

**Gemeinde Reichenbach an der Fils: Sanierung „Zentrum Nord“
Bauvorhaben: Neubau Mehrfamilienhaus Schulstraße 13
Stellungnahme**

Mit Blick auf die Sanierungsziele können wir feststellen, dass das Bauvorhaben diesen Zielsetzungen entspricht. Zu nennen wären hier insbesondere die Stärkung des Ortszentrums und Sicherung und Aufwertung des Wohnungsbestands sowie die Integration von Ersatzneubauten mit ortstypischer Gebäudekubatur.

Die eingereichten Planunterlagen der Bauvoranfrage für den Neubau eines Mehrfamilienhauses wurden im Weiteren vor dem Hintergrund des städtebaulichen Konzeptes des Büros weinbrenner.single.arabzadeh geprüft.

Dabei ist zunächst festzustellen, dass gegenüber der ursprünglichen Variante 4 des Konzeptes, die vom Gemeinderat beschlossen wurde, eine Drehung des Gebäudes erfolgt. Die sich aus der Verdrehung ergebende Problematik wurde in der Stellungnahme des Büros w.s.a. 2513-00, Gemeinratsdrucksache 2018/133 bereits thematisiert. Dieser Beurteilung schließen wir uns dem Grunde nach an.

Des Weiteren zeigt die Bauvoranfrage eine gegenüber der städtebaulichen Studie ungünstigere Gebäudeproportion. Der in der Studie schlanke Baukörper erscheint deutlich gedrungener. Dieser Eindruck wird durch die auskragenden Balkone noch verstärkt.

Die Höhenentwicklung des Gebäudes halten wir für vertretbar. Der Neubau ordnet sich laut Höhenabwicklung der höheren und bedeutenderen Umgebungsbebauung Brunnenstraße und Hotel Bock unter und übersteigt die Firsthöhe des Wohngebäudes Paulinenstraße 8 um 0,68 m (allerdings keine Darstellung der Geschossigkeit des Bauvorhabens!).

Bezüglich der -Abstandsflächen und Grenzabstände verweisen wir darauf, dass diese im Rahmen des Baurechts geprüft werden. Von unserer Seite können hierzu keine Aussagen gemacht werden.

-Zur Beurteilung der äußeren Gestaltung fehlen uns die detaillierten Ansichten, insbesondere der straßenzugewandten und ortsbildwirksamen Fassadenseiten und die Material- und Farbwahl der Bauteile, mit denen sich das Bauvorhaben in das vorhandene Ortsbild einfügen und weiterentwickeln soll. Mit Blick auf die Gestaltungsrichtlinien für das Sanierungsgebiet „Ortskern III“ können dennoch folgende Hinweise gegeben werden:

- Neubauten sind als zwei- bis dreigeschossige Gebäude mit einfachen kubischen Baukörpern ohne größere Einschnitte oder Verwinkelungen zu errichten. Zur Beurteilung fehlen hier Aussagen zur Geschoss- und Fassadenentwicklung.
- Neu zu errichtende Balkone sollten an der straßenzugewandten Seite (Schulstraße) in die Fassade bzw. in das Dach integriert werden. Sie müssen maßstäblich und gegliedert sein. Die geplanten Balkone befinden sich an der straßenabgewandten Westfassade. Eine weitergehende Beurteilung ist auf der Grundlage der vorgelegten Planungen nicht möglich.
- Die von öffentlichen Straßenräumen einsehbare Dachlandschaft soll in ihrer Einheitlichkeit und Lebendigkeit, insbesondere in Bezug auf Dachform, maßstäbliche Gliederung, Material und Farbe sowie der Ausbildung von Details in ihrem Gesamtbild erhalten bleiben. Dachneigung und Firsthöhe müssen der Umgebung angepasst werden. Zulässig sind gleichschenklige Satteldächer mit einer Dachneigung von 40° bis 50°. Auch hierzu

sind aus den Planunterlagen keine Aussagen entnehmbar: Dachneigung, Dachflächenfenster, Dachdeckung, Dacheinschnitte, Dachflächenfenster usw.

- Gleiches gilt für die Dachgauben. Sie sind als Einzelgauben (nur Schlepp- oder Giebelgauben) auszubilden.
- Schließlich enthalten die Pläne keine Aussagen zur EG-Zone und der übrigen Fassadengestaltung, insbesondere der straßenzugewandten Ost- und Westfassade.

Insgesamt besteht somit hinsichtlich der gestalterischen Details noch erheblicher Abstimmungsbedarf.

Stuttgart, 23.05.2019

Wh