

KONSTANZ

Die Stadt zum See



Leitfaden »Musikerviertel«
Stadt Konstanz

Inhalt

1	Ausgangslage und Aufgabenstellung				04
2	Konstanzer Musikerviertel – Gebietscharakteristik				05
3	Das Untersuchungsgebiet				06
	Lage und Begrenzung				
	Stadtteilprägende Bauten				
	Städtische Wahrzeichen bzw. Kunst im öffentlichen Raum				
4	Grundlagen – Analyse des Bestandes				07
	4.01 – Schwarzplan				
	4.02 – Verkehr und Infrastruktur				
	4.03 – Baualter				
	4.04 – Denkmale				
	4.05 – Dachformen				
	4.06 – Nebengebäude				
	4.07 – Anzahl der Wohneinheiten				
	4.08 – Geschossigkeit				
	4.09 – GRZ (Grundflächenzahl)				
	4.10 – GFZ (Geschoßflächenzahl)				
	4.11 – Bebauungspläne				
5	Teilbereich Schubert-/Beethovenstraße				10
	Entstehungsgeschichte/Baualter				10
	Auswertung der Grundlagenpläne für den Teilbereich Schubert-/Beethovenstraße				14
	Grundlagenpläne für den Teilbereich Schubert-/Beethovenstraße				15
	Entwicklungskonzept für den Teilbereich Schubert-/Beethovenstraße				15
	Beschreibung der Bestandsbauten				15
	Beispielgebende Referenzen im Bestand				16
	Planungsgrundsätze				17
	Zu den Plänen Teilbereich Schubert-/Beethovenstraße				18
6	Pläne				20
	Leitfaden ges. Untersuchungsgebiet	Bestandsanalyse	M. 1 : 2000		[1–11]
	Teilbereich Schubert-/Beethovenstraße	Beispiele Anbauten	M. 1 : 250 A4		[1–2]
	Teilbereich Schubert-/Beethovenstraße	Grünzonen	M. 1 : 1000 A3		[1]
	Teilbereich Schubert-/Beethovenstraße	Beispiele Gauben	M. 1 : 250 A4		[1–2]
	Teilbereich Schubert-/Beethovenstraße	Negativbeispiele Anbauten	o. M. A4		[1]



Sehr geehrte BauherrInnen und ArchitektInnen, sehr geehrte Damen und Herren



Das Konstanzer Musikerviertel ist eines der beliebtesten und schönsten Wohnviertel im Stadtteil Petershausen. Das Quartier grenzt unmittelbar an das Seeufer und hat prächtige Villen sowie schöne Einfamilienhäuser mit jeweils großen Gartengrundstücken. Aufgrund dieser qualitätsvollen Bebauung wird das Musikerviertel als Villenkolonie oder Gartenvorstadt bezeichnet.

In den vergangenen Jahrzehnten hat sich das Musikerviertel zu einem der gefragtesten Wohnquartiere in Konstanz entwickelt. Durch mehrheitlich historische Bebauung hat das Viertel seinen ursprünglichen Charakter bewahrt.

Mit dem »Leitfaden Musikerviertel« wollen wir Bauherren und Architekten ein Gestaltungshandbuch zur Verfügung stellen, anhand dessen eine qualitätsvolle Weiterentwicklung des Gebiets ohne Verlust des gebietsprägenden Charakters möglich ist.

Ich freue mich, wenn der Leitfaden eine gute Orientierung bietet.

Ihr

A handwritten signature in blue ink, which appears to read 'Karl Langensteiner-Schönborn'. The signature is stylized and written in a cursive script.

Karl Langensteiner-Schönborn
Baubürgermeister
Stadt Konstanz

1 Ausgangslage und Aufgabenstellung

Gegenüber der eng bebauten und kompakten Altstadt zeigt der rechtsrheinische, seit dem mittleren 19. Jh. aus älteren Strukturen sich entwickelnde Stadtteil Petershausen heterogene Strukturen. Neben geschlossenen Blockrandbebauungen des seit der Gründerzeit entstandenen Kerns bestimmen Quartiere mit offener bzw. durchgrünter Wohnbebauung das Bild des Stadtteils.

Eines dieser Quartiere ist das unmittelbar an das Seeufer angrenzende »Musikerviertel«, die Bezeichnung leitet sich ab von mehreren, nach Komponisten benannten Straßennamen. Das Quartier weist überwiegend individuell gebaute Einfamilienhausbebauung in großen Gartengrundstücken auf, es sind keine Einkaufsmöglichkeiten vorhanden.

In Bezug zur Kern- bzw. Altstadt kann das Musikerviertel als Villenkolonie oder Gartenvorstadt bezeichnet werden.

Das Musikerviertel hat sich in den letzten Jahrzehnten zu einem der gefragtesten und hochpreisigen Wohnquartiere in Konstanz entwickelt. An den Rändern des Quartiers sind in jüngerer Zeit einzelne städtebauliche Neuentwicklungen entstanden, dennoch weist das Quartier mehrheitlich die historische Bebauung auf und hat seinen ursprünglichen Charakter bewahrt.

In den letzten Jahren sind vermehrt Nachverdichtungstendenzen zu erkennen, die sich nicht nur auf Baulücken beschränken, sondern vielerorts auch in den historischen Bestand eingreifen. Aufgrund des hohen Siedlungsdrucks in Konstanz und der erzielbaren Verkaufspreise für gehobene Wohnungen ist eine bauliche Überformung dieses städtebaulich sehr wertvollen und sensiblen Quartiers in den nächsten Jahren zu erwarten.

Um den ursprünglichen Charakter und die Qualitäten des Quartiers trotz möglicher Nachverdichtung zu sichern steht dieser Leitfaden zur Verfügung, der Bauherren als Orientierung und Fachleuten als Bewertungsgrundlage dienen soll.

2 Konstanzer Musikerviertel – Gebietscharakteristik

Das Konstanzer Villenviertel – das so genannte »Musikerviertel« – entwickelt sich im Zuge des Ausgreifens der städtischen Bebauung auf die rechtsrheinische Hügellandschaft des Bodanrück seit der Mitte des 19. Jahrhunderts. In See-, Neu- und Hinterhausen – bislang von einzelnen adligen Landgütern und Bauernhöfen durchsetzten und damit landwirtschaftlich geprägten Weilern – entsteht im weiteren Verlauf des 19. Jahrhunderts und im frühen 20. Jahrhundert ein großbürgerliches Villenquartier. Begrenzt von der Mainaustraße als Verbindung zu Allmannsdorf, der Hangkrone des Salzbergs im Norden und vom Seeufer im Süden wird beidseits der Eichhornstraße als neuer Hauptachse in Etappen ein weitgehend rechtwinkliges Straßenschema angelegt. Einbezogen werden die in Richtung Hörnle gekrümmt verlaufenden älteren Straßenzüge der Oberen Hausergasse (spätere Beethovenstraße) und Unteren Hausergasse (spätere Mozartstraße). Zögerlichen Anfängen in der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts, die zur Errichtung spätklassizistischer und historistischer Wohnbauten hauptsächlich an der Mainaustraße und am Seeufer führen, folgt eine rege Bautätigkeit nach 1900.

Dabei geht die bauliche Entwicklung mit einer zunehmenden Verbürgerlichung einher. Den in der Tradition adliger Landsitze errichteten, von großen Landschaftsgärten umgebenen und dabei mit direktem Seezugang ausgestatteten Villen der älteren Phase (Villa Prym, Villa Rosenau) folgen auf kompakteren Parzellen platzierte Stadtvillen und villenartige Wohnhäuser.

Bis zum Ausbruch des Ersten Weltkriegs werden die seenahen Straßenzüge von Eichhornstraße, Neuhauser Straße und Alpenstraße bis zur Hebelstraße sowie die Nordseite der Zeppelinstraße an der Hangkrone des Salzbergs zügig und daher relativ einheitlich mit Stadtvillen des Jugendstils, Reformstils und Heimatstils bebaut. Dabei bildet sich die kennzeichnende Gebietsstruktur heraus. Diese wird geprägt durch die allseitig freistehende, in der Regel eine großzügig bemessene Wohneinheit aufnehmende Stadtvilla mit eingefriedeter

Vorgartenzone und durchgrüneten Binnenzonen, die entweder als Zier- oder Nutzgärten angelegt werden.

Der weitere Ausbau des Gebiets erfolgt unmittelbar nach dem Ersten Weltkrieg bis in die 1930er Jahre auf Grundlage der ursprünglichen Bau- und Nutzungsstruktur, wobei in der Mehrzahl bescheidene und kleinere Einzelwohnhäuser, ergänzt um einige Doppelhäuser, in Formen des Heimatstils und einer zurückhaltenden Moderne entstehen. Dabei wird mit der Bebauung der Haydn-, Beethoven- und Schubertstraße sowie der Südseite der Zeppelinstraße die Lücke zwischen Hangkrone und seenaher Zone geschlossen und das Quartier nach Osten bis zur Richard-Wagner-Straße erweitert. Die 1950er Jahre sehen weitere Arrondierungen entlang der östlichen Haydnstraße, der Richard-Wagner-Straße, Hinterhauser Straße und Mozartstraße mit Einfügen in die vorhandenen Strukturen und nochmaligem Vereinfachen der baulichen Formen.

Erst in den späten 1960er Jahren wird das ursprüngliche Grundkonzept aufgegeben. Zeittypische Mehrgeschosswohnbauten mit Garagen und Stellplätzen anstelle von Vorgärten führen zu deutlichen Maßstabssprengungen und zur Verunklärung des zuvor geschlossenen Bildes. Ungeachtet dieser späteren Störungen ist die ursprüngliche Topographie des Villenquartiers bis heute gebietsprägend, sind die historischen Wachstumsphasen sowie die stilistischen und sozialtopographischen Differenzierungen bis heute ablesbar.

Ein vergleichsweise geschlossenes Bild ergibt sich insbesondere für den Abschnitt zwischen Zeppelin- bzw. Beethovenstraße (Ost) und Eichhornstraße. Hier hat sich das gewachsene städtebauliche Ensemble weitgehend frei von Störungen erhalten. Die Bebauung der Nordseite der Zeppelinstraße sowie die Quartiere zwischen der Eichhornstraße und dem Seeufer präsentierten sich heute hingegen vergleichsweise heterogen.

Frank Mienhardt
Baurechts- und Denkmalamt, Abt. Denkmalpflege

3 Das Untersuchungsgebiet

Lage und Begrenzung

Das rund 49,3 ha und ca. 340 Gebäude bzw. Parzellen umfassende Untersuchungsgebiet grenzt im Süden an das Seeufer. Westlich wird es begrenzt durch den Büdingen-Park, im Nord-Westen durch den Verlauf von Mainaustraße, Brandesstraße und Händelstraße.

Östlich begrenzt der Lorettowald das Gebiet, die Grenze verläuft am Rand des Lorettowaldes in Salesianerweg und Beethovenstraße, der weitere Verlauf ist um Grundstückstiefe versetzt parallel zur der Richard-Wagner-Straße und entlang der heutigen Tennisplatzanlage bis zum Seeufer.

Straßenzüge im Untersuchungsgebiet:

- 01 süd-östliche Mainaustraße (benannt 1876) zwischen Sántis- und Franz-Liszt-Straße »Leinerkreuz«
- 02 südliche Sántisstraße (benannt 1876) bis zur Mainaustrasse
- 03 Altmannstraße, angelegt 1913
- 04 Luziengang, angelegt 1876, benannt nach Luzie Strohmeier
- 05 Kamorstraße, angelegt 1876
- 06 Alpenstraße, angelegt 1876
- 07 Hebelstraße, angelegt 1876
- 08 Salesianerweg
- 09 Zum Gebhardsbrunn
- 10 Richard-Wagner Straße, benannt 1926, angelegt später
- 11 südliche Brandesstraße
- 12 südliche Händelstraße
- 13 Franz-Liszt-Straße
- 14 Zeppelinstraße, 1909 angelegt und benannt
- 15 Beethovenstraße, benannt 1876

- 16 Schubertstraße, benannt 1926
- 17 Haydnstraße, angelegt 1912
- 18 westliche Eichhornstraße (benannt 1876) zwischen Mainau- und Clara-Schumann-Straße
- 19 Hinterhauser Straße, benannt 1926 nach dem Gewinn
- 20 Mozartstraße, benannt 1876
- 21 Neuhauser Straße, benannt 1876 nach dem früheren Stadtteil
- 22 Grüngang, Bezeichnung aus den 1870er Jahren
- 23 Seestraße (angelegt 1868) zwischen Büdingenpark und Hebelstraße.

Stadtteilprägende Bauten:

Heinrich-Suso-Gymnasium | Neuhauser Straße 1
Villa Prym | Seestraße 33
Casino | Seestraße 21
Hotel Riva | Seestraße 25

Städtische Wahrzeichen und Kunst im öffentlichen Raum:

Leinerkreuz, errichtet 1863
Mainaustraße/Brandesstr.

Friedrichsbank, erbaut 1907
Beethovenstraße/Richard-Wagner-Str. am Lorettowald

Gebhardsbrunnen, erbaut 1950
Mozartstraße/Zum Gebhardsbrunn

Kaufmannsbrunnen, errichtet 1957
Seestraße 33/Park Villa Prym

Vater und Sohn, aufgestellt: 1986
Seestraße 33/Park Villa Prym

4 Grundlagen – Analyse des Bestandes

Nach der Begehung des Gebiets, unter Auswertung von Plänen und Angaben vom Amt für Stadtplanung und Umwelt und der städtischen Denkmalpflege sowie Berücksichtigung von Archivmaterialien des Stadtarchivs werden Grundlagenpläne im Maßstab 1:2.000 zur Charakterisierung des Bestandes erstellt.

Diese beinhalten die Aufnahme von:

- 01 Schwarzplan
- 02 Straßen und Wege
- 03 Baualter
- 04 Denkmale
- 05 Dachformen
- 06 Nebengebäude
- 07 Anzahl Wohneinheiten
- 08 Geschossigkeit
- 09 GRZ – Grundflächenzahl
- 10 GFZ – Geschossflächenzahl
- 11 Bebauungspläne

Im Folgenden wird die Analyse des heutigen Bestands erläutert, die Grundlagenpläne befinden sich im Anhang.

4.01 - Schwarzplan

Das Untersuchungsgebiet zeichnet sich schon in seiner weitgehend gleichmäßigen Körnung klar ab von den Strukturen der Blockrandbebauungen und den Großbauten des Klinikums.

Im Untersuchungsgebiet zeigen sich mehrheitlich freistehende Baukörper in offener Bauweise, deutlich ablesbar die natürlich begrenzenden Faktoren – der See und der Lorettowald – sowie die Mainaustraße.

Nach Westen und in Richtung Mainaustraße und Salzberg hin werden die Baukörper größer, die Dichte nimmt zu, nach Osten und in Richtung Lorettowald werden die Baukörper kleiner und die Freiräume zwischen ihnen größer.

Innerhalb eines weitestgehend orthogonalen Rasters bleibt die Bebauung mehrheitlich offen, entlang einiger Straßen wie z.B. der Eichhornstraße ist durch seitlich angebaute Nebengebäude und Garagen eine beginnende Reihenbildung zu erkennen.

Die sich kreuzenden Eichhorn- und Hebelstraße teilen das Gebiet in 4 Bereiche annähernd gleicher Größe und variierender Körnung:

- I südwestlich Eichhorn-/Hebelstraße
Die Richtung der Erschließung ändert sich, Solitärbauten und Freiflächen an den Rändern, dichter stehende, größere Baukörper
- II nordwestlich Eichhorn-/Hebelstraße
Verlauf des ehemaligen Flurweges in der Diagonalen, Körnung ändert sich an den Rändern
- III nordöstlich Eichhorn-/Hebelstraße
Straßenzüge sind kaum mehr erkennbar, grobere Körnung und tlw. Reihenbildung zur Eichhornstraße hin
- VI südöstlich Eichhorn-/Hebelstraße
Teilweise Reihenbildung, größerer Bauten zum See hin

Topografie

Von Süden nach Norden bzw. vom Seeufer in Richtung Salzberg und Lorettowald steigt das Gelände an um ca. 20 Höhenmeter (Seestraße ca. 396 m NN).

4.02 Verkehr und Infrastruktur

Einfahrt und Zugang in das Untersuchungsgebiet erfolgen von der Mainaustrasse, insbesondere über die zusätzlich von Durchgangsverkehr in Richtung Hörnle betroffene Eichhornstraße. Diese teilt das Gebiet in einen nördlichen und einen südlichen Bereich, die wiederum durch die Hebelstraße erschlossen werden.

Die weiteren Straßen sind – je nach Lage – nur noch durch den vom Gebiet ausgehenden Ziel- und Quellverkehr mehr oder weniger betroffen.

Der Seeuferweg ist ein reiner Fußgängerbereich, Seestraße und die übrigen Wege sind Fuß- und Radwege. Der von der Altstadt in Richtung Fähre verlaufende Bodensee-Radweg wird über die Seestraße, Hebelstraße und Eichhornstraße geführt.

Die Buslinie verläuft in der Eichhornstraße.

Im Bereich Seestraße/Hebelstraße liegt der Hafen des Konstanzer Yacht-Clubs, ein Sportboothafen mit ca. 120 Liegeplätzen und einer Segel- und Motorboot-Anlegestelle.

4.03 Baualter

Die Kartierung der Baualter erfolgte bei den vor 1955 entstandenen Bauten nach Angaben aus den »Findbüchern« des Stadtarchiv Konstanz, auf Plangrundlagen der Abteilung Denkmalpflege und nach der Begehung vor Ort.

Die Bebauung des Gebietes beginnt von Westen her und am See durch vereinzelte Villen und Landhäuser. Im Stadtplan von 1910 sind schon das »Bad-Hotel« im heutigen Büdingenpark und das »Gymnasium« verzeichnet. 1910 – 1939 befinden sich nördlich der Eichhornstraße nur vereinzelte bebaute Parzellen.

Die im Schwarzplan auffallenden größeren Baukörper zeigen sich als zumeist nach 1970 entstanden.

Die bereits im Schwarzplan sich abzeichnenden »Quadranten« zeigen sich auch nach Baualter in jeweils weitestgehend einheitlicher Bauzeit.

4.04 Denkmale

Die Kartierung der nach § 2 bzw. § 12 DSchG geschützten Baudenkmale, der erhaltenswerten Gebäude und der Prüffälle hinsichtlich einer möglichen Denkmaleigenschaft erfolgte nach Angaben des Baurechts- und Denkmalamts, Abteilung Denkmalpflege der Stadt Konstanz.

Ca. 12% des gesamten Gebäudebestandes des Untersuchungsgebiets sind unter Denkmalschutz stehend, unter Berücksichtigung der ca. 21% noch zu prüfenden Gebäude ergibt sich ein Anteil von ca. 33% des gesamten Gebäudebestandes als interessant im Sinne des Denkmalschutzes.

4.05 Dachformen

Mehrheitlich kommen im Untersuchungsgebiet Steildächer vor, diese insbesondere in der Ausführung als Zelt- und Walmdach. Nur circa 10% des gesamten Gebäudebestandes haben ein Flachdach, diese Gebäude sind wiederum übereinstimmend mit den im Schwarzplan auffallenden Baukörpern, die nach Baualterplan alle nach 1970 entstanden sind.

4.06 Nebengebäude

Auf rund 95% der Parzellen des Untersuchungsgebiets befinden sich eins oder mehrere Nebengebäude. Diese sind locker auf das gesamte Gebiet verteilt, genutzt werden sie als Remisen, Gartengerätehäuser, Schuppen und Garagen. Vereinzelt sind sie auch bewohnt.

4.07 Anzahl der Wohneinheiten

Das gesamte Gebiet umfasst ca. 340 Bauten (ohne Nebengebäude), davon sind nur ca. 15 Stück bzw. weniger als 4% Nicht-Wohngebäude und öffentlich genutzt als Schulen, Casino, Hotel und Ärztehaus oder auch in geringem Umfang und in Teilen freiberuflich genutzt.

Mehrheitlich handelt es sich bei den Bauten im Untersuchungsgebiet um freistehende Villen oder Einfamilienhäuser. Diese sind zumeist nicht unterteilt oder weisen 1 weitere Wohneinheit (»Einliegerwohnung«) in Dach oder Untergeschoss auf.

Weniger als 10% der Bauten sind in 4 und mehr Wohneinheiten unterteilt, diese sind in den meisten Fällen schon bauzeitlich als Mehrfamilienhäuser konzipiert und gebaut.

4.08 Geschossigkeit

Der überwiegende Anteil der Hauptgebäude weist 1–2 Geschosse mit zumeist 1 Dachgeschoss auf.

4.09 GRZ (Grundflächenzahl)

Mehrheitlich liegt die Grundflächenzahl bei 0,1 bis 0,3, bei der Berechnung sind nur die Hauptgebäude berücksichtigt.

4.10 GFZ (Geschoßflächenzahl)

Mehrheitlich liegt die Geschoßflächenzahl bei 0,2 bis 0,4 – wiederum auffallend durch eine höhere GFZ die nach 1970 erstellten Gebäude.

4.11 Bebauungspläne

Der gesamte Untersuchungsbereich wird zu ca. 82 % durch rechtskräftige Bebauungs- bzw. Baufluchtenpläne abgedeckt:

Neuhausen I (n1)
rechtsverbindlich seit 19.11.1993

Neuhausen – Seehotel Riva (n5)
rechtsverbindlich seit 21.03.2015

Grüngang (g5)
Baufluchtenplan, rechtsverbindlich seit 16.01.1962

Hinterhausen I (h12)
rechtsverbindlich seit 08.04.1993

Hinterhausen III (h13)
rechtsverbindlich seit 01.08.2009

Neuhausen III / Hinterhausen II (n3)
rechtsverbindlich seit 07.05.2002

Haydn- und Richard-Wagner-Straße (h4)
rechtsverbindlich seit 04.06.1963

Büscheläcker (b4)
rechtsverbindlich seit 03.02.1993

Salzberg (s2)
Baufluchtenplan, rechtsverbindlich seit 17.07.1961

Salzberg, 2. Änderung (s2.2)
rechtsverbindlich seit 16.04.2016

5 TEILBEREICH Schubert-/Beethovenstraße

Das von den angrenzenden Bebauungsplänen ausgesparte Gebiet östlich der Hebelstraße zwischen Beethoven-, Schubert- und Haydnstraße wird im Folgenden näher betrachtet. Es umfasst ca. 3,1 ha (ca. 6,3 % des gesamten Untersuchungsbereichs) und ist aufgeteilt in 28 bebaute Parzellen.

Es umfasst ca. 3,1 ha (ca. 6,3% des gesamten Untersuchungsbereichs) und ist aufgeteilt in 28 bebaute Parzellen.

Entstehungsgeschichte/Baualter

Während die heutige Beethovenstraße schon 1910 im Stadtplan dargestellt ist, werden der nördlich der Eichhornstraße gelegene Teil der Hebelstraße und die Schubertstraße erst im Stadtplan von 1927 ausgewiesen.

Dieser zeigt als Planung eine Verlängerung der Richard-Wagner-Straße nach Norden bis zur Beethovenstraße, die vermutlich aus topografischen Gründen bis heute nur als Fuß- bzw. Treppenweg ausgeführt ist.

Erst ab Mitte 1930er Jahre wird der östlich der Hebelstraße gelegene Teil der Haydnstraße erschlossen. Der erste Bau an der Südseite der östlichen Beethovenstraße ist das 1924 gebaute Doppelhaus Nr. 24/26. Dann folgen Schubertstraße 9 (1926) und 8 (1926).

1928 werden Zug um Zug Schubertstraße 10, 4, 6, 12 und 1, 3, 5, Beethoven 22 und 38 sowie das erste Gebäude an der Haydnstraße 11 errichtet.

Mitte der 1930er Jahre folgen 8 weitere Bauten hauptsächlich entlang der Beethovenstraße.

In den 1940er bis 60er Jahren werden dann die Haydnstraße von Westen nach Osten sowie die Richard-Wagner-Straße und die verbliebenen Baulücken an der Hebelstraße bebaut.

Um exemplarisch und plakativ darzustellen, wie man sich das Lebensgefühl Ende der 1920er Jahre – zur Entstehungszeit des größten Teils der Bebauung im Teilbereich – vorzustellen hat, sei auf ein Werbeplakat des Automobilherstellers Opel verwiesen:



OPEL
Für jeden Käufer der passende Wagen
MODELLE 1928

Die Opelwagen sind keine „Massenfabrikate“! Daß ihre Preise dennoch nicht zu unterbieten sind, ist das Ergebnis einer in ihrer sinnvollen Zweckmäßigkeit wohl einzig dastehenden Herstellungsweise. Ob einfache Gebrauchswagen oder luxuriöse Sechszylinder, alle sind sie mit der gleichen Liebe und der gleichen Sorgfalt hergestellt, die das Hauptmerkmal deutscher Werkmannsarbeit bilden. 20 Modelle in 20 Formen und Farben bieten die Gewähr, jeden individuellen Bedarf und Geschmack zu treffen. Über 2000 Opel-Wagen wurden allein in den letzten 8 Wochen auf Grund einer Preiskrönung festgestellt, die mehr als 200.000 km (d. i. 5-mal um die Erde) zurückgelegt haben und unbekümmert weiter ihre Dienste tun. Der hohen Qualität entspricht die Wirtschaftlichkeit. Steuersätze sind aufs letzte ausgenutzt, Betrieb und Haltung auf das kleinste Maß gebracht. Buchungen belegen, daß der jährliche Verschleiß am Opelwagen im Durchschnitt nicht einmal 2%, beträgt.

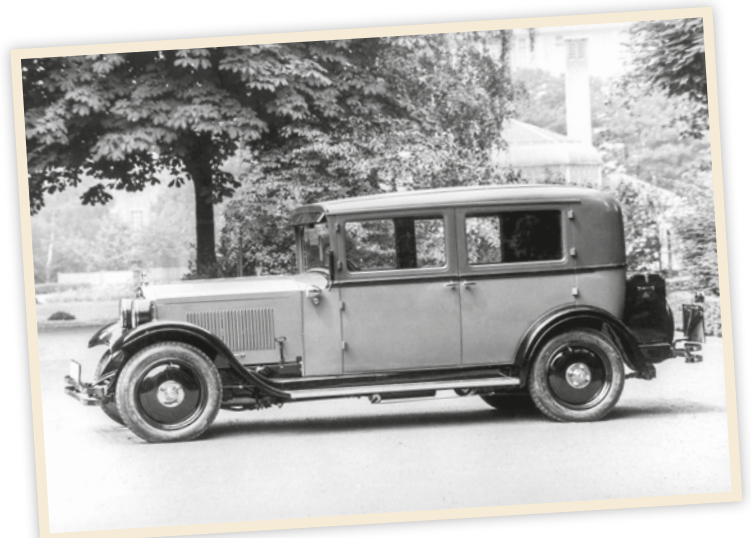
**FAHREN SIE DEUTSCHE WAGEN
FAHREN SIE OPEL!**

4 PS DER KLEINE
GEBRAUCHSWAGEN VON 2500 M.^{an}

10 PS DER GROSSE
GEBRAUCHSWAGEN VON 4800 M.^{an}

7 PS (2 LITER) DER KLEINE
SECHSZYLINDER VON 4600 M.^{an}

12 PS DER GROSSE
SECHSZYLINDER VON 5950 M.^{an}



Es zeigt ausschnitthaft Haltung und Mode im Stil der Zeit im Zusammenhang mit dem Automobil, das sich in der Anfangsphase seiner Entwicklungsgeschichte befindet.

Es ist generell noch nicht sehr verbreitet, im Musiker-
viertel in Konstanz eher bei den Besitzern der Villen
im Gebiet westlich der Hebelstraße. Dort finden sich
schon seit der Jahrhundertwende Remisen und Ga-
ragenbauten, im Gebiet östlich der Hebelstraße und
im Bereich »Schubert-/ Beethovenstraße« werden die
Gebäude zunächst ohne freistehende Garagen ge-
plant und gebaut.

Die Bauanträge lauten auf »Einfamilienhaus, Einfrie-
dung«, ggf. entstehen kleine Gartenhäuser.

Später, nach 1945, finden sich Bauanträge als »Ein-
familienhaus mit Garage«, es werden Einzelgaragen
– abgestimmt auf die Abmessungen der damaligen
Fahrzeuge – zumeist als Ensemble im Zusammen-
hang mit dem Wohnhaus errichtet.

Auswertung der Grundlagenpläne für den Teilbereich Schubert-/Beethovenstraße

Seite 12

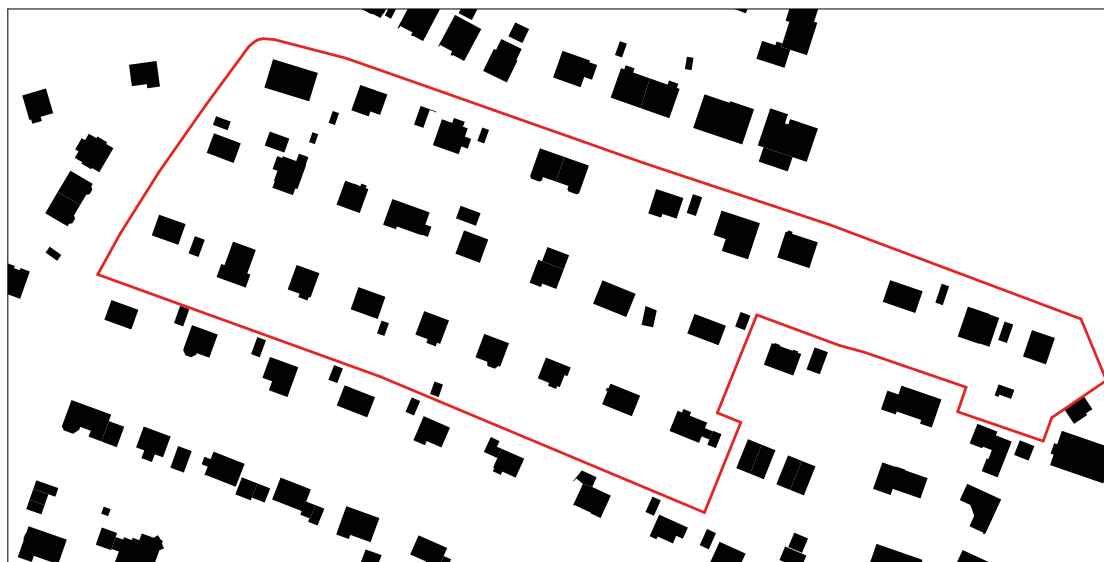
- 01** Schwarzplan
zeigt gleichmäßig ausgerichtete, verstreut liegende
Baukörper, annähernd gleicher Größe, viel Raum
um die Baukörper, Reihenbildung ist kaum mehr
erkennbar, Straßen- und Gartenbereiche sind
überspielt.
- 02** Baualter s.o.
- 03** Denkmale
keine eingetragenen Denkmale, mehrheitlich
Prüffälle und erhaltenswerte Gebäude im
Zusammenhang der Bebauung.

Seite 13

- 04** Dachform
nahezu einheitlich Walm- bzw. Zeltdach.
- 05** Nebengebäude
wenige, zumeist freistehende Nebengebäude,
teilweise als Gartenhaus oder als Garage.
- 06** Wohneinheiten
reines Wohngebiet, überwiegend Einfamilienhäuser,
ggf. mit 2. Wohnung, typologisch einheitlich als
freistehende Wohnhäuser gebaut, 1 Doppelhaus.

Seite 14

- 07** Geschossigkeit einheitlich
2 Geschosse + Dach, die Dächer meist steil und
daher oft ausgebaut.
- 08** GRZ
die Grundflächenzahl liegt bei 0,1 bis 0,2 – bei
der Berechnung bleiben die Nebengebäude und
Nebenanlagen unberücksichtigt.
- 09** GFZ
die Geschossflächenzahl liegt überwiegend
bei 0,1 bis 0,3.



BESTANDSANALYSE

PLAN.-NR.: 01
SCHWARZPLAN

Teilbereich Schubert-/
Beethovenstrasse



BESTANDSANALYSE

PLAN.-NR.: 02
BAUALTER

Teilbereich Schubert-/
Beethovenstrasse

- vor 1900
- von 1900 bis 1919
- von 1920 bis 1929
- von 1930 bis 1945
- von 1946 bis 1959
- von 1960 bis 1969
- von 1970 bis 1979
- von 1980 bis 1989
- von 1990 bis 1999
- ab 2000



BESTANDSANALYSE

PLAN.-NR.: 03
DENKMALE

Teilbereich Schubert-/
Beethovenstrasse

- Denkmal
- Denkmal Prüffall
- Erhaltenswerte Gebäude



BESTANDSANALYSE

PLAN.-NR.: 04

DACHFORMEN

Teilbereich Schubert-/
Beethovenstrasse

- Zelt-, Walmdach
- Satteldach
- Pultdach
- Flachdach



BESTANDSANALYSE

PLAN.-NR.: 05

NEBENGEBÄUDE

Teilbereich Schubert-/
Beethovenstrasse

- Nebengebäude



BESTANDSANALYSE

PLAN.-NR.: 06

ANZAHL WOHNHEITEN

Teilbereich Schubert-/
Beethovenstrasse

- 1 Wohneinheit
- 2 bis 3 Wohneinheiten
- 4 bis 6 Wohneinheiten
- 7 bis 9 Wohneinheiten
- 10 und mehr Wohneinheiten
- Nichtwohngebäude

TEILBEREICH Schubert-/Beethovenstraße



BESTANDSANALYSE

PLAN-NR.: 07

GESCHOSSIGKEITEN

Teilbereich Schubert-/Beethovenstrasse

- I
- I + DG
- I + 2DG
- II
- II + DG
- II + 2DG
- III
- III + DG
- IV
- V und mehr Geschosse



BESTANDSANALYSE

PLAN-NR.: 08

GRZ (GRUNDFÄCHENZAHL)

Teilbereich Schubert-/Beethovenstrasse

- bis 0,10
- 0,11 bis 0,20
- 0,21 bis 0,30
- 0,31 bis 0,40
- 0,41 bis 0,50
- 0,51 bis 0,60
- 0,61 bis 0,70

Berechnung ohne Berücksichtigung der Nebengebäude



BESTANDSANALYSE

PLAN-NR.: 09

GFZ (GESCHOSSFLÄCHENZAHL)

Teilbereich Schubert-/Beethovenstrasse

- bis 0,10
- 0,11 bis 0,20
- 0,21 bis 0,30
- 0,31 bis 0,40
- 0,41 bis 0,50
- 0,51 bis 0,60
- 0,61 bis 0,70
- 0,71 bis 0,80
- 0,81 bis 0,99
- 1,0 und mehr

Entwicklungskonzept für den Teilbereich Schubert-/Beethovenstraße

Das Plangebiet umfasst ein bestehendes, stark durchgrüntes, an den Loretowald angrenzendes Wohnquartier mit hoher Wohnqualität. Die gleichmäßige Bebauung aus freistehenden Wohnhäusern mit hohem Anteil an privaten Freiflächen und Gärten bestimmt das Bild.

Allgemeines städtebauliches Ziel ist eine Bewahrung des Quartiercharakters und des sehr qualitätsvollen Wohnumfeldes.

Zunehmende Nachverdichtung in Form von Anbauten zur Wohnraumerweiterungen und Garagenbauten gefährden die Eigenschaften des Quartiers. Die Veränderungen führen zu einem zunehmenden Verlust an siedlungsökologisch und gestalterisch hoch bedeutsamen Freiflächen und Grünstrukturen, zu einer verstärkten Flächenversiegelung und zu einer schleichenden Entwertung der Wohnfunktionen.

Das »Handlungsprogramm Wohnen« zeigt über das gesamte Stadtgebiet auf, wo neuer Wohnraum bzw. Nachverdichtung möglich und vorgesehen sind.

Im Musikerviertel als Quartier von besonderer Bedeutung und besonderem Charakter sollen die Bestandsqualitäten erhalten bleiben bzw. herausgearbeitet und gestärkt werden.

Als erster Schritt wird die Charakteristik im Einzelnen aufgezeigt, in der Folge werden auf den Bestand abgestimmte Entwicklungsmöglichkeiten erarbeitet.

Beschreibung der Bestandsbauten

Architektur des Traditionalismus/Stuttgarter Schule → »süddeutscher Typ«

- Wohnbauten werden schlicht gehalten, Nebengebäude ordnen sich unter
- Vereinfachte, traditionelle Formensprache, schlichter Ausdruck → Heimatschutz
- Verwendung heimischer Materialien und Baustoffe, Mauerwerk und Holz, rauer Putz, zarte Natur- und Pastellfarben

- traditionelle Konstruktionen, teilweise Verwendung von Kunststein für Portiken und Gesimse
- Sockelzone, steile Dächer
- gartenstadtähnliche Durchgrünung der Grundstücke

Dach

- Walmdach/Zeltdach, teilweise auch als Mansarddach, Dachneigung ca. 45–50 Grad
- Traufgesims, Aufschiebling, Dachüberstand
- Bauzeittypische Dachdeckung: Biberschwanzziegel in Doppeldeckung, naturrot oder rot bis rotbraun engobiert
- Einzelgauben, klein, untergeordnet, 1-Fenster-Breit

Fassade

- Lochfassaden mit hohem Wandanteil
- Kellergeschoss teilweise als Sockel über Gelände geführt, plus 2 Geschosse
- bauzeittypische Wurf- und Kratzputze, gedeckte Farben, Pastell- und Sandtöne
- Balkon als Eingangsüberdachung, Erker, Terrassen, Pergola, Laube, Spaliere
- Kunststein für Gesimse, Portiken, Balkonbrüstungen

Fenster

- klein, Sprossen, Klappläden
- Erkerelemente mit größeren Glasflächen
- Holzfenster, weißer Anstrich

Einfriedung

- gemauerter/betonierter Sockel und Pfeiler, verputzt, Holzstaketen und -tore, Sockel H=ca. 0,30–0,40 m, Staketen H=ca. 1,20–1,40 m
- Hecken



Planungsgrundsätze

Struktur

- Erhalt der Einzelhausbebauung als charakteristische Siedlungsstruktur
- geringe bauliche Ausnutzung der Grundstücke
- max. 2 Wohneinheiten pro Gebäude, Eigentümergenutzt mit Einliegerwohnung
- Erhalt überwiegend gärtnerisch angelegter Vorgartenzonen
- Erhalt der gärtnerisch angelegten Gartenzonen
- Schutz des wertvollen Baum- und Gehölzbestandes

→ Zusammenfassend: Erhalt des Bildes der Gartenvorstadt und dem »Haus im Grünen«. Siehe Plananlage Grünzonen.

Gebäude

- Dachform und Traufhöhen erhalten
- Materialisierung von Dach und Fassade erhalten
- Erhalten von Baudetails wie Eingänge, Erker, Balkone, Umwehrungen, Dachgesimse und Gesimse aus Holz, Stein oder Putz erhalten,
- Fenster und Klappläden erhalten

Garten

- Einfriedungen erhalten in Typ, Höhe und Materialisierung
- Bezug des Hauses zum Garten erhalten/schaffen
- Versiegelte Flächen vermeiden bzw. minimieren,
- einzelne Fahrspuren anlegen wenn notwendig als Zufahrt zu Garagen

Dachausbau - Gauben

- der Dachform untergeordnet, Aufschieblinge berücksichtigen
- Abstand halten von First, Walm und Traufe
- Deckung der Gauben an Dachdeckung angepasst, Dachüberstand

- Anlagen zur Warmwassergewinnung in Neigung, Farbe und Proportion angepasst an die Dachfläche
- Ggf. Realisierung von Flachdachgauben, damit Fläche für Kollektoranlage ausreicht

→ Zusammenfassend: Erhalt des Bildes der Gartenvorstadt und dem »Haus im Grünen«. Siehe Plananlage Grünzonen. Gauben und sonstige Dachaufbauten sollen sich in der Dachfläche deutlich unterordnen und erkennbar geordnet sein. Sie sind auf die Charakteristik des Hauptdachs und die Gliederung der Gebäudefassade abzustimmen.

Siehe Plananlage Beispiel Dachgauben durchgehend/einzel und Beispiel Dachgaube Blechdach.

Anbauten

- unter weitest möglichem Erhalt des Hauptgebäudes
- Ggf. Nutzflächengewinn durch Ausnutzen der Hanglage

Maßstäblichkeit wahren:

- Anbauten dem Hauptgebäude untergeordnet, max. 40% der Grundfläche des Hauptgebäudes, nicht höher als Decke über Erdgeschoss, teilweise als Terrasse zu nutzen
- Kontur des Hauptgebäudes soll erkennbar bleiben
- Garagenbauten im Garten, als »Gartenhaus«

→ Zusammenfassend: Etwaige Anbauten sollen sich unter Wahrung der Maßstäblichkeit in Bezug zum jeweiligen Hauptgebäude und unter Freihalten von Sichtkorridoren und Grünzonen locker in das Gebiet »einstreuen«
Siehe Plananlage Beispiel Anbau West und Beispiel Anbau Süd.
Siehe Plananlage Negativbeispiele

Zu den Plänen Teilbereich Schubert-/ Beethovenstraße

Anbauten

- Beispielhaft sind Anbauten für die Süd- bzw. Nordseite des bestehenden Gebäudes sowie für die Seiten bzw. zwischen den Gebäuden dargestellt.
- Grundsätzlich wird die Fläche des Anbaus mit max. 40% der Fläche des Hauptgebäudes und der seitliche Abstand des Anbaus von der Gebäudeecke mit min. 50 cm bzw. min. 2 x 55 cm empfohlen.
- Die möglichen Abmessungen in Breite und Tiefe richten sich dann nach der Lage des Anbaus im »Grünzonenplan«.
- Die oberste Decke des Anbaus soll nicht über der bestehenden Decke über Erdgeschoss liegen, wenn der Anbau als Terrasse genutzt wird, soll die Brüstung im Wandmaterial erstellt werden. Eingerückte Pergolen sind denkbar - unter Berücksichtigung und in Abstimmung der Lage und Abmessung von Dachgauben.
- Materialisierung des Anbaus in Anpassung an das Hauptgebäude.

Grünzone

- Vorgartenbereiche und Gartenbereiche werden von Bebauung, auch von Nebengebäuden und Garagen, freigehalten
- die Begrenzung der Bereiche erfolgt durch eine ungefähr parallel zu den Straßen verlaufende und auf die bestehenden Bauten bezogene »Baugrenze«
- zwischen den Gebäuden wird ein Mindest-Freihaltebereich in der Gesamtbreite von 10,00 m festgelegt
- dieser Freihaltebereich ist in seiner Lage in Ost-West-Richtung nicht fixiert, der Bereich kann beliebig in Abstimmung mit den Nachbarn verschoben werden.

Im »Grünzonenplan« wird beispielhaft eine Möglichkeit der Anordnung des Freihaltebereichs aufgezeigt, Varianten sind jeweils in Abstimmung mit den Nachbarn denkbar und möglich.

Die Festlegungen in den benachbarten Bebauungsplänen »Haydn- und Richard-Wagner-Straße (h4)« und »Neuhausen III/Hinterhausen II (n3)« sind im Ergebnis vergleichbar mit den hier für den »Teilbereich Schubert-/Beethovenstraße« dargestellten Garten- und Vorgartenbereichen bzw. den Freihaltebereichen zwischen den Gebäuden.

Durchgehende Gaube/ Einzelgaube, Ziegelgedeckt wie Hauptdach

Die Festsetzung der Abmessungen der Gauben wird unter Berücksichtigung der Lage entwickelt.

Breite Seite des Gebäudes

ist in den meisten Fällen die Süd- oder Nordseite, in der Zeichnung »Ansicht Süd«:

Die Breite der Gaube ist mit max. 50% der jeweiligen Fassadenbreite und mit einem Mindestabstand von 1,40 m vom jeweiligen Grat bemessen.

Schmale Seite des Gebäudes

ist in den meisten Fällen die Ost- oder Westseite, in der Zeichnung »Ansicht Ost«:

Die Breite der Gaube ist mit max. 45% der jeweiligen Fassadenbreite und mit einem Mindestabstand von 1,00 m vom jeweiligen Grat bemessen.

Die Höhe der Gauben ist mit 1,20 m festgelegt, es ist davon auszugehen, dass die Lichte Höhe am Fenster damit bei ca. 2,30 m liegt.

→ Wichtig: Die Gaube setzt über den Aufschieblingen an, BRH innen ca. 1,00 m, so dass eine durchgehende Dachfläche erhalten bleibt.

Dachneigung wie die Hauptdachfläche (Ostseite) bzw. parallel zur Gratlinie (Südseite).

Material der Ziegeldeckung wie Deckung des Hauptdaches.

Dachüberstand ca. 30–50% des Dachüberstandes des Hauptdaches.

Vorteil: ruhige Ziegel-Dachfläche

Nachteil: Dachstuhl (originale Bausubstanz) wird stark angegriffen

Es sind max. 2 sich gegenüberliegende Gauben in dieser Form und Größe realisierbar.

Wenn weitere Gauben notwendig sind, sind diese als Einzelgauben vorzusehen.

Einzelgaube

Die Breite der Einzelgaube ist mit ca. 1,50 m festgelegt, entsprechend 2 Sparrenfeldbreiten.

Vorteil: Dachstuhl wird konstruktiv respektiert

Dachgaube ordnet sich in der Größe immer noch unter bzw. fügt sich ein, insbesondere durch Angleichen der Dachneigung.

Breite Seite des Gebäudes:

Max. 2 Gauben und mit einem Mindestabstand von 1,40 m vom jeweiligen Grat. Die zwischen den Gauben verbleibende Dachfläche entspricht ebenfalls min. 2 Sparrenfeldbreiten.

Schmale Seite des Gebäudes:

Empfohlen 1 Gaube, max. 2 Gauben und mit einem Mindestabstand von 0,80 m vom jeweiligen Grat. Die zwischen den Gauben verbleibende Dachfläche entspricht ebenfalls min. 2 Sparrenfeldbreiten.

Die Höhe der Gauben ist mit 1,20m festgelegt, es ist davon auszugehen, dass die Lichte Höhe am Fenster damit bei ca. 2,30m liegt.

→ Wichtig: Die Gaube setzt über den Aufschieblingen an, BRH innen ca. 1,00 m, so dass eine durchgehende Dachfläche erhalten bleibt.

Dachneigung im Gaubengiebel wie die Hauptdachfläche, ggf. auch als vertikaler Giebel ausgebildet. Material der Ziegeldeckung wie Deckung des Hauptdaches.

Dachüberstand ca. 30–50 % des Dachüberstandes des Hauptdaches.

Einzelgaube, Flachdach, Blechgedeckt

Die Breite der Einzelgaube ist mit ca. 1,50 m festgelegt, entsprechend 2 Sparrenfeldbreiten.

Vorteil: Dachstuhl wird konstruktiv respektiert

Breite Seite des Gebäudes

Max. 2 Gauben und mit einem Mindestabstand von 1,40 m vom jeweiligen Grat. Die zwischen den Gauben verbleibende Dachfläche entspricht ebenfalls min. 2 Sparrenfeldbreiten.

Schmale Seite des Gebäudes

Max. 1 Gaube mittig in der Dachfläche.

Die Höhe der Gauben ist mit 1,50m festgelegt. Wichtig: Die Gaube setzt über den Aufschieblingen an, BRH innen ca. 1,00 m, so dass eine durchgehende Dachfläche erhalten bleibt.

Gaube ohne oder nur mit geringem Dachüberstand.

Oberhalb der Gauben verbleibt ausreichend Dachfläche zur evtl. Anordnung von Kollektoren. Diese Flächen sollten die Mindestabstände zum jeweiligen Grat von min. 1,40 m (Südseite) einhalten.

BESTANDSANALYSE
PLAN-NR.: 01
SCHWARZPLAN
□ Untersuchungsraum



STADT KONSTANZ
LEITFADEN MUSIKERVIERTEL
M 1:2000
STAND 23.06.2017
0 10 50 100 150 200 m
ARCHITEKTUR STUDIO 2 MÜNSTERPLATZ 7 78462 KONSTANZ

BESTANDSANALYSE

PLAN-NR.: 02
VERKEHR UND INFRASTRUKTUR

- Untersuchungsraum
- Hauptverkehrserschließung
- Nebenverkehrserschließung mit Durchgangsverkehr
- Quaterserschließung
- Wohnerschließung
- Fußweg
- Bodenseeradweg
- Bus-Linie

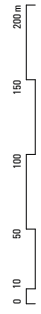


STADT KONSTANZ

LEITFADEN MUSKERVIERTEL

M 1:2000

STAND 23.06.2017



ARCHITEKTURSTUDIO 2 MÜNSTERPLATZ 7 78462 KONSTANZ

BESTANDSANALYSE

PLAN-NR.: 03

BAUALTER

Untersuchungsraum

- vor 1900
- von 1900 bis 1919
- von 1920 bis 1929
- von 1930 bis 1945
- von 1946 bis 1959
- von 1960 bis 1969
- von 1970 bis 1979
- von 1980 bis 1989
- von 1990 bis 1999
- ab 2000

Auf Plangrundlagen des Baurechts- und Denkmalsamts,
Abt. Denkmalpflege, und des Stadlarchivs Konstanz

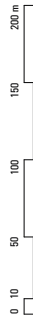


STADT KONSTANZ

LETTFAßMÜHLVIERTEL

M 1:2000

STAND 23.06.2017



ARCHITEKTUR STUDIO 2 MÜNSTERPLATZ 7 78462 KONSTANZ

BESTANDSANALYSE

PLAN-NR.: D4

DENKMALE

Untersuchungsraum

Denkmal

Denkmal Puffall

Erhaltenswerte Gebäude

Nach Angaben des Baurechts- und Denkmalrats,
Abt. Denkmalpflege

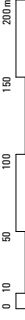


STADT KONSTANZ

LETTFADEN MUSKERVERTEL

M 1:2000

STAND 23.06.2017








ARCHITEKTUR STUDIO 2 MÜNSTERPLATZ 7 78462 KONSTANZ

BESTANDSANALYSE

PLAN_NR.: 05

DACHFORMEN

-  Untersuchungsräum
-  Zelt-, Walmdach
-  Satteldach
-  Pultdach
-  Flachdach

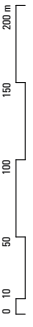


STADT KONSTANZ

LETTFADEN MUSIKERVIERTEL

M 1:2000

STAND 03.06.2017



ARCHITEKTUR STUDIO 2 MÜNSTERPLATZ 7 78462 KONSTANZ

BESTANDSANALYSE

PLAN-NR.: 06

NEBENGEBÄUDE

Untersuchungsraum

Nebengebäude

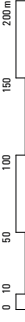


STADT KONSTANZ

LETTFADEN MUSKERVERTEL

M 1:2000

STAND 23.06.2017



ARCHITEKTUR STUDIO 2 MÜNSTERPLATZ 7 78462 KONSTANZ

BESTANDSANALYSE

PLAN-NR.: 07

ANZAHL WOHNHEI TEN

Untersuchungsraum

1 Wohneinheit

2 bis 3 Wohneinheiten

4 bis 6 Wohneinheiten

7 bis 9 Wohneinheiten

10 und mehr Wohneinheiten

Nichtwohngebäude

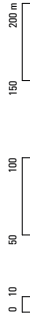


STADT KONSTANZ

LETTFADEN MUSIKERVIELTEL

M 1:2000

STAND 23.06.2017



ARCHITEKTUR STUDIO 2 MÜNSTERPLATZ 7 78462 KONSTANZ

BESTANDSANALYSE

PLAN-NR.: 08

GESCHOSSIGKEITEN

Untersuchungsraum

- I
- I + DG
- I + 2DG
- II
- II + DG
- II + 2DG
- III
- III + DG
- IV
- V und mehr Geschosse

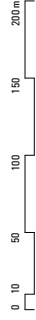


STADT KONSTANZ

LETTFADEN MUSIKERVIERTEL

M 1:2000

STAND 23.06.2017



ARCHITEKTUR STUDIO 2 MÜNSTERPLATZ 7 78462 KONSTANZ

BESTANDSANALYSE

PLAN-NR.: 10

GFZ (GESCHOSSFLÄCHENZAHL)

Untersuchungsraum

bis 0,10

0,11 bis 0,20

0,21 bis 0,30

0,31 bis 0,40

0,41 bis 0,50

0,51 bis 0,60

0,61 bis 0,70

0,71 bis 0,80

0,81 bis 0,99

1,0 und mehr

nicht bebaute Fläche



STADT KONSTANZ

LETTFADEN MUSKERVIERTEL

M 1:2000

STAND 23.06.2017

0 10 50 100 150 200m

ARCHITEKTUR STUDIO 2 MÜNSTERPLATZ 7 78462 KONSTANZ

BESTANDSANALYSE

PLAN-NR.: 11

BEDAUUNGSPLÄNE / BAUFUCHTENPLÄNE

- Untersuchungsraum
- Neuhausen I (n1)
- Neuhausen - Seehotel Riva (n5)
- Gröngang (g5), Baufuchtenplan
- Hinterhausen I (h12)
- Hinterhausen III (h13)
- Neuhausen II / Hinterhausen II (n3)
- Haydn- und Richard-Wagner-Straße (h4)
- Büschelecker (b4)
- Salzberg (s2), Baufuchtenplan
- Salzberg, 2. Änderung (s2.2)

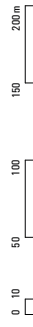


STADT KONSTANZ

LETTFADEN MUSKERVERTEL

M 1:2000

STAND 23.06.2017



ARCHITEKTUR STUDIO 2 MÜNSTERPLATZ 7 78462 KONSTANZ



TEILBEREICH SCHUBERT / BEETHOVENSTRASSE

GRÜNZONEN

- Untersuchungsraum
- Garten- / Vorgartenbereich
- "Baugrenze"
- Teilbereich Schubert / Beethovenstrasse
- 10,0 m Freihaltebereich zwischen den Gebäuden, verschiebbar in Abstimmung mit den Nachbarn
- Bereich, in dem Anbauten möglich sind

STADT KONSTANZ

LEITFADEN MUSIKERVIERTEL

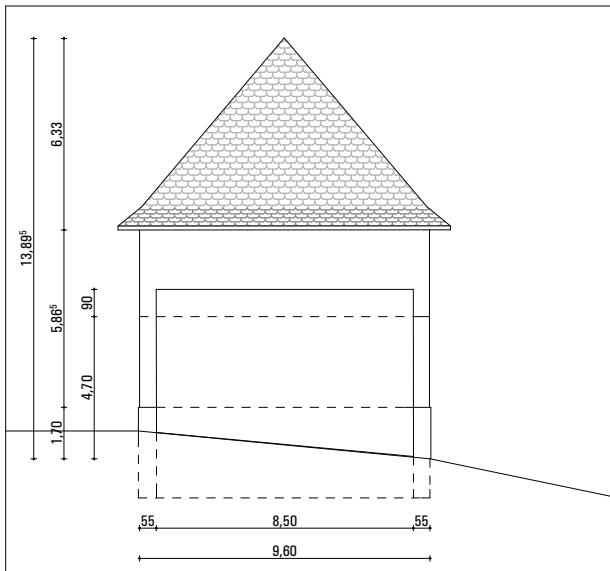
M 1:1000

STAND 23.06.2017

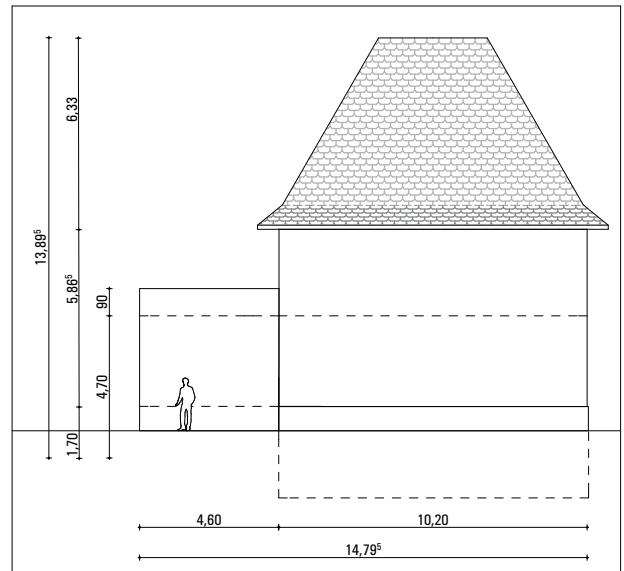


ARCHITEKTUR STUDIO 2 MONSTERPLATZ 7 78462 KONSTANZ

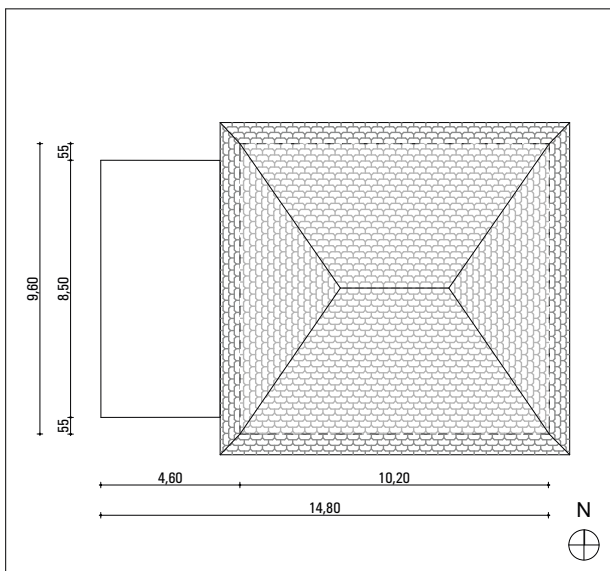




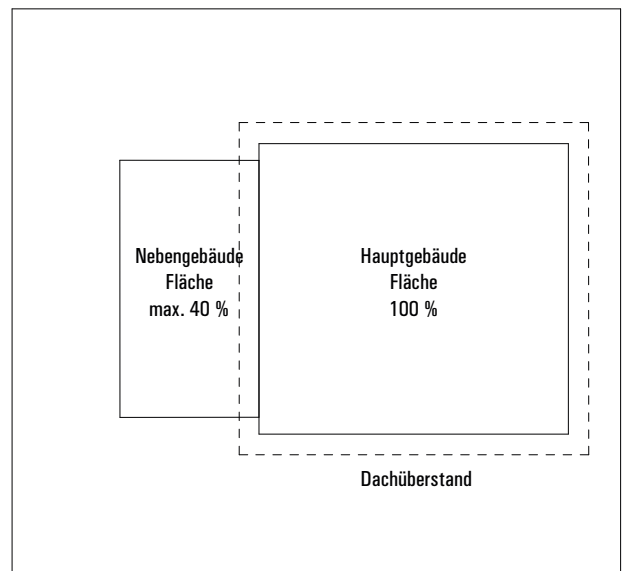
Ansicht West, M 1:250



Ansicht Süd, M 1:250



Aufsicht M 1:250



Flächenschema

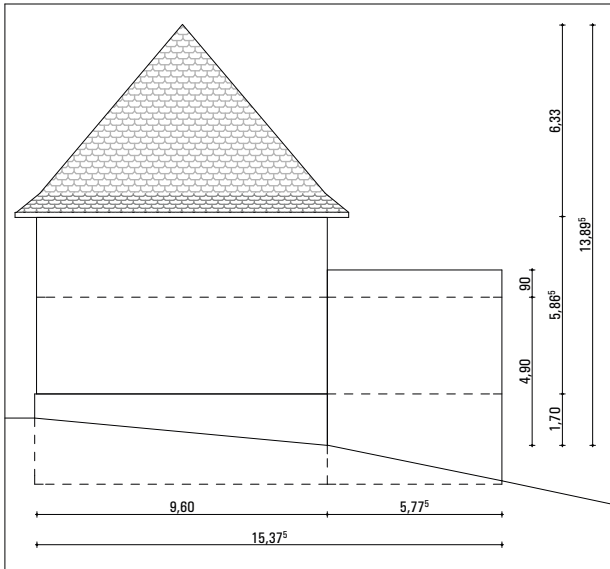
TEILBEREICH SCHUBERT-/ BEETHOVENSTRASSE

BEISPIEL ANBAU WEST

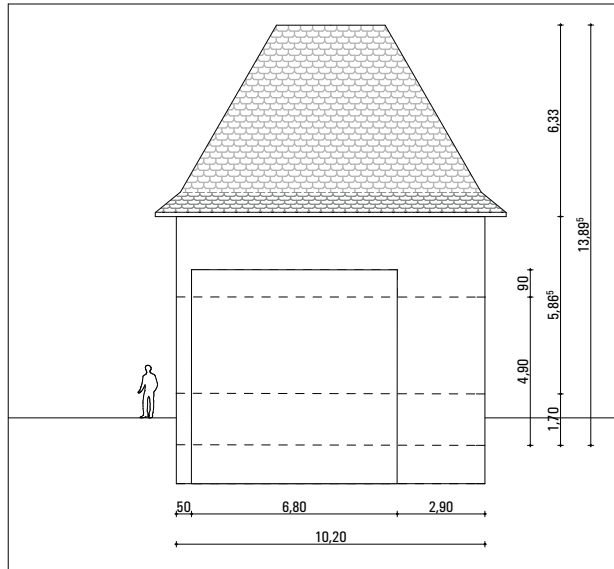
STADT KONSTANZ

LEITFADEN MUSIKERVIERTEL

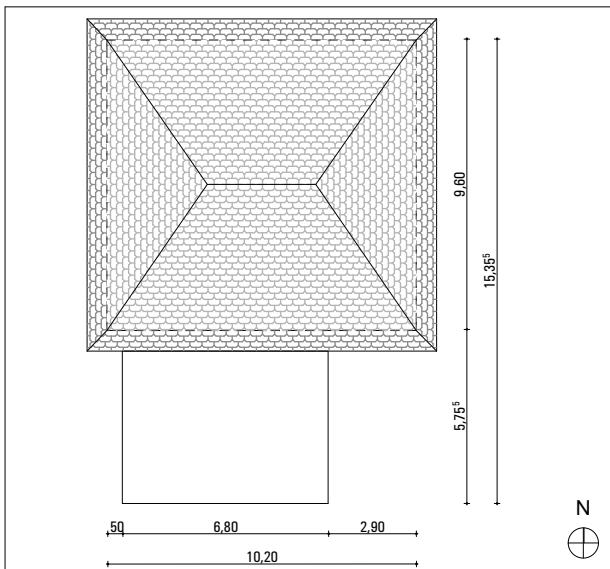
STAND 23.06.2017 / ARCHITEKTUR STUDIO 2



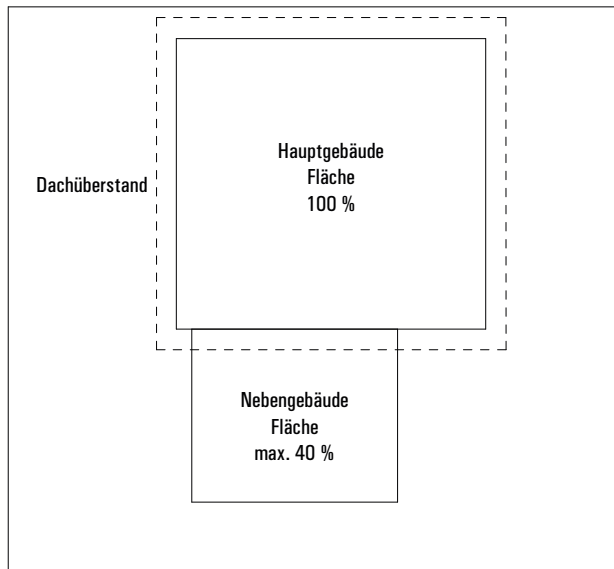
Ansicht West, M 1:250



Ansicht Süd, M 1:250



Aufsicht M 1:250



Flächenschema

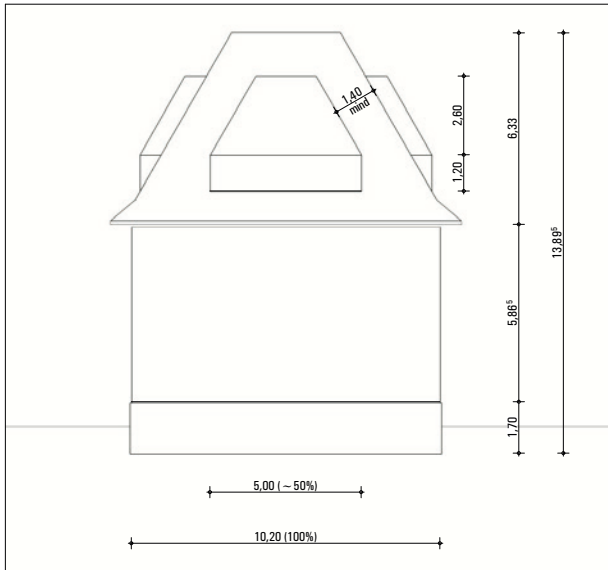
TEILBEREICH SCHUBERT-/ BEETHOVENSTRASSE

BEISPIEL ANBAU SÜD

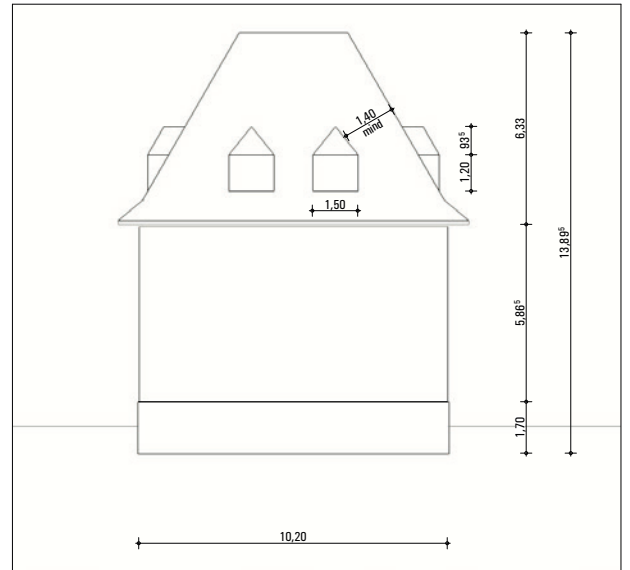
STADT KONSTANZ

LEITFADEN MUSIKERVIERTEL

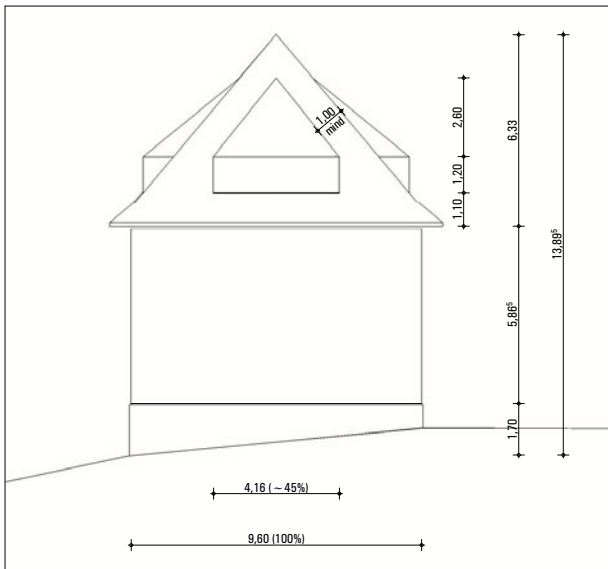
STAND 23.06.2017 / ARCHITEKTUR STUDIO 2



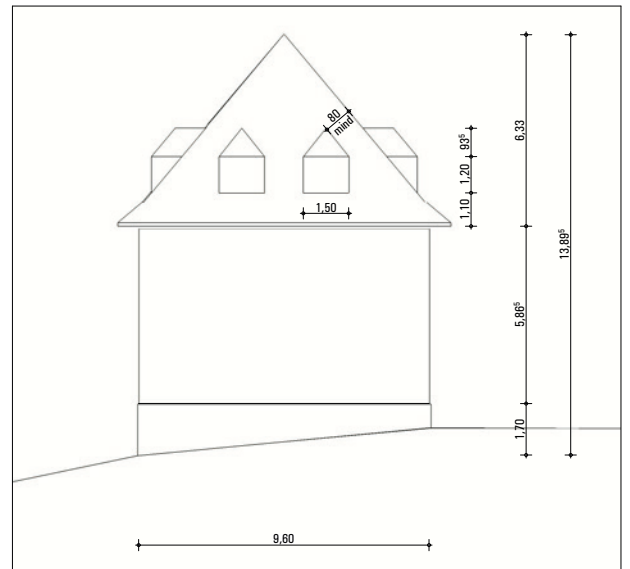
Durchgehende Dachgauben
Ansicht Süd, M 1:250



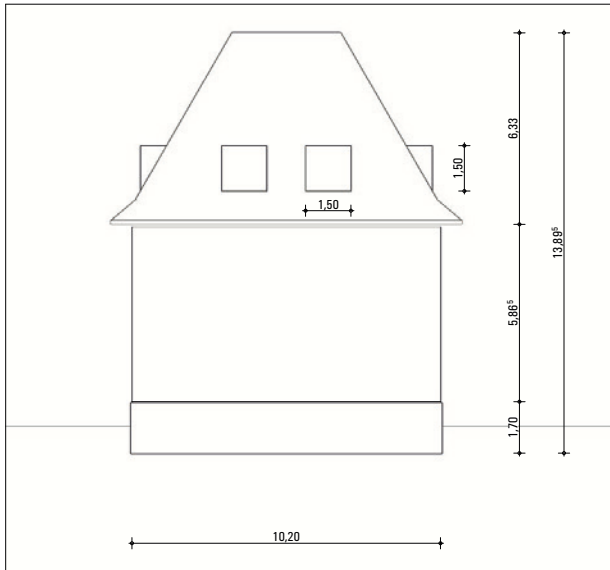
Einzel Dachgauben, Ziegeldach
Ansicht Süd, M 1:250



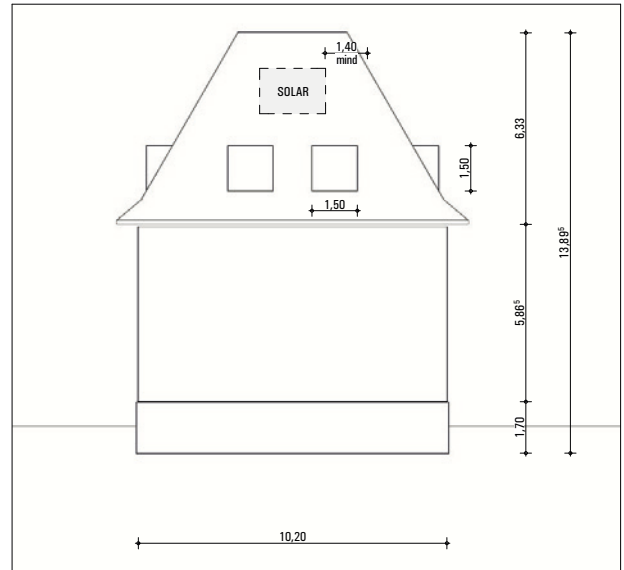
Durchgehende Dachgauben
Ansicht Ost, M 1:250



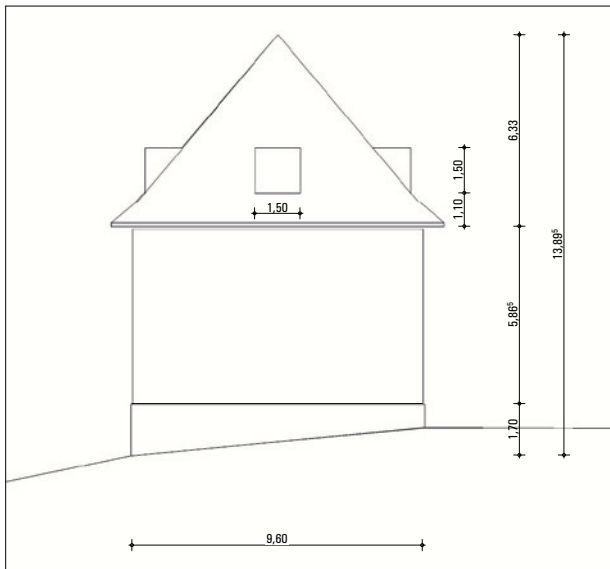
Einzel Dachgauben, Ziegeldach
Ansicht Ost, M 1:250



Einzel Dachgauben, Blechdach
Ansicht Süd, M 1:250



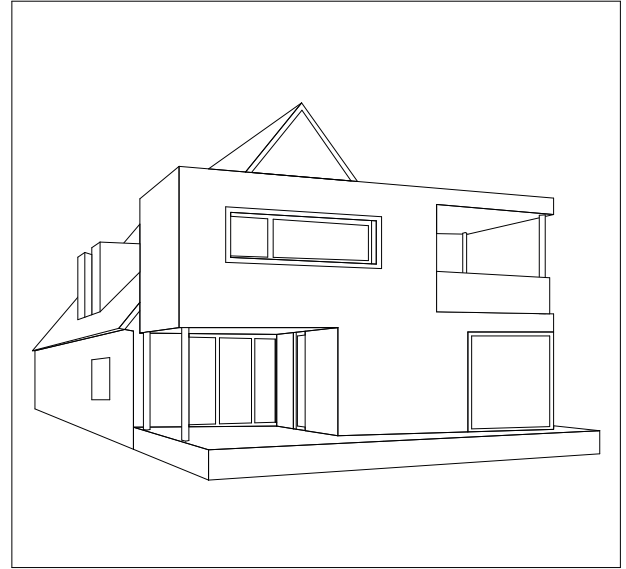
Einzel Dachgauben, Blechdach mit Solar-Anlage
Ansicht Süd, M 1:250



Einzel Dachgauben, Blechdach
Ansicht Ost, M 1:250



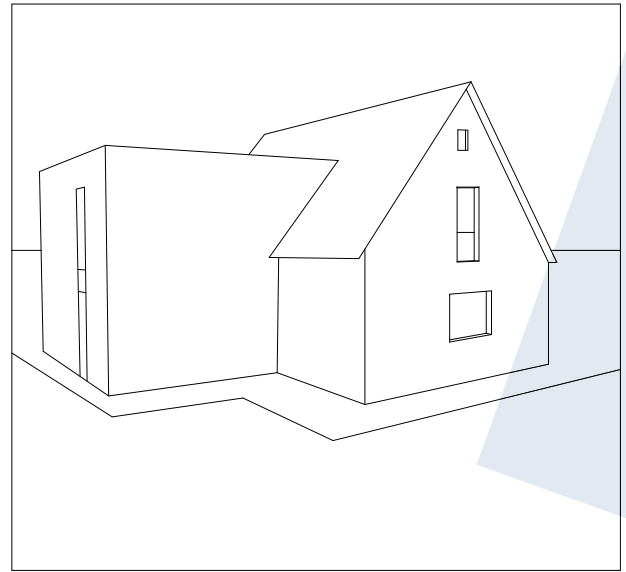
Anbau zu hoch
Anbau zu gleichgewichtig, Wirkung wie Doppelhaus



Anbau zu breit
Form des Hauptgebäudes nicht mehr erkennbar



Anbau zu eigenständig
Anbau fügt sich nicht dem Hauptgebäude an



Anbau zu dominant
Anbau ist höher als Traufe des Hauptgebäudes

TEILBEREICH SCHUBERT-/ BEETHOVENSTRASSE

NEGATIVBEISPIELE

STADT KONSTANZ

LEITFADEN MUSIKERVIERTEL

STAND 23.06.2017 / ARCHITEKTUR STUDIO 2

Stand

Februar 2018

Projektleitung & Kontakt

Marion Klose
Leitung Amt für Stadtplanung und Umwelt
Untere Laube 24

78462 Konstanz

Telefon 07531 900–535

Unter fachlicher Begleitung durch:

Beirat für Architektur und Stadtgestaltung
der Stadt Konstanz – Gestaltungsbeirat (GBR)

Baurechts- und Denkmalamt
Abteilung Denkmalpflege

Herausgeber

Stadt Konstanz
Kanzleistraße 15
78462 Konstanz

www.konstanz.de

© Stadt Konstanz

Redaktion

Marion Klose
Sabine Schmitz

Autor & Verfasser

Architektur Studio 2

Fotos & Pläne

© Stadt Konstanz

© Architektur Studio 2

Gestaltung

www.kissundklein.de

Druck

Stadt Konstanz / Media Print