baufibel)**



# Forschungsergebnis

- Kosten:
  - ✓ beispielhafte Vollmodernisierung Referenzhauses → der Mehrkosten Denkmalschutz untergeordnet
  - ✓ Kosten 2014: 1.800 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche: Instandhaltungs- und Sanierungstau sowie durch veränderte Wohnwünsche (Grundrissänderungen, Einbau von Bädern)
- Erkenntnisse aus der Sanierung:
  - ✓ Modernisierungen im denkmalgeschützten Bestand → gute fachliche Beratung und Begleitung,
  - ✓ damit keine historischen Bausubstanz verloren geht (bautechnische oder bauphysikalische Fehler)

# Forschungsergebnis

- Klimaschutz:
- ✓ Energiebedarf kann um 50% reduziert werden durch einfache Maßnahmen (Erneuerung der Holzfenster mit hochwertiger Verglasung, Dämmung von Kellerdecke und Dach)
- ✓ Luftkollektor macht jedoch nur Sinn, wenn zumindest eine ganze bauliche Einheit (Reihe) damit versehen werden kann, damit wieder ein einheitliches Erscheinungsbild entstehen kann. Referenzhauskollektor überzeugt gestalterisch nicht!
- ✓ parallel untersuchten Variante der Dämmung im Zwischenraum der zweischaligen Konstruktion hat den Nachteil, dass das Material nur mit größtem technischen Aufwand oder unter teilweiseem Verlust von historischer Bausubstanz wieder entfernt werden kann.
- ✓ Alternative Dämmputz oder Innendämmung wurde nicht begleitet
- ✓ Forschungsvorhaben 2018 abgeschlossen



# Was kann die „Baufibel“ leisten?

- Hilfestellung und Anleitung für die (künftigen) Eigentümer\_innen
- bietet den Nutzer\_innen Vorschläge für eine denkmalgerechte Sanierung
- Hinweise zu Bauordnungsrecht, Statik und bauphysikalischen Anforderungen
- diese sind mit dem LAD und BRA abgestimmt (Positivliste)
- dieser Bauteilkatalog ersetzt jedoch nicht eine notwendige denkmalrechtliche Genehmigung

# DENKMALRECHTLICHE EINORDNUNG DER GARTENSTADT



## Baden-Württemberg

Frau Dr. Schneider

Landesamt für Denkmalpflege  
im Regierungspräsidium Stuttgart



# Luftbild





# Luftbild, historische Aufnahme





# Bauhöferstraße, historische Aufnahme





# Kulturdenkmal Gartenstadt Haslach





# ADAB - Datenbank der Denkmalschutzbehörden

- Listentext

„Gartenstadt Haslach, bestehend aus: Wohnbauten mit Gärten, Freiflächen, Einfriedungen, Straßenbereich sowie Schenkendorfschule; Bebauung an Körnerstraße und westlichem Ende der Kleiststraße nach Plänen des Freiburger Architekten Joseph Mallebrein, ab 1914; ....“

- Begründungstext

„...Somit kommt der Gartenstadt wissenschaftliche insbesondere architektur- und stadtbaugeschichtliche Bedeutung zu.“

# ZUKUNFTS- UND ENTWICKLUNGSKONZEPT FÜR DIE GARTENSTADT

# Baufibel: Gesamtübersicht



-  Kleiststraße  
Körnerstraße  
Carl-Kistner-Straße
-  Mittelhäuser Freilingrath- und Bauhöferstraße
-  Kopfbauten Freilingrath- und Bauhöferstraße
-  Englerplatz  
Fichterstraße  
Schönbergstraße



# Beispiel: Kleiststraße



# Bauteilkatalog

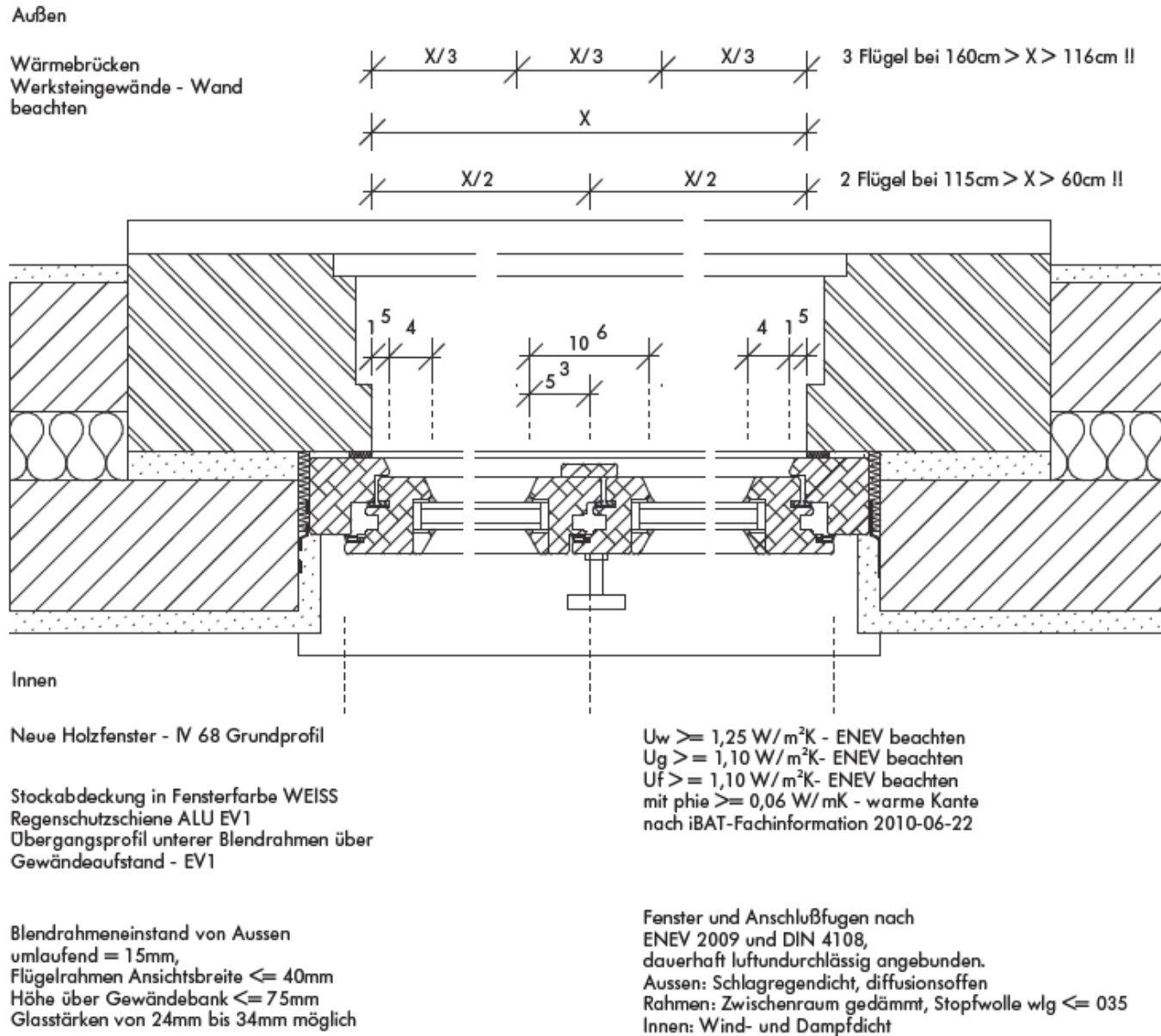
Einzelbauteil	Konstruktion/Bestand	Material/Bestand
Haustyp	2 Vollgeschosse mit Dach, wie in Kleiststraße	
Kamine	gemauert	verklinkert, ohne Kopfplatte
Dächer	Satteldach, Endhäuser kleiner Walm	
Dachhaut	Ziegelpfanne	Falzziegel, rot nicht engobiert
Bleche Entwässerung	Traufrinne, Fallrohre	Blech, braun, halbrund Rinne, rundes Fallrohr
Gauben	Einzelgaube mit spitzem Satteldach, 5 an Straße bei 12 Wohneinheiten	Materialien siehe Einzelbauteile, unten. Wangen und Front durch Dachüberstand geschützt.
Gaubenwangen	verblecht, glatt	verblecht mit Kupfer, ohne Stehfalze
Gaubenfront	verblecht, Stehfalz	Kupferblech, braun mit Stehfalzen
Fenster in Gaube	Quadratisch, kein Lichtausschnitt in Giebel-feld	Holzfenster
Gaubendach	Satteldach mit Ziegelpfannen	Falzziegel, braunrot nicht engobiert
Gaubenortgang	Holzbrett mit verblechter Schmalseite. Dachüberstand ca. 10cm.	Weiß lackiertes Holz mit CU-Blech abgedeckt, greift unter die Ziegel.
Dachflächenfenster, Straße		
Dachflächenfenster, Garten	Heute ist bereits in nahezu jeder Wohneinheit ein Dachflächenfenster im Dachgeschoss vorhanden.	

# Bauteilkatalog

Einzelbauteil	Sanierung	Hinweise
Haustyp	Farbfassung des gesamten Häuserzugs einordnen in bauzeitliche Farbwahl.	
Kamine	Verputzt mit Abschlussplatte. Blechkragen in der Dachhaut, eingeputzt.	
Dächer	Dachform beibehalten.	Dachdämmung gemäß geltender EnEV und Leitdetails. Anhebung der Dachfläche nur im kompletten Häuserzug.
Dachhaut	Biberschwänze rot, nicht engobiert, Doppeldeckung.	
Bleche Entwässerung	Kupferblech, natürliche Verdunklung. Rinnen und Fallrohre runder Querschnitt.	
Gauben	Zustand belassen, oder im kompletten Häuserzug, straßenseitig eine Gaube pro Wohneinheit, im Satteldachbereich, ergänzen. Ausführung und Dimension exakt nach dem historischen Vorbild.	Gaubendämmung gemäß geltender EnEV und Leitdetails. Proportionen der Gauben, sind zu erhalten.
Gaubenwangen	Holz lackiert oder Blech mit Stehfalzen	
Gaubenfront	Holz lackiert oder Blech mit Stehfalzen	
Fenster in Gaube	Zweiflügliges Holzfenster symmetrische, vertikale Teilung, weiß lackiert.	
Gaubendach	Biberschwänze rot, nicht engobiert, Doppeldeckung.	
Gaubenortgang	Ist-Zustand halten, keine komplette Blechverkleidung des Ortgangbretts möglich.	
Dachflächenfenster, Straße	Dachflächenfenster sind straßenseitig i.d.R. <u>nicht</u> zulässig.	
Dachflächenfenster, Garten	Es sind jeweils 2 Dachflächenfenster möglich, eines im Dachgeschoss und eines im Dachspitz. Anordnung in einer Flucht, übereinander. Auswechslungen vermeiden, das heißt die Fensterbreite ist durch den Sparrenabstand vorgegeben, max. Breite 1,0 m. Abstand Dachflächenfenster 1,25 m von beiden Brandwänden ist einzuhalten (Baurecht)	Im Dachgeschoss und Dachspitz, jeweils ein Dachflächenfenster möglich, das heißt zwei Fenster pro Wohneinheit.



# Baufibel: Zeichnerische Details – Bsp. Holzfenster

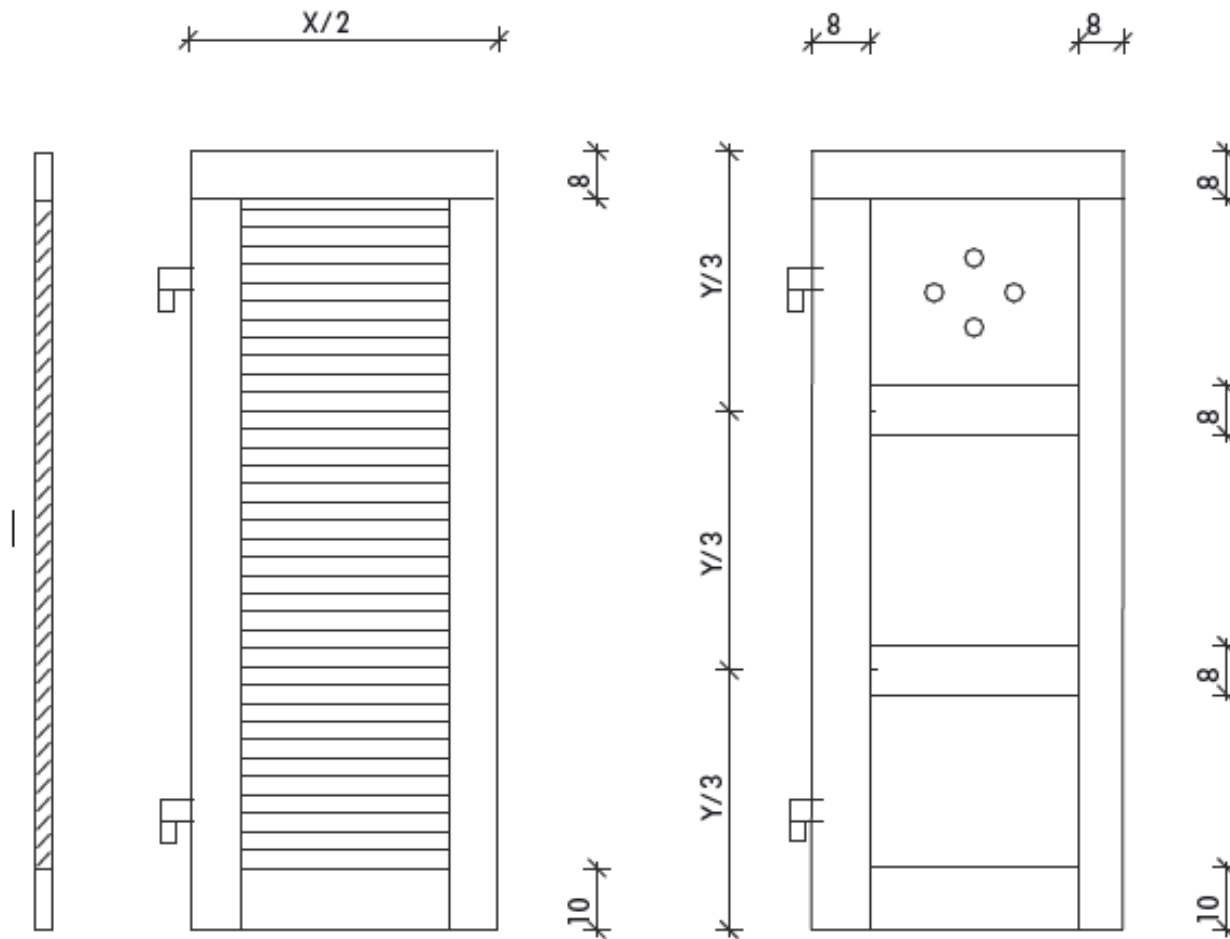


Die o.g. Maße, insbesondere die Rahmeneinstandsmaße, sind verbindlich einzuhalten

# Baufibel: Zeichnerische Details – Bsp. Klappläden

Variante 1:  
Holzlamellen  
feststehend,  
deckend lackiert

Variante 2:  
flächige Füllung  
deckend lackiert,  
4 Stck. Bohrungen  
oberstes Feld,  
d ~ 30 mm

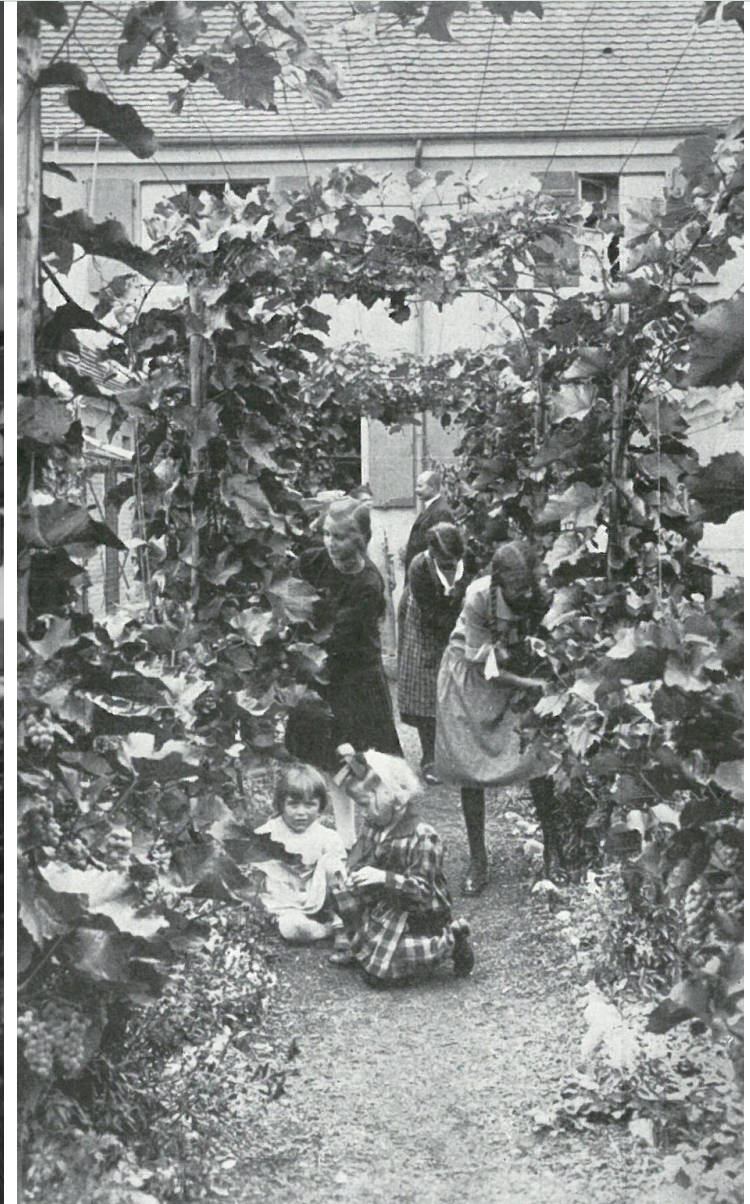




# Baufibel: Zeichnerische Details – Bsp. Klappläden



# Gartendenkmalpflegerisches Entwicklungskonzept





# Gartenparzellen



Abb. 3: Plan der Einfamilienhäuser mit zugehörigen Gartenparzellen, Karl Gruber, 1920

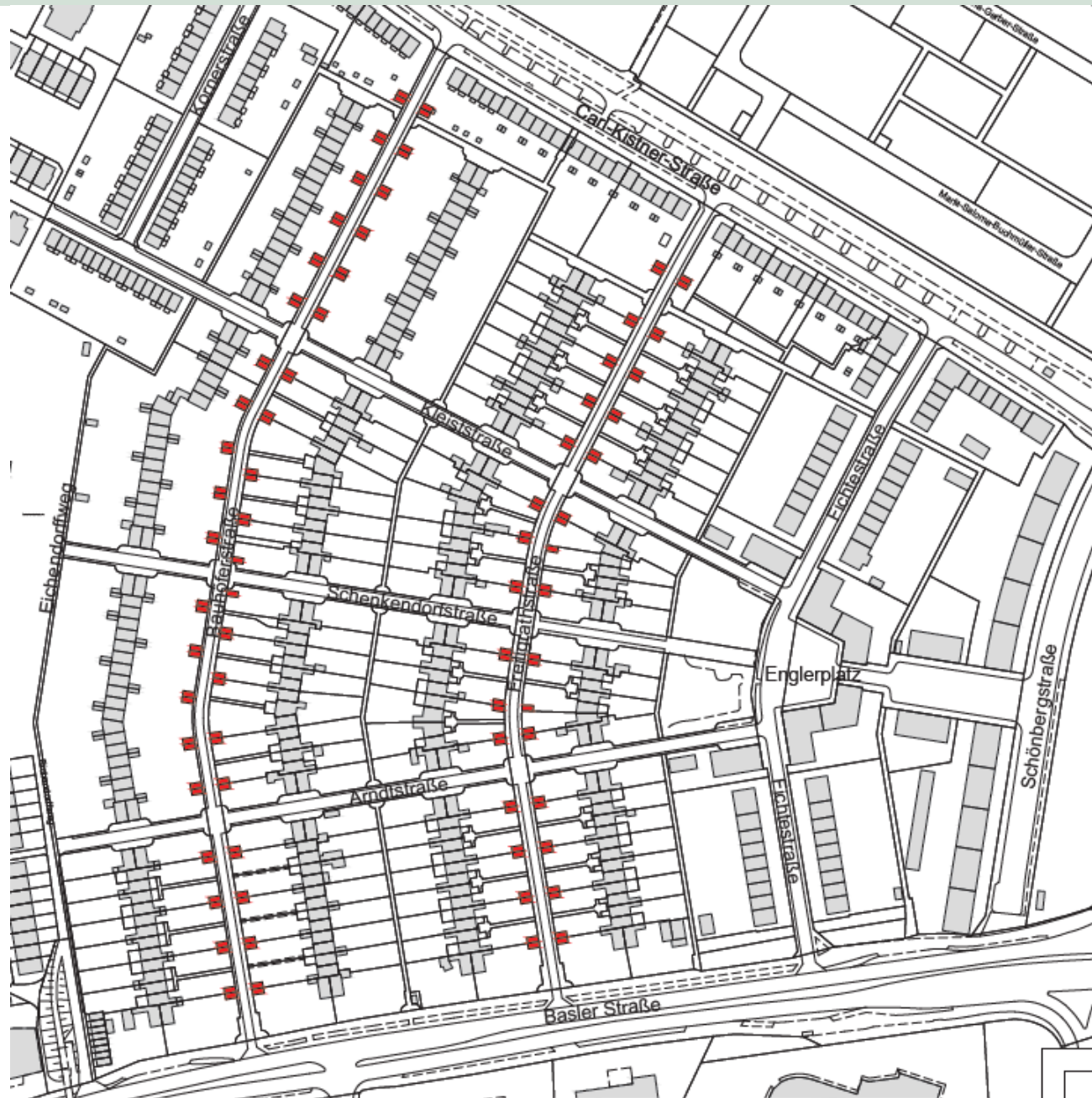


# Beispielgarten

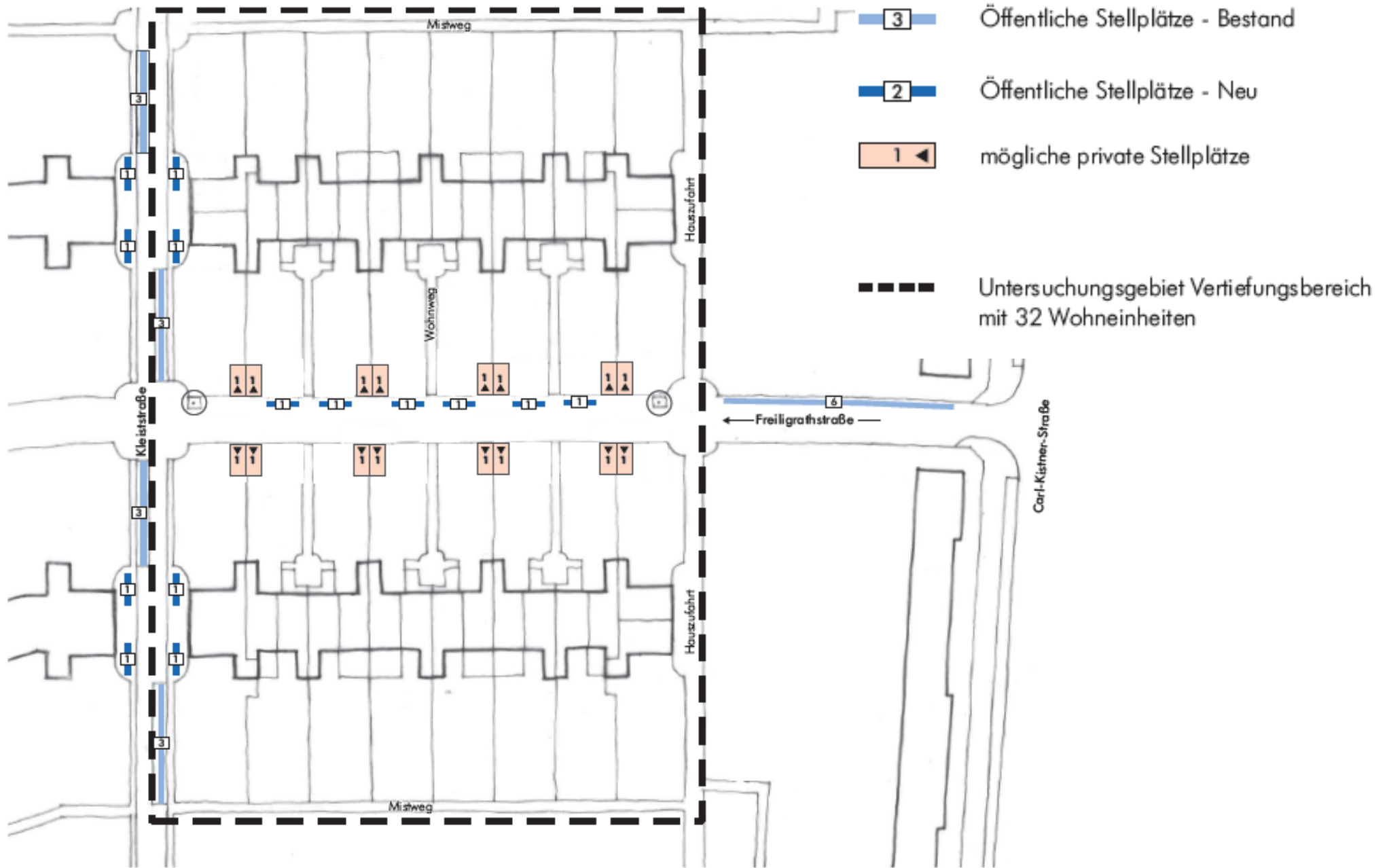




# Gesamtkonzept - Parkierung



# Gartengestaltung mit Stellplatz





# Gartengestaltung mit Stellplatz



# Referenzhaus Freiligrathstraße 70





# Referenzhaus Freiligrathstraße 70



# Referenzhaus Freiligrathstraße 70





# Referenzhaus Freiligrathstraße 70



# Referenzhaus Freiligrathstraße 70





# Ansprechpartner/innen

- Veröffentlichung: [www.freiburg.de](http://www.freiburg.de)  
-> Planen und Bauen -> Stadtplanung -> Stadtteilkonzepte
- Baurechtsamt:  
[bra@stadt.freiburg.de](mailto:bra@stadt.freiburg.de), 0761 / 201-4390
- Landesamt für Denkmalpflege:  
[abteilung8@rps.bwl.de](mailto:abteilung8@rps.bwl.de), 0711 / 9 04 45-666
- Stadtplanungsamt:  
[stadtplanungsamt@stadt.freiburg.de](mailto:stadtplanungsamt@stadt.freiburg.de), 0761 / 201-4101

# FRAGEN UND ANREGUNGEN



# Einen schönen Abend!





# Abbildungen

Bilder und Abbildungen wurden zur Verfügung gestellt von:

- Stadt Freiburg im Breisgau
- Prof. Pfeifer
- Bauverein Breisgau
- Miguel Babo
- Bernd Birmes
- Faktorgrün
- Modusconsult