

Vorlage Federführende Dienststelle: Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen Beteiligte Dienststelle/n:	Vorlage-Nr: FB 61/0746/WP16 Status: öffentlich AZ: Datum: 09.10.2012 Verfasser: Dez. III / FB 61/20									
Reihenhausgrundstücke im Baugebiet 'Alter Tivoli' hier: Auswahl von Hochbauentwürfen für die Umsetzung										
Beratungsfolge: TOP: __ <table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 20%;">Datum</td> <td style="width: 30%;">Gremium</td> <td style="width: 50%;">Kompetenz</td> </tr> <tr> <td>07.11.2012</td> <td>B 0</td> <td>Anhörung/Empfehlung</td> </tr> <tr> <td>08.11.2012</td> <td>PLA</td> <td>Entscheidung</td> </tr> </table>		Datum	Gremium	Kompetenz	07.11.2012	B 0	Anhörung/Empfehlung	08.11.2012	PLA	Entscheidung
Datum	Gremium	Kompetenz								
07.11.2012	B 0	Anhörung/Empfehlung								
08.11.2012	PLA	Entscheidung								

Beschlussvorschlag:

Die Bezirksvertretung Aachen-Mitte nimmt den Bericht der Verwaltung über die Vorprüfung der Hochbauentwürfe zur Kenntnis. Er empfiehlt dem Planungsausschuss, die Entwürfe Nr. 10 und 12 für die Umsetzung auszuwählen sowie als Nachrücker die Entwürfe Nr. 7 und Nr. 8.

Der Planungsausschuss nimmt den Bericht der Verwaltung über die Vorprüfung der Hochbauentwürfe zur Kenntnis. Er wählt die Entwürfe Nr. 10 und 12 für die Umsetzung aus sowie als Nachrücker die Entwürfe Nr. 7 und Nr. 8.

Erläuterungen:

Der Bebauungsplan für den Bereich „Alter Tivoli“ setzt westlich der zentralen Grünfläche zwei Reihenhauserzeilen fest. Diese bilden gemeinsam mit den gegenüber liegenden Wohn- und Bürohäusern sowie dem südöstlich angrenzenden Hotel die Randbebauung der „Grünen Mitte“ des Baugebietes. Die Architektur der Gebäude soll dieser Funktion entsprechend in einer gestalterisch hohen Qualität realisiert werden. Das Gleiche gilt für die Bebauung des Mischgebietes, für die unterschiedliche Verfahren zur Qualitätssicherung durchgeführt wurden bzw. geplant sind (z.B. Mehrfachbeauftragung für den Hotelkomplex).

Für die Reihenhäuser wurden Architekten sowie Bauträger aufgefordert, Entwürfe auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes einzureichen. Dieser setzt Pultdächer fest, deren hohe Seite in Richtung Park liegt. Eine Besonderheit des zu entwickelnden Haustyps ist die Vorgabe aus dem städtebaulichen Konzept vom Büro Post Welters, dass die Garage im Haus unterzubringen ist. Es ist vorgesehen, die beiden Zeilen unterschiedlich zu gestalten, also zwei Entwürfe auszuwählen.

Dadurch, dass der Bebauungsplan derzeit geändert wird, hat sich ein Problem mit der vorgegebenen Dachneigung ergeben. Wie in der Vorlage zum Offenlagebeschluss (FB61/0707/WP16) bereits erläutert, enthält der bisherige Rechtsplan einen Fehler, der nun im Änderungsverfahren behoben werden soll. Er setzt für Gebäude mit Pult- oder Satteldächern einheitlich eine Neigung von 33 bis 40° fest. Der Entwurf für den geänderten Plan hat diese Festsetzung nur noch für Satteldächer übernommen, für Häuser mit Pultdach soll eine Neigung von max. 16° festgesetzt werden. Der Planungsausschuss hat in seiner Sitzung am 04.10.2012 dieser (sowie den anderen geplanten Änderungen) einstimmig zugestimmt.

Die am Verfahren beteiligten Büros und Bauträger haben in sehr unterschiedlichem Maße von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, mit der Verwaltung in Kontakt zu treten, um eventuell aufgetretene Fragen zu beantworten. Denjenigen, die sich gemeldet haben, wurde das Problem erläutert. Ihnen wurde freigestellt, den Entwurf in Varianten einzureichen. Dies haben auch einige getan, andere haben im Vorgriff auf die geplante Änderung lediglich ein Konzept nach neuer Neigungsfestsetzung abgegeben. Bei denjenigen Arbeiten, in denen Varianten eingereicht wurden, ist in der Anlage nur der Entwurf mit flacherer Dachneigung enthalten.

Entsprechend sollte die Wahl der Dachneigung kein Ausschlusskriterium sein. Stattdessen hat die Verwaltung bei der Vorprüfung der Unterlagen bei den Entwürfen mit steilerer Neigung geprüft, ob das jeweilige Konzept auch mit flacherer Dachneigung umsetzbar wäre und wie sich diese Veränderung auf die Gestaltung auswirken würde.

Bis zum Abgabetermin 28.09. wurden 12 Entwürfe bei der Verwaltung eingereicht, teilweise – aus dem zuvor beschriebenen Grund – in Varianten. Einige Teilnehmer haben auch für die beiden Baufelder Varianten abgegeben. Darunter sind sowohl Bauträger, als auch Bauträger und Architekturbüros in Kooperation sowie Architekturbüros. Letztere haben zum Teil angegeben, mit

Bauträgern zusammenzuarbeiten. Details bezüglich der Umsetzung der Planung werden nach der Entscheidung des Planungsausschusses geklärt und in der Sitzung des Wohnungs- und Liegenschaftsausschusses am 04.12.2012 beschlossen.

Einzureichen waren folgende Unterlagen:

- Lageplan des gesamten Baufeldes (Nord oder Süd) in 1:200 mit Aussagen zur Freiflächengestaltung (Einfriedung, Unterbringung Müllbehälter etc.)
- Straßenansicht der gesamten Zeile
- Seitenansicht eines Reihendhauses
- Schnitt in Ost-West-Richtung mit Angaben zu Gebäude- und Geländehöhen
- kurzer Erläuterungstext mit Angabe der wesentlichen Flächenangaben (Wohnfläche, Grundstücksgröße der einzelnen Gebäude), der geplanten Baumaterialien sowie ggfls. Besonderheiten der Gebäudekonzeption

Die Entwürfe sind sehr unterschiedlich stark detailliert, zum einen betreffend die Gebäudekonzeption (Materialität, Art der Darstellung), zum anderen in Bezug auf die Gestaltung des Außenbereichs, der für die Verwaltung aus gestalterischen Gründen ebenfalls von großer Bedeutung ist und daher seinen Niederschlag gefunden hat in der Gestaltungssatzung „Alter Tivoli“.

Einige Entwurfsverfasser haben Grundrisse eingereicht, die natürlich für die Erstellung des Fassadenentwurfes erforderlich sind. Sie waren aber nicht gefordert, da sie für die Beurteilung der Gestaltung eine untergeordnete Rolle spielen. Entsprechend sind sie nicht beigefügt.

Nicht allen Arbeiten ist die geforderte perspektivische Darstellung beigefügt, wodurch die Vergleichbarkeit etwas eingeschränkt wird. Bei der Prüfung der Arbeiten hat sich bestätigt, dass die Perspektiven in der Regel die Grundidee des Entwurfes besser vermitteln können und zum Teil auch Details wie die Materialität der Fassade besser darstellen.

Sofern ein Erläuterungstext beigefügt war, sind die wichtigsten Aspekte in die Entwurfsbeschreibung / -beurteilung mit übernommen worden. Die Arbeiten wurden anonymisiert, um eine Gleichbehandlung aller Beteiligten sicherzustellen.

Wesentliche Aspekte der Vorprüfung waren

- gestalterische Prägnanz
- Unterbringung der Garagen
- Einhaltung der grundlegenden Bebauungsplanfestsetzungen
- Umsetzbarkeit unter bauordnungsrechtlichen Gesichtspunkten

Die rechtliche Überprüfung erfolgte nur sehr grob, es ging eher um grundsätzliche Fragen als um Details. Letztere sind eher Thema einer weiteren Ausarbeitung bzw. Abstimmung. Drei Entwürfe weichen im gleichen Punkt von den Bebauungsplanfestsetzungen (Entwürfe 5, 6 und 11) ab: das Pultdach mit vorgelagerter Dachterrasse ist nicht zum Park ausgerichtet, sondern zum Gartenbereich. In den Erläuterungen zu beiden Arbeiten wird auf diese Abweichung nicht eingegangen, so dass

angenommen wird, dass es sich um ein Missverständnis handelt, zumal mehrere Teilnehmer im Rahmen der Bearbeitung die Frage nach der Ausrichtung des Dachs gestellt haben.

Dass die Festsetzung so getroffen wurde, hat zwei Gründe: zum einen sollen die Reihenhäuser in der Höhe vermitteln zwischen den höheren und auch etwas höher gelegenen Gebäuden an der Krefelder Straße und den Doppelhäusern. Zum anderen soll die Möglichkeit geschaffen werden, die Freibereiche der Häuser in zwei Himmelsrichtungen auszurichten mit einer Terrasse und dem Garten nach Westen und einer Dachterrasse nach Osten. Durch diese soll auch ein Bezug zur „Grünen Mitte“ geschaffen werden. Diese Ausrichtung soll entsprechend beibehalten werden, zumal die meisten Teilnehmer sehr gute Lösungen dazu entwickelt haben. Es wäre auch aus städtebaulichen Gründen nicht wünschenswert, die beiden Reihenhauserzeilen mit unterschiedlicher Dachausrichtung auszubilden. Wenn also einer der betroffenen Entwürfe für die Umsetzung ausgewählt wird, müsste eine entsprechende Umplanung erfolgen.

Vor der Vorstellung der Ergebnisse im Planungsausschuss erfolgt am gleichen Tag eine Beratung im Architektenbeirat. Über die von diesem Gremium ausgesprochene Empfehlung wird entsprechend mündlich berichtet.

Die Verwaltung empfiehlt die Auswahl von zwei Entwürfen, damit die Möglichkeit besteht, die beiden Zeilen unterschiedlich zu gestalten. Zusätzlich sollten zwei Nachrücker bestimmt werden für den Fall, dass sich im Rahmen der folgenden Gespräche mit den Entwurfsverfassern bzw. Bauträgern die Nicht-Umsetzbarkeit eines Konzeptes ergeben sollte.

Entwurf 1

Der Entwurf unterscheidet sich insbesondere durch seine Lösung für die Unterbringung der Garagen von den anderen. Diese sind wie eher bei Doppel- oder Einzelhäusern üblich als eingeschossiger Bauteil zwischen den einzelnen Häusern eingefügt. Bauordnungsrechtlich ist dies schwierig und aus Brandschutzgründen nur machbar, wenn sich seitlich keine Öffnungen befinden. Für die Belichtung und damit die Wohnqualität wäre dies sicher ungünstig, man zöge also keinen Nutzen aus der Lücke zwischen den Häusern. Darüber hinaus ist die Ausnutzung der Grundstücke geringer, also das Verhältnis zwischen Grundstücksfläche und umbautem Raum bzw. möglicher Wohnfläche. Aufgrund der Lücken zwischen den einzelnen Häusern ist die Randausbildung für den Park nicht so stark wie gewünscht.

Es handelt sich um einen Entwurf mit steiler Dachneigung, für den sich laut der Unterlagen die Qualität durch ein flacheres Dach verbessern würde.

Beide Baufelder wurden beplant, einmal mit 6, einmal mit 5 Häusern.

Es sind weder Erläuterungen, noch perspektivische Darstellungen beigefügt.

Entwurf 2:

Die Gliederung der Fassade durch die Rücksprünge mit Balkon wird positiv beurteilt. Aufgrund ihrer Dimensionen sind diese bauordnungsrechtlich unkritisch (Abstandflächen). Die beiden oberen Geschosse werden gegenüber den darunter liegenden in ihrer Grundfläche reduziert durch allseitiges Abrücken. Gleichzeitig werden sie in einem anderen Material ausgeführt, das auch farblich von den

beiden unteren Geschossen abweicht (Wärmedämmverbundsystem mit hellem Putz unten und Holzrahmenkonstruktion mit farbigen Fassadenplatten oben). Material und Gliederung sind so gewählt, dass dadurch die Fassade nicht als Einheit wirkt. Laut Erläuterungsbericht wird das Staffelgeschoss bewusst in Form und Farbe abgesetzt und nimmt nicht die Gliederung der darunter liegenden Geschosse auf, um dadurch eine klar erkennbare Verbindung aller Reihenhäuser zu schaffen. Dieser Effekt wird auch erreicht, er führt allerdings – anders als die stärkere vertikale Gliederung anderer Entwürfe – nicht in gleichem Maße zu einem markanten Abschluss der „Grünen Mitte“. Die Staffelgeschossreihe wirkt sehr massiv.

Auch dieser Entwurf hat ein steiles Dach. Eine flachere Neigung würde den zuvor erläuterten Effekt abmildern, jedoch nicht gänzlich beseitigen. Das Höhenverhältnis zwischen unteren und oberen Geschossen könnte günstiger werden. Je nach Art der Veränderung könnte ggfls. aber auch Wohnfläche verloren gehen.

Das Konzept sieht Reihenhäuser mit Einlieger-Altenteil vor. Dem Haus wird dazu ein kleines Appartement mit eigenem Eingang angegliedert. Die Größe ist variabel, das Appartement kann auch anderweitig genutzt werden.

Die Integration der Garagen ist gut gelöst, indem sie in dem etwas zurückversetzten, von Balkonen überdeckten Bereich untergebracht werden. Darüber hinaus ist ein relativ breiter Haustyp geplant (5 Häuser), so dass auch die Abstände zwischen den Garagen größer sind als in anderen Entwürfen.

Entwurf 3:

Der Entwurf ist bezüglich der Fassadengestaltung weniger stark detailliert als die meisten anderen. Durch die vereinfachte Art der Darstellung wird dieser Effekt noch verstärkt. Daher ist ein Vergleich mit den anderen Arbeiten nicht ganz einfach.

Der Entwurf wurde in zwei Varianten eingereicht: mit Pultdach und Neigung gemäß neuer Bebauungsplanfestsetzung und mit Flachdach. Letzteres könnte nicht genehmigt werden, da es nicht den baurechtlichen Vorgaben entspricht.

Prägend für die Gestaltung ist die Betonung der Horizontale durch Fensterbänder sowie die Farbgestaltung der Fassade. Im Vergleich zu den Entwürfen, die eine stärkere vertikale Gliederung aufweisen, wird hier in geringerem Maße das Ziel der Bildung einer prägnanten Raumkante des Parks erreicht.

Laut Erläuterungsbericht unterscheiden sich 3 Zonen in ihrer Materialität: die Sockelzone wird mit flächigen Fassadenplatten gestaltet, die auch für Garagentor und Abstellbox verwendet werden. Die Mittelzone ist als Putzkörper ausgebildet, das Staffelgeschoss ist überwiegend verglast.

Der Verfasser hat sich eingehend mit der Außenraumgestaltung befasst und macht dazu einige Vorschläge, die ganz im Sinne der Satzung sind.

Der Entwurf umfasst beide Reihenhausezeilen und sieht jeweils 5 Häuser, also einen eher breiten Haustyp vor. Dadurch ist wie bei Entwurf 2 der Abstand zwischen den Garagen relativ groß.

Zusätzlich sind diese im gleichen Material wie die Fassade ausgebildet und etwas zurückversetzt und dadurch gut integriert.

Entwurf 4:

Entwurf 4 wurde mit Pultdach in steilerer Neigung ausgebildet. Eine flachere Neigung würde sich gestalterisch positiv auswirken und auch keinen Verlust an Wohnfläche nach sich ziehen, da im

obersten Geschoss ausschließlich die Haustechnik untergebracht wurde. Dies führt auch dazu, dass hier lediglich ein kleines Fenster angeordnet wurde, das in der Fassadengliederung in Bezug zu den unteren Geschossen nicht ganz stimmig wirkt. Die Arbeit sieht leider keine Dachterrasse zum Park hin vor, sondern lediglich Terrassen auf der Gartenseite als Freibereiche. Die vertikale Gliederung erfolgt ausschließlich durch die Fenster. Das Erdgeschoss hat eine größere Tiefe als die darüber liegenden Geschosse. Neben der Garage und dem Eingangsbereich befinden sich hier weitere Nebennutzungen wie z.B. Fahrradabstellmöglichkeiten. Die Sockelzone soll mit dunklem, blau-rotem Klinker ausgebildet werden, während die Obergeschosse hell verputzt werden.

Im Vergleich zu anderen Arbeiten fehlt es diesem Entwurf an der nötigen Prägnanz für diesen Standort.

Die Außenraumgestaltung soll entsprechend der Gestaltungssatzung mit Einfriedung des Baufeldes sowie der Müllbehälter durch Hecken erfolgen.

Der Entwurf umfasst beide Baufelder und sieht jeweils 6 Häuser vor.

Entwurf 5:

Ähnlich wie Entwurf 1 werden hier verschieden hohe Bauteile aneinandergereiht, hier ist der Höhenunterschied allerdings geringer. Es wechseln sich zwei- und dreigeschossige Bauteile ab. Bauordnungsrechtlich gilt das Gleiche wie bei Entwurf 1: an den sich gegenüberliegenden Wänden dürfen sich aus Brandschutzgründen keine Fenster befinden. Es ergibt sich durch die vorgeschlagene Bauweise also kein Vorteil gegenüber dem „klassischen“ Reihenhaus mit durchgehend gleicher Höhe aller Einzelhäuser. Der niedrigere Baukörper wird gleichzeitig um 3 m nach hinten versetzt. Der Hauptbaukörper wird verputzt, das Staffelgeschoss wird farblich abgesetzt. Der niedrigere Baukörper soll eine Vorhangfassade aus Holzlamellen erhalten. Diese ist jedoch aus bauordnungsrechtlichen Gründen nicht machbar (Belichtung).

Durch die mehrfache Gliederung (Höhen der Gebäudeteile, Materialität, Rücksprünge) wirkt der Entwurf sehr unruhig. Zusätzlich ist hier auch die vom Bebauungsplan abweichende Ausrichtung des Dachs vorgesehen, wodurch dieser Eindruck noch verstärkt wird.

Der Entwurf umfasst ein Baufeld und stellt nicht explizit dar, ob Nord oder Süd. Es sind 5 Häuser geplant, entsprechend auch wieder ein etwas breiterer Haustyp. Statt Garagen sieht der Entwurf einen offenen Stellplatz vor dem Haus vor und überlässt es den Bauherrn, stattdessen eine Garage einzuplanen. Diese Variante ist in den Plänen nicht dargestellt. Grundsätzlich ist auch ein offener Stellplatz denkbar, dieser sollte jedoch sowohl aus gestalterischen, als auch aus Gründen des Komforts besser integriert werden.

Entwurf 6:

Das Planungskonzept liegt zweifach in Varianten vor: zum einen bezüglich der Dachneigung, zum anderen für die beiden Baufelder. Allen Varianten ist gemeinsam, dass die Dachausrichtung falsch ist. Wie bei anderen Arbeiten auch wird deutlich, dass die Dachneigung niedriger sein muss. Daher wird im Folgenden ausschließlich diese Entwurfsvariante betrachtet.

Die Haustypen sind wesentlich schmaler als bei den vorigen Entwürfen: 5,75 m im Süden, 5,95 m im Norden. Dadurch könnten auch wesentlich mehr Häuser realisiert werden: 8 bzw. 7. Die Gebäudekonzeption erlaubt trotzdem eine relativ hohe Wohnfläche. Entsprechend weist die EG-Zone mehr Garagen in geringeren Abständen auf. Da leider keine Perspektive beigefügt ist, ist die geplante

Ausführung nicht genauer ersichtlich. In den Ansichten wirkt die vorgesehene regelmäßige Taktung von Garage und Eingangsbereich durch die zurückspringenden Eingänge und die wechselnde Farbgestaltung durchaus überzeugend. Die Fassaden sind klar gegliedert, der Entwurf für das Baufeld Nord wirkt aufgrund seiner stärkeren vertikalen Gliederung, die auch durch einen Materialwechsel unterstützt wird, überzeugender.

Die Außenraumgestaltung entspricht den Vorgaben der Satzung.

Entwurf 7:

Das Architekturkonzept zeichnet sich durch eine große Einheitlichkeit auf der einen Seite sowie eine in dieses Gesamtkonzept eingepasste Individualität bzw. Individualisierbarkeit gemäß späteren Bauherrenwünschen aus. Es wurde eine durchgehende Materialität (Massivbauweise mit Mauervorsatzschale) und Farbigkeit gewählt, die durch Rücksprünge in der Vertikale gegliedert wird. Anders als bei den meisten anderen Entwürfen, die zur Parkseite eine Dachterrasse angeordnet haben, erstreckt sich diese hier nicht über die ganze Länge, sondern nur über Teile der Fassade. Lage und Größe sind von den einzelnen Bauherren auszuwählen, in Abstimmung auf den Grundriss. Die Grundrissgestaltung wurde sehr intensiv durchgearbeitet und bietet für die einzelnen Gebäude sowohl bezüglich der Nutzung, als auch bezüglich der sich daraus ergebenden Fassadengestaltung ein breites Spektrum.

Die Dachneigung beträgt ca. 25°, liegt also zwischen alter und neuer Bebauungsplanfestsetzung. Entsprechend müssten die Gebäude etwas flacher geneigt ausgeführt werden, was sich durchaus positiv auf die Gestaltung auswirken würde. Es ginge dabei lediglich ein Speicherraum verloren, der aber nicht zwingend erforderlich ist, da laut Erläuterungstext auch andere Alternativen denkbar sind (z.B. Unterkellerung).

Die Garagen sind im Haus untergebracht. Sie sind im Wechsel mit den von der Straße zurückversetzt angeordneten Eingängen vorgesehen. Grundsätzlich besteht dadurch die Möglichkeit, einen weiteren Stellplatz vor dem Haus unterzubringen. Auch der Verzicht auf eine Garage ist möglich. Diese Variante sollte aber nicht dazu genutzt werden, in diesem Falle zwei Stellplätze vor jedem Haus anzuordnen, so wie vom Entwurfsverfasser vorgeschlagen, da der Garage-im-Haus-Typ entwickelt wurde, um eine integrierte Lösung (ohne Garagenhof o.ä.) zu realisieren.

Es wurden beide Baufelder geplant mit 6 bzw. 7 Häusern. Die Gebäudekonzeption ist in beiden Bereichen gleich. Die Vorschläge für die Außengestaltung sind satzungskonform.

Entwurf 8:

Wesentliches Kennzeichen dieser Konzeption ist die Betonung der Reihenendhäuser durch einen durch Farbe und Material (anthrazitfarbener Verblender) abgesetzten, vorspringenden Baukörper. Dadurch werden die Zeilen jeweils räumlich gefasst und erhalten eine geschlosseneren Vorgartenzone. Auf der dem Park zugewandten Seite befindet sich ein durchgehender Dachterrassenbereich. Das Erdgeschoss soll im selben Material ausgeführt werden wie die Eckbetonungen.

Durch diese Gliederung wird erreicht, dass die Zeilen sowohl als Einheit wahrgenommen werden, als auch als angemessene Raumkante des Parks.

Es sind 6 (Süd) bzw. 5 (Nord) Häuser vorgesehen, die Breite beträgt jeweils 7,50 m.

Auch hier sind die Gebäude mit der steileren Dachneigung gemäß aktuellem Bebauungsplan geplant. Entsprechend würde auch bei diesem Konzept eine flachere Neigung zu einer gestalterischen

Verbesserung führen. Gemäß den beigefügten Schnitten wäre dadurch kein Verlust, sondern eher ein Gewinn an nutzbarer Fläche zu erwarten.

Die Garagen wurden zurückversetzt angeordnet, so dass sie einerseits gestalterisch besser integriert werden, andererseits besteht so die Möglichkeit zur Unterbringung eines offenen Stellplatzes davor.

Das Dachgeschoss bietet die Möglichkeit zur Unterbringung eines Studios mit eigenem Bad.

Die Gestaltung des Außenraums durch Hecken, Mülltonneneinfassungen im Material des Erdgeschosses etc. entspricht den Grundzügen der Gestaltungssatzung.

Entwurf 9:

Für die beiden Baufelder Nord und Süd wurden unterschiedliche Entwürfe erstellt, die zu einer differenzierten Bewertung führen.

Im Erdgeschoss ist eine Holzverkleidung vorgesehen, die Obergeschosse werden mit einer hellen Putzfassade ausgebildet. Bei beiden Entwürfen ist die Gartenseite in ihrer gestalterischen Prägnanz stärker ausgeprägt als zur Straße hin, insbesondere im Baufeld Nord. Die dort vorgeschlagene Straßenseite wird lediglich durch das im Material abgesetzte Erdgeschoss gegliedert, die vertikale Gliederung ist für diesen Standort zu schwach. Im Baufeld Süd werden die Fassadenfarben variiert, was zwar zu einer vertikalen Gliederung führt. Im Vergleich zu anderen Konzepten wirkt diese Lösung jedoch weniger überzeugend.

Die Dächer sind jeweils in der steileren Neigung geplant, müssten entsprechend verändert werden. Auch hier würde dies – insbesondere im Baufeld Nord – zu einer gestalterischen Verbesserung führen.

Zwar ist im Baufeld Süd ein niedrigerer Bauteil zur Straße hin vorgesehen, dieser kann jedoch aufgrund der Gebäudekonzeption nicht als Dachterrasse mit Blick auf den Park genutzt werden. Die dem Garten zugewandten Zwerchhäuser im Baufeld Süd sind aus bauordnungsrechtlichen Gründen nicht in den vorgesehenen Dimensionen machbar, die Abstände dazwischen müssten vergrößert werden (Abstandflächen).

Dadurch, dass die Garagentore im Material der Sockelzone ausgebildet werden, sind sie gestalterisch gut integriert. Beide Baufelder umfassen 6 Häuser.

Zur Außenraumgestaltung enthält der Erläuterungstext keine Angaben, den Zeichnungen ist zu entnehmen, dass die Trennwände zwischen den Terrassen sowie die Mülleimerstandorte im gleichen Material ausgeführt werden sollen wie die Sockelzone der Häuser.

Entwurf 10:

Das Konzept für das Baufeld Nord umfasst 6 Gebäude. Der Entwurf unterscheidet sich deutlich von den anderen aufgrund seiner Lösung für die Unterbringung der Garage im Tiefgeschoss, die laut Erläuterungstext dazu führen soll, dass der Straßenraum zur Parkseite nicht durch Garagentore abgeschottet wird. Stattdessen sind verschiedene Außenbereiche mit Bezug zur Grünfläche geplant. Je nach Wunsch der einzelnen Bauherren sind diese auf jeder Ebene möglich.

Ähnlich wie bei Entwurf 7 bilden hier Farbe und Material (Wärmedämmverbundsystem oder alternativ Mauerwerk mit integrierter Dämmung in heller Farbgebung) die Klammer, während individualisierbare Details zu einer Gliederung der Zeile führen.

Das Absenken der Garagen ermöglicht innen eine Split-Level-Lösung. Die Absenkung ist nicht bebauungsplankonform, stellt aber einen nachdenkenswertem Ansatz dar. Die festgesetzte

Beschränkung der Geländeänderungen in Bezug zu den Straßen hat darüber hinaus einen anderen Hintergrund. Es soll vermieden, dass – wie in einigen Baugebieten geschehen – die Gebäude auf sehr unterschiedlichen Höhenniveaus errichtet werden, was sowohl zwischen Nachbarhäusern, als auch in Bezug zu den angrenzenden Straßen zu gestalterisch unbefriedigenden Lösungen geführt hat.

In diesem Konzept wäre ggfls. auch die Beibehaltung der steileren Dachneigung denkbar. Eine flachere Neigung würde voraussichtlich nicht zu einem Wohnflächengewinn führen. Sollte dieser Entwurf umgesetzt werden, wäre eine Entscheidung darüber in Abstimmung auf den Entwurf für die zweite Zeile zu treffen.

Entwurf 11:

Eine Veränderung der Dachneigung wäre hier nicht erforderlich, da die Planung bereits die flachere Neigung vorsieht. Der Entwurf umfasst eine Zeile mit 5 Häusern.

Die Zeile wird durch Vor- und Rücksprünge sowie Wechsel in der Farbgestaltung vertikal gegliedert. Weder Plan, noch Erläuterungen enthalten dazu jedoch die geforderten näheren Angaben. Auch eine Perspektive fehlt. Daher ist eine Bewertung schwierig.

Darüber hinaus wurden die Gebäude mit der falschen Ausrichtung der Dachneigung geplant.

Die Garagen treten durch die Lage im zurückversetzten Teil der Gebäude und durch die großen, durch den breiten Haustyp bedingten Abstände nicht negativ in Erscheinung. Da Materialwahl, Farbe u.ä. nicht erkennbar sind, kann die gestalterische Integration ebenfalls nicht abschließend beurteilt werden.

Die Rücksprünge sind aufgrund der vorgesehenen Dimensionen aus bauordnungsrechtlichen Gründen so nicht umsetzbar (Abstandflächen).

Auch wenn durch das Drehen des Dachs keine vorgelagerte Dachterrasse möglich ist, wurden hier in Teilbereichen kleinere Dachterrassen mit Ausrichtung zum Park geplant.

Zur Außenraumgestaltung gibt es keine Angaben bzw. keine erkennbaren Ansätze im Lageplan.

Entwurf 12:

Auch hier wird keine klassische Garage-im-Haus-Lösung vorgeschlagen, sondern den Häusern wird jeweils ein in die Fassadengestaltung integrierter Carport vorgelagert. Durch diesen sowie die anderen Nebenanlagen (Fahrradabstellhaus, Mülltonnenbehälter) werden die Vorgärten gegliedert. Sämtliche Gestaltungselemente sind sehr plakativ dargestellt, sie entsprechen den Vorgaben der Gestaltungssatzung.

Die 6 Häuser umfassende Zeile gliedert sich in einen zweigeschossigen Sockel, der als doppelschalige Konstruktion aus Kalksandstein, Wärmedämmung und Ziegelvormauerung ausgeführt wird, und ein Staffelgeschoss als Holzskelettkonstruktion mit einer Holzverschalung, die sich auch farblich unterscheiden.

Vor dem Staffelgeschoss befinden sich beidseitig durchlaufenden Dachterrassen: in Richtung Park sowie auf der Gartenseite. Die Neigung des Daches entspricht der geplanten Festsetzung.

Die Fassadengliederung umfasst sowohl horizontale Elemente, die eine Klammer für die gesamte Zeile bilden, als auch vertikale Fensterbänder, die die Funktion der Gebäude als baulichen Abschluss gegenüber der Grünfläche ausbilden. Auch die vorgesehene Farbgestaltung wirkt stimmig.

Es ist festzustellen, dass die Entwürfe durchweg eine hohe Qualität aufweisen und dass eine interessante Bandbreite an Gestaltungsmöglichkeiten entwickelt wurde.

Die Verwaltung kommt in ihrer Vorprüfung der Arbeiten zum Ergebnis, dass die folgenden fünf Entwürfe den Kriterien grundsätzlich entsprechen bzw. in höherem Maße entsprechen als die anderen:

Entwürfe 6 in der Variante Nord, 7, 8, 10 und 12. Der Entwurf 6 müsste für eine Umsetzung allerdings verändert werden bezüglich der Dachausrichtung (siehe oben).

Daher empfiehlt die Verwaltung, die Entwürfe 10 und 12 umzusetzen und die Entwürfe 7 und 8 als Nachrücker zu bestimmen.

Anlage/n:

12 Entwürfe