

Vorlage Bauamt

46 /2021

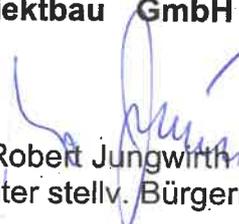
öffentlich nicht-öffentlich

Beratungsgegenstand

Veräußerung und Bebauung Zollhausstraße 17, Wippingen
- Vergabebeschluss

Beschlussantrag

1. Die Teilfläche des Grundstücks Flst. Nr. 464 mit einer Größe von ca. 1.500 qm wird an die Firma Gapp Objektbau GmbH & Co. KG zu einem Grundstückspreis von 180,00 Euro pro qm veräußert.
2. Die Stadtverwaltung wird beauftragt, die baurechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung des Konzepts der Firma Gapp Objektbau GmbH & Co. KG vorzubereiten.


Dr. Robert Jungwirth
Zweiter stellv. Bürgermeister

I. Bisherige Beratungs- und Beschlusslage

Gremium	Datum	ö/nö	Beschluss	Zustimmung/ Ablehnung
OR Wippingen	14.05.2020	nö	Veräußerung und Bebauung Alter Friedhof und Zollhausstraße 17	einstimmig
Gemeinderat	15.09.2020	nö	Veräußerung und Bebauung Alter Friedhof und Zollhausstraße 17	einstimmig
Gemeinderat	09.03.2021	nö	Erneute Ausschreibung unter Berücksichtigung der Anregungen aus dem Gutachten des Gestaltungsbeirats vom 05.02.2021	einstimmig
OR Wippingen	20.05.2021	nö	Vergabebeschluss	mehrheitlich

II. Sachvortrag

Der Ortschaftsrat Wippingen und der Gemeinderat haben sich für die Bebauung und Veräußerung der Grundstücke Flst. Nr. 464 + 465 im Ortsteil Wippingen im Rahmen einer Konzeptvergabe zu einem Festpreis von 180,00 Euro/qm ausgesprochen. Nach der ersten Ausschreibungsrunde im Herbst 2020 wurden drei Konzepte eingereicht.

In seiner Sitzung am 05.02.2021 hat sich der Gestaltungsbeirat darauf geeinigt hat, dem Gemeinderat der Stadt Blaustein die Empfehlung auszusprechen, den ehemaligen Friedhof nicht einer Bebauung zuzuführen.

Daher hat sich der Gemeinderat der Stadt Blaustein in seiner Sitzung am 09.03.2021 nochmals ausführlich mit dem Projekt auseinandergesetzt und ist der Beschlussempfehlung des Gestaltungsbeirats dahingehend gefolgt, den ehemaligen Friedhof nicht einer Bebauung zuzuführen. Stattdessen wurde die Baufläche nach Süden verschoben. Die Größe des zur Veräußerung stehenden Grundstücks wurde dadurch nicht geändert, es handelt sich nach wie vor um eine Fläche von ca. 1.500 qm mit gleichem Grundstückszuschnitt.

Die Bieter erhielten die Möglichkeit zur Nachbesserung entsprechend der angepassten Rahmenbedingungen sowie unter Beachtung der jeweiligen Einzel-Gutachten.

Nach der Anpassungsphase wurden drei Entwürfe eingereicht. Die angepassten und erneut eingereichten Bewerbungen wurden vom Gestaltungsbeirat in der Sitzung am 30.04.2021 bewertet. Es konnte eine Vergabeempfehlung ausgesprochen werden.

Der Gestaltungsbeirat empfiehlt das Konzept der **Firma Gapp Objektbau GmbH & Co. KG** aus Öpfingen zur Umsetzung. Alle drei Konzepte sowie die dazugehörigen Gutachten werden der Sitzungsvorlage als Anlage beigefügt.

Der Ortschaftsrat Wipplingen ist der Vergabeempfehlung des Gestaltungsbeirats in seiner Sitzung am 20.05.2021 mehrheitlich gefolgt.

Schreiben eines Bieters an die Stadtverwaltung

Auf Nachfrage wurde einer der Bieter zwischenzeitlich von der Verwaltung darüber informiert, dass sein Konzept vom Gestaltungsbeirat nicht zur Umsetzung empfohlen wurde. Daraufhin hat der Bieter mit Schreiben vom 09.06.2021 mitgeteilt, dass er bereit sei, seine Planungen entsprechend den Wünschen des Gestaltungsbeirats sowie des Ortschafts- und Stadtrats anzupassen. Außerdem erhöhte er das Kaufpreisangebot um 35 % (= ca. 94.500 Euro).

Wertung der Stadtverwaltung

Der Gestaltungsbeirat wurde als neutrales Gremium eingeschaltet, um die Konzepte auf die städtebauliche und architektonische Qualität zu prüfen und eine Vergabeempfehlung unter diesen Aspekten auszusprechen. Die Stadtverwaltung rechnet dem Bieter das Entgegenkommen und die Bereitschaft, seine Planung auf die Belange der kommunalen Gremien anzupassen sowie das Angebot zur Preissteigerung, hoch an.

Trotzdem hält die Stadtverwaltung am Vergabevorschlag des Gestaltungsbeirats fest. Dieser Weg wurde mit allen Beteiligten beraten und kommuniziert. Ansonsten hätte jeder Bieter die Möglichkeit, im Nachgang einer Beratung die Planungen entsprechend der Kritikpunkte anzupassen sowie den Kaufpreis nachträglich zu erhöhen.

Die Stadtverwaltung empfiehlt daher, die Teilfläche des Grundstücks Zollhausstraße 17 (ca. 1.500 qm) an die **Firma Gapp Objektbau GmbH & Co. KG** aus Öpfingen zu einem Kaufpreis von 180,00 Euro pro qm zu veräußern und deren Konzept im Rahmen eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans umzusetzen.

III. Finanzierung

Sachkonto Kostenstelle Kostenträger	HH-Ansatz (Euro)	Noch verfügbare Mittel (Euro)	Geplante Erträge/ Aufwendungen (Euro)	überplanmäßig/ außerplanmäßig
-	-	-	-	-

Folgekosten (Euro) pro Jahr/bis	-	-	-	-

Anmerkungen zur Finanzierung:

Es ist ein vorhabenbezogener Bebauungsplan zu erstellen. Die Kosten hierfür sind vom Investor zu tragen.

IV. Nachhaltigkeitseinschätzung

- Ein Nachhaltigkeitscheck wurde durchgeführt und liegt der Sitzungsvorlage bei.
 Ein Nachhaltigkeitscheck wurde aus folgendem Grund nicht durchgeführt:
Grundsatzbeschluss zur Veräußerung bereits durch den Gemeinderat gefasst.

Externe Fachleute: -

Verfasser



Marleen Sönksen
stv. Amtsleiterin
Bauamt

Beteiligte Ämter



Waldemar Schulz
stv. Amtsleiter
Finanzverwaltung

Anlagen

3 x Bewerbungsunterlagen (wird ausschließlich im Ratsinfosystem zur Verfügung gestellt)
6 x Konzeptgutachten

Gestaltungsbeirat der Stadt Blaustein
Sitzung am 05.02.2021 (nicht-öffentlich via Videokonferenz)

Gestaltungsbeiräte, anwesend, teilw. online:

Prof. BÜ Prechter, Landschaftsarchitektin BDLA, SAIV und Stadtplanerin, Augsburg
Dipl. Ing. Peter Eisenlauer, Architekt und Stadtplaner DASL, München
Dipl. Ing. Tom-Philipp Zoll, Architekt BDA und Stadtplaner, Stuttgart

Beratende Gestaltungsbeiräte und Gäste, anwesend, teilw. online:

Thomas Kayser, Bürgermeister
Dipl. Ing. Sandra Pianezzola, Architektin, Stadtbaumeisterin
Peter Enderle, CDU sowie Ortsvorsteher von Wipplingen
Elisabeth-Couvigny-Erb, BürgerBündnisBlaustein
Jürgen Dannwolf, SPD
Hermann Geywitz, Bündnis 90/Die Grünen
Cornelia Kaufmann, Freie Wähler

Projekt: Bebauung Grundstücke Zollhausstraße 17 und „Alter Friedhof“ im Ortsteil Wipplingen
Vorhabenträger:
Planung:

Die Verfasser schlagen zur Bebauung der beiden Grundstücke eine zusammenhängende Großform vor, deren Grundfläche ein über die Stege verbundenes Doppel-T (I) beschreibt, die axialsymmetrisch angelegt ist und zwei schmale Hofbereiche ausformt. Das geplante Bauvolumen umfasst zwei Vollgeschosse und zwei ausgebaute Dachgeschosse mit steilen Satteldächern, die auf den beiden Seitenflügeln (Nord u. Süd) giebelständig, und auf dem mittleren Bauteil traufständig angeordnet sind. Der Neubau nimmt auf diesen vier Geschossen insgesamt 24 Wohneinheiten auf, die ein breites Angebot für unterschiedliche Wohnbedürfnissen bereitstellen und über zwei Treppenhäuser barrierefrei erschlossen sind. Jede Wohnungen, auch im DG, ist entweder mit einer Terrasse, einem Balkon oder einer Loggia ausgestattet. Alle erforderlichen PKW-Stellplätze werden in einer großen Tiefgarage angeordnet, die über den Helfensteinweg angedient wird. Im östlichen Längshof befinden sich überdachte Stellplätze für Fahrräder, während im westlichen Hofbereich, entlang der Zollhausstraße, neben den Zugangsbereichen zu den beiden Erschließungskernen auch Spielflächen angeordnet sind.

Gutachten

Die gewählte, sehr spezifische Bautypologie, die gemäß den Verfassern „... in Form und Maßstab an die U-förmigen, hofbildenden Grundrisse der umliegenden Bauerhöfe angelehnt ist, ...“ wird als diese angestrebte strukturelle und formale Interpretation der ortsbildprägenden Hofstellen nicht erkannt. Der Neubau ist im Gegensatz zu den genannten Vorbildern axialsymmetrisch aufgebaut und wirkt im baulichen Kontext von Wipplingen, insbesondere in seiner Position an der Ortseinfahrt, und somit als baulicher Auftakt zu einem schwäbischen Alldorf, als ortsfremd und deplatziert und lässt eine inhaltliche Auseinandersetzung mit den Bedingungen des Ortes und der konkreten Aufgabenstellung vermissen. Zur Veranschaulichung der typologischen und strukturellen Ungereimtheiten wird darauf hingewiesen, dass der gewählte Bautypus als zentrales und freistehendes bauliches Element in einer größeren Garten- oder Parkanlage einen angemessenen und schlüssigen Sinnzusammenhang fände. Zudem wird die vorgeschlagene Dimension des Neubaus und das Maß der baulichen Nutzung als deutlich überzogen und für den Ort als nicht angemessen beurteilt, ebenso wie die erkennbare planerische Zielsetzung, dort ein Maximum an Wohnraum zu schaffen. Gleiches gilt für die Dimension der Tiefgarage, die an drei Seiten an die Grundstücksgrenzen stößt, wodurch eine nachhaltige Nutzung des Baugrunds, insbesondere durch das Versickern von Regenwasser, weitestgehend verhindert wird.

Infolge des überdimensionierten Bauwerks können die bestehenden Kastanienbäume nicht wie gefordert erhalten werden, und die Integration von Grünflächen auf dem Grundstück wird erschwert, wodurch sich kaum Räume zur Interaktion zwischen den Bewohnern ergeben. Die Anordnung des Spielplatzes an der Zollhausstraße ist unbefriedigend, ebenso wie die Lage der Fahrradstellplätze auf der Rückseite des Gebäudes, die nur über eine Durchquerung des Gebäudes und der Eingangsbereiche (mit Rädern!) erreichbar sind.

In Bezug auf das Erscheinungsbild des Neubaus ist festzustellen, dass die Gliederung und Gestaltung seiner Fassaden mit französischen Fenstern im Zusammenhang mit dem dörflich geprägten Umfeld des Baugrundstücks kritisch bewertet wird, und dass die Vielzahl an unterschiedlich ausgeprägten Bau- und Gestaltungselementen in den Steildächern (stehende Dachgauben, Dachloggien sowie Dachflächenfenster) eine unruhige und verunklarenden Wirkung der Dachlandschaft entstehen lassen.

Fazit

Auf der Grundlage der o.g. Bewertungen wird des Projekts nicht zur Realisierung empfohlen!

Aufgestellt, Blaustein 05.02.2021

Peter Eisenlauer, Vorsitzender des Gestaltungsbeirats



Gestaltungsbeirat der Stadt Blaustein
Sitzung am 30.04.2021 (nicht-öffentlich via Videokonferenz)

Gestaltungsbeiräte, online anwesend:

Prof. BÜ Prechter, Landschaftsarchitektin BDLA, SAIV und Stadtplanerin, Augsburg
Dipl. Ing. Peter Eisenlauer, Architekt und Stadtplaner DASL, München
Dipl. Ing. Tom-Philipp Zoll, Architekt BDA und Stadtplaner, Stuttgart

Beratende Gestaltungsbeiräte, online anwesend:

Thomas Kayser, Bürgermeister
Dipl. Ing. Sandra Pianezzola, Architektin, Stadtbaumeisterin
Peter Enderle, CDU und Ortsvorsteher von Wippingen
Ingo Behr, CDU
Jürgen Dannwolf, SPD
Cornelia Kaufmann, Freie Wähler

Projekt: Bebauung Grundstück Zollhausstraße 17 im Ortsteil Wippingen
Vorhabenträger:
Planung:

Der Beitrag des Bieters für die erste Bearbeitungsphase, wurde durch den Gestaltungsbeirat aufgrund von diversen grundsätzlichen planerischen Beanstandungen nicht zur Realisierung empfohlen. Der Bieter reicht eine neue Planung mit einem Bebauungskonzept ein, das die Anordnung eines Ensembles aus zwei Gebäuden mit ähnlichen Abmessungen vorschlägt. Die beiden Objekte umfassen jeweils zwei Vollgeschosse und steile, ausgebaute Satteldächer, deren Anordnungen sich jedoch unterscheiden. Im Norden des Grundstücks ist, mit deutlichem Abstand zum Friedhof, ein Gebäude traufständig zur Zollhausstraße angeordnet, während das südliche Gebäude mit seinem Westgiebel zur Zollhausstraße hin orientiert ist.

Gutachten

Bebauungskonzept

Die neue Bebauungsstruktur aus zwei Gebäuden mit ortsüblichen Abmessungen (Körnung) und Kubaturen, jedoch mit unterschiedlichen Orientierungen, fügt sich gut in die lokale Situation am Ortsrand von Wippingen ein. Die einfache Variation der Stellung der Gebäude bewirkt, dass an der südlichen Ortseinfahrt ein deutlicher baulicher Akzent entsteht, der den Übergang des Landschaftsraums zum dörflichen Siedlungsraum markiert. Durch die geringfügig höhere Straßenfassade des nördlichen Gebäudes, das mit einem Kniestock ausgestattet ist, entsteht entlang der Zollhausstraße eine subtil wahrnehmbare Höhenstaffelung der Bebauungsstruktur, die dem nach Norden ansteigenden Geländeverlauf entspricht.

Erschließung und Freibereiche

Die Erschließung des Areals und der beiden Gebäude erfolgt jeweils über eine Hof- oder Platzfläche, die senkrecht zur Zollhausstraße angeordnet ist. Die nördliche Hoffläche ist sehr großzügig bemessen und dient vorwiegend der Zufahrt zur Tiefgarage, die alle erforderlichen Stellplätze aufnimmt und deren Rampe entlang der östlichen Grundstücksgrenze verläuft. Der Vorschlag, die Tiefgarage von Süden, am tiefsten Punkt des Geländes zu erschließen, wurde leider nicht aufgegriffen. Die Empfehlung, entlang der südlichen Grundstücksgrenze eine 7,00 m breite Zone für eine mögliche, spätere Anbindung der östlich gelegenen Flächen freizuhalten, ist im Lageplan leider nicht dargestellt, wurde aber mit dem Zuschnitt der Planungsbereichs, in dem diese Zone nicht enthalten ist, berücksichtigt.

Die Zugänge zu den beiden Wohngebäuden und deren Treppenhäusern mit Lift sind an der Ost- und Westfassade angeordnet. Sie werden über die Hof- und Platzbereiche erreicht und ermöglichen eine barrierefreie Erschließung aller Wohneinheiten, die in den einzelnen Geschossen jeweils 3 Wohnungen umfassen (Dreispänner).

Bezüglich der Dimensionierung der gemeinschaftlich nutzbaren Freiflächen ist festzustellen, dass die Erschließungsbereiche einen sehr hohen Flächenanteil einnehmen. Dies gilt insbesondere für den überdimensionierten nördlichen Zufahrtsbereich. Dadurch gehen Freiflächenanteile zu Lasten des kleinen 'Haus-Plätzchens' verloren, das als gemeinsamer Außenraum für beide Wohnhäuser richtig positioniert ist, für die dort möglichen Freiraumangebote jedoch zu klein und zu schmal bemessen ist. Zudem entsteht im Norden eine große Distanz zum Friedhof, der dadurch räumlich unzureichend gefasst wird. Die vorgeschlagenen 4 Baumstandorte über der Tiefgarage können nur in Pflanzkübeln angeordnet werden und dadurch nicht die erwartete Wirkung entfalten. Darüber hinaus ist die lineare Anordnung zu überdenken.

Der Vorschlag, den alten Friedhof als private Freifläche zu nutzen wird grundsätzlich abgelehnt. Dieser Bereich sollte ausschließlich einer öffentlichen Nutzung vorbehalten sein, und die südliche Friedhofsmauer sollte nicht für einen direkten Zugang aus dem südlich angrenzenden Privatgrundstück geöffnet werden.

Gestalt und Nutzungskonzept

Die Gestalt der neuen Gebäude orientiert sich an den vorhandenen Typologien und Kubaturen und fügt sich mit ihren steilen und markanten Satteldächer gut in das Ortsbild von Wippingen ein. Die ruhigen Dach-

flächen, die zur Zollhausstraße hin ohne Fenstereinschnitte und Dachgauben auskommen, werden jedoch durch die infolge des Klimakonzepts erforderlichen Photovoltaik-/ Solaranlagen, die in den Ansichten nicht dargestellt sind, einen Teil ihrer Wirkung einbüßen. Die Längsfassaden, die nach Süden und Westen (Zollhausstraße) hin orientiert sind, sind geprägt durch zusammenhängende Anbauten für Loggien, die mit Holz verschalt sind und alle Fensterbereiche einfassen. Dadurch entsteht ein eigenständiges Erscheinungsbild, das durch die Dimensionierung der Konstruktionselemente und durch die gestalterische Bewältigung des Anschlusses und Übergangs dieses Elements in die Dachgeschosse noch an Eleganz gewinnen kann. Die weiteren Fassaden, insbesondere die Giebelfassaden mit knappen Ortgangausbildungen, sind als Lochfassaden mit ansprechend proportionierten Öffnungen konzipiert, und erhalten in Verbindung mit der variierenden Anordnung von Fensterläden ebenfalls einen eigenständigen Charakter.

Als Maß der baulichen Nutzung wurde eine für die Situation angemessene Dichte (GFZ u. GRZ) gewählt und die Anordnung von insgesamt 18 Wohneinheiten mit einem ausgewogenen Wohnungsmix vorgeschlagen. Die Grundrisse der Wohnungen sind funktional und räumlich klar strukturiert und lassen eine hohe Wohnqualität erwarten. In dem traufständigen Gebäude sind die Wohnbereiche einschließlich der Loggien zur Westfassade (Zollhausstraße) hin orientiert. Aufgrund der besonderen Lage des Grundstücks ergibt sich jedoch in Süd-Ost-Richtung ein freier Blick in den Landschaftsraum, der eine herausragende Fernsicht bietet und bei entsprechenden Wetterlagen neben dem Ulmer Münster auch die Alpenkette preisgibt. Diese besondere Aussichtslage wird bei den Grundrissgestaltungen und der Wahl der Freisitze nicht berücksichtigt.

Fazit und Empfehlungen

Aufgrund der erkennbaren Qualitäten in Bezug auf die städtebauliche Setzung und der Gestaltung der Neubauten, sowie der zu erwartenden Wohnqualitäten wird die neue Planung für die Bebauung des Grundstücks Zollhausstraße zur Realisierung empfohlen, jedoch unter Berücksichtigung der nachfolgend dargestellten Themen für Weiterentwicklungen:

- Die Erschließung der Tiefgarage sollte im Südosten angeordnet werden, am tiefsten Punkt des Geländes, wobei die von der Stadt Blaustein für eine spätere Erschließung der östlich des Planungsbereichs liegenden Flächen vorgesehene Freihaltezone entlang der südlichen Grundstücksgrenze mit einer Breite von 7,00 m für die Zufahrt zum Grundstück und zur Tiefgarage in Anspruch genommen werden kann. Dieses Thema kann im Bebauungsplanverfahren geregelt werden.
- Durch die Verlegung der Erschließung ergibt sich die Chance, beide Gebäude weiter nördlich anzuordnen, wodurch ein Freiflächengewinn entsteht, der größere Zuschnitte für die gemeinschaftlich nutzbaren Freiräume, sowie für die den Südfassaden vorgelagerten privaten Freibereiche der EG-Wohnungen ermöglicht.
- Der von der Zufahrt zum Grundstück befreite nördliche Freiraum kann dadurch hochwertig ausgestaltet werden. Zudem kann das 'Hausplätzchen' dadurch mit spezifischen Freiraumangeboten aufgewertet werden und somit ergänzend zur Erschließung der Häuser auch zur Kommunikation unter den Bewohnern beitragen.
- Es ist zu überprüfen, ob im nördlichen, traufständig zu Zollhausstraße angeordneten Wohngebäude eine Orientierung der Wohnbereiche (ggf. auch der Freisitze) nach Osten umsetzbar ist, oder in Teilbereichen eine beidseitige Orientierung von Wohn- und Essbereiche möglich, bzw. sinnvoll ist.
- Die Angaben zur Konstruktion und zu den Materialien der Fassaden, insbesondere der Anbauten und der gestaltprägenden Elemente (z.B. Fensterläden) sollten präzisiert werden, und die Anschlüsse der Anbauten im Bereich der Dachgeschosse, insbesondere deren formale Übergänge, sollten gestalterisch befriedigend gelöst werden.
- Die Anordnung und die formale Ausgestaltung der Dachgauben sollten überprüft werden, ebenso wie die Option, diese ggf. durch Dachverglasungen zu ersetzen.
- Im Rahmen der Vertiefung der Planung sollten die notwendige Photovoltaik- bzw. Solaranlagen dargestellt werden, um die Wirkung von Farbe und Materialität in den Ansichten überprüfen zu können. Es wird empfohlen möglichst Systeme zu wählen, die in die Dachflächen integrierbar sind.
- Im Hinblick auf ein qualitätvolle Ausgestaltung der Außen- und Freiräume ist ein Büro für Freiraumplanung zu beteiligen.
- Der alte Friedhof ist bei den weiteren Planungen nicht zu berücksichtigen.

Um eine Wiedervorlage des Vorhabens vor den Gestaltungsbeirat nach Berücksichtigung der Empfehlungen wird gebeten.

Aufgestellt, Blaustein 10.05.2021



Peter Eisenlauer
Vorsitzender des Gestaltungsbeirats

Gestaltungsbeirat der Stadt Blaustein Sitzung am 05.02.2021 (nicht-öffentlich via Videokonferenz)

Gestaltungsbeiräte, anwesend, teilw. online:

Prof. Bü Prechter, Landschaftsarchitektin BDLA, SAIV und Stadtplanerin, Augsburg
Dipl. Ing. Peter Eisenlauer, Architekt und Stadtplaner DASL, München
Dipl. Ing. Tom-Philipp Zoll, Architekt BDA und Stadtplaner, Stuttgart

Beratende Gestaltungsbeiräte, anwesend, teilw. online:

Thomas Kayser, Bürgermeister
Dipl. Ing. Sandra Pianezzola, Architektin, Stadtbaumeisterin
Peter Enderle, CDU sowie Ortsvorsteher von Wipplingen
Elisabeth-Couvigny-Erb, BürgerBündnisBlaustein
Jürgen Dannwolf, SPD
Hermann Geywitz, Bündnis 90/Die Grünen
Cornelia Kaufmann, Freie Wähler

Projekt: Bebauung Grundstücke Zollhausstraße 17 und „Alter Friedhof“ im Ortsteil Wipplingen
Vorhabenträger:
Planung:

Die vorgeschlagene bauliche Konzeption besteht aus zwei versetzt aneinandergesetzten Baukörpern mit etwas unterschiedlichen rechteckigen Grundflächen, mit zwei bis drei Geschossen und Satteldächern mit unterschiedlichen, teilweise flachen Dachneigungen. Der Neubau besetzt nur den nördlichen Teil des Planungsbereichs und bildet an dessen West- und Ostseite Freibereiche im direkten Wohnumfeld aus, die einen räumlichen und sozialen Bezug zur Hofstruktur und zum dörflichen Leben des Orts herstellen sollen. Aufgrund des im Verhältnis zur Größe des Planungsgebiets ziemlich geringen Bauvolumens, das lediglich 7 Wohneinheiten aufnimmt, wird auf eine Tiefgarage verzichtet. Die erforderlichen PKW-Stellplätze werden oberirdisch, innerhalb eines zweireihigen Parkierhofs, ca. zur Hälfte in Carports, im südlichen Teil des Planungsbereichs angeordnet. Neben den Kastanienbäumen werden auch Anteile der Friedhofsmauer, an der Zollhausstraße einschließlich des Friedhofstors erhalten, und südlich davon sogar verlängert. Der Zugang zum Neubau ist überdacht und erfolgt an der Schnittstelle der beiden Mauern, neben einem Vorhof, der einer gemeinschaftlichen Nutzung durch die Bewohner gewidmet ist.

Gutachten

Das Neubauensemble fügt sich mit seinen Dimensionen und seiner spezifischen Konfiguration sensibel in die lokale Situation und das bauliche Umfeld des Planungsbereichs ein (Körnung!) und setzt einen angemessenen architektonischen Akzent an der Ortseinfahrt von Wipplingen. Sein skulpturales, tendenziell monolithisches Erscheinungsbild, das durch das Zusammenspiel einer dynamisch gestalteten Dachlandschaft ohne Dachaufbauten und Dachüberständen und aus Fassaden mit Rücksprüngen und unterschiedlichen Traufhöhen entsteht, wird durch die isometrische Darstellung und das Modell sehr anschaulich vermittelt. Die vorgeschlagene Konzeption weicht zwar erkennbar von den vorhandenen ortstypischen Bebauungsmustern ab, verleiht dem Typus des Mehrfamilienhauses jedoch eine eigenständige Präsenz in dem dörflich geprägten Umfeld, ohne einen Bruch des strukturellen oder maßstäblichen Gefüges des Ortes zu erzeugen. Der dem Neubau im Süden vorgelagerte Parkierhof mit Carports mindert hingegen die Wirkung des neuen baulichen Auftakts am Ortsrand und erzeugt im Fall einer südlichen Ergänzung eine zu große Lücke in der Bebauungsstruktur entlang der Zollhausstraße. Im Vergleich zur Komposition der Baukörper erscheint die Gliederung der Fassaden, v. a. der Straßenfassaden, aufgrund der gewählten Fensterformate zu spannungslos und erfordert eine differenziertere Gestaltung. Die räumlich und funktional gut organisierten Wohnungen lassen hohe Wohnqualitäten erwarten, haben jedoch überwiegend große Zuschnitte (4- u. 5-Zi. Whg.). Durch die Konzeption des Neubauensembles entsteht auf dem Planungsbereich ein attraktives Angebot an Freiflächen mit gemeinschaftlich nutzbaren Bereichen, die eine hohe Aufenthaltsqualität im direkten Wohnumfeld gewährleisten. Neben dem Erhalt der Kastanienbäume leisten auch die verbleibenden Anteile der Friedhofsmauer einen Beitrag zur ortsbildprägenden Wirkung des subtil in die Situation eingefügten Neubaus.

Fazit

Das vorgeschlagene Konzept lässt die für eine Bebauung des Planungsbereichs erforderlichen strukturellen, freiräumlichen und architektonischen Qualitäten erkennen. Da sich der Gestaltungsbeirat einvernehmlich für die Freihaltung des Alten Friedhofs ausgesprochen hat, wird eine Wiedervorlage des Vorhabens vor dem Gestaltungsbeirat nach einer Überarbeitung gem. den nachfolgend dargestellten Hinweisen empfohlen:

- _ Freistellung des Friedhofs und Anordnung des Gebäudes weiter südlich, auf dem Grundstück Flst. Nr. 464
- _ Errichten Tiefgarage anstelle des Parkierhofs, Zufahrt im Südosten, Anbindung an die Zollhausstraße
- _ GRZ + GFZ kann wg. Wirtschaftlichkeit der TG angepasst werden / Modifikation Bauvolumen, ggf. 3 Baukörper
- _ das Angebot an Wohnungsgrößen sollte auch kleinere Einheiten umfassen
- _ die Dachneigungen sind zu prüfen

Aufgestellt, Blaustein 05.02.2021

Peter Eisenlauer, Vorsitzender des Gestaltungsbeirats



Gestaltungsbeirat der Stadt Blaustein Sitzung am 30.04.2021 (nicht-öffentlich via Videokonferenz)

Gestaltungsbeiräte, online anwesend:

Prof. Bü Prechter, Landschaftsarchitektin BDLA, SAIV und Stadtplanerin, Augsburg
Dipl. Ing. Peter Eisenlauer, Architekt und Stadtplaner DASL, München
Dipl. Ing. Tom-Philipp Zoll, Architekt BDA und Stadtplaner, Stuttgart

Beratende Gestaltungsbeiräte, online anwesend:

Thomas Kayser, Bürgermeister
Dipl. Ing. Sandra Pianezzola, Architektin, Stadtbaumeisterin
Peter Enderle, CDU und Ortsvorsteher von Wippingen
Ingo Behr, CDU
Jürgen Dannwolf, SPD
Cornelia Kaufmann, Freie Wähler

Projekt: Bebauung Grundstück Zollhausstraße 17 im Ortsteil Wippingen
Vorhabenträger:
Planung:

Das Projekt ließ in der ersten Bearbeitungsphase, insbesondere aufgrund des relativ geringen Bauvolumens und der Konfiguration des vorgeschlagenen Baukörpers konkrete Entwicklungspotenziale erkennen, die durch Empfehlungen für die Überarbeitung ergänzt wurden.

Das neu konzipierte, kleine Ensemble besteht aus zwei Baukörpern mit II bis III Geschossen, mit deutlich unterschiedlichen Abmessungen und mit drei überwiegend relativ flach geneigten Satteldächern, die in der Flucht versetzt und giebelständig zur Zollhausstraße angeordnet sind und einen gemeinsamen und gemeinschaftlich nutzbaren Hof- und Zugangsbereich an der Zollstraße ausbilden.

Gutachten

Bebauungskonzept

Das neue Ensemble fügt sich mit den gewählten Dimensionen seiner Elemente (Körnung) gut in die örtliche Situation ein. Das Bauvolumen des größeren Objekts wurde jedoch nicht wie erwartet modifiziert, sondern beibehalten und nach Süden verschoben. Nördlich davon, am Friedhof, wurde ein neues, kleineres Gebäude eingefügt, wodurch sich die städtebauliche Situation ergibt, dass sich das neue Ensemble am südlichen Ortsrand von Wippingen mit seinem kleinsten Element präsentiert. Auch wenn dadurch ein erkennbarer baulicher Akzent entsteht, würde das Verorten des neuen, zweiten Gebäudes am südlichen Rand des Grundstücks einen wirkungsvolleren baulichen Auftakt im Bereich der Ortseinfahrt setzen.

Nutzungskonzept und Erschließung

Das Maß der baulichen Nutzung wurde deutlich erhöht (12 statt 7 Wohneinheiten), und eine für den Ort angemessene bauliche Dichte (GFZ u. GRZ) gewählt. Der Vorschlag, im EG des großen Gebäudes einen Gemeinschaftsraum einzurichten, wird positiv bewertet. Für eine schulische oder gewerbliche Nutzung des gesamten EG des kleinen Gebäudes ist hingegen kein konkreter Bedarf hinterlegt. Dort wären jedoch auch Wohnnutzungen möglich, wenn der dafür erforderliche Stellplatzbedarf abgedeckt werden kann.

Die Erschließung der beiden Gebäude erfolgt über einen zusammenhängenden Hofbereich an der Zollhausstraße, wobei nur die Wohneinheiten im großen Gebäude barrierefrei zu erreichen sind.

Der Anteil an großen Wohnungen ist nach wie vor sehr hoch (nur eine 2-Zi-Wohnung). Zu bemängeln ist, dass im EG eher kleine Wohnungen angeordnet sind, und sich dadurch Einschränkungen in Bezug auf die Nutzung und Zuteilung der wohnungsnahen und der gemeinschaftlich nutzbaren Gartenanteile ergeben. Trotz der überwiegend guten Grundrissorganisation der Wohnungen ist zu beanstanden, dass mehrfach Kinderzimmer nur über einen Nebenraum zugänglich sind (gefangene Räume).

Die Anregung, die erforderlichen PKW-Stellplätze in einer Tiefgarage unterzubringen wurde aufgegriffen. Sie wird auf die Unterbauung des großen Baukörpers beschränkt und an geeigneter Stelle an der Südostecke des Grundstücks erschlossen. Auf die Anordnung von Abstellräumen außerhalb der Wohnungen, sowie auf eine Unterkellerung des nördlichen Baukörpers wurde jedoch verzichtet.

Architektur und Gestalt

Das in der ersten Bearbeitungsphase entwickelte architektonische Erscheinungsbild und die als spannungslos bewerteten Fassaden wurde weitestgehend beibehalten und auf das neue, kleinere Objekt übertragen. An der Straßenfassade des großen Gebäudes wurden jedoch „Bullaugen“ neu eingesetzt (Rundfenster als Schiffsmetaphern) die eher dazu geeignet erscheinen, das Erscheinungsbild des Ensembles, das die „schwäbische Stadelarchitektur“ und die „Alpenkette“ interpretieren will, zu verfremden, als es zu bereichern. Die vor die Fassaden gestellten Vordächer in den Eingangsbereichen entwerfen die angestrebte kubische Wirkung der Baukörper

Zur Gestaltung des Ensembles ist generell anzumerken, dass die Idee, an der Ortseinfahrt von Wippingen durch differenziert zugeschnittene Baukörper ein bauliches Ensemble mit einer ausgeprägten Objekthaftigkeit und einer skulpturalen Wirkung zu entwickeln, aus konzeptioneller Sicht nachvollziehbar ist. Es wird jedoch in Frage gestellt, dass eine zufriedenstellende Umsetzung dieses gestalterischen Anspruchs mit den vorliegenden Angaben und der dargestellten architektonischen Ausprägung der Bauwerke (Dachübergänge, Eckloggien, Vordächer) gelingen wird. Diesbezüglich hilfreiche Hinweise auf die beabsichtigte Materialwahl für die Oberflächen der Objekte (Angaben zu Dach- u. Fassadenflächen im Zusammenhang mit den Referenzen „schwäbische Stadelarchitektur und Alpenkette“), sind den Erläuterungen und den Darstellungen jedoch nicht zu entnehmen.

Freianlagen

Die Gestaltung der Freianlagen und deren Gliederung in privat und gemeinschaftlich nutzbare Bereiche ist nur sehr rudimentär und schematisch dargestellt. Leider werden in Zugangsbereichen zum Innenhof an der Zollhausstraße teilweise Besucherstellplätze angeordnet. Zudem werden weder das große abgewinkelte Vordach vor dem südlichen Gebäude, noch die als Reminiszenz zur Friedhofsmauer angeordnete Hofmauer dazu beitragen, dass im Bereich des Innenhofs eine „Platzsituation“ mit einer ansprechenden Aufenthaltsqualität entsteht.

Die Nutzung des alten Friedhofs als Erweiterung der privaten Freiflächen der neuen Wohngebäude wurde missverständlich interpretiert. Dieser Bereich sollte ausschließlich einer öffentlichen Nutzung vorbehalten sein, und die südliche Friedhofsmauer sollte nicht für einen direkten Zugang aus dem südlich angrenzenden Privatgrundstück geöffnet werden.

Fazit

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass mit der Überarbeitung des Projekts aufgrund der oben genannten, in Teilbereichen unbefriedigenden Ergebnisse, die Erwartungen an strukturelle und gestalterische Verbesserungen des Entwurfs nicht erfüllt wurden. Das Projekt wird daher nicht zur Realisierung empfohlen.

Aufgestellt, Blaustein 10.05.2021



Peter Eisenlauer
Vorsitzender des Gestaltungsbeirats

Gestaltungsbeirat der Stadt Blaustein Sitzung am 05.02.2021 (nicht-öffentlich via Videokonferenz)

Gestaltungsbeiräte, anwesend, teilw. online:

Prof. Bü Prechter, Landschaftsarchitektin BDLA, SAIV und Stadtplanerin, Augsburg
Dipl. Ing. Peter Eisenlauer, Architekt und Stadtplaner DASL, München
Dipl. Ing. Tom-Philipp Zoll, Architekt BDA und Stadtplaner, Stuttgart

Beratende Gestaltungsbeiräte, anwesend, teilw. online:

Thomas Kayser, Bürgermeister
Dipl. Ing. Sandra Pianezzola, Architektin, Stadtbaumeisterin
Peter Enderle, CDU sowie Ortsvorsteher von Wipplingen
Elisabeth-Couvigny-Erb, BürgerBündnisBlaustein
Jürgen Dannwolf, SPD
Hermann Geywitz, Bündnis 90/Die Grünen
Cornelia Kaufmann, Freie Wähler

Projekt: Bebauung Grundstücke Zollhausstraße 17 und „Alter Friedhof“ im Ortsteil Wipplingen
Vorhabenträger:
Planung:

Der Verfasser schlägt zur Bebauung der beiden Grundstücksteile zwei freistehende Baukörper (Haus 2 u. 3) mit jeweils zwei Vollgeschossen und steilen, ausgebauten Satteldächern vor, das nördliche in traufständiger und das südliche in giebelständiger Position zur Zollhausstraße. Ergänzend dazu ist anstelle des ehem. Rathauses, nördlich des Helfensteinwegs, ein weiterer Neubau mit vergleichbarer Typologie in giebelständiger Position (Haus 1) dargestellt. Alle drei Häuser (1, 2 u. 3) sind als Mehrfamilienhäuser konzipiert und enthalten insg. 19 Wohneinheiten (6, 7 u. 6), mit unterschiedlichen Wohnungsgrößen und Wohnqualitäten. Die einzelnen Häuser sind vertikal jeweils über eine Treppenanlage ohne Lift erschlossen, weshalb nur die EG-Wohnungen barrierefrei erreichbar sind, jedoch nicht aus der Tiefgarage. Alle Wohnungen (auch im DG) sind entweder mit einer Terrasse, mit Balkon oder Loggia ausgestattet. Eine zusammenhängende Grünfläche umfasst die Häuser 1 u. 2, und wird durch eine gestaltete Gabionenwand, die als Sicht- und Lärmschutz dienen soll, eingefasst. Der Großteil der für alle 3 Häuser (inkl. Haus 1, ehem. Rathaus), erforderlichen PKW-Stellplätze (24 v. 28) wird in einer großen Tiefgarage unter den beiden Häusern 1 und 2 untergebracht, die über eine Rampe an den Helfensteinweg angebunden ist. Weitere, oberirdische Stellplätze sind am nördlichen Rand des ehem. Friedhofs, entlang des Helfensteinwegs, geplant.

Gutachten

Die vorgeschlagenen Baukörper fügen sich strukturell und formal konfliktfrei in die lokale Situation und das dörflich geprägte Ortsbild von Wipplingen ein, allerdings ohne den beabsichtigten, markanten baulichen Akzent am Ortseingang zu setzen. Die Dimensionen der Neubauten und der baulichen Nutzungen erscheinen der Situation angemessen. In funktionaler und gestalterischer Hinsicht weisen die drei neuen Häuser hingegen diverse Mängel auf:

- Die Idee, bei der Energieversorgung und der Stellplatzanordnung Synergien für alle drei Häuser zu nutzen, ist nachvollziehbar, führt jedoch dazu, dass Haus 1 (ehem. Rathaus) in der dargestellten Dimension (6 Whg.) nicht unabhängig von einer Bebauung des Planungsbereichs „Alter Friedhof / Zollhausstraße 17“ realisierbar ist.
- Die durchgängige Öffnung von Haus 2 (EG u. OG) im Bereich der Tenne bedingt eine Zäsur der Längsfassaden (v.a. Straßenfassade!) und verunklart das Erscheinungsbild des als bauliche Einheit konzipierten Wohnhauses. Zudem ist der damit beabsichtigte strukturelle Bezug zu einer landwirtschaftlichen Hofstelle unverständlich.
- Die gemeinschaftliche Nutzung des als 'Tenne' bezeichneten Zugangsbereichs von Haus 2 wird durch die offene Fassade jahreszeitlich und witterungsbedingt stark eingeschränkt, was den positiven Ansatz deutlich abwertet.
- Neben der offenen Vertikalerschließung ist in Haus 2 auch die Erschließung der Dachgeschosse mit einer überdachten Treppe parallel zur Traufe, die das Dach längs durchschneidet, gestalterisch unbefriedigend gelöst.
- In den Dachflächen, v.a. in Haus 2, sind zahlreiche, auch großformatige Eingriffe vorgesehen, wodurch die Dachflächen nachhaltig verunstaltet werden, wobei den Plänen, auch dem Lageplan, leider nicht eindeutig zu entnehmen ist, ob die Anordnung von Dachloggien oder Dachgauben, oder beides beabsichtigt ist
- Das Gestaltungsprinzip des fließenden Raums ist den dargestellten Wohnungsgrundrissen nicht zu entnehmen.
- Die Gleichförmigkeit der Gestaltung der Giebelfassaden der Neubauten an der Zollhausstraße wird bemängelt.
- Der Schutz des Wohnumfelds durch eine 'gestaltete Gabionenwand', ein Konstrukt aus diversen Materialien und Konstruktionsarten, ist ortsfremd und wird der beabsichtigten Hommage an die alte Friedhofswand nicht gerecht.
- Die Erhaltung der 5 Kastanien wird aufgrund der Lage von Haus 2 und der oberirdischen Stellplätze nicht gelingen.
- Leider ist keine einzige Wohnung in den drei Häusern aus der Tiefgarage barrierefrei zu erreichen.

Fazit

Auf der Grundlage der o.g. Bewertungen wird des Projekts nicht zur Realisierung empfohlen!

Aufgestellt, Blaustein 05.02.2021

Peter Eisenlauer, Vorsitzender des Gestaltungsbeirats



Gestaltungsbeirat der Stadt Blaustein

Sitzung am 30.04.2021 (nicht-öffentlich via Videokonferenz)

Gestaltungsbeiräte, online anwesend:

Prof. Bü Prechter, Landschaftsarchitektin BDLA, SAIV und Stadtplanerin, Augsburg
 Dipl. Ing. Peter Eisenlauer, Architekt und Stadtplaner DASL, München
 Dipl. Ing. Tom-Philipp Zoll, Architekt BDA und Stadtplaner, Stuttgart

Beratende Gestaltungsbeiräte, online anwesend:

Thomas Kayser, Bürgermeister
 Dipl. Ing. Sandra Planezzola, Architektin, Stadtbaumeisterin
 Peter Enderle, CDU und Ortsvorsteher von Wippingen
 Ingo Behr, CDU
 Jürgen Dannwolf, SPD
 Cornelia Kaufmann, Freie Wähler

Projekt: Bebauung Grundstücke Zollhausstraße Nr. 17 und Nr. 11 im Ortsteil Wippingen
Vorhabenträger:
Planung:

Die in der ersten Bearbeitungsphase vorgelegte Planung wurde vom Gestaltungsbeirat in vielen Punkten bemängelt. Für die zweite Bearbeitungsphase wechselte der Bieter (Investor) das Planungsbüro und legt nun eine völlig neue Planung vor, die wie in der ersten Phase, ergänzend zur Neubebauung des Grundstück Zollhausstraße Nr. 17 auch einen Entwurf für einen Neubau anstelle des Alten Rathauses enthält. Das neue Bebauungskonzept besteht aus zwei rechtwinklig und mit Abstand zueinander angeordneten Baukörpern mit je zwei Vollgeschossen und steilen, ausgebauten Satteldächern, die über einen dreigeschossigen Verbindungsbau mit Flachdach gemeinsam erschlossen, und zu einem Gebäude verbunden werden.

Gutachten / Zollhausstraße 17

Bebauungskonzept

Die vorgeschlagene Komposition für die Neubebauung des Grundstücks Zollhausstr. 17 bildet eine Winkelformation (L-Winkel) die den Dimensionen der lokal vorhandenen Hofstellen mit landwirtschaftlicher Nutzung entspricht und aus diesen abgeleitet ist. Dem Schwarzplan ist zu entnehmen, dass sich die Grundfigur der gewählten Typologie und ihre Dimensionen (Körnung) in die bauliche Struktur von Wippingen einfügt. Der nördliche, kürzere Teilbaukörper ist giebelständig, das längere Gebäude ist von der Zollhausstraße abgerückt und traufständig, bzw. parallel zur dieser positioniert. Ein die Ecksituation eingefügter dreigeschossiger Baukörper mit Flachdach nimmt die zentrale Vertikalerschließung auf und verbindet die beiden Wohngebäude. Dadurch entsteht eine nach Westen hin offene L-Formation, die aufgrund ihrer Anordnung und der von der Zollhausstraße zurückgesetzten schmalen Giebelfassade des langen Baukörpers lediglich einen schwachen, und daher keinen kraftvollen und deutlich ausgeprägten baulichen Auftakt an der südlichen Ortseinfahrt von Wippingen setzt. Zudem entsteht durch das weit von der Straße abgerückte südliche Wohnhaus mit der vorgelagerten Privatgartenzone keine baulich und räumlich wirksame Einbindung des Neubauensembles in die lokale Situation im Bereich der Ortseinfahrt (s. Perspektive). Aus ortsplanerischer Sicht würde durch eine Spiegelung der Winkelformation hingegen ein markanter, deutlich wahrnehmbarer baulicher Auftakt an dieser besonderen Stelle am Ortsrand von Wippingen entstehen.

Erschließung und Nutzungskonzept

Die Erschließung der beiden Gebäude erfolgt sehr effizient durch ein zentrales Treppenhaus mit Aufzug, das von der Zollhausstraße aus zugänglich ist, wodurch alle Wohnungen barrierefrei erreichbar sind. Die Wohnungen im kurzen Gebäude sind auch im DG direkt an das Treppenhaus angebunden. Alle Wohnungen im langen Gebäude sind über außenliegende Laubengänge erschlossen, die über das abgeschlossene Treppenhaus erreichbar sind, auch im DG. Die Erschließung des überwiegenden Anteils der Wohneinheiten mit Laubengängen wird im Zusammenhang mit der gemäßigten Dichte der Bebauung und des dörflichen Umfelds jedoch kritisch hinterfragt. Der Großteil der notwendigen Stellplätze ist in einer Tiefgarage angeordnet, die von Süden, unter Ausnutzung der topographischen Vorteile erschlossen wird. Die Zufahrt liegt jedoch mittig vor der Giebelfassade des langen Gebäudes, wodurch Beeinträchtigungen in Bezug auf die Gestaltung und Nutzung der Freibereiche entstehen werden.

Als Maß der baulichen Nutzung wurde eine für den Ort angemessene Dichte (GFZ u. GRZ) gewählt und die Anordnung von insgesamt 15 Wohneinheiten vorgeschlagen. Trotz der überwiegend guten Grundrissorganisationen ist zu beanstanden, dass der Zuschnitt der Wohnungen relativ groß ist (2,5-Zi-Whg. als kleinste Einheit), dass im kürzeren Gebäude die Wohnbereiche einschließlich der Balkone nach Norden orientiert sind, und dass im langen Gebäude die Laubengänge an der Ostfassade eine Ost-Ausrichtung der Wohnbereiche verhindern, und dadurch die am Standort gegebene Fernsicht (Ulmer Münster u. Alpenkette) nur in den Laubengängen wahrnehmbar ist und nicht in die Grundrissgestaltung der Wohnungen einbezogen wurde. In die DG-Wohnungen sind jeweils im Dachspitz Galerien eingefügt, für die jedoch keine Fenster vorgesehen sind.

Architektur und Gestalt

Die beiden Wohngebäude mit steilen Satteldächern sind gut proportioniert. Das dritte Element, der dreigeschossige, an der Straßenfassade großflächig verglaste Verbindungs- und Erschließungsbau, tritt formal jedoch als Fremdkörper in Erscheinung und verleiht der Wohnhausgruppe den Charakter eines Wohnheims. Zudem greift es im Bereich der Dachgeschosse zu massiv in die Kontur der beiden Satteldächer ein. Die Fassadengestaltung der Wohngebäude vermittelt ein sehr schematisches und abweisendes Erscheinungsbild. Dies gilt in besonderem Maße für die Ostfassade, an der die großformatigen Öffnungen der Laubengänge und die diversen Fensterformate der Wohnhausfassaden keinen befriedigenden gestalterischen Zusammenhang ergeben, und den Ansprüchen an einen qualitätvollen Wohnungsbau nicht genügen.

Freianlagen

Die Freibereiche der Wohngebäude sind nur sehr rudimentär ausgebildet und schematisch dargestellt. Der schmale Zugangsbereich mit der kleinen Begegnungsfläche vor dem zentralen Eingang zu den Häusern ist für eine gewünschte Kommunikation unter den Bewohnern, sowie für gemeinschaftliche Nutzungen im Wohnumfeld zu klein bemessen. Ferner wird bemängelt, dass die Gemeinschafts- und Spielflächen, die im Süden des Grundstücks angeordnet sind, direkt an die Einfahrt zur TG und die dort angeordneten Besucherstellplätze angrenzen, und dadurch deren Attraktivität und Akzeptanz durch die Bewohner maßgeblich beeinträchtigt wird. Im Bereich der Vorgärten sind die in der Planung dargestellten Hainbuchenhecken mit einer erwartenden Höhe von 2 m, sowie rotblühende Kastanien mit ihrem langsamen Wachstum und ihrer zu erwartenden Mächtigkeit nicht die richtige Wahl für die Gestaltung der privaten Freibereiche.

Fazit

Aufgrund der oben genannten städtebaulichen und gestalterischen Mängel wird die neu vorgelegte Planung zur Neubebauung des Grundstücks Zollhausstraße 17 in Wippingen nicht zur Realisierung empfohlen.

Gutachten / Zollhausstraße 11 (Altes Rathaus)

Der Entwurf für einen Neubau anstelle des Alten Rathauses war nicht Bestandteil der Aufgabe, wurde vom Gestaltungsbeirat aber in die Beurteilung aufgenommen.

Der zweigeschossige Neubaus mit ausgebautem Walmdach und Annex orientiert sich mit seiner Lage und der neuen Kubatur am Bestandsgebäude und nimmt 5 Wohneinheiten auf. Die Grundrisse sind gut organisiert und lassen eine hohe Wohnqualität erwarten. Die erforderlichen PKW-Stellplätze sind nahezu vollständig auf dem Grundstück untergebracht, teilweise in einem Carport, der im EG in den Baukörper integriert ist. Die Gestaltung der Fassaden mit ausschließlich bodentiefen Fenstern in überwiegend symmetrischer Anordnung erzeugen in Verbindung mit umlaufenden Friesen (EG- u. Dachfries) ein eher herrschaftliches Erschließungsbild, das dem einer Villa im Park (inkl. Sockel u. Piano Nobile) entspricht, im dörflich geprägten Umfeld der Zollhausstraße jedoch formal zu ambitioniert auftritt. Zudem sind die Anschlusszonen der Dachgauben an die Fassaden, in denen der umlaufende Dachfries durch die bodentiefen Fenster jeweils durchschnitten wird, gestalterisch und konstruktiv unbefriedigend gelöst. Die Fassadenbereiche des Obergeschosses sind im Vergleich zu denen des EG deutlich überhöht, da dort noch eine Kniestockzone des DG integriert ist.

Fazit und Empfehlungen

Aufgrund der erkennbaren Qualitäten in Bezug auf die städtebauliche Setzung des Gebäudes, seine Kubatur und die zu wartenden Wohnqualitäten in den einzelnen Wohneinheiten wird die neue Planung zur Realisierung empfohlen, jedoch unter Berücksichtigung der nachfolgend dargestellten Empfehlungen:

- Die Fassadengestaltung ist zu überarbeiten. Die Architektur des Neubaus sollte formal mit einem deutlich geringer ausgeprägten repräsentativen Anspruch in Erscheinung treten, die Situation an der Ortsdurchfahrt von Wippingen erkennbar aufwerten, diese aber nicht dominieren, wobei das Prinzip der Lochfassade grundsätzlich beizubehalten ist.
- Der Anschluss der Gauben an die Fassaden ist zu korrigieren. Unterbrechungen der Traufkante durch Elemente, die Bestandteile des Dachgeschoss sind, sind zu vermeiden oder mit anderen Mitteln zu gestalten.
- Im Rahmen der Überarbeitung sind die im Norden und Osten angrenzenden Gebäude in den Fassadenabwicklungen darzustellen, um die Trauf- und Firsthöhe des Neubaus im Zusammenhang mit den Höhenwerten des benachbarten Bestands festlegen zu können.

Um eine abschließende Wiedervorlage des Vorhabens (Zollhausstr. 11) im Gestaltungsbeirat wird gebeten.

Aufgestellt, Blaustein 10.05.2021



Peter Eisenlauer,
Vorsitzender des Gestaltungsbeirats