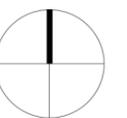


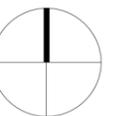
Lage und Ausrichtung

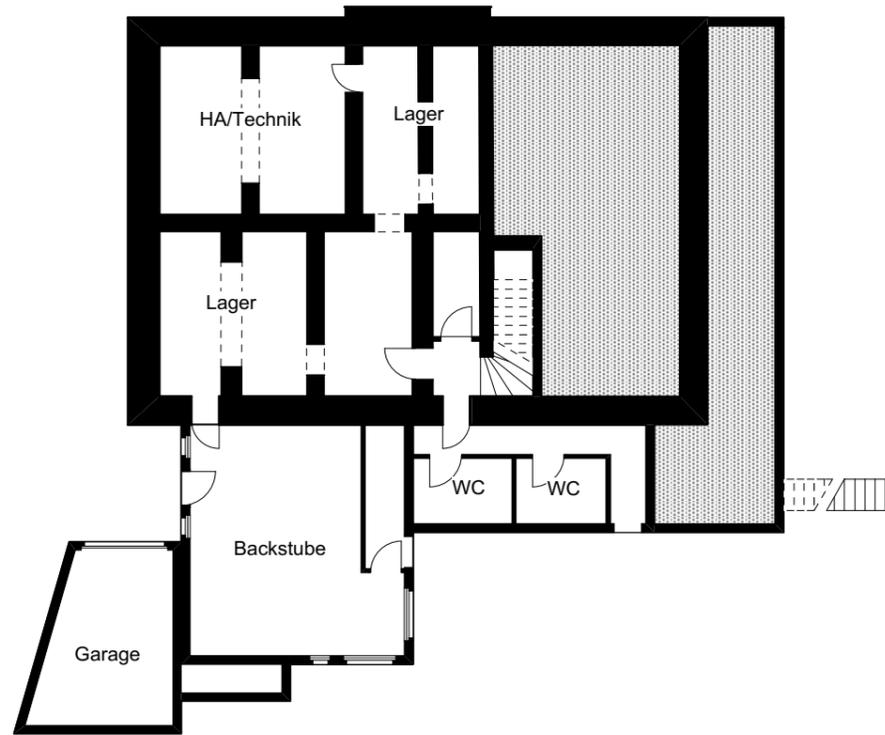
Das Bestandsgebäude des Café Krey in der Mechthildisstraße 3 liegt am nord-östlichen Rand des Ortes auf schönem, nach westen abfallenden Grundstück mit Weitblick. Die Lage ist für eine Nutzung der Gastronomie besonders gut geeignet, da man das Gebäude früh erblickt, wenn man sich Blankenberg aus dem Siegtal bzw. von der Burg her nähert. Beim Eintritt in den Ort liegt es sofort rechter Hand und lädt zu Rast und Stärkung ein. Die von Mittag bis Abend besonnte Terrasse mit weitem Blick über die Hügel ist hierbei besonders attraktiv für eine gastronomische Nutzung.



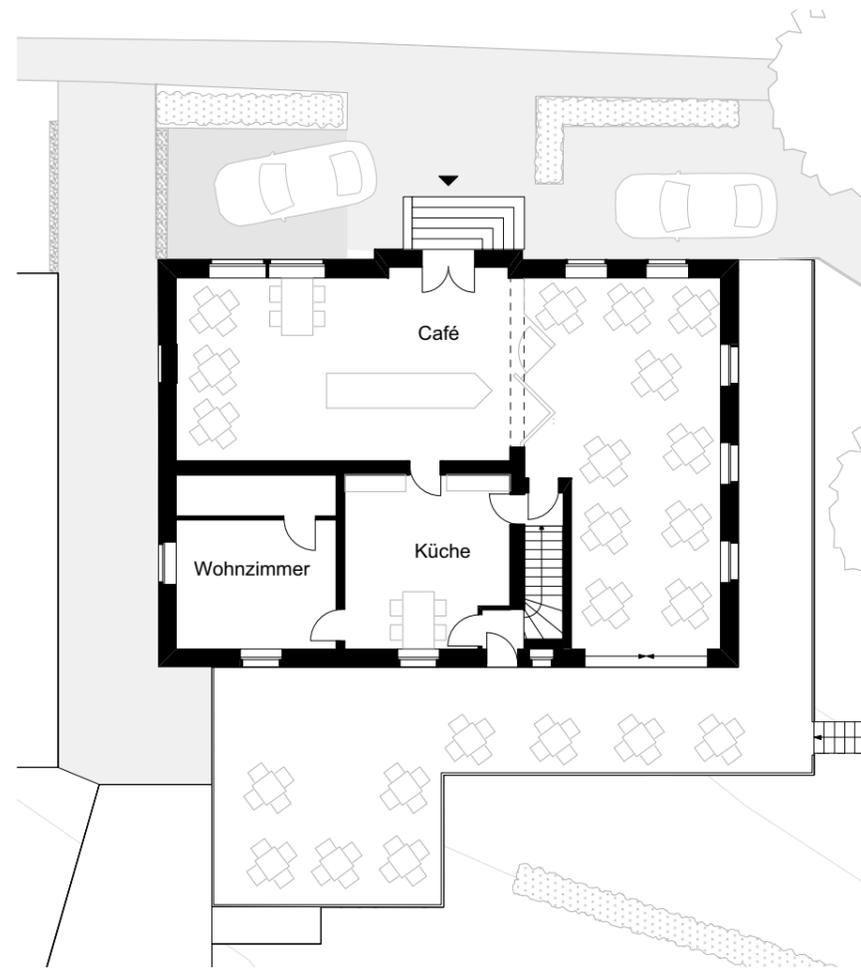
Gebäude und Grundstück

Der schlichte weitgehend schmucklose, aus geschlämmtem Ziegelmauerwerk erstellte Bau des vorletzten Jahrhunderts, wurde Anfang des zwanzigsten Jahrhunderts (1903) durch eine Aufstockung an der Südseite mittels eines Wiederkehrs und zahlreichen historisierenden Applikationen stark verändert. Hierdurch ging die ursprüngliche Symmetrie des schlichten Gebäudes verloren. Die Applikationen, von denen nur noch das vorgeblendete Scheinfachwerk des Wiederkehrs vorhanden ist, wirkt(en) wenig überzeugend im Vergleich zu den vielen einfacheren aber historisch-kraftvollen Bauten von „Stadt Blankenberg“. Die Nordfassade mit geschlämmtem Mauerwerk, Bruchsteinsockel und historischen Rundbogenfenstern, wirkt derzeit architektonisch am schlüssigsten. Die Westfassade mit Anbauten aus den 1960er und 1970er-Jahren vor dem hier aus dem Hang ragenden Sockelgeschoss und verspringenden Schieferverkleidungen ist sehr verbaut. Im Zuge einer Fassadensanierung sollte mit der Denkmalpflege abgestimmt werden, ob der Fachwerkgiebel eventuell mit den ortstypischen Verkleidungen Schiefer oder Boden-Deckelschalung in hellgrau verkleidet werden könnte.

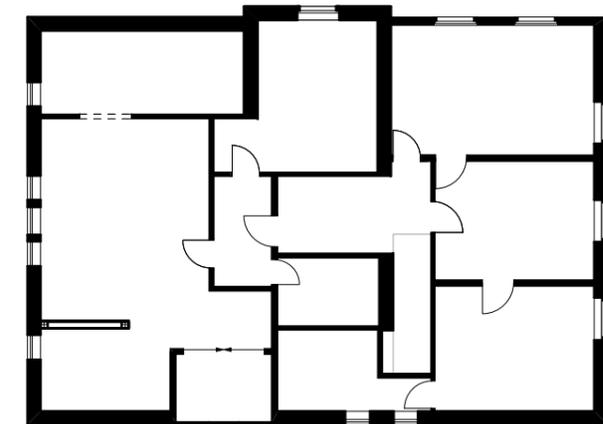




Kellergeschoss



Erdgeschoss



1.Obergeschoss

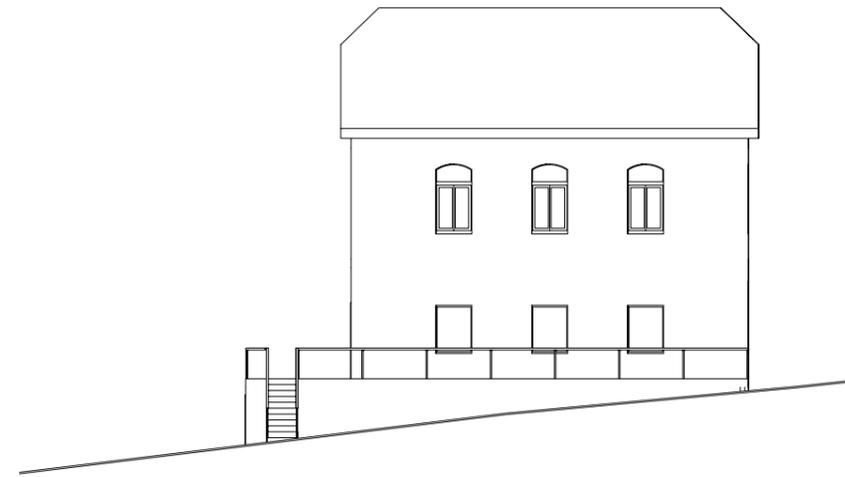
Grundrisse und Fassaden

Im Sockel- und Erdgeschoss sind die Grundrisse relativ klar strukturiert und durch wenige Eingriffe modernisierbar. Die westlichen Anbauten wirken hingegen eher aneinandergereiht und in Substanz und Höhenentwicklung kaum sinnvoll umnutzbar. Im Dachgeschoss scheint auch eine etwas tiefer gehende Neuordnung des verschachtelten Grundrisses notwendig. Nord-, Ost- und Südfassade sind durch recht geringe Eingriffe erhalt- bzw. aufwertbar. Die Westfassade bedarf einer gründlichen Überarbeitung, um die Qualitäten von innen heraus in dieser (wichtigsten) Himmelsrichtung zu stärken, aber auch, um die Anmutung des Baukörpers in der Fernwirkung zu verbessern und auf das hohe Niveau des Erscheinungsbildes der gesamten Ortschaft zu heben.

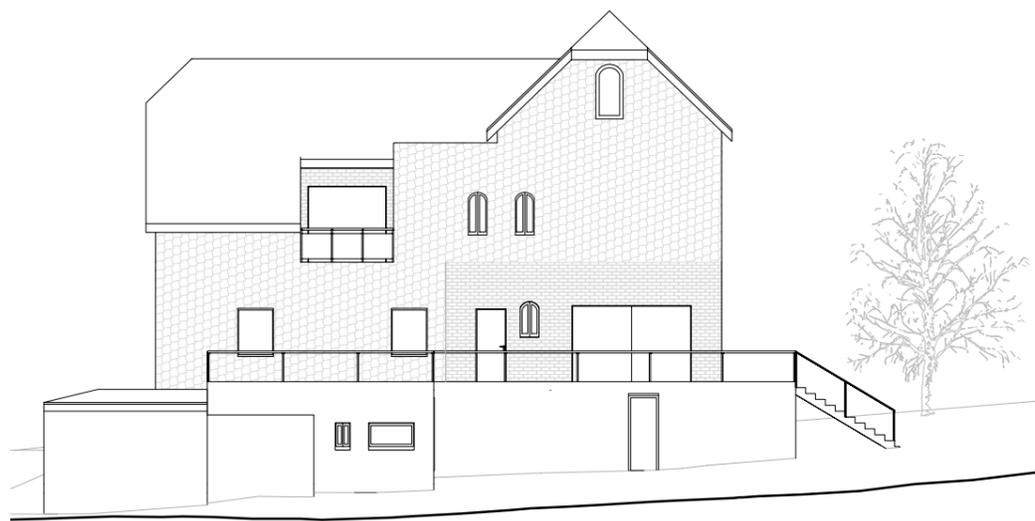




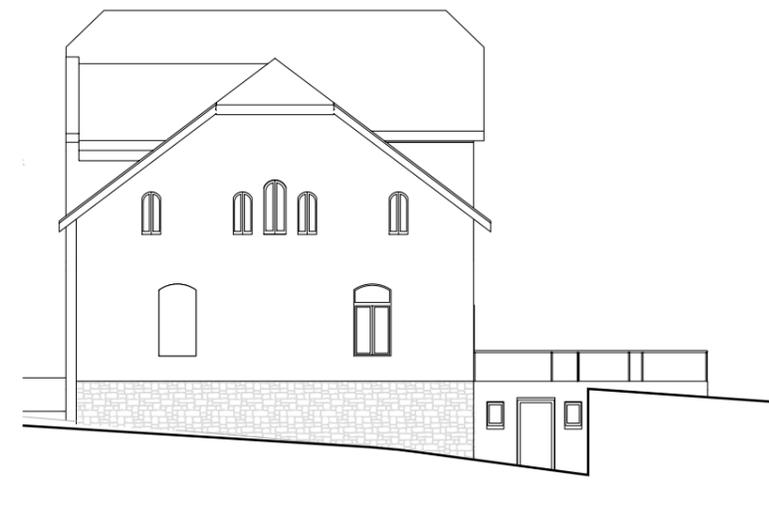
Ansicht Ost



Ansicht Süd



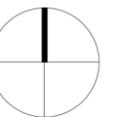
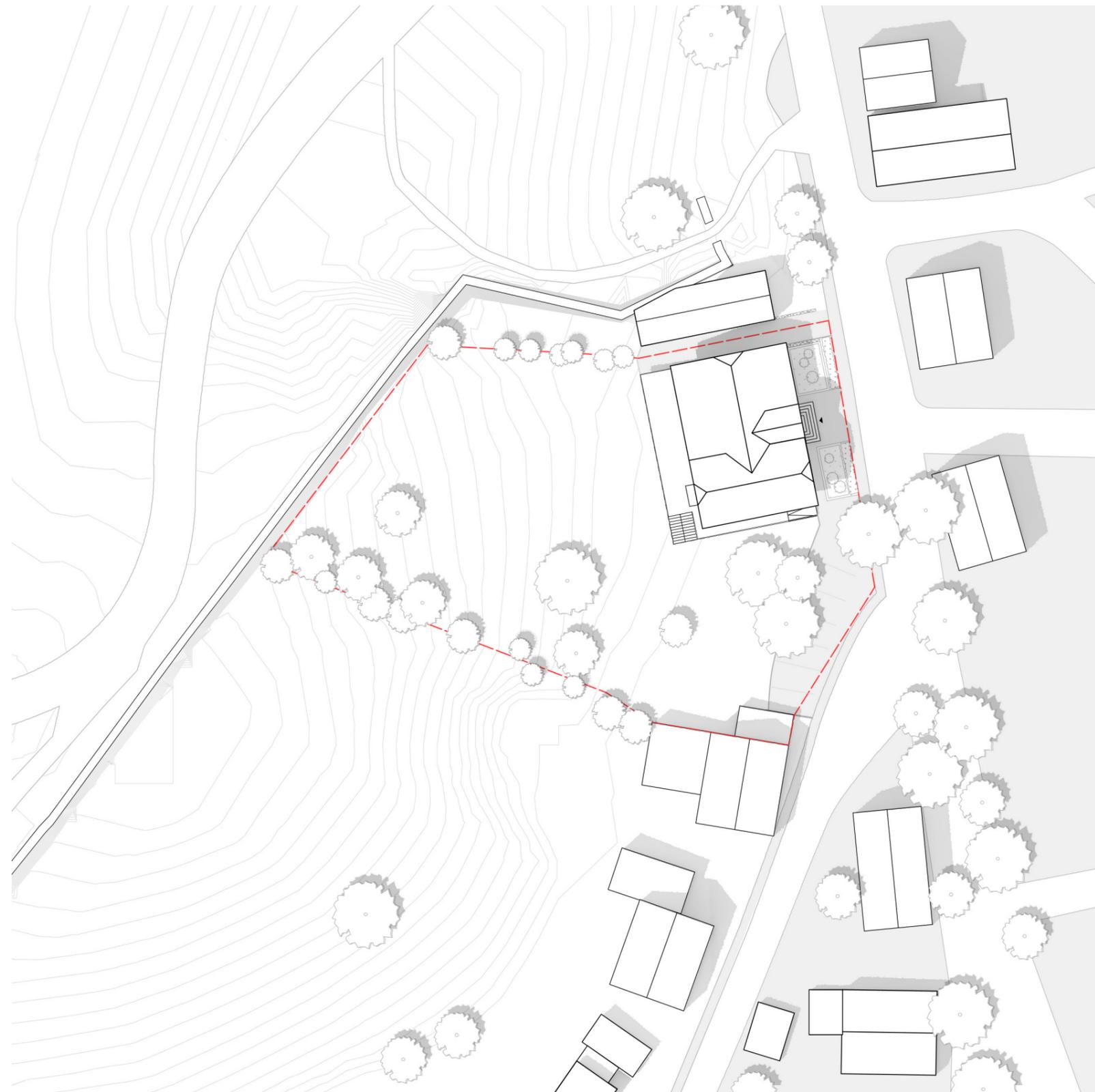
Ansicht West

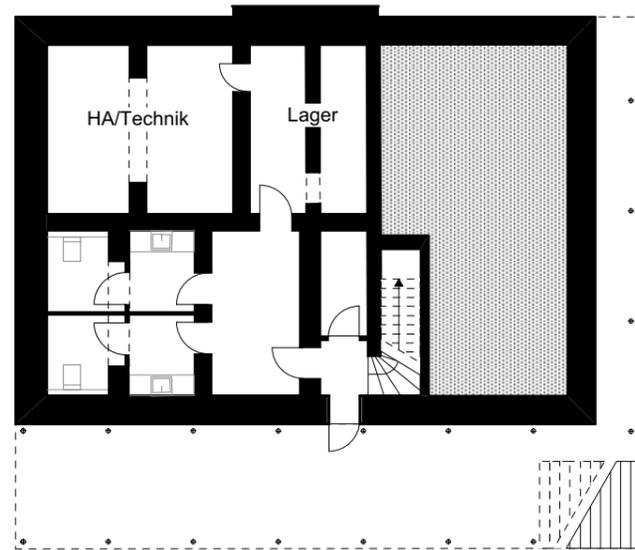


Ansicht Nord

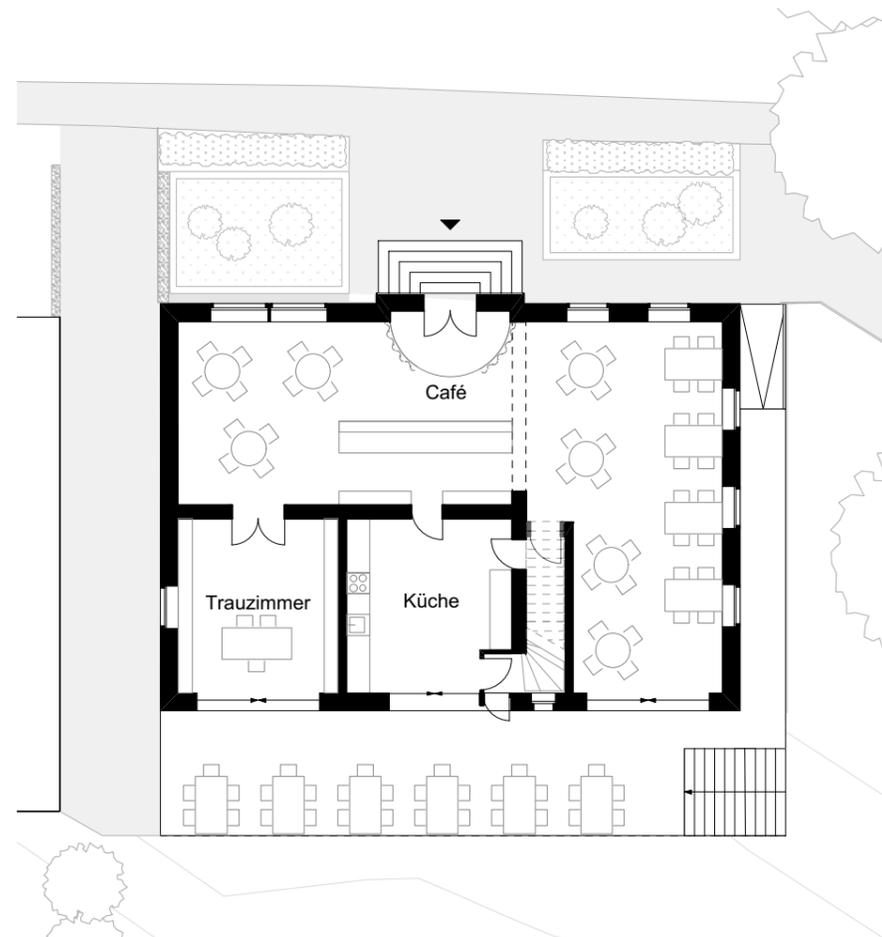
Gebäude und Grundstück

„Reduktion auf das ursprüngliche Gebäude mit leichter Terrassenkonstruktion“. Durch Rückbau aller westlicher Anbauten der 1960/70er-Jahre ergeben sich zwei Vorteile. Einerseits wird das Gebäude auf die historische Bauform des zweiten Bauzustandes von 1903 zurückgeführt und dadurch formal stärker und zweitens entledigt man sich zweifelhafter Bausubstanz, deren Sanierung und spätere Nutzbarkeit schwer kalkulierbar ist. Der hierdurch zur Talseite wieder sichtbare Bruchsteinsockel gibt dem Baukörper einen optisch-starke Basis mit Verbindung zur darunter gelegenen, historischen Stadtmauer, aus selbem Material. Die labil-verwachsene Situation zum nördlichen Nachbar würde durch die schmale Fuge des gemeinsam genutzten Weges aufgelöst. Vor dem nun klaren Baukörper wird eine möglichst leichte Stahlkonstruktion für die breite Cafétterasse platziert.

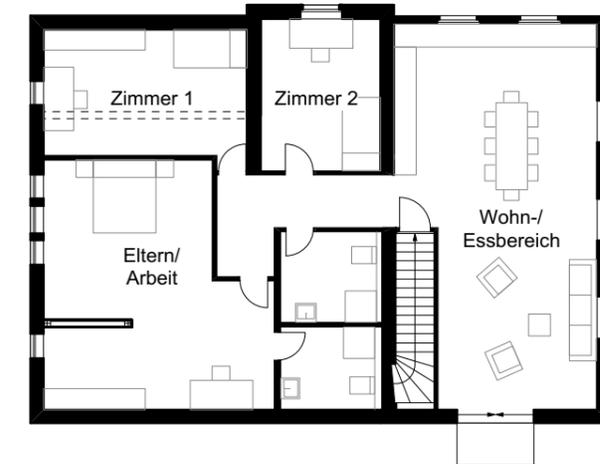




Kellergeschoss



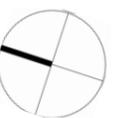
Erdgeschoss



1.Obergeschoss

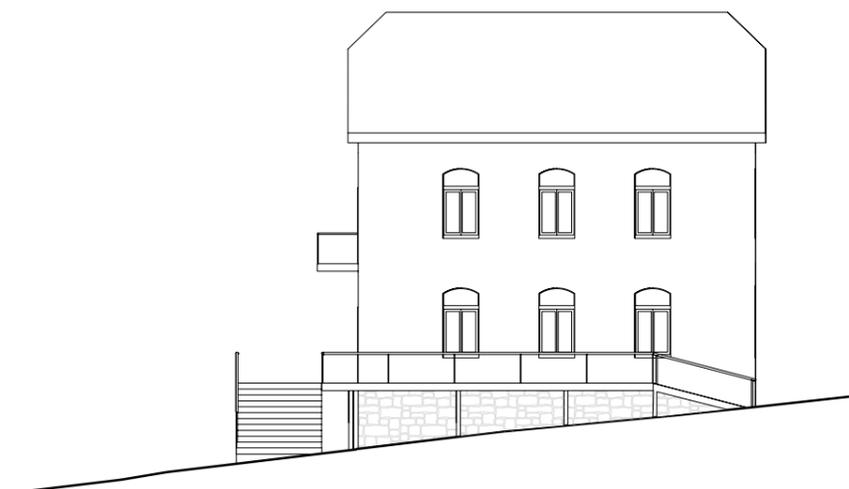
Grundrisse und Fassaden

Im kappenüberwölbten Bruchsteinkeller befinden sich Haustechnik, Lager und neue WC-Anlagen. Vom Fuß der Treppe führt eine Tür in den Garten. Das Café im Erdgeschoss behält seine derzeitige Form im Grundriss. Ein Durchbruch in das nordwestliche Zimmer mit einer Flügeltür macht dort das Trauzimmer im Anschluss an das Café möglich. Bei Trauungen können die Gäste das ganze Café oder auch nur den unmittelbar vor dem Trauzimmer gelegenen Teil reservieren. Im Fall der Parallelnutzung zum normalen Cafébetrieb ist der Zugang auf die Terrasse auch vom Trauzimmer aus sichergestellt. Im Obergeschoss wird auf der Südseite ein großer Wohn- Koch- Essbereich mit neuem Westbalkon ausgebildet.





Ansicht Ost



Ansicht Süd

Im nördlichen Teil liegt das Elternschlafzimmer mit Arbeitsbereich unter neuen Dachfenstern und direkt anhängendem Bad, sowie zwei Kinderzimmer und ein ebenfalls neues Duschbad. Auf Nord-, Ost- und Südfassade werden die historischen Fassaden gestärkt, die Eingangstreppe in Ihrer Symmetrie wiederhergestellt und im Süden die Fenster bis unter den historischen Mauerwerkssturz erhöht. Die Westfassade wird durch den Verschluss des Dacheinschnitts beruhigt, im EG durch drei etwa drei gleichgroße Öffnungen, ihrer Bedeutung gemäß, gegliedert und der Wiederkehr des OG durch Fenster und Balkon des Wohnzimmers betont.



Ansicht West

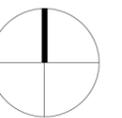
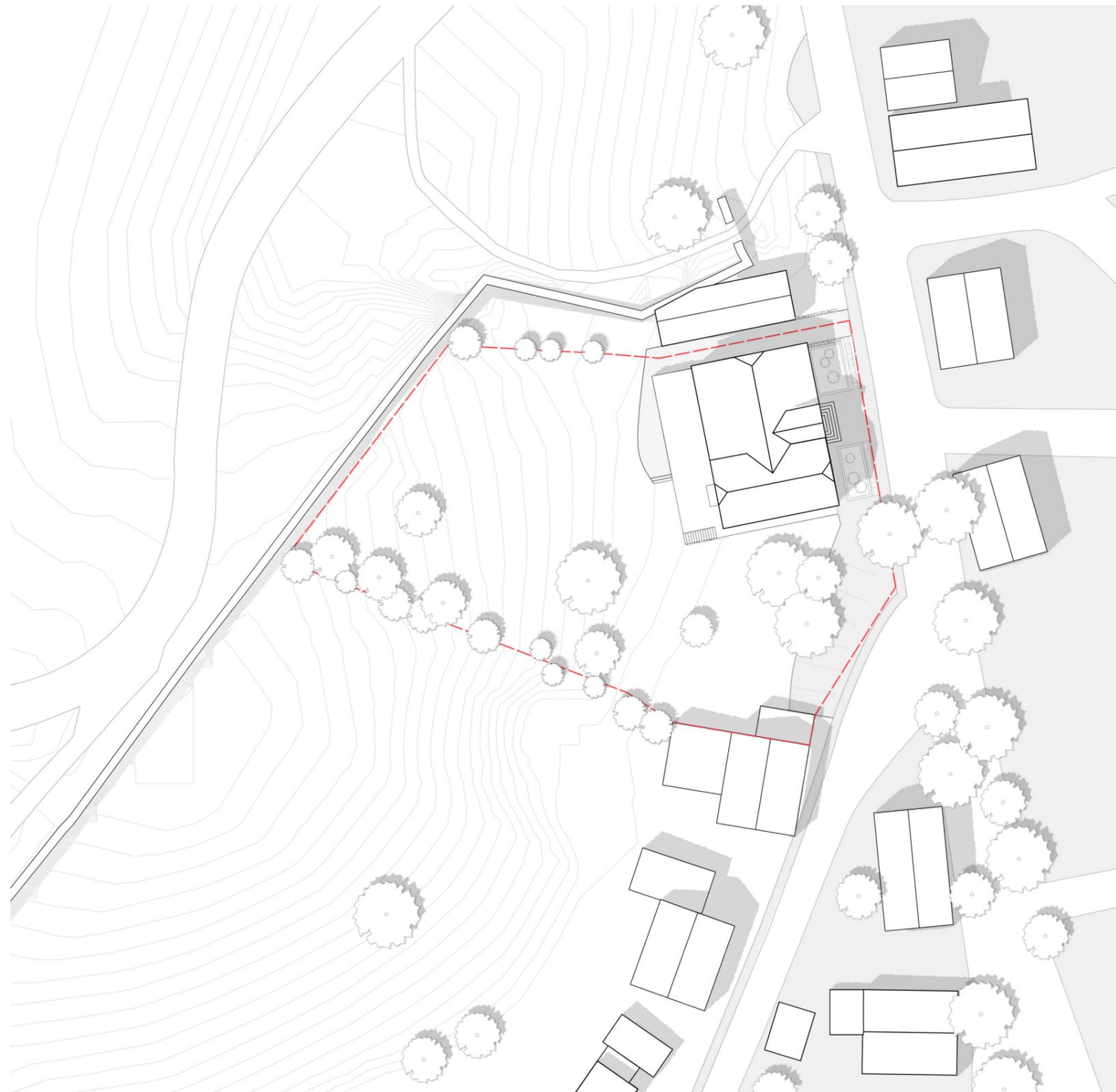


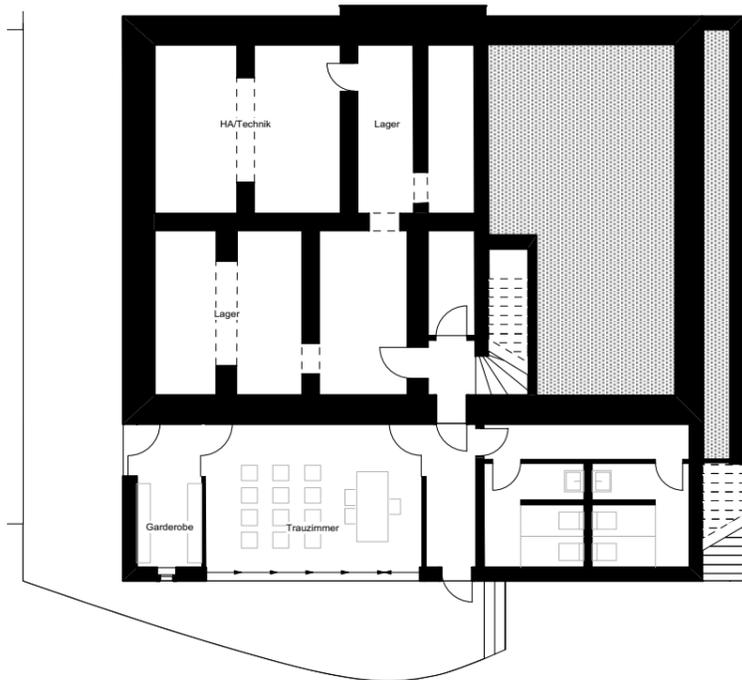
Ansicht Nord

Gebäude und Grundstück

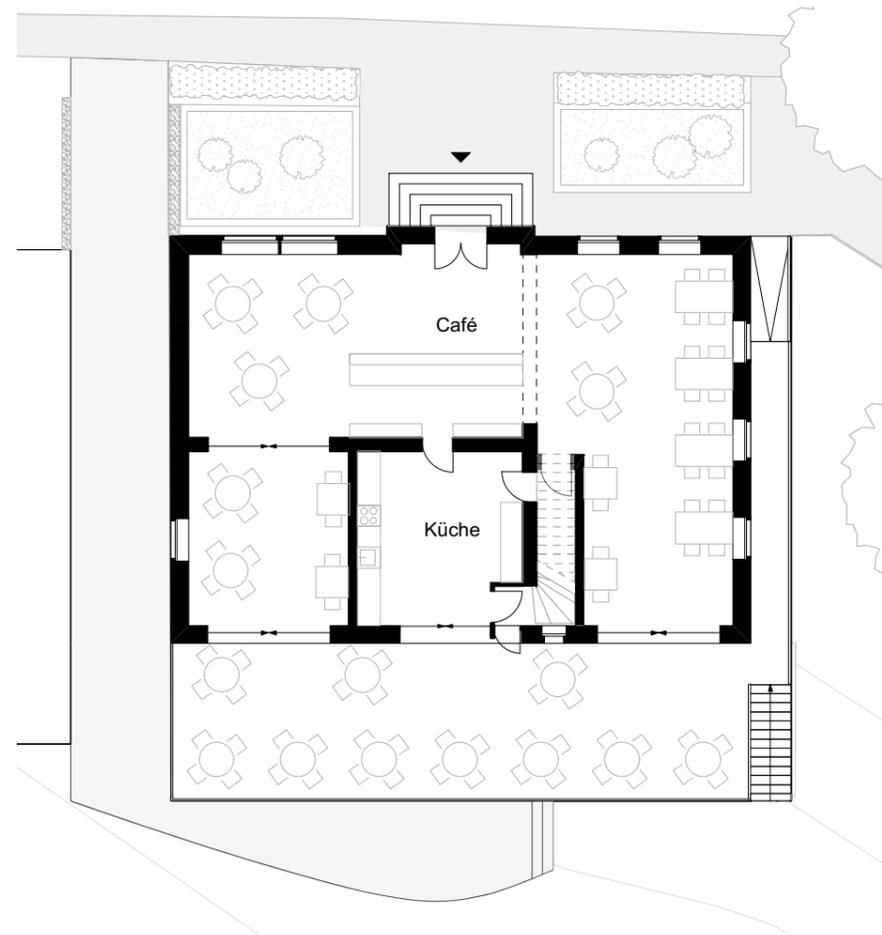
„Neubau im Sockelgeschoss für Trauzimmer mit Vorbereich und Terrasse, Ausbau des Daches“.

Durch einen neuen Anbau auf der Westseite des Sockelgeschosses, entsteht ein separater Bereich für das Standesamt, in dem Trauungen unabhängig vom Cafébetrieb durchgeführt werden können. Der Neubau und die vorgelagerte Terrasse werden mit dem örtlichen Bruchstein verkleidet. Der Baukörper wird hierüber deutlich im abfallenden Grundstück verankert und optisch mit der Stadtmauer verzahnt. Das Haupthaus wird, analog zu Variante 1, formal beruhigt und am historischen Urzustand orientiert.

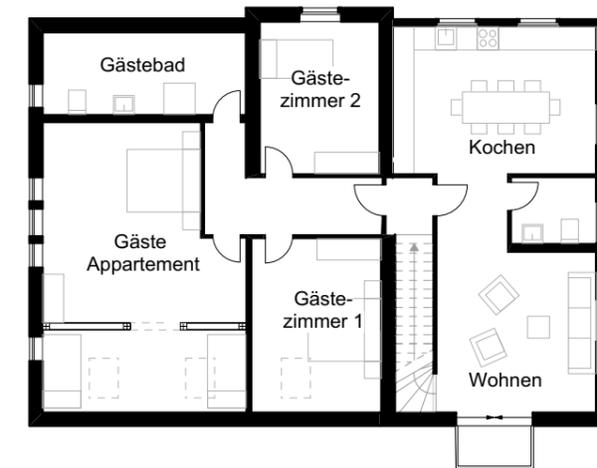




Kellergeschoss



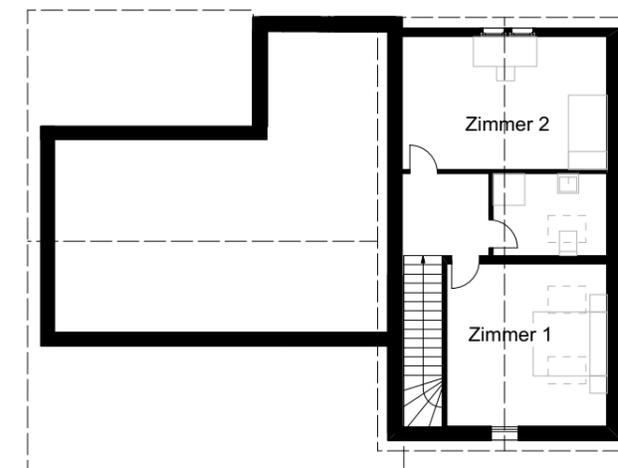
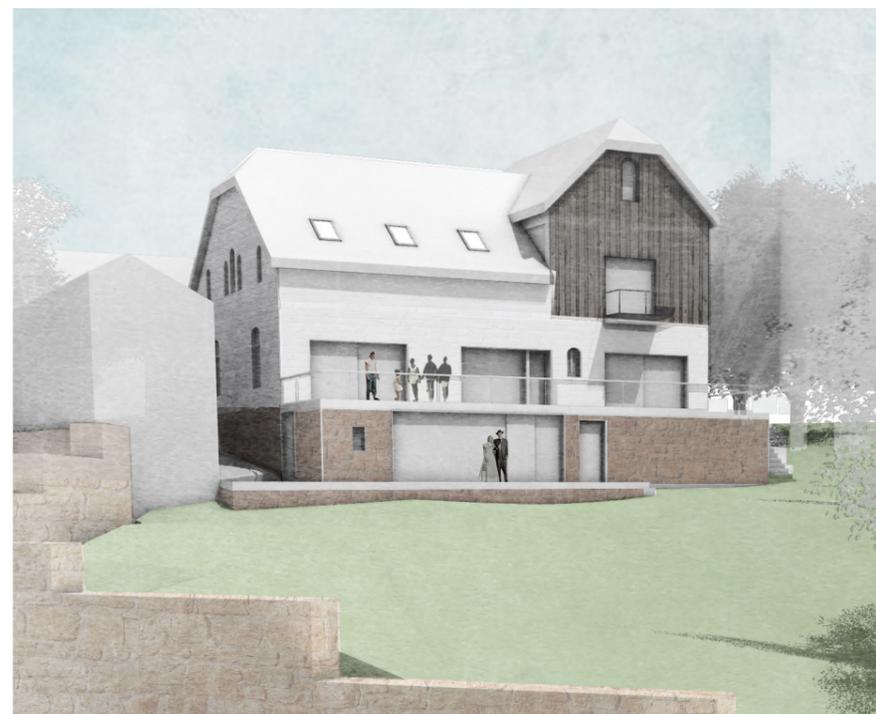
Erdgeschoss



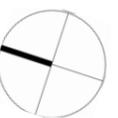
1.Obergeschoss

Grundrisse und Fassaden

Im neuen, vorgelagerten Traubereich, der über die Gasse im Norden barrierefrei erreichbar ist, findet man einen ausreichenden Vorraum sowie das Trauzimmer. Durch die direkt vorgelagerte Terrasse sind dort auch kleinere Feiern, wie ein Sektempfang möglich. Die Bewirtung erfolgt dann über die hinter dem Trauzimmer liegende Treppe vom EG über die auch ein direkter Zugang der Gäste nach oben möglich ist. Der Bruchsteinkeller bleibt den Technik- und Lagerräumen vorbehalten. Im Bereich der dargestellten neuen WC-Anlagen könnte auch ein kleiner Raum für die Hochzeitsgäste liegen, wenn die WCs wie in Variante 1 im historischen Keller untergebracht würden.

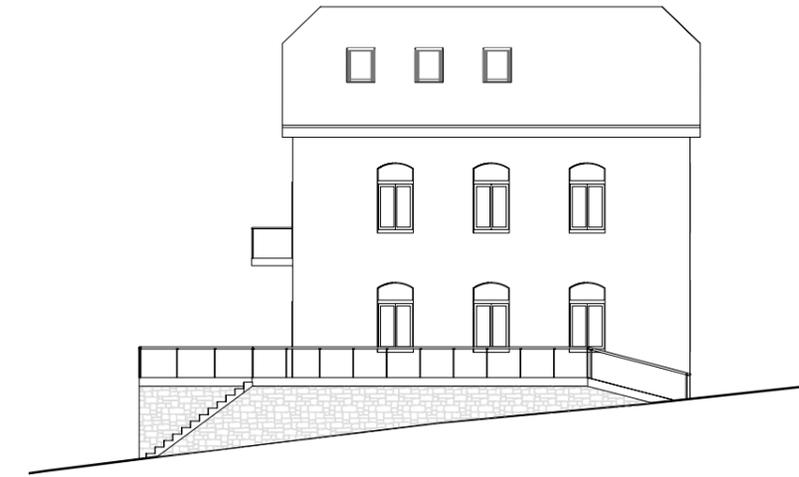


Dachgeschoss





Ansicht Ost



Ansicht Süd

Im EG entsteht ein sehr großzügiger Gastraum, in dem auch größere Feiern stattfinden können, bei Bedarf kann im Norden ein Zimmer abgetrennt genutzt werden. Auf dem neu erbauten Traubereich liegt die große Aussichtsterrasse mit zwei Zugängen vom Café und einem von der Küche. Im südlichen Obergeschoss findet man eine große Maisonettewohnung, die den 1903 aufgesetzten Dachstuhl des Wiederkehers mitnutzt. Die Belichtung dieses Bereichs erfolgt über drei neue Dachfenster. Im nördlichen Teil des Obergeschosses liegen zwei Gäsetezimmer und ein Gästeapartment für Wanderer, die ein gemeinsames Bad nutzen.



Ansicht West



Ansicht Nord

Flächen

	Bestand	Variante 01	Variante 02
BGF KG	319,6 m ²	275,3 m ²	307,7 m ²
BGF EG	294,3 m ²	269,2 m ²	294,3 m ²
BGF OG	190,7 m ²	190,7 m ²	190,7 m ²
BGF DG	76,6 m ²	76,6 m ²	76,6 m ²
Summe	881,2 m²	811,8 m²	869,3 m²
NF KG	125,6 m ²	79,9 m ²	122,3 m ²
NF EG	176,1 m ²	167,8 m ²	172,9 m ²
NF OG <small>inkl. 25% Terrasse</small>	132,2 m ²	143,3 m ²	137,5 m ²
NF DG	51,1 m ²	51,1 m ²	42,1 m ²
Summe	485,0 m²	442,1 m²	474,8 m²
Café	105,2 m ²	105,2 m ²	128,1 m ²
Trauzimmer	-	22,9 m ²	33,1 m ²
Wohnung	132,2 m ²	143,3 m ²	98,4 m ²
Gästezimmer	-	-	73,2 m ²
Nebenflächen KG und DG	176,7 m ²	131,0 m ²	62,6 m ²
Terrasse Café gesamte Fläche	103,3 m ²	67,9 m ²	85,3 m ²
Terrasse Trauzimmer gesamte Fläche	-	-	24,8 m ²

Kosten

Maßnahmen	Variante 01 Baukosten* inkl. MwSt.	Variante 02 Baukosten* inkl. MwSt.
Abbruch** Gebäude im KG Bereich Loggia und Gaube 1. OG	15.000 €	15.000 €
Instandsetzung und kleinere Eingriffe KG	50.000 €	30.000 €
Modernisierung und Umbau EG, OG und V2 mit DG	300.000 €	400.000 €
Neubau	-	200.000 €
Fassaden-Instandsetzung V2 mit komplettem Dach	75.000 €	120.000 €
Terrassenanlage	60.000 €	25.000 €
Freianlagen	30.000 €	60.000 €
Summe	530.000 €	850.000 €

Die Kostenschätzung bezieht sich auf die beiden vorgestellten Varianten - ausgehend von Kostenkennwerten des I. Quartals 2019.

Der Bestand lässt sich auch mit deutlich geringeren Mitteln renovieren und nutzbar machen.

Je nach gewünschtem Standard sowie einer nicht exakt vorhersehbaren Preissteigerung könnten die angegebenen Schätzwerte auch übertroffen oder unterboten werden.

**=Schätzwert vorbehaltlich Schadstoffgutachten

Resumée

Die gewünschten Nutzungen Cafébetrieb, Trauzimmer, Wohnen und ggfs. Gästezimmer lassen sich im Gebäude sehr sinnvoll, auch in unterschiedlichen Varianten, unterbringen.

Für alle Funktionen kann eine hohe Raumqualität sichergestellt werden. Der aktuell etwas unübersichtlich „verbaute“ Baukörper des Café Krey lässt sich mit angemessenem Aufwand klarer und attraktiver gestalten. In Bezug auf die Baukosten ist entscheidend, ob eher renovierend, mit leichten Grundrisseingriffen geplant wird oder ob eine grundlegende Sanierung mit Neubauteil auf der Westseite (Variante 1 Terrasse / Variante 2 Traubereich) angestrebt wird. Aus unserer Warte scheint die Investition in eine grundlegende Sanierung und Neugestaltung mit Anbau sinnvoll.

Es ist zu erwarten, dass hier ein weiteres Schmuckstück dieser schönen Gemeinde entstehen kann, welches Anwohner und Gäste gleichermaßen erfreut. Für eine präzisere Einschätzung der Kosten sowie der Machbarkeit bedarf es eines guten Planers, der die Planung nach den konkreten Wünschen des Bauherren mit den zuständigen Behörden abstimmt, Fachplaner einschaltet und die Substanz genauer beurteilt.

