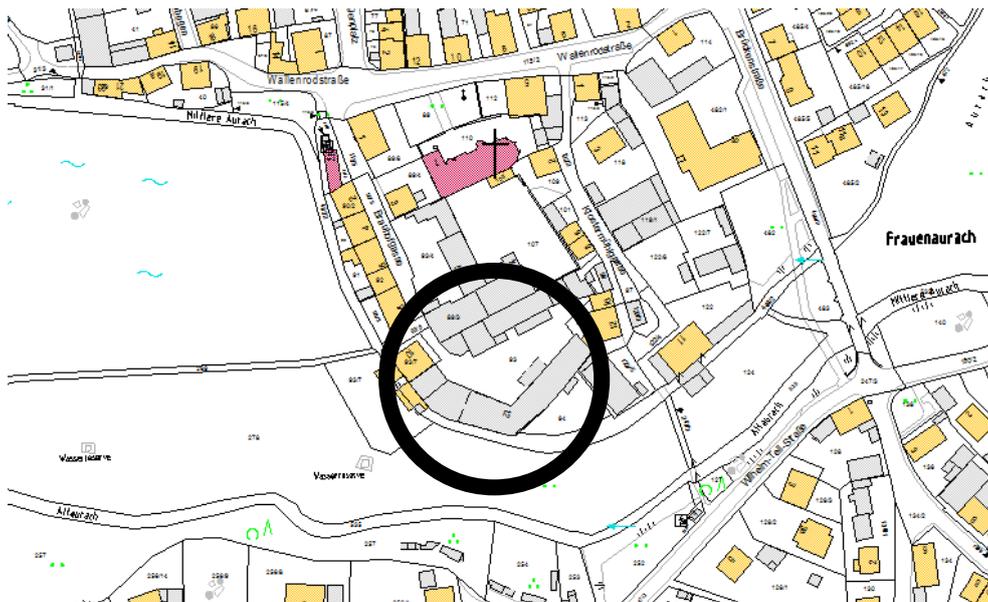


Baukunstbeirat

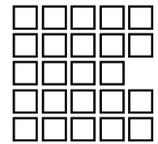
Umbau einer ehemaligen Mälzerei zu einem Handwerksbetrieb und einer Pension,
Brauhoﬀgasse 10, Erlangen-Frauenaurach – (Wiedervorlage)

LAGE DES VORHABENS IM STADTGEBIET



SCHRÄGLUFTBILD AUF DAS BAUGRUNDSTÜCK





Baukunstbeirat

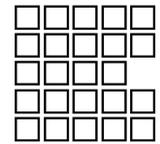
Umbau einer ehemaligen Mälzerei zu einem Handwerksbetrieb und einer Pension,
Brauhofergasse 10, Erlangen-Frauenaurach – (Wiedervorlage)

LAGEPLAN MIT BAUVORHABEN



SCHWARZPLAN





Baukunstbeirat

Umbau einer ehemaligen Mälzerei zu einem Handwerksbetrieb und einer Pension,
Brauhoﬀgasse 10, Erlangen-Frauenaurach – (Wiedervorlage)

SACHVERHALT

Das Baugrundstück befindet sich am südwestlichen Rand des historischen Ortskerns Frauenaurachs auf dem vormaligen Gelände des ehemaligen Dominikanerinnenklosters. Im Süden grenzen der Mühlgraben und der Talraum der Aurach an (Landschaftsschutzgebiet).

Die von der Planung betroffenen Gebäude sind zwar keine Denkmäler, sie stehen aber in der Nähe von Baudenkmalern nach Art. 1 Denkmalschutzgesetz (DSchG). Das Grundstück befindet sich innerhalb eines ausgewiesenen Bodendenkmals (Spätmittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich des ehem. Dominikanerinnenklosters und der Evang.-Luth. Pfarrkirche St. Matthäus (ehem. Klosterkirche). Entsprechende Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde wird beauftragt, sodass keine Beeinträchtigung von Denkmälern erfolgt.

Das Vorhaben beinhaltet die Nutzungsänderung und bauliche Änderung eines Teils der ehemaligen Malzfabrik der Firma Klostermalz Wirth GmbH. Die Gebäude sind derzeit ungenutzt.

Unter Beibehaltung der bestehenden Gebäudevolumina ist die Nutzungsänderung der vormaligen Getreidesilos zu einem Handwerksbetrieb und einer Pension (18 Betten) geplant. Die baulichen Änderungen bestehen aus Herstellung von Öffnungen, Einbau von Türen und Fenstern, Errichtung von Decken und Raumaufteilung im Inneren, Wärmedämmung und Erneuerung der Dachdeckung bzw. ggf. der Dachkonstruktion unter Beibehaltung der Geometrie.

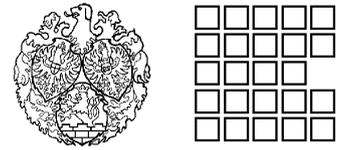
Bauplanungsrechtlich ist die Pension gem. § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO, der Handwerksbetrieb gem. § 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO zulässig. Mittels Auflagen zum Immissionsschutz ist die Eigenschaft "(...) die das Wohnen nicht wesentlich stören." zu gewährleisten.

Das Vorhaben ist als grundsätzlich bauplanungsrechtlich zulässig zu beurteilen.

Bauordnungsrechtlich ist die Abstandsflächen-Situation relevant, wobei sich die Gebäudevolumina nicht verändern. Die Abstandsflächen liegen (teilweise):

- im Nordosten auf Flurstück Nr. 95;
- im Osten auf Flurstück Nr. 122/5;
- im Südosten auf Flurstück Nr. 94;
- im Süden auf Flurstück Nr. 483/2 (Flusslauf) - Abstandsflächen-Übernahmeerklärung liegt vor.

In den Dokumenten „Anschreiben“ und „Beschreibung Mälzerei-Areal...“ mit zugehörigem Übersichtsplan wird vormalige Nutzung und geplante Weiterentwicklung beginnend mit den antragsgegenständlichen Bereichen A (ehem. Getreidelager, geplant: Handwerksbetrieb), B und C (ehem. Getreidelager, geplant: Pension mit 18 Betten) dargestellt. Nach Auskunft des Antragstellers ist die Nachnutzung des Gesamtgeländes entsprechend dem Gebietscharakter mit einer Mischung aus Gewerbe bzw. Handwerk, Pensionsbetrieb und Wohnen geplant. Die Gestaltung des Hofraums kann erst im Zuge der Weiterentwicklung erfolgen. Relevant ist hierfür z.B. die derzeit nicht bekannte Gesamtzahl notwendiger Stellplätze.

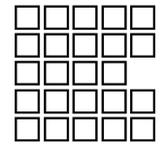


Stadt Erlangen

Baukunstbeirat

Umbau einer ehemaligen Mälzerei zu einem Handwerksbetrieb und einer Pension,
Brauhofgasse 10, Erlangen-Frauenaurach – (Wiedervorlage)

Im Hinblick auf die vorgesehene Vorlage im BKB und die Eiligkeit der Baumaßnahme
„Handwerksbetrieb“ wird für die Nutzungsänderung und Änderung des Bereiches A ein gesonderter
Antrag gestellt. Die baulichen Änderungen wirken in diesem Bereich nicht in den öffentlichen Raum.



Baukunstbeirat

Umbau einer ehemaligen Mälzerei zu einem Handwerksbetrieb und einer Pension,
Brauhoﬀgasse 10, Erlangen-Frauenaurach – (Wiedervorlage)

Gutachten aus der BKB-Sitzung vom 07.11.2019

**TOP 8 Umbau einer ehemaligen Mälzerei zu einem Handwerksbetrieb und einer Pension,
Brauhoﬀgasse 10, Erlangen-Frauenaurach**

Bauherr: Herr Bergler

Architekt: Herr Rattmann, Erlanger Str. 28, 91074 Herzogenaurach

Das Bauvorhaben liegt auf dem Areal einer mittelalterlichen Klosteranlage im Ortsteil Frauenaurach. Die ehemalige Mälzerei befindet sich im südwestlichen Teil des Grundstücks. Der Bauherr hat Planungsabschnitte gebildet und die Gebäudeteile in Bereiche von A bis K unterteilt. Gegenstand der heutigen Beurteilung ist ein abgewinkeltes Gebäude mit den Bereichen A, B und C, dessen Grundrissform historisch gewachsen dem Lauf des südlich angrenzenden Mühlbaches folgt. Das Gebäude selbst steht nicht unter Denkmalschutz. Es handelt sich um ehemalige Schüttgutsilos in Stahlbetonbauweise mit flachem Satteldach, die funktionsbedingt keine Fenster und kaum Türöffnungen aufweisen, dafür aber regelmäßig angeordnete horizontale Lüftungsschlitze, die in zwei Reihen über die Fassade verteilt sind. Die Hoﬀfläche ist vollständig mit einem Betonverbundpflaster versiegelt.

Der Bauherr möchte das Gebäude künftig als Handwerksbetrieb in Mischung mit einer Pension nutzen und schlägt vier verschiedenen Farb- und Formvarianten der Fassadengestaltung vor, die allesamt am Raster der Lüftungsschlitze orientiert sind, um den baulichen Eingriff in die Gebäudestatik möglichst gering zu halten.

Die Hoﬀfläche wird in der vorgestellten Planung im Wesentlichen als Parkierungsanlage umfunktioniert, die auf Restflächen und Zwickeln begrünt werden soll.

Der Baukunstbeirat begrüßt das Engagement des Bauherrn, die leerstehenden Gebäude einer neuen Nutzung zuzuführen, gibt allerdings zu bedenken, dass eine Auseinandersetzung mit der Historie des Ortes erforderlich ist, zudem grundsätzlich der Umgang mit der baulichen Substanz hinsichtlich einer Verträglichkeit mit der angestrebten Nutzung geklärt werden muss. Insofern ist das Gremium einheitlich der Auffassung, dass die vorgestellten Fassadenvarianten sowie eine formalästhetische Diskussion darüber verfrüht sind, weil sie nicht aus einem übergeordneten Konzept heraus entstanden sind.

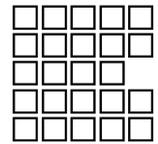
Konkrete Hinweise des Baukunstbeirates zur vorgestellten Planung beziehen sich auf die Klärung der Fragen, ob sich die Mischung eines Handwerksbetriebes mit der Privatheit einer Pensionsnutzung verträgt, warum keine Unterscheidung zwischen Innen- und Außenfassade vorgenommen wurde, warum die Innenfassade nicht auf die potentiell attraktive Innenhoﬀfläche reagiert, ob das Gebäude nicht durchlässiger sein könnte und es wird angeregt über Teilabrisse nachzudenken, um die begrenzten Möglichkeiten der Siloarchitektur aufzubrechen. Die Innenhoﬀfläche als Parkplatz und Verkehrsfläche ohne Aufenthaltsqualität zu gestalten wird ebenfalls sehr kritisch hinterfragt.

Der Baukunstbeirat empfiehlt eine grundsätzliche Überdenkung der Planung und bei der gewünschten Wiedervorlage zusätzlich zu den Planunterlagen ein Gebäudemodell im Maßstab 1: 500.

Der BKB bittet um Wiedervorlage der Planung.

Erlangen, den 07.11.2019

Der Baukunstbeirat



Baukunstbeirat

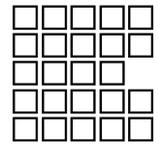
Umbau einer ehemaligen Mälzerei zu einem Handwerksbetrieb und einer Pension,
Brauhoftgasse 10, Erlangen-Frauenaurach – (Wiedervorlage)

ALTE MÄLZEREI - NEUE WEGE - WIR SIND VIELFÄLTIG

ÜBERSICHT

Konzeptplanung

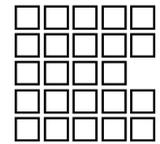




Baukunstbeirat

Umbau einer ehemaligen Mälzerei zu einem Handwerksbetrieb und einer Pension,
BrauhoFGasse 10, Erlangen-Frauenaurach – (Wiedervorlage)





Baukunstbeirat

Umbau einer ehemaligen Mälzerei zu einem Handwerksbetrieb und einer Pension, Brauhoﬀgasse 10, Erlangen-Frauenaurach – (Wiedervorlage)

Neugestaltung des Areals der Firmen
„Klostermalz Wirth GmbH“
und
„Brauhoﬀ Frauenaurach GmbH & Co.KG“,
Brauhoﬀgasse 10, 91056 Erlangen
unter dem Motto:

Alte Mälzerei - Neue Wege
-wir sind vielfältig-

Historie:

Die Klostermalz Wirth GmbH war eine familiengeführte, kleine Mälzerei, gegründet 1871, die im Jahre 2017 aufgrund der enormen Konkurrenzsituation im internationalen Malzgewerbe und der nicht vorhandenen Nachfolgerspektive, stillgelegt wurde. Der Betrieb wurde in der fünften Generation geführt und es war kein leichter Schritt, die Familientradition zu beenden.

Ursprünglich entstand die Mälzerei aus einer Brauerei der „Klosterbräu Frauenaurach“, die im Jahre 1923 zur Mälzerei umgewandelt wurde. Auch die „Klosterbräu Frauenaurach“ hatte eine lange Tradition und war sogar Bierlieferant des Erlanger Schlosses.

Die lange Historie und die emotionale Verbundenheit der Familie Bergler zur Klostermalz/ Klosterbräu, war ein Grund für das Motto:

Alte Mälzerei – Neue Wege - wir sind vielfältig –

Der Bezug zur Historie wird durch die „Alte Mälzerei“ hergestellt und soll sich auch im Konzept durch die Perspektive zur Integration einer Gastronomie/ Hausbrauerei ausdrücken; offen für Besucher und ein Ort der Gastlichkeit zum Wohlfühlen.

Umgebung:

Seit jeher ist das gesamte Areal der Klostermälzerei in den Ortskern von Frauenaurach eingebettet. Die Familie und die Mälzerei waren immer ein zentraler Bestandteil des Ortes. Auf der Rückseite des Areals erstreckt sich der Wiesengrund mit dem Mühlbach und der Aurach. Wiesen, ein Biotop, welches von der Familie Bergler unter Mithilfe des „Landschaftspflegeverbandes, Mittelfranken“ erhalten und gepflegt wird, und der Radweg nach Herzogenaurach, bieten verschiedenste Möglichkeiten der Naherholung. Die Kombination der Lage im Ortskern und andererseits die Nähe zu Natur, Grün und Wasser, ist ein grundlegender Baustein unseres Mottos:
„-wir sind vielfältig-“

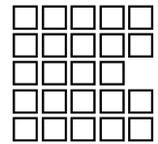
Areal der „Alten Mälzerei“:

Das Areal der ehemaligen Klostermälzerei liegt in einem Mischgebiet. Die historische Kombination von Wohnen und Gewerbe soll erhalten bleiben. So soll nach dem angedachten Konzept, verträgliches Kleingewerbe, Pension und Wohnen die Menschen zusammenführen und die Wege verkürzen. All dies soll sich ergänzen: Arbeitsplatz, Wohnen, eingebettet in den Ort Frauenaurach und dennoch in der Natur.

Dies ist ein weiterer Baustein unseres Mottos: „-wir sind vielfältig-“

Gebäude:

Die Gebäude der Klostermälzerei sind durch einen fortlaufenden Wachstums- und einem, aus der Historie resultierenden Umstrukturierungsprozess geprägt. Die unterschiedlichen Gebäudeformen und -historien sollen Großteils – soweit vertretbar – erhalten bleiben und mit unterschiedlichster Nutzung, sowie dem herausgearbeiteten Erscheinungsbild, auch zu unserem Motto: „-wir sind vielfältig-“ beitragen.



Baukunstbeirat

Umbau einer ehemaligen Mälzerei zu einem Handwerksbetrieb und einer Pension,
Brauhoftgasse 10, Erlangen-Frauenaurach – (Wiedervorlage)

GRÜNFLÄCHEN



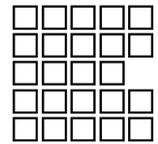
1. Blick Richtung Brücke



2. Blick vom Wiesengrund auf Klostermalz



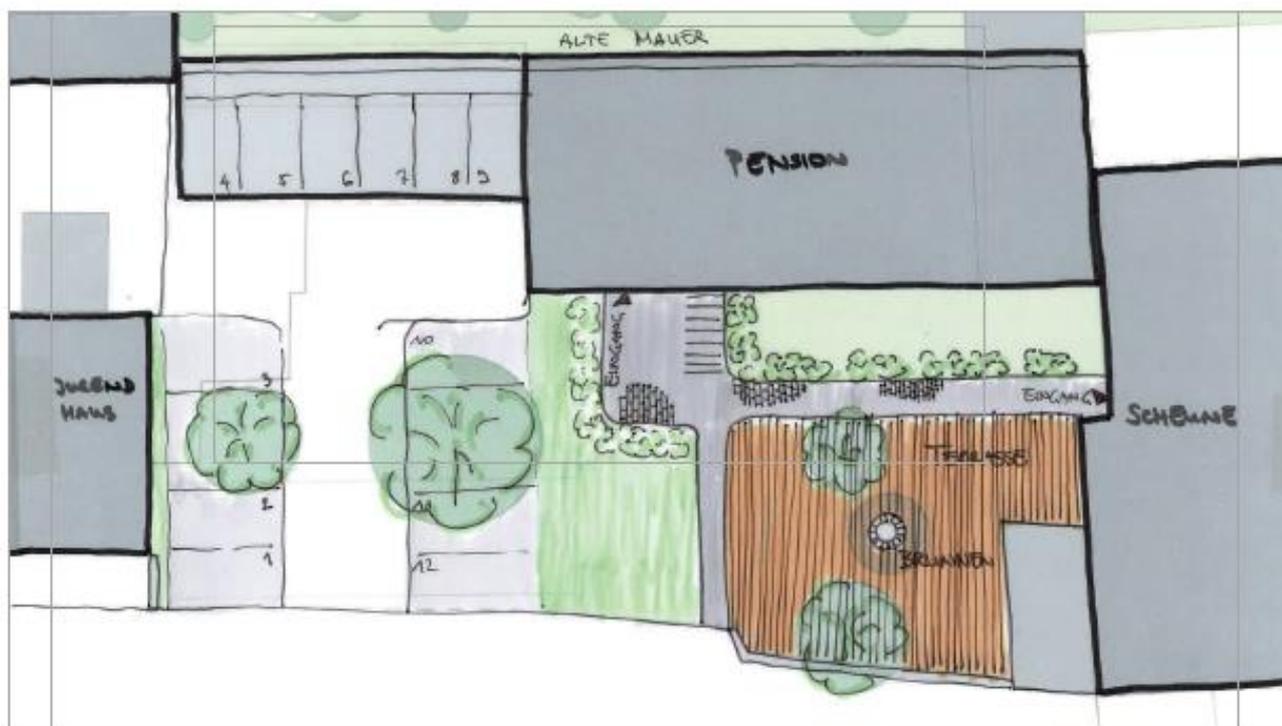
3. Blick von Fußgängerbrücke über Wiesengrund

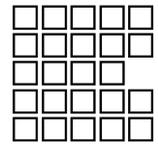


Baukunstbeirat

Umbau einer ehemaligen Mälzerei zu einem Handwerksbetrieb und einer Pension, Brauhofgasse 10, Erlangen-Frauenaurach – (Wiedervorlage)

ANSICHT PENSION I

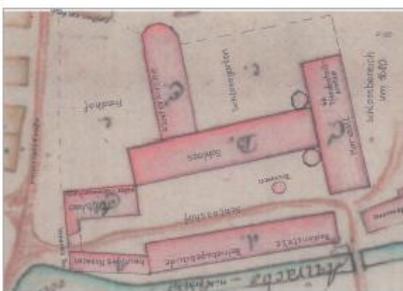


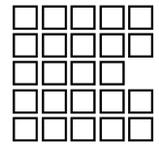


Baukunstbeirat

Umbau einer ehemaligen Mälzerei zu einem Handwerksbetrieb und einer Pension, Brauhofgasse 10, Erlangen-Frauenaurach – (Wiedervorlage)

ANSICHT PENSION II

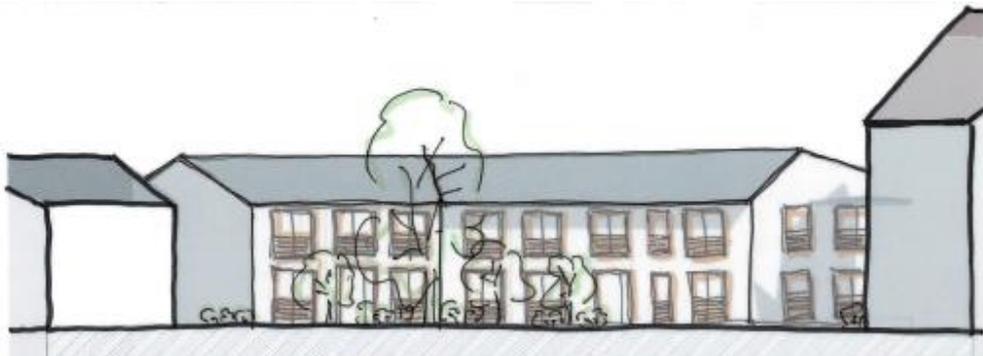


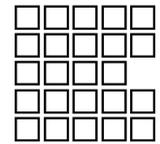


Baukunstbeirat

Umbau einer ehemaligen Mälzerei zu einem Handwerksbetrieb und einer Pension, Brauhofgasse 10, Erlangen-Frauenaurach – (Wiedervorlage)

ANSICHT WOHNEN

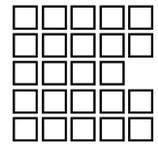




Baukunstbeirat

Umbau einer ehemaligen Mälzerei zu einem Handwerksbetrieb und einer Pension, Brauhofgasse 10, Erlangen-Frauenaurach – (Wiedervorlage)

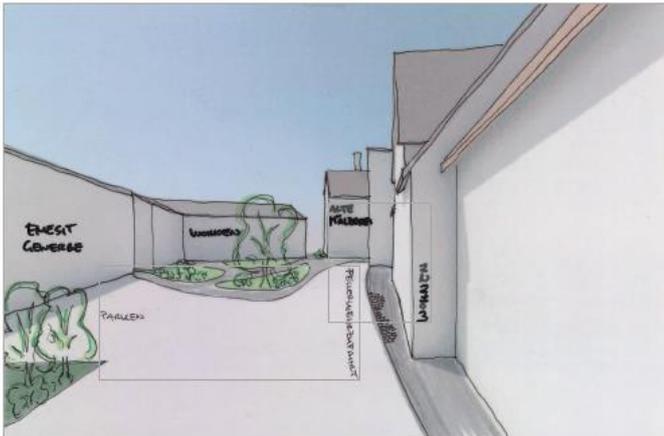


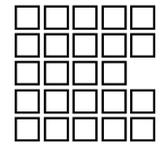


Baukunstbeirat

Umbau einer ehemaligen Mälzerei zu einem Handwerksbetrieb und einer Pension, Brauhofgasse 10, Erlangen-Frauenaurach – (Wiedervorlage)

VISUALISIERUNGEN





Baukunstbeirat

Umbau einer ehemaligen Mälzerei zu einem Handwerksbetrieb und einer Pension,
Brauhoﬀgasse 10, Erlangen-Frauenaurach – (Wiedervorlage)

GUTACHTEN AUS DER BKB-SITZUNG VOM 30.01.2020

Umbau einer ehemaligen Mälzerei zu einem Handwerksbetrieb und einer Pension, Brauhoﬀgasse 10, Erlangen- Frauenaurach (WV)

Bauherr: Herr Bergler

Architekt: Herr Rattmann, Erlanger Str. 28, 91074 Herzogenaurach

Die vorliegende Planung wurde weiterentwickelt und beschäftigt sich mit Gebäudesetzungen sowie funktionalen, städtebaulichen und freiraumplanerischen Inhalten, was die allgemeine Anerkennung des Baukunstbeirates findet. Auch die Präsentation eines Gebäudemodells wird sehr begrüßt.

Die verschiedenen Nutzungen, wie Wohnen, Pension und Gewerbe wurden im Ensemble nachvollziehbar verteilt. Die geplanten Gebäudeabrisse bzw. Teilabrisse sind weitestgehend plausibel, sollten jedoch aufgrund starker Verflechtungen von denkmalgeschützten Bauwerken mit den jüngeren Gebäuden der Mälzerei einer genauen Betrachtung unterzogen werden. Insbesondere der Abbruch im Bereich der geplanten Pension wird dabei genannt. Darüber hinaus sind nach Auffassung des Gremiums die beiden seitlichen Einkürzungen am L-förmigen Mälzereigebäude nochmals zu überprüfen, denn Zielsetzung der Entwicklung des Areals sollte es sein, das Ensemble zu stärken und eine bruchstückhafte bzw. beliebige Gestaltung, wie sie beispielsweise auch noch an der geplanten Dachlandschaft ablesbar ist, zu vermeiden. Der Vorschlag eines Zwerchhauses in der Westfassade des Pensionsgebäudes wird in diesem Zusammenhang vom Gremium kritisch gesehen.

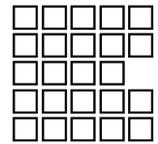
Die Verbindung der zukünftigen Nutzungen mit dem Naturraum der Aurachau ist grundsätzlich richtig, die partielle Gestaltung der Hoﬀfläche in Form einer parkartigen Landschaft sollte jedoch unterbleiben, ebenso die Unterteilung von befahrenen und fußläufigen Flächen, weil dies dem Charakter des Hofes als eine erkennbare Einheit widerspricht. Die vorgesehene Gewässerquerung sollte möglicherweise eine Fortführung auf der gegenüberliegenden Bachseite finden, oder nur als „untergeordnete, nebensächliche Geste“ gestaltet werden.

Der BKB empfiehlt bei der weiteren Planung die Hinzuziehung eines Landschaftsarchitekten.

Der Baukunstbeirat wünscht dem Bauvorhaben weiterhin einen guten Verlauf und bedankt sich für die konstruktive Zusammenarbeit.

Erlangen den 30.01.2020

Der Baukunstbeirat



Baukunstbeirat

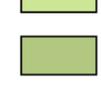
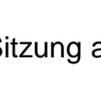
Umbau einer ehemaligen Mälzerei zu einem Handwerksbetrieb und einer Pension, Brauhofgasse 10, Erlangen-Frauenaurach – (Wiedervorlage)

Die weitere Fassadengestaltung einschl. der aufgezeigten Balkone soll auf Grundlage der Varianten 3b und 4 erfolgen. Die nach den vorgenannten Punkten überarbeitete soll erneut dem BKB vorgelegt werden.

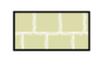
Freiflächengestaltungsplan



Vegetation

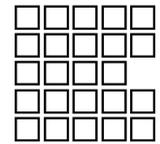
-  Baumbestand
-  Baum Neupflanzung
-  Pflanzfläche/Küchergarten
-  Blühflächen
-  Rasenfläche
-  Hecke

Wege, Plätze, Einfassungen

-  Pflaster
-  Rasenfugenpflaster
-  Asphalt
-  Baukonstruktionen
wie Holzdeck, Überdachung, Einhausung

Sonstiges

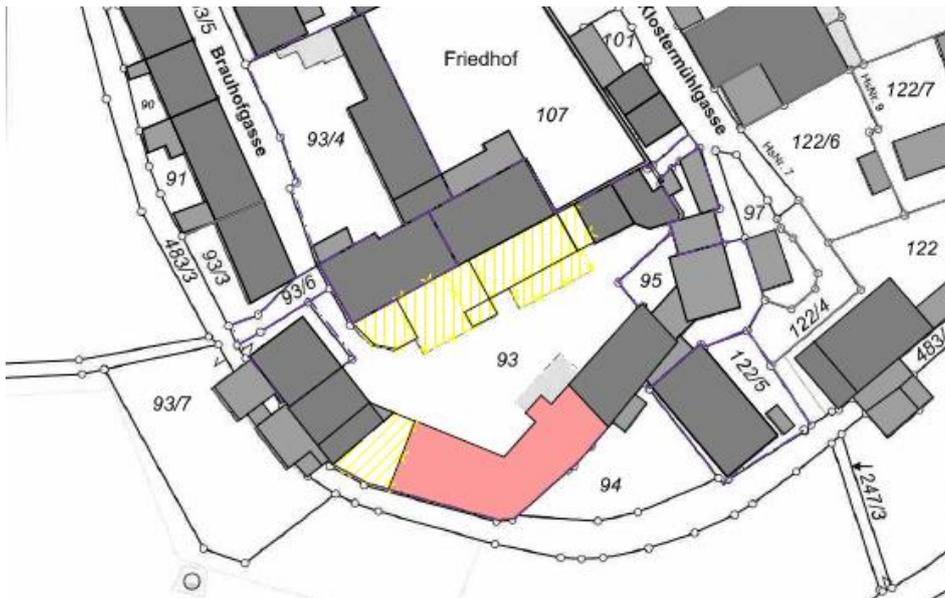
-  281,36 Höhen Bestand



Baukunstbeirat

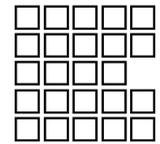
Umbau einer ehemaligen Mälzerei zu einem Handwerksbetrieb und einer Pension, Brauhofgasse 10, Erlangen-Frauenaurach – (Wiedervorlage)

Lageplan



Grundriss EG

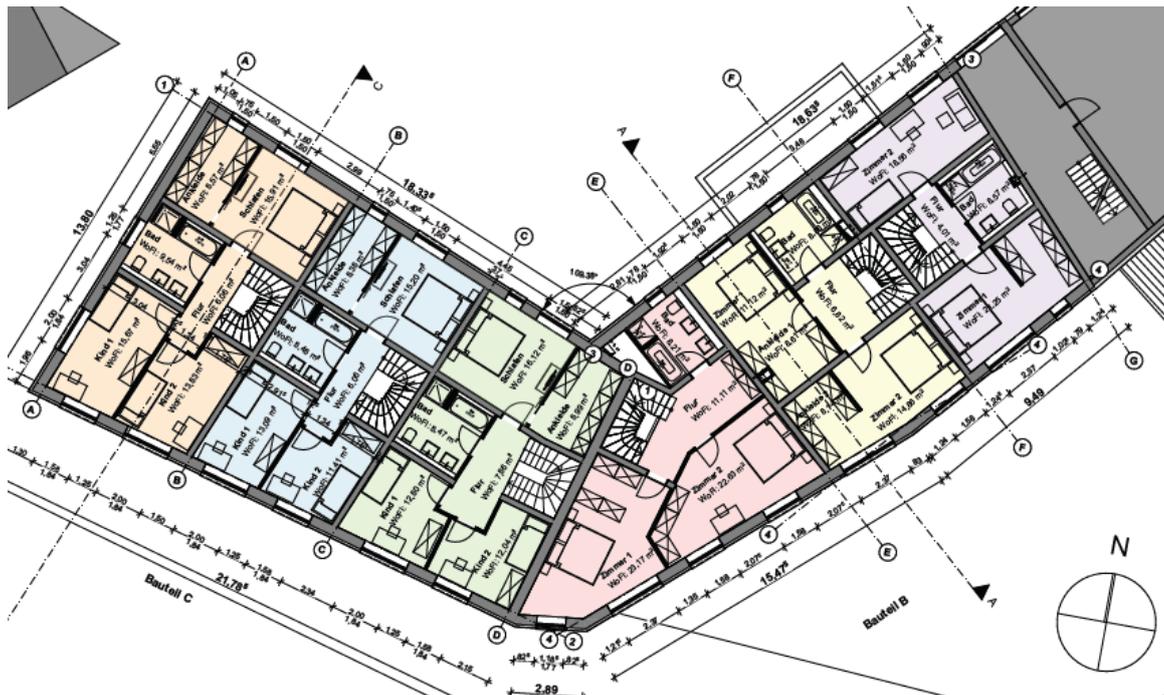




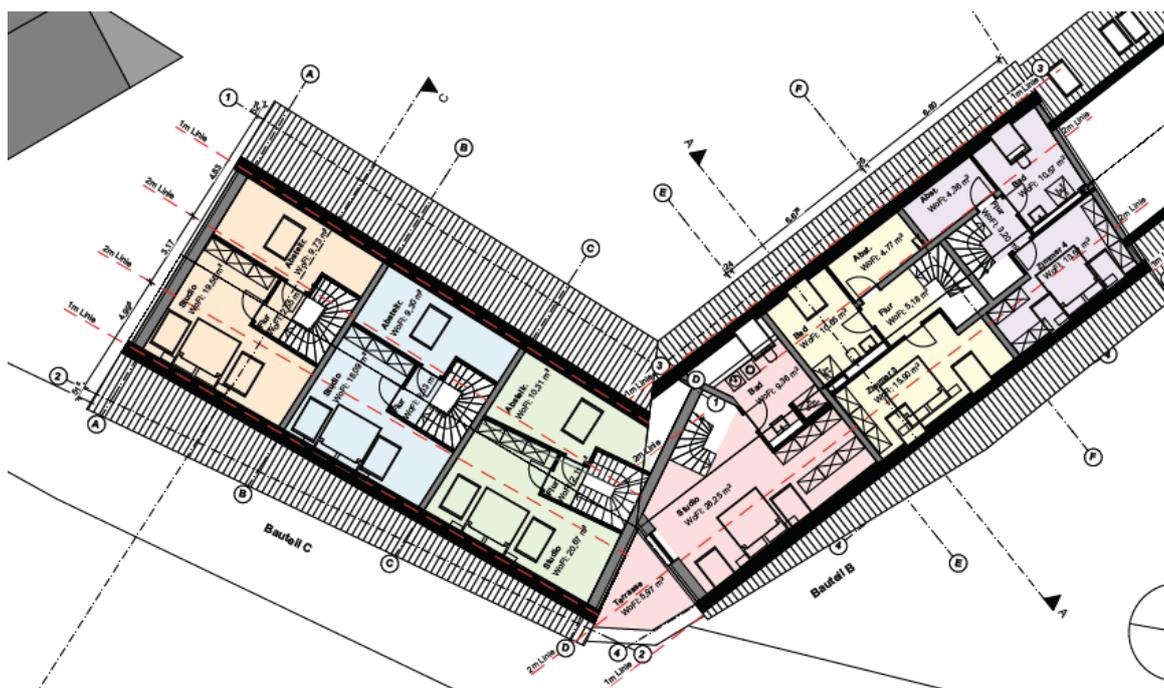
Baukunstbeirat

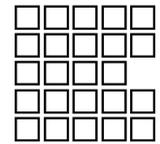
Umbau einer ehemaligen Mälzerei zu einem Handwerksbetrieb und einer Pension, Brauhofgasse 10, Erlangen-Frauenaurach – (Wiedervorlage)

Grundriss OG



Grundriss DG

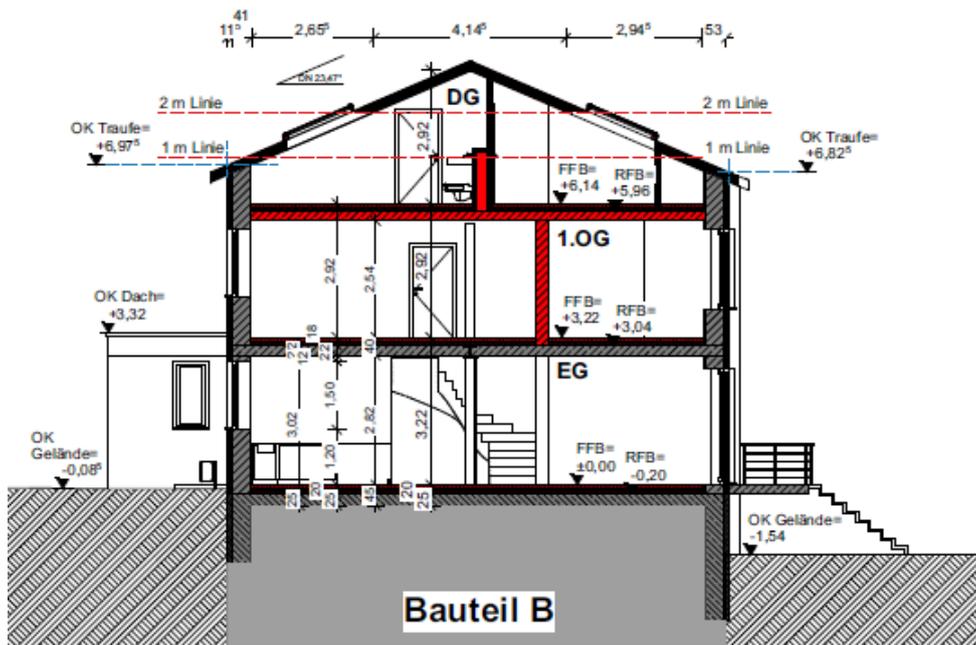




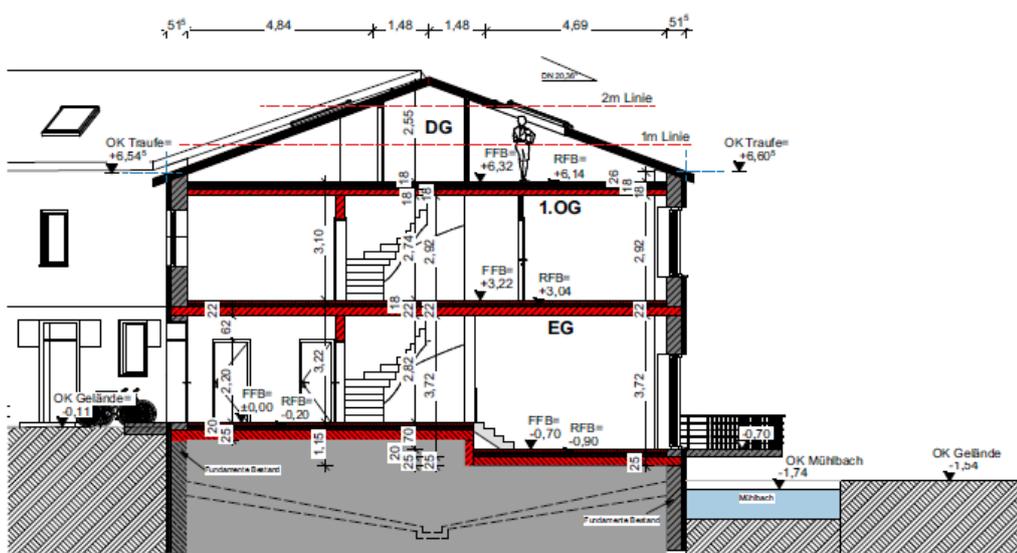
Baukunstbeirat

Umbau einer ehemaligen Mälzerei zu einem Handwerksbetrieb und einer Pension, Brauhofgasse 10, Erlangen-Frauenaurach – (Wiedervorlage)

SCHNITT

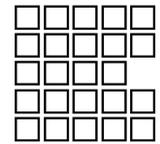


Schnitt A-A Bauteil B



Bauteil C

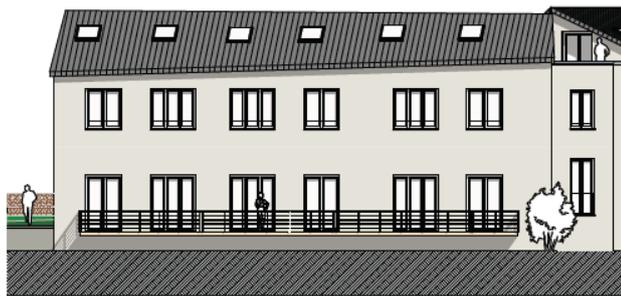
Schnitt C-C Bauteil C



Baukunstbeirat

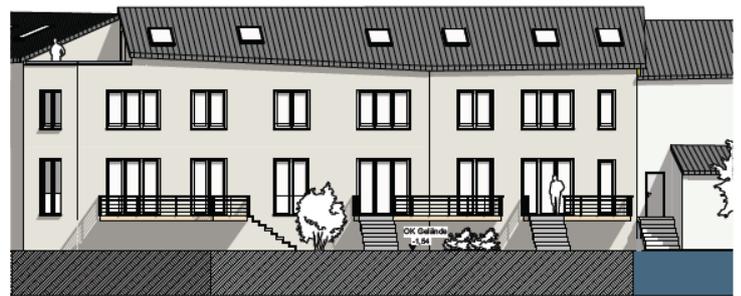
Umbau einer ehemaligen Mälzerei zu einem Handwerksbetrieb und einer Pension, Brauhofgasse 10, Erlangen-Frauenaurach – (Wiedervorlage)

Ansichten Varianten 3b



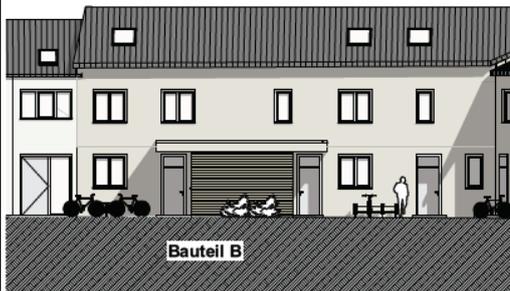
Bauteil C

A-05 Ansicht Süd-West 1:100



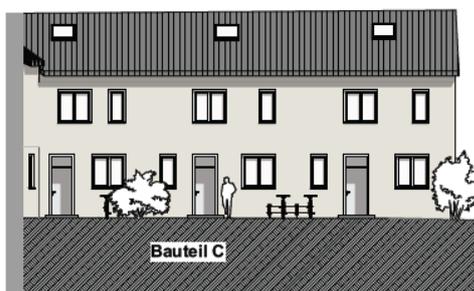
Bauteil B

A-04 Ansicht Süd 1:100



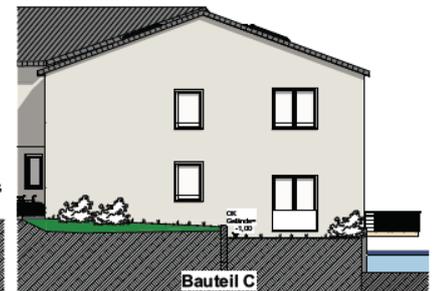
Bauteil B

A-02 Ansicht Nord-Ost 1:100



Bauteil C

A-01 Ansicht Nord-West 1:100



Bauteil C

A-06 Ansicht West 1:100



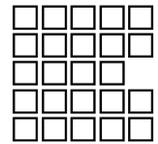
Bauteil C

A-05 Ansicht Süd-West 1:100



Bauteil B

A-04 Ansicht Süd 1:100



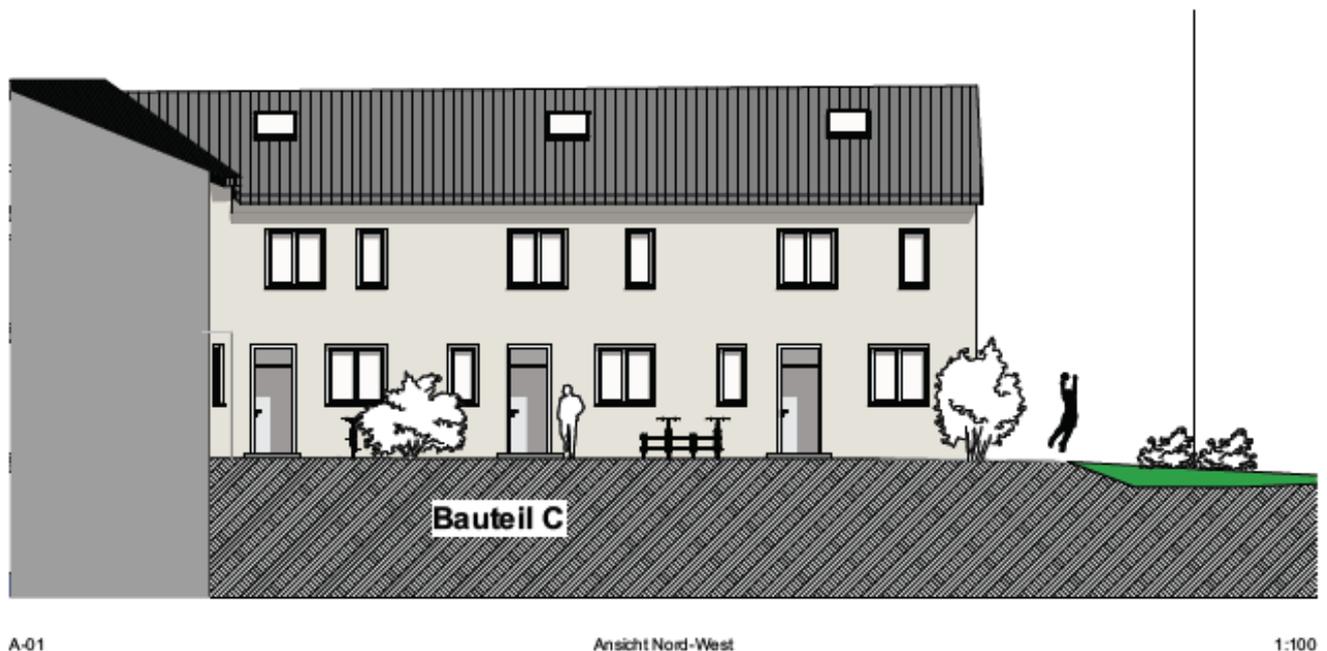
Baukunstbeirat

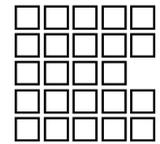
Umbau einer ehemaligen Mälzerei zu einem Handwerksbetrieb und einer Pension, Brauhofgasse 10, Erlangen-Frauenaurach – (Wiedervorlage)

Variante 2



Ansicht Nord-West

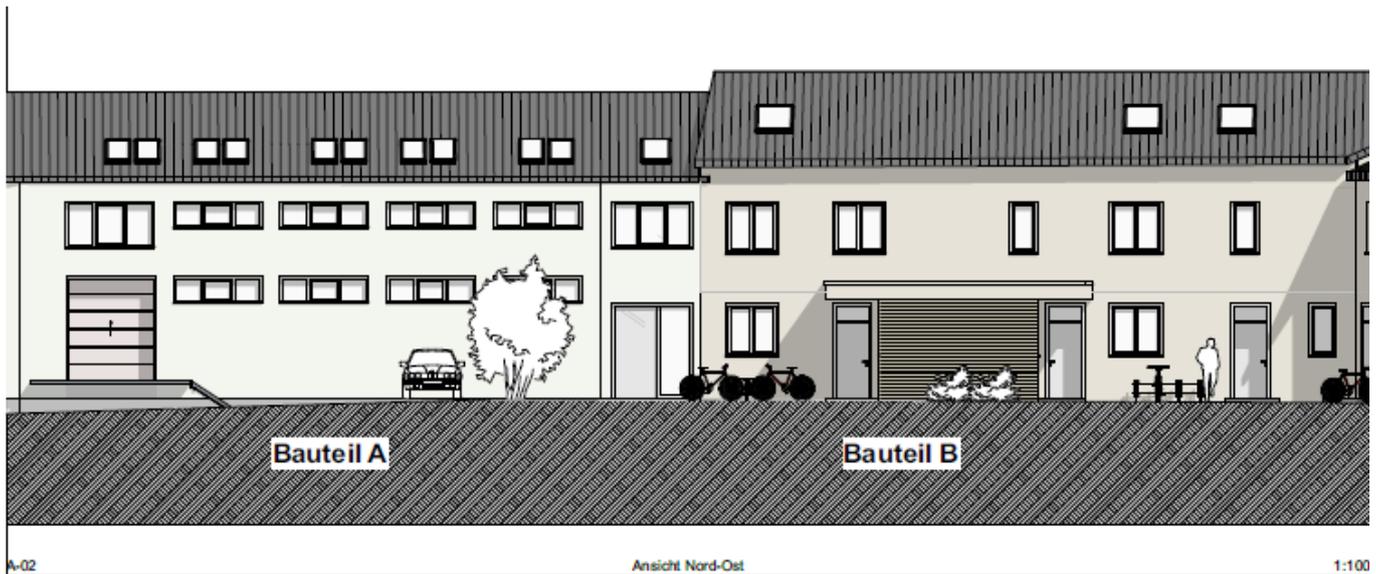




Baukunstbeirat

Umbau einer ehemaligen Mälzerei zu einem Handwerksbetrieb und einer Pension, Brauhofgasse 10, Erlangen-Frauenaurach – (Wiedervorlage)

Ansicht Nord-Ost



Ansicht West

