

S I T Z U N G S V O R L A G E

Öffentlich

für den Gestaltungsbeirat Nr.18

am 12.03.2019

1. Bauvorhaben:

Neubau Wohnbebauung Kronenquartier BA 2a
Zellerstraße

2. Bauherr:

Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH

3. Empfehlungen des Gestaltungsbeirats aus der Erstvorlage

Das Vorhaben wurde bereits im Gestaltungsbeirat am 13.12.2018 behandelt.

Die vollständigen Empfehlungen des Gestaltungsbeirats aus den vergangenen Beratungen sind den Protokollen der Sitzung zu entnehmen.

Wesentliche Punkte zur Überarbeitung bzw. Überprüfung aus der letzten Sitzung waren:

Die Erdgeschossfassade zum westlichen Fuß- und Radweg erweckt mit den großen geöffneten Flächen fast den Eindruck einer Gewerbezone und erfährt durch die unterschiedlichen Formate der Pfeiler und Wandscheiben eine nicht nachvollziehbare Gliederung und Rhythmisierung.

Die durchgesteckten Wohngrundrisse lassen gute Wohnqualitäten erkennen. Auch die durchgesteckten Erschließungsräume mit Verbindung zum Grünhof werden positiv bewertet. Allerdings vermisst der Gestaltungsbeirat, dass die entwickelten Typologien und Wohnformen in den Fassaden nicht ablesbar sind und dadurch Fassadenordnung und Inhalt nicht deckungsgleich sind. Die Gliederungsversuche mittels Farbabstufungen nach Westen entsprechen nicht den Hausteilern. Die scheinbare Plastizität nach Norden in großen Rahmenthemen spiegelt nicht die innere Struktur wieder und wirkt formal überformt. Die Ablesbarkeit der Erschließungskerne nach Norden könnte verstärkt werden.

Für die weitere Bearbeitung wird empfohlen, dass sich sowohl die Parzellierung als auch die Wohnformen von Maisonetten, horizontalem Wohnen und Dachgeschoss in

einem grundsätzlichen Fassadenprinzip wieder finden und aus diesem heraus ein entsprechendes Farb- und Materialkonzept entwickelt wird. Die Sockelausbildung könnte durch Klinker statt Riemchen zusätzlich Kraft gewinnen. Die Abstufungen von Putzstrukturen und Farbetönen in den Obergeschossen sollte die innere Logik der Bauten abbilden.

4. Umsetzung der Empfehlungen

Die Empfehlungen des Gestaltungsbeirates wurden und berücksichtigt und weitestgehend übernommen. Insbesondere wurde das Motiv der „Stadthäuser“ deutlicher herausgearbeitet.

5. Beschreibung des überarbeiteten Entwurfs

Nach der letzten Gestaltungsbeiratssitzung im Dezember hat zu diesem Bauabschnitt 2a bereits ein Gespräch mit der Stadt stattgefunden, bei dem mehrere Varianten vorgelegt wurden. Dabei kristallisierte sich eine Variante heraus, die weiter bearbeitet werden sollte. Diese überarbeitete Variante wird nun dem Gestaltungsbeirat vorgelegt.

Entlang des Wohnweges werden die Stadthäuser vertikal gegliedert. Für diese Fassade liegen 2 Varianten vor, die sich im südlichen Gebäudeteil unterscheiden. Die Fassade entlang der Zeller Straße wird über 3 Geschosse gegliedert durch helle/weiße Fassadenvorsprünge, die sich in ihrer Farbe und Struktur von der zurückgesetzten Fassadenteilen unterscheiden. Im Bereich der zurückgesetzten Fassadenteile befinden sich die Hauszugänge mit Treppenhäusern. Den oberen horizontalen Gebäudeabschluss über dem obersten Geschoss bildet ein horizontales helles Band aus dem gleichen Material wie das der Fassadenvorsprünge.

6. Planungsrechtliche Beurteilung

Das Vorhaben entspricht grundsätzlich dem Bebauungsplan „Kronenquartier“. Nach derzeitigem Stand müsste von der Baugrenze entlang der Zellerstraße bezüglich der Fassadenvorsprünge befreit werden, was städtebaulich vertretbar wäre.

7. Bauordnungsrechtliche Beurteilung

Die bauordnungsrechtliche Beurteilung erfolgt im Rahmen des Bauantragsverfahrens.

Anlagen: Übersichtsplan (1 Seite DIN A4, unmaßstäblich)

 Darstellung des Entwurfs (4 Seiten DIN A4, unmaßstäblich)





Ansicht West Stand 11.01.2019

Bauabschnitt 2B | Bauabschnitt 2A



Ansicht Nord Stand 11.01.2019



Ansicht Nord M_1:200



Ansicht West Variante 1 M_1:200



Ansicht West Variante 2 M_1:200



Erdgeschoss



1.Obergeschoss



Perspektive Nord-West Variante 1



Perspektive Nord-West Variante 2



Ansicht Süd M_1:200



2.Obergeschoss



Ansicht Ost M_1:200



3.Obergeschoss