

ARCHITEKTURBÜRO **KOLLER**

Ehemaliges Hotel- und Gaststättengebäude „Zum Pflug“
In 68259 Mannheim-Wallstadt, Mosbacher Straße 26

Sanierung, Umbau und Erweiterung eines denkmalgeschützten Gebäudes

Dipl.-Ing. Dierk Koller
Freier Architekt

Ein Projekt der



BETEILIGTE

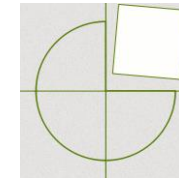
BAUHERR

KOW PROJEKTGESELLSCHAFT MBH
BAHNHOFSTR. 7, 69198 SCHRIESHEIM
AMTSGERICHT MANNHEIM HRB 726578
GESCHÄFTSFÜHRER: MATTHIAS G. WEIGEL UND CLAUDIA KOLLER
TELEFON: 06203-95 65 56 0 FAX: 06203-95 65 56 56
E-MAIL: [INFO@KOW-PROJEKT.DE](mailto:info@kow-projekt.de)



ARCHITEKT

ARCHITEKTURBÜRO KOLLER
DIPL.-ING. DIERK KOLLER, FREIER ARCHITEKT
GUNDELSHEIMERSTR.27, 68259 MANNHEIM
TEL.: 0621-715 24 860 FAX: 0621-7152461
E-MAIL: [OFFICE@AB-KOLLER.DE](mailto:office@ab-koller.de) WEB: [WWW.AB-KOLLER.DE](http://www.ab-koller.de)



VERTRIEB

MATTHIAS G. WEIGEL – IMMOBILIENMAKLER UND UNTERNEHMENSBERATUNG
BAHNHOFSTR. 7, 69198 SCHRIESHEIM
INHABER: MATTHIAS G. WEIGEL
TELEFON: 06203 – 95 65 56 – 15
FAX: 06203 – 95 65 56 56
E-MAIL: [WEIGEL@MG-WEIGEL.DE](mailto:weigel@mg-weigel.de) HOMEPAGE: [WWW.MGWEIGEL.DE](http://www.mgweigel.de)

MATTHIAS G. WEIGEL



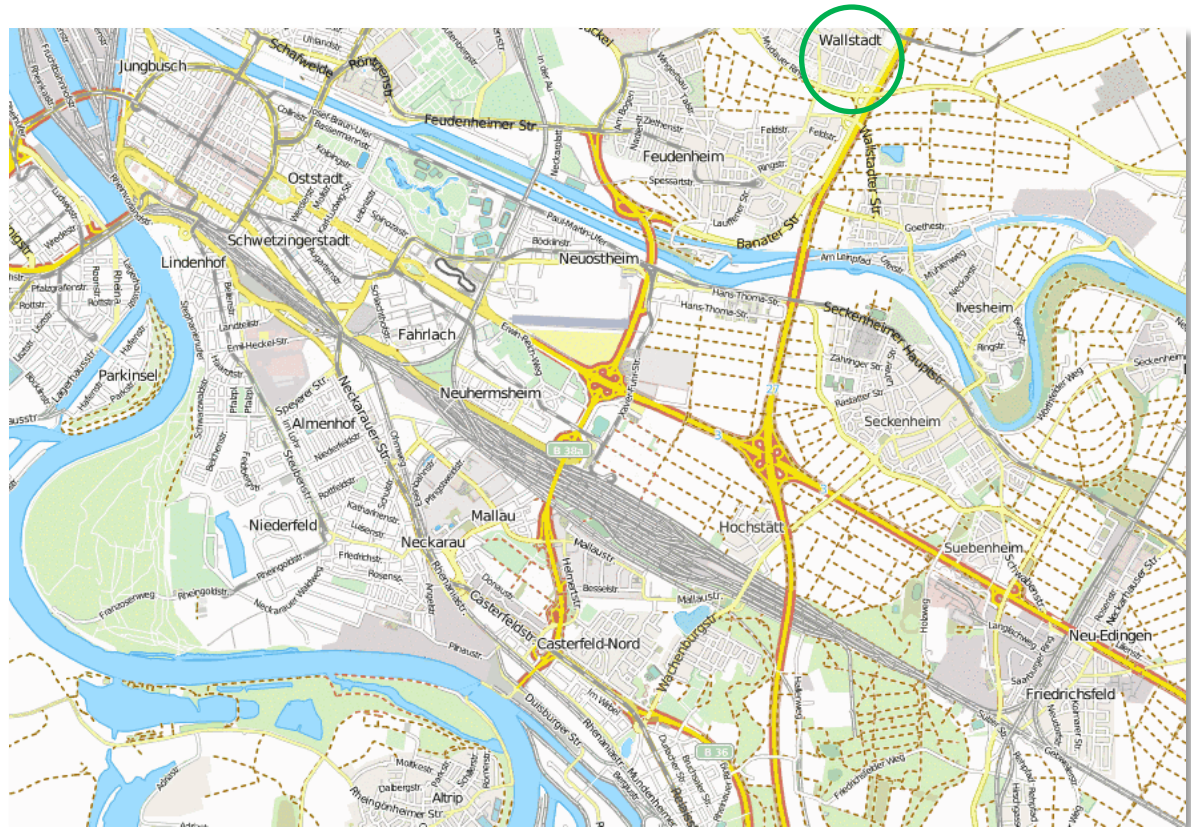
LAGEPLAN

DAS BAUPROJEKT BEFINDET SICH AM NORDÖSTLICHEN STADTRAND VON MANNHEIM, DIREKT AM MARKTPLATZ VON EINEM DER ÄLTESTEN ORTSTEILE, DEM ORTSTEIL WALLSTADT.

DIE VERKEHRSMÄSSIGE ANBINDUNG AN DIE AUTOBAHN A6 ERFOLGT ÜBER EINE GUT AUSGEBAUTE ORTSUMGEHUNGSSTRASSE, MIT DIREKTER VERBINDUNG ZUM AUTOBAHNKREUZ MANNHEIM IN RICHTUNG SÜDEN, BZW. ZUM VIERNHEIMER KREUZ IM NORDEN.

ÜBER DIE LANDESSTRASSE L 536 AN LADENBURG VORBEI, IST DIE A5 EBENFALLS IN WENIGEN MINUTEN ZU ERREICHEN.

DER STADTTEIL WALLSTADT VERFÜGT ÜBER ANBINDUNGEN AN DEN ÖPNV MITTELS VERSCHIEDENER BUS- UND STRASSENBAHNVERBINDUNGEN



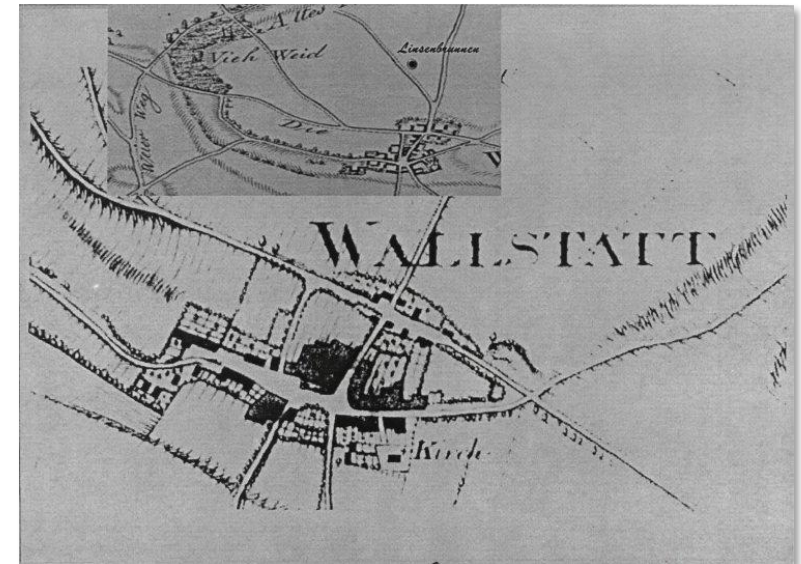
MANNHEIM

STANDORT

MANNHEIM ORTSTEIL WALLSTADT

DAS EINSTIGE BAUERNDORF WURDE NACH DER ÜBERLIEFERUNG DES LORSCHER CODEX IM JAHR 766 ALS HOFSTÄTTE WALAHASTATT DER REICHSABTEI LORSCH ÜBERLASSEN. SEIT DEM 12. JH. HATTEN DIE PFALZGRAFEN DIE OBERHERRSCHAFT. 1803 WURDE WALLSTADT BADISCH, 1929 FOLGTE DIE EINGEMEINDUNG DURCH DIE STADT MANNHEIM.

DIE ORTSCHAFT LIEGT AN EINEM ALTEN NECKARARM AM SCHNITTPUNKT DER RÖMERSTRASSE LADENBURG-WORMS UND DER STRASSE FEUDENHEIM -VIERNHEIM. SIE WURDE IM DREISSIGJÄHRIGEN KRIEG UND IM PFÄLZISCHEN ERBFOLGEEKRIEG ZERSTÖRT. AUF DIE ORTSCHAFT DES MITTELALTERS WEISEN DIE RÖMER- UND MOSBACHER STRASSE, DIE DAS DORF IN OST-WEST-RICHTUNG QUEREN. SÜDLICH DER MOSBACHER STRASSE LAGERT SICH DIE EVANGELISCHE PETRUSKIRCHE DES 19. JH.S ALS NACHFOLGERIN EINER MITTELALTERLICHEN KIRCHE AN. IN DER SCHULZENSTRASSE 2 ZWISCHEN RÖMER- UND MOSBACHER STRASSE STEHT ALS ÄLTESTES ERHALTENES GEBÄUDE DER EHEMALIGE WAMBOLODSCHES HOF, DER AUF DEN BESITZ DER SCHWENDE VON WEINHEIM IM 14. JH. ZURÜCKGEHT. IN DEN 1830ER JAHREN ENTSTAND SÜDLICH DES HOFES BEI DER MOSBACHER STRASSE DAS SPÄTKLASSIZISTISCHE RATHAUS (>259). DAS HEUTIGE ORTSBILD PRÄGEN BAUTEN DES SPÄTEN 19. JH.S UND DER ZEIT VOR DEM ERSTEN WELTKRIEG.



ALTE WALLSTADTER GEMARKUNG

MIT DER INDUSTRIALISIERUNG WUCHS DIE EINWOHNERZAHL VON 481 EINWOHNERN IM JAHR 1834 AUF ÜBER 2.000 EINWOHNER IM JAHR 1924. WALLSTADT VERLOR SEINEN BÄUERLICHEN CHARAKTER UND WURDE ZUM „MAURERDORF“ (1874 WAREN ÜBER 50 PROZENT DER MÄNNLICHEN EINWOHNER MAURER). DIE AUS DIESER ZEIT ERHALTENEN ARBEITERHÄUSER SIND SCHLICHTE 1-GESCHOSSIGE BACKSTEINBAUTEN. ABER AUCH REPRÄSENTATIVERE 2-GESCHOSSIGE WOHN- UND GESCHÄFTSHÄUSER MIT KLINKER- UND PUTZFASSADEN SIND VORHANDEN. VORHERRSCHEND SIND HISTORISIERENDE BAUSTILE, DANEBEN ZEIGEN SICH AUCH EINFLÜSSE DES JUGENDSTILS. HAUPTWERK DES NEUEN STILS UM 1900 IST DIE KATHOLISCHE CHRISTKÖNIGSKIRCHE (>258). DIE WALLSTADTSCHULE IN DER RÖMERSTRASSE 33 STAMMT VON 1895. 1905 ERHIELT DER ORT IM ZUSAMMENHANG MIT DEM BAU DES FEUDENHEIMER WASSERWERKS (VGL. >254) EINEN EIGENEN WASSERTURM. IN DEN NÖRDLICH GELIEGENEN FELDERN WURDE MITTE DER 90ER JAHRE DIE NEUBAUSIEDLUNG WALLSTADT-NORD GEGRÜNDET. DIESE IST ALS MUSTERSIEDLUNG NACH DEN PRINZIPIEN DES ÖKOLOGISCHEN BAUENS KONZIPIERT. DER STANDORT IST ZUM NAHERHOLUNGSGEBIET DER VOGELSTANG-SEEN ORIENTIERT.

IM BEREICH DES MARKTPLATZES IST IN DEN VERGANGENEN JAHREN EIN NEUES KLEINES ORTSZENTRUM ENTSTANDEN. DER MARKTPLATZ WURDE EINER UMFANGREICHEN UMGESTALTUNG UNTERZOGEN UND DAS ALTE RATHAUS AUFWÄNDIG SANIERT. ES GIBT IM ORTSZENTRUM UND IN DER UNMITTELBAREN UMGEBUNG ZAHLREICHE EINKAUFSMÖGLICHKEITEN. WALLSTADT VERFÜGT IM ALTEN ORTSKERN ÜBER EINE GRUNDSCHULE UND ZWEI KIRCHLICHE KINDERGÄRTEN



MARKTPLATZ MIT RATHAUS UND GASTSTÄTTE
„ZUM PFLUG“ UM DIE JAHRHUNDERTWENDE

SANIERUNGSKONZEPT

HISTORIE UND STÄDTEBAU

- DER HAUPTBAU AN DER ECKE MOSBACHER STRASSE / ATZELBUCKEL STRASSE WURDE UM DAS JAHR 1885 ALS FREISTEHENDES GEBÄUDE, MIT EINER GASTSTÄTTE IM EG UND EINEM FESTSAAL IM 1.OG ERBAUT
- EIN VORHANDENER GEWÖLBKELLER EINES NICHT BEKANNTEN GEBÄUDES WELCHE VORHER AN DIESER STELLE STAND, WURDE ERHALTEN UND FÜR DAS GASTHAUS GENUTZT
- DAS BAUERNHAUS WESTLICH DES GEBÄUDES WAR BEI DER ERSTELLUNG EBENFALLS SCHON VORHANDEN
- DER SEITLICHE ANBAU (TORHAUS) ENTSTAND SPÄTER, JEDOCH VOR DEN 1920-ER JAHREN
- SCHEUNE UND STÄLLE: ERSTELLUNGSDATUM UNBEKANNT, WAHRSCHEINLICH ZUGEHÖRIG ZU EINEM ANGRENZENDE GEHÖFT
- GAUBEN, DACHAUFBAUTEN, ERWEITERUNGEN IM HOF (ABORTANLAGEN), ANBAUTEN AN DER SÜDSEITE AM HAUPTHAUS (KÜCHENANBAU), WAHRSCHEINLICH UM DIE 1950-ER JAHRE
- IN DEN 1960-ER JAHREN WURDE DAS GASTHAUS MIT EINEM HOTELBETRIEB ERWEITERT. DIE ZIMMER WURDEN IM EHM. FESTSAAL IN 1.OG, WIE AUCH IM DG EINGERICHTET



GASTHAUS „ZUM PFLUG“ UM 1910

PLANUNGSKONZEPT

- FREISTELLEN DES URSPRÜNGLICHEN HAUPTGEBÄUDES, DEFINITION DER GEBÄUDEKONTUR
- ABRISS VON EINSTURZGEFÄHRDETEN GEBÄUDETEILEN, SCHEUNE UND STÄLLE
- ABRISS DES EHM. BAUERNHAUSES (SUBSTANZ NICHT SANIERUNGSWÜRDIG)
- RÜCKBAU DER ANBAUTEN AUS DEN 1950-ER JAHREN (KÜCHENANBAU, WC-ANBAUTEN IM HOF)
- ERGÄNZUNG DER STRASSENBEBAUUNG ZUR MOSBACHER STRASSE, SCHLIESSEN DER BAULÜCKE MIT EINEM 2-GESCHOSSIGEN NEUBAU
- ABGRENZUNG DER NEUEN BEBAUUNG VOM BESTEHENDEN DENKMALGESCHÜTZTEN GEBÄUDE, TRENNUNG DER GEBÄUDETEILE DURCH EINE „GLASFUGE“ ALS ZWISCHENBAU
- UNTERORDNUNG DES NEUBAUS GEGENÜBER DEM BESTEHENDEN HISTORISCHEN GEBÄUDE
- ABRISS DER GROSSEN SCHLEPPGAUBE AN DER NORDSEITE DES HAUPTHAUSES, ERSATZWEISE EINZELGAUBEN, ENTSPRECHEND DEM STRASSENBILD AN DER MOSBACHER STRASSE, SOWIE ANPASSUNG AN DIE GEGEBENHEITEN IM UMFELD DES MARKTPLATZES
- RESTAURIERUNG DER HISTORISCHEN FASSADE
- ZURÜCKHALTENDE GESTALTUNG BEIM NEUBAU
- BELEBUNG DES INNENHOFS



STRASSENANSICHT UM 1929

BAULICHE UMSETZUNG, UMBAU UND MODERNISIERUNG

- STRASSENFASSADEN DES HAUPTGEBÄUDES NORDSEITE, OSTSEITE BLEIBEN KOMPLETT ERHALTEN, RESTAURIERUNG GEMÄSS DEM ZUSTAND ZUR ERSTELLUNG
- WIDERHERSTELLUNG DER RUSTIZIERTEN FASSADENGLIEDERUNG IM EG, NORD- UND OSTSEITE
- ERHALTUNG UND RESTAURIERUNG DES STOCKWERKGESIMSES
- REKONSTRUKTION DER ALTEN FENSTERTEILUNG
- UMFASSUNGSWÄNDE DER SCHEUNE WERDEN ALS HOFMAUER ERHALTEN
- TREPPENHAUS ZUM HAUPTHAUS WIRD RESTAURIERT, ANBAU EINES AUFZUGS
- GEWÖLBKELLER WIRD SANIERT UND BLEIBT ERHALTEN
- ÖFFNEN DER URSPRÜNGLICHEN RAUMSTRUKTUR IM 1.OG (EHM. FESTSAAL), UMBAU ZU MODERNEN DIENSTLEISTUNGSFLÄCHEN
- GUSSEISERNE SÄULEN MIT STAHLUNTERZÜGEN UNTER DER DECKE ZUM 2.OG WERDEN FREIGELEGT

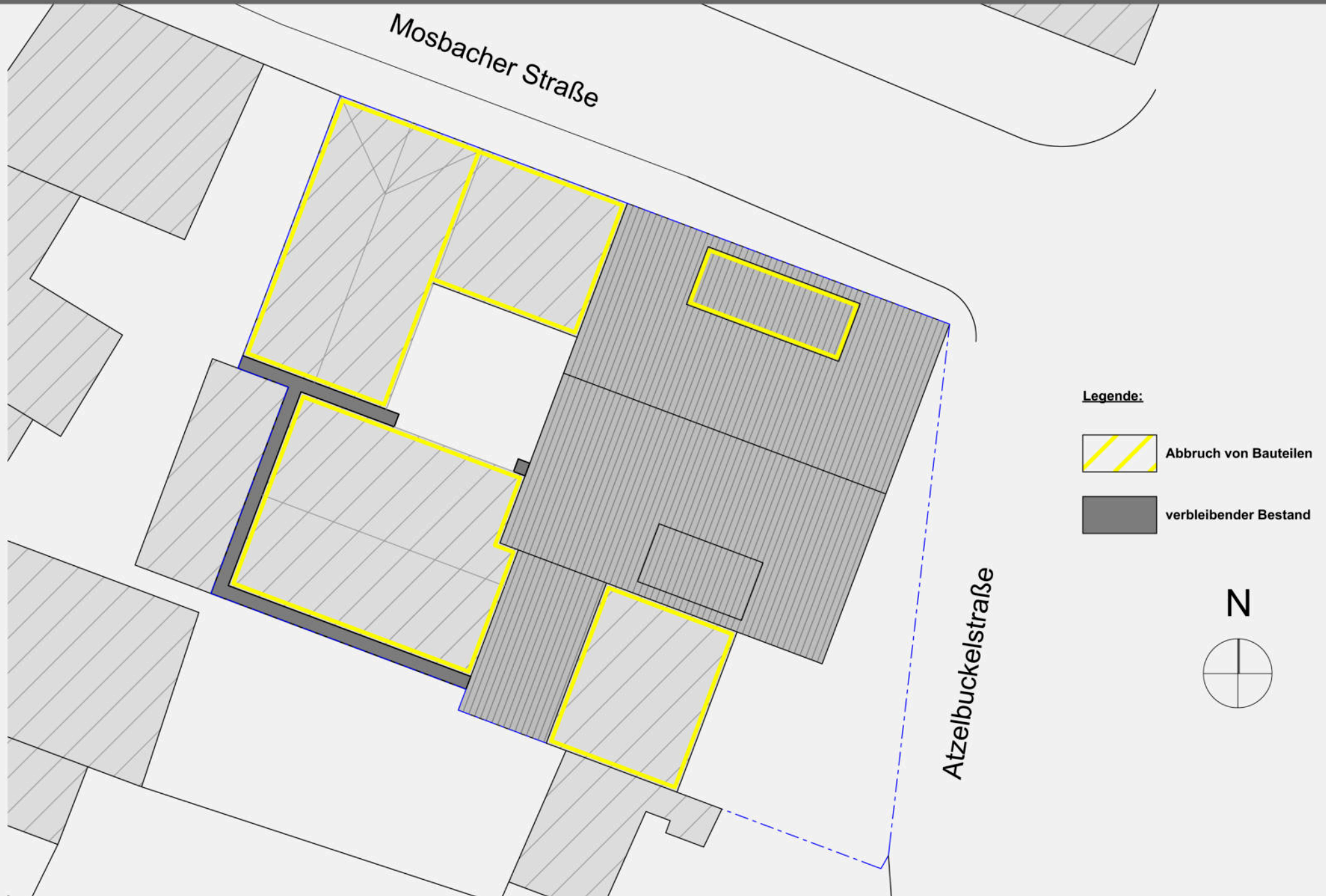


NEUPLANUNG 2019

ZUKÜNFTIGE NUTZUNG

- DAS GEBÄUDE SOLL DEM URSPRÜNGLICHEN ZWECK ALS WOHN-UND GESCHÄFTSHAUS WIEDER ZUGEORDNET WERDEN
- GEWERBE, BZW. GASTRONOMIERFLÄCHEN IM EG, DIENSTLEISTUNGSFLÄCHEN IM 1. OG ALTBAU (EHM. FESTSAAL)
- INSGESAMT 4 WOHNUNGEN, 2 DAVON IM 1. UND 2.OG IM NEUBAU, 2 WOHNUNGEN IM 2.OG IM ALTBAU



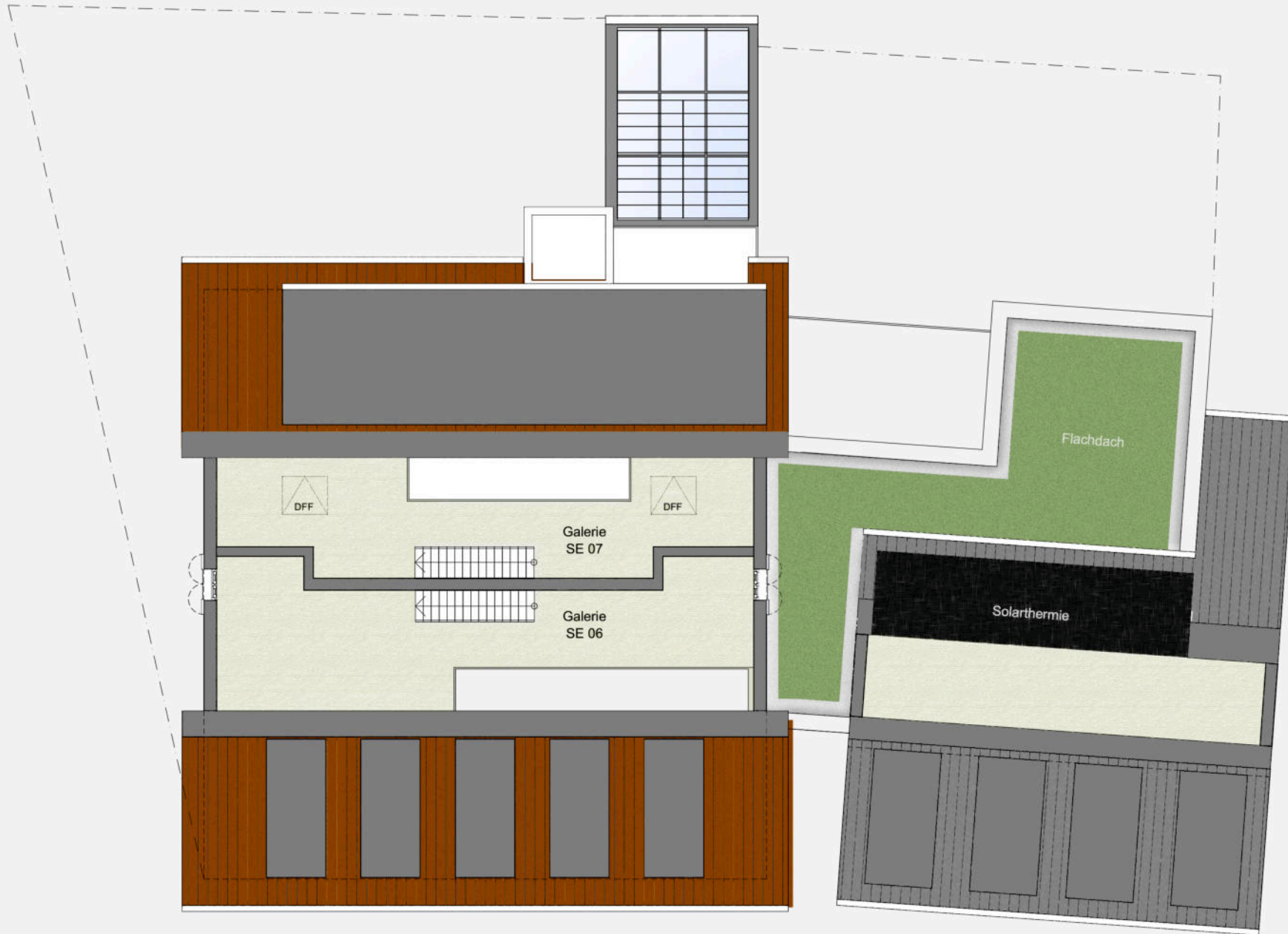
























SONDEREIGENTUM 4 – WOHNUNG 1.OG NEUBAU

4 ZIMMER, KÜCHE, BAD, WC, BALKON

WOHNEN/ ESSEN	52,50M ²
KOCHEN	9,64M ²
ARBEITEN	20,00M ²
FLUR	10,62M ²
SCHLAFEN	17,21M ²
GARDEROBE	3,81M ²
BAD	10,87M ²
KIND	13,41M ²
WC	1,90M ²
HAUSWIRTSCHAFT	1,77M ²
ABSTELLRAUM	2,26M ²
BALKON	6,15M ²
KELLERRAUM 4	11,88M ²
GESAMT	162,02M²

SONDEREIGENTUM 5 – WOHNUNG 2.OG NEUBAU

4 ZIMMER, KÜCHE, BAD, WC, BALKON

DIELE	24,73M ²
KOCHEN	11,81M ²
WOHNEN/ ESSEN	34,63M ²
HAUSWIRTSCHAFT	1,98M ²
BAD	10,33M ²
SCHLAFEN	21,02M ²
KIND 1	12,27M ²
KIND 2	12,27M ²
BALKON 1	8,38M ²
BALKON 2	2,40M ²
SPITZBODEN	6,15M ²
KELLERRAUM 3	5,85M ²
GESAMT	151,82M²

SONDEREIGENTUM 6 – WOHNUNG 2.OG ALTBAU

2 ZIMMER, KÜCHE, BAD, GALERIE

DIELE	4,40M ²
WOHNEN/ ESSEN/ KOCHEN	34,91M ²
SCHLAFEN	18,60M ²
BAD	7,75M ²
GALERIE	31,43M ²
KELLERRAUM 2	5,56M ²
GESAMT	102,65M²

SONDEREIGENTUM 7 – WOHNUNG 2.OG ALTBAU

2 ZIMMER, KÜCHE, BAD, GALERIE

DIELE	13,65M ²
KOCHEN/ ESSEN/ WOHNEN	36,87M ²
SCHLAFEN	22,95M ²
BAD	7,70M ²
GALERIE	31,43M ²
KELLERRAUM 1	5,77M ²
GESAMT	118,37M²

SONDEREIGENTUM 1 – GEWERBEFLÄCHE EG ALTBAU

GEWERBE / GASTRO 1	160,83M ²
--------------------	----------------------

SONDEREIGENTUM 2 – GEWERBEFLÄCHE EG NEUBAU

GEWERBE / GASTRO 2	124,05M ²
--------------------	----------------------

SONDEREIGENTUM 3 – GEWERBEFLÄCHE 1.OG ALTBAU

BÜROFLÄCHE	172,03M ²
------------	----------------------

HINWEISE ZUM EXPOSEE

- DIE ANGEGEBENEN FLÄCHENMASSE SIND PROJEKTIERUNGSFLÄCHEN UND ALS CA. -GRÖSSEN ZU VERSTEHEN. DIE TATSÄCHLICH AUSGEFÜHRTEN FLÄCHEN KÖNNEN VON DIESEN ANGABEN ABWEICHEN
- GGF. SIND DURCH BISHER NOCH NICHT BEKANNTE BEHÖRDLICHE AUFLAGEN ÄNDERUNGEN MÖGLICH
- DIE IN DEN PLANZEICHNUNGEN DARGESTELLTEN MÖBLIERUNGEN UND SONSTIGE AUSSTATTUNGSGEGENSTÄNDE SIND EINRICHTUNGSBEISPIELE UND NICHT ALS BESTANTEIL DER BAUTRÄGERLEISTUNG ZU VERSTEHEN
- GENERELL GELTEN NUR DIE LEISTUNGEN ALS VERBINDLICH VEREINBART, WELCHE ALS BESTANDTEILE IM NOTARIELLEN KAUFVERTRAG BEURKUNDET WURDEN
- FÜR DIE AUSFÜHRUNG UND AUSSTATTUNG GILT DIE BAUBESCHREIBUNG DES BAUTRÄGERS, JEWELNS IN DER AKTUELLEN FASSUNG
- NACHDRUCK ODER REPRODUKTION DIESER BROSCHÜRE, AUCH NUR AUSZUGSWEISE, NUR MIT AUSDRÜCKLICHER SCHRIFTLICHER ZUSTIMMUNG DES BAUTRÄGERS

FÜR DEN INHALT DIESER BROSCHÜRE VERANTWORTLICH:

KOW PROJEKTGESELLSCHAFT MBH
AMTSGERICHT MANNHEIM HRB 726578
GESCHÄFTSFÜHRER: MATTHIAS G. WEIGEL UND CLAUDIA KOLLER
TELEFON: 06203-95 65 56 0 FAX: 06203-95 65 56 56
E-MAIL: INFO@KOW-PROJEKT.DE