

Biberach, 20.07.2023

Protokoll Gestaltungsbeirat

Sitzung des Gestaltungsbeirates am Freitag, den 14.07.2023

Großer Saal, Gemeindezentrum St. Martin

Beginn: 12:00 Uhr

Ende: 12:45 Uhr

Gestaltungsbeiräte

Frau Prof. Ingrid Burgstaller, München

Herr Prof. Frederik Künzel, München

Frau Bettina Klinge, Stuttgart

Herr Christian Müller, Konstanz

Besucherzahl: 32

Stellungnahme des Beirates – öffentlich

TOP 1: Viehmarktstraße 6 - Sanierung & Umbau – Wiedervorlage

Die vorgetragene Planung nimmt im Wesentlichen die Empfehlungen des GB vom 17.03.2023 auf. Es wird noch einmal die Geschichte der gravierenden statischen Eingriffe erläutert, bei der jegliche historische Struktur verloren gegangen ist. Im Erdgeschoss wird jetzt alternativ an den Verbleib des Fahrradladens oder an eine gastronomische Nutzung gedacht.

Die mitgebrachten Modelle, insbesondere das Modell 1/200 mit Umgebung sind für die Diskussion sehr wertvoll.

Der Gestaltungsbeirat nimmt dazu wie folgt Stellung:

- Die Verbreiterung des Baukörpers und damit Verkleinerung der Baulücke in Richtung südlichen Nachbar wird als richtig und spannungsvoller empfunden.
- Wohltuend ist die Integration des ursprünglich angedachten externen zweiten Rettungsweges in das Volumen des Gebäudes und damit das Aufgreifen des vorhandenen Treppenraumes.
- Die horizontalen Gliederungen durch Traufe und Vordach über dem EG sind im Kontext der Nachbarschaft stimmig. Allerdings sollte noch eine gemeinsame Sprache in Profilierung und Konstruktion gefunden werden.
- Die Fassadenfenster könnten in der Sprache der Nachbarschaft z.B. über Faschen eine eindeutigere Präsenz erhalten. Auch wird empfohlen eine deutlichere vertikale Gestaltung (größere Höhe) zu überprüfen.

- Die geringen Vor- und Rücksprünge der Obergeschossfassaden können noch nicht überzeugen, eventuell auch, weil Sie keine Beziehungen zur in der Nachkriegszeit verformten Erdgeschossfassade aufnehmen.
- Das jetzt eindeutige erste Dachgeschoß ist ebenfalls stimmig. Hier sollen sich die Gauben in ihrer Erscheinung und damit Detaillierung den Fenstern der Obergeschosse unterordnen.
- Nicht vorstellbar ist die zweite Ebene mit den Dachflächenfenstern, die aufgrund der guten Sichtbarkeit, das Dach in seiner Gesamtheit zu wichtig und wuchtig erscheinen lassen. Die Dachfläche scheint insgesamt in seinem Volumen zu mächtig zu sein. Es soll überprüft werden, ob der Dachknick über dem 1. Dachgeschoss noch etwas niedriger liegen könnte.
- Die Dachterrasse im Innenbereich des Baufeldes ist vorstellbar.
- Wohltuend ist die jetzt vorgetragene Lösung der Müllentsorgung. Der Zugang sollte von der Baulücke aus erfolgen und nicht vom Platz.
- Auch die Entsorgung der Wäsche aus dem Boardinghaus sollte an dieser Stelle (Baulücke) und nicht über die Viehmarktstraße erfolgen.

Der Gestaltungsbeirat ist der Meinung, dass mit den o.g. Anregungen, die Eingabe erfolgen kann und wünscht im Folgenden eine erneute Diskussion zu den Gestaltungsabsichten der Fassaden und Dachflächen - mit Aussagen zu Materialität und Detaillierung

ENDE

Biberach, 25.07.2023

Protokoll Gestaltungsbeirat

Sitzung des Gestaltungsbeirates am Freitag, den 14.07.2023

Großer Saal, Gemeindezentrum St. Martin

Beginn: 12:50 Uhr

Ende: 13:30 Uhr

Gestaltungsbeiräte

Frau Prof. Ingrid Burgstaller, München

Herr Prof. Frederik Künzel, München

Frau Bettina Klinge, Stuttgart

Herr Christian Müller, Konstanz

Besucherzahl: 30

Stellungnahme des Beirates – öffentlich

TOP 2: Saulgauer Straße - Sanierung & Neubau – Wiedervorlage

Bauherr und Architekt haben gewechselt, ebenso wie in der Förderkulisse KfW neue Schwerpunkte (Bestands- und Wohnraumförderung) gesetzt wurden und am ‚Markt‘ größere Wohneinheiten nicht mehr gesucht werden. Der Bauherr hat zudem die Aussicht auf soziale Mietraumförderung. Mit diesem grundlegenden Wechsel der Voraussetzungen und der Akteure kann sich eine positive Entwicklung auf diesem durch Zuschnitt und Topografie nicht einfachen Grundstück ergeben, wenn gleich die Herausforderungen aufgrund des Bestandschutzes mit notwendiger Beibehaltung der Erschließungsstrukturen sowie der größeren Anzahl kleinerer Wohneinheiten auch neue Herausforderungen mit sich bringen.

Die neuen Überlegungen werden vom Architekten Herrn Aldinger und dem Bauherrn Herrn Leis, JL-Gruppe begrüßenswerter Weise zu einem sehr frühen Zeitpunkt vorgestellt.

Der Gestaltungsbeirat nimmt dazu wie folgt Stellung:

- Der Erhalt der Baustruktur wird begrüßt, die vorgetragene Argumentation hierzu ist schlüssig.
- Die ungeschützte Orientierung der Erdgeschosswohnungen in Richtung Süden zur bestehenden Rampe wird als kritisch empfunden, ebenso wie die bestehende Grenzbebauung des Sockels zum südlichen Nachbarn mit seinen baulichen Schlitzfenstern an der Grundstücksgrenze keine befriedigende Situation darstellt. Es wird empfohlen den Sockel mit Rampe an diesem Bereich abzutragen und die Rampe in ein neues zu modulierendes Gelände zu integrieren. Es könnte ein teilweise befahrener Weg an der südlichen Grundstücksgrenze entstehen, der zum einen das Ufer des Wolfentalbachs mit seinen Grünstrukturen erschließen könnte und diesen von der Saulgauer Straße erlebbar

Öffentliche Sitzung **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.** am **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.**

macht. Der in den Planzeichnungen eingezeichnete straßenseitige Baum, der in seiner Lage richtig ist, könnte dann in natürliches Erdreich gepflanzt werden. Der Zugang zum mittig liegenden bestehenden Treppenhaus wäre über diesen Weg erreichbar, ebenso wie die Bestandsstellplätze. Die Erdgeschosswohnungen im Bestand könnten so eine bessere Wohnqualität erhalten, da die Erschließung der Wohnungen nicht mehr unmittelbar vor den südlichen Freibereichen liegen müsste. Die Feuerwehrezufahrt zum westlichen Anbau ließe sich zudem hier regeln.

- In den Vorgängerprojekten war eine öffentliche Durchwegung zum Grünraum des Wolfentalbachs, auf der Nordseite geplant, da die bachbegleitende Grünverbindung nach Südwesten bereits in öffentlicher Hand befindet. Dies sollte jetzt auf der Südseite möglich sein. Diese neue Lage macht auch Sinn, da das Bestandsgebäude mit seinem nicht veränderbaren Treppenhaus eine Durchlässigkeit an dieser Stelle nicht mehr möglich macht.
- Der geplante neue Lastenaufzug für Autos in ein weiteres Untergeschoss unter dem westlichen Anbau, um dort die noch fehlenden Stellplätze nachzuweisen, wird deswegen in Frage gestellt. Wissend, dass die Mitglieder des Gestaltungsbeirates sich nicht über die gesetzlichen Vorgaben beim Stellplatznachweis hinwegsetzen können, wird empfohlen nach Lösungen zu suchen, wie die noch fehlenden Stellplätze auf andere Weise gelöst werden können. Teure Stellplätze im Grundwasser, noch dazu mit hohen Betriebskosten (Autoaufzug), scheinen nicht der richtige Weg zu sein, um kostengünstigen geförderten Wohnraum zu generieren.
- Der südliche Anbau sollte auf die besondere Lage am Ufer mit sich dorthin orientierenden Wohnungen reagieren.
- Auf der nördlichen Seite der Bestandsbaukörpers und des Anbaus diskutiert der Gestaltungsbeirat die Situation der Zimmer an den Laubengängen. Die gewünschten und für eine einigermaßen erträgliche Wohn- bzw. Schlafqualität der dort liegenden Zimmer notwendigen Öffnungen und distanzermöglichenden Lufträume werden aufgrund der Brandschutzanforderungen kritisch gesehen. Es soll noch aufgezeigt werden, wie mit dem Dilemma Brandschutz - Wohn- und Schlafqualität - Aufenthalts- und Kommunikationsraum Laubengang umgegangen werden kann.
- Eine weitere zum Bachraum führende Treppe, die auch gleich dem zweiten Fluchtweg dienen könnte, wird vom Architekten und Bauherrn im Rahmen der beabsichtigten Förderkulisse als nicht durchführbar begründet.
- Noch nicht gelöste baurechtliche Probleme, wie z.B. die dunklen Erschließungsstiche im straßenbegleitenden Bestandsbauteil werden sicher in den nächsten Planungsstufen gelöst werden und sind der bisherigen knappen Planungszeit geschuldet.

Der GB wünscht dem Projekt in diesem Sinne eine weitere positive Entwicklung und deren erneute Vorlage.

ENDE