



altenstadt

Anwesen Vogelsbergstraße 3

Städtebauliche und hochbauliche Bewertung
(Tischvorlage politische Gremien)

Januar 2025

Auftraggeber:

Gemeinde Altstadt
vertreten durch Herrn Bürgermeister Dominic Imhof
Frankfurter Str. 11
63674 Altstadt

Bearbeitung:

Tropp-Plan
Dipl.-Ing. Rainer Tropp
Glattbacher Str. 99
63741 Aschaffenburg

Januar 2025



Lage im historischen Ortskern

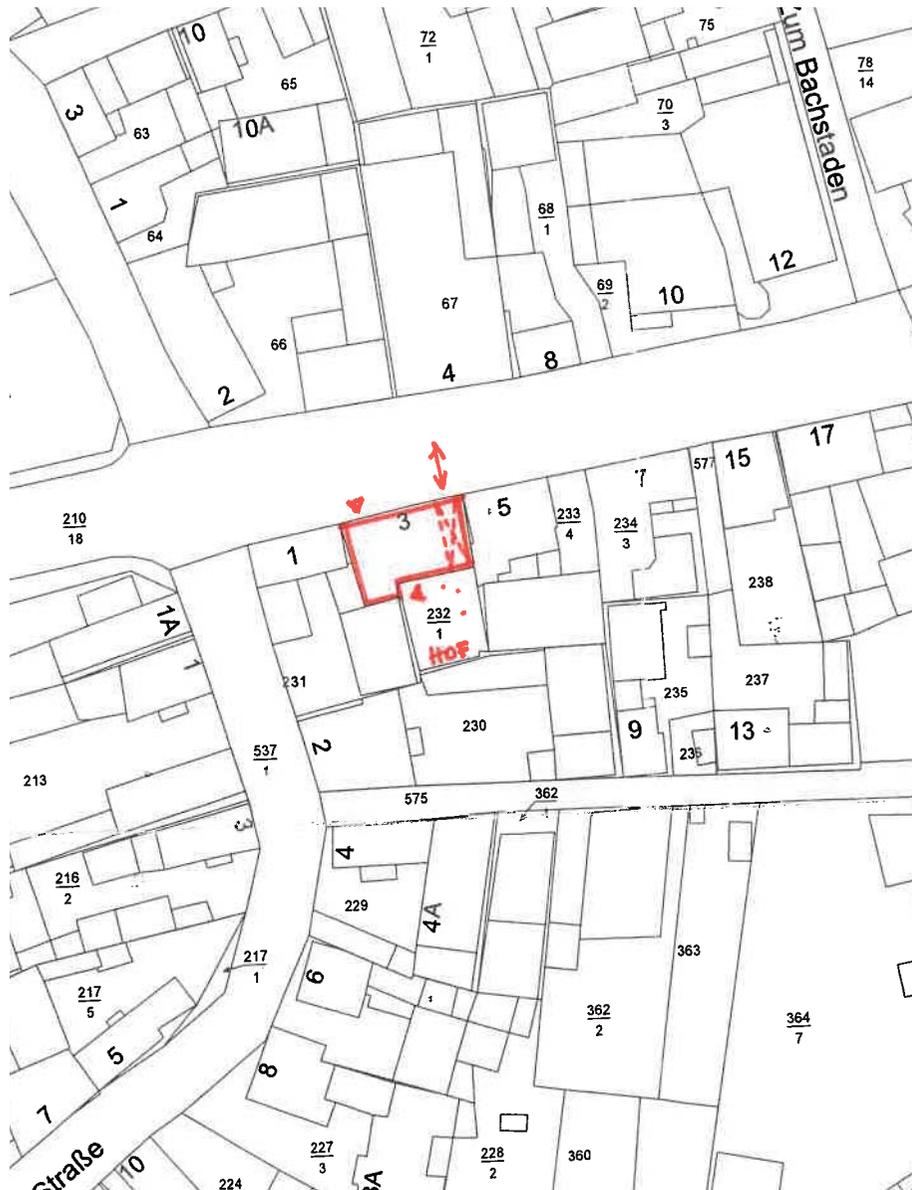
Anwesen Vogelsbergstraße 3 - Fl.st. 232/1 - Sabrella, Michael

- Geltungsbereich B-Plan Nr. 40
- Bereich Vorkaufssatzung
- Förderbereich Dorfentwicklung
- Bereich denkmalgeschützte Gesamtanlage
- jedoch kein Einzeldenkmal -)

Das o.g. Anwesen, ein zur Vogelsbergstraße traufständig orientiertes, zweigeschossiges Geschäfts- und Bürogebäude wird zum Kauf angeboten (Entstehung 1976).



Foto aus Exposé



Lage im nachbarschaftlichen Zusammenhang
Zugang: Vogelsbergstraße

A) Gebäude:

Das Gebäude besitzt im EG Ladenflächen mit breiter Schaufensterfront (gute Tageslichtbeleuchtung) mit Nebenräumen und WC sowie im 1.OG 4 großzügige Büroräume sowie Küche, WC und Nebenräume.

Die Vertikal-Erschließung erfolgt über hofseitiger Treppe. Das Gebäude ist bis auf die Einfahrt unterkellert. Das flach geneigte Satteldach könnte bei Bedarf eine steilere, ortstypische Neigung erhalten, um zusätzliche Räume zu generieren.

Über eine überbaute Einfahrt wird der südlich vorgelagerte Hof erschlossen; dort könnten bis zu 3 KFZ-Stellplätze (inklusive 1 x Behindertenparkplatz) nachgewiesen werden.

Das Gebäude ist in einem optisch guten Zustand. Eine energetische Nachrüstung (Fassadendämmung + Heizung) wird empfohlen (zurzeit Ölheizung). Zur Südseite könnte die Dachfläche mit einer Photovoltaikanlage bestückt werden (z.B. für Luft-/Wärmepumpe als neue Heizanlage).

Bei einer Fassaden- und Fenstersanierung könnte der optische Eindruck (70er Jahre) verbessert werden.

(Evtl. könnten Mittel aus dem Hess. DE-Förderprogramm für Fassaden-, Fenster- und Dachsanierung angefragt werden.)

Eine Barrierefreiheit der EG-Zone kann leicht hergestellt werden. Für das OG (oder evtl. neues DG) müsste eine Aufzugsanlage - innen oder außen - vorgesehen werden.



Auszug B-Plan Nr. 40 - ohne Maßstab



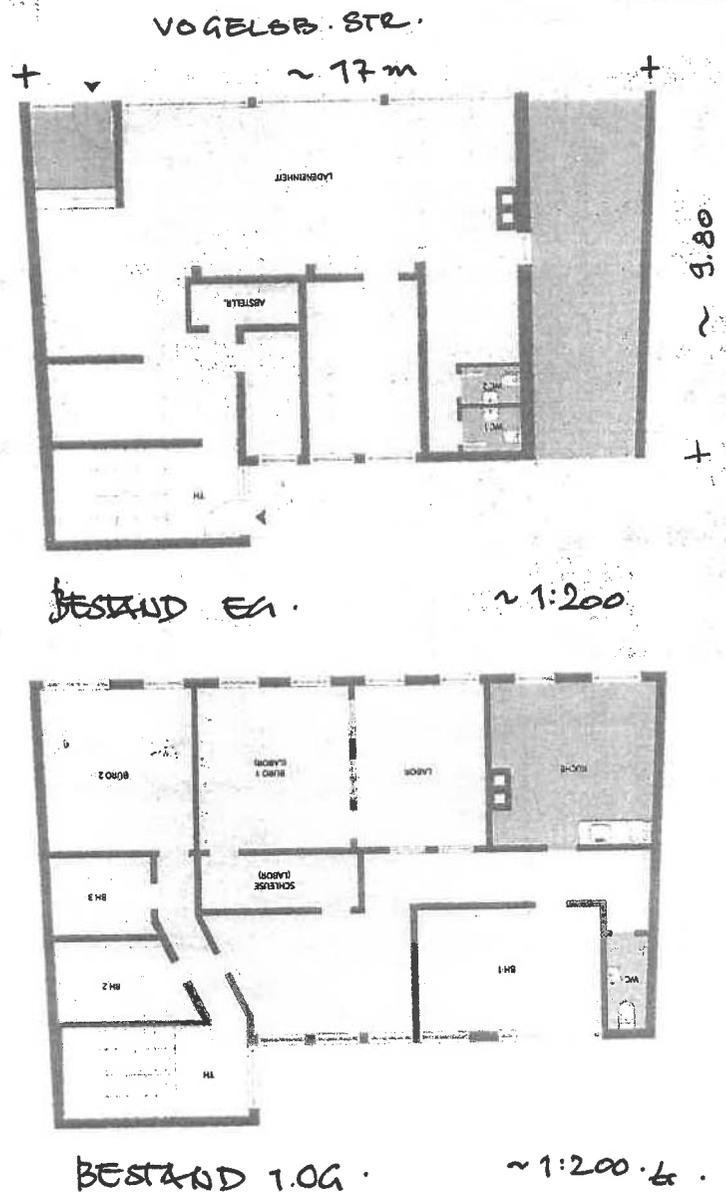
Auszug Städtebaulicher Rahmenplan (2024) - ohne Maßstab

B) Städtebauliche Einbindung:

Das Anwesen befindet sich in zentraler Ortslage - Einkaufsbereich Vogelsbergstraße.

Ziel des „Städtebaulichen Rahmenplans“ (April 2024 - Tropp-Plan) ist u.a. die Stärkung der Vogelsbergstraße mit Handel und Dienstleistungen, vor allem in der Erdgeschosszone (siehe auch Gebietsfestsetzung im B-Plan Nr. 40).

Keinesfalls sollten in der EG-Zone Wohnungen entstehen.



C) Vorgeschlagene Nutzung:

Dem Unterzeichner ist bekannt, dass die Gemeindeverwaltung Altenstadt räumlich sehr beengt ist - und dringend - vor allem barrierefreie Räume benötigt.

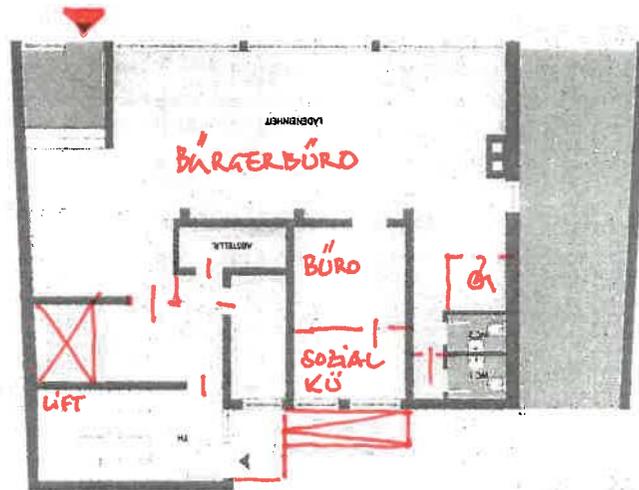
Ein modernes, gut erreichbares Bürgerbüro könnte in diesem Gebäude im EG-Grundriss hervorragend eingelagert werden.

Dies würde zum einen der städtebaulichen Zielvorstellung - "Aktivierung Vogelsbergstraße" - sowie der notwendigen räumlichen Kapazitätsvergrößerung - Gemeindeverwaltung entsprechen.

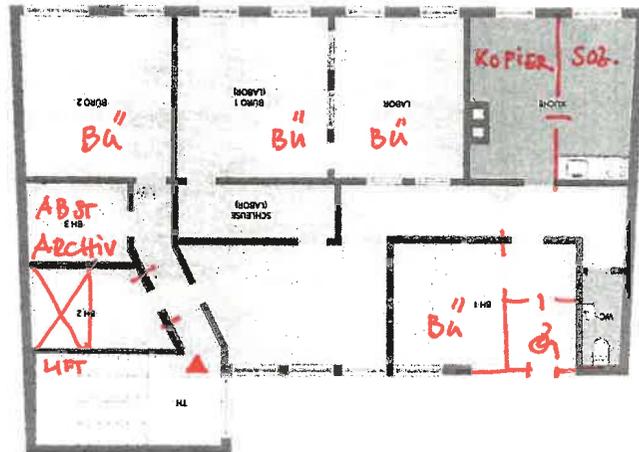
Im Obergeschoss könnten weitere Verwaltungsräume (Abteilungen) geschaffen werden.

Ihre barrierefreie Erschließung müsste, wie bereits erwähnt, über einen neuen Aufzug gewährleistet werden.

Die Kellerräume sind für Archiv- oder Werkstattflächen, neben der Haustechnik nutzbar.



VORSCHLAG EG.



VORSCHLAG 1.OG.

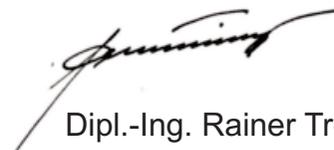
D) Empfehlung:

Wir empfehlen der Gemeinde Altenstadt das Gebäude zu erwerben und dort ein barrierefreies Bürgerbüro (mit bester Erreichbarkeit) im Erdgeschoss einzurichten. Das 1.OG wäre für weitere Verwaltungsräume vorzusehen.

Eine Erhöhung der Dachneigung auf ca. 48° ist städtebaulich denkbar (wünschenswert) und könnte zu einer noch besseren Ausnutzung des Bestandes führen.

Gerne bieten wir weitere städtebauliche und hochbauliche Beratung im Rahmen der Dorfentwicklung Altenstadts an.

gez.



Dipl.-Ing. Rainer Tropp

Aschaffenburg, im Januar 2025