

Stellungnahme des Sanierungsträgers zu Vorhaben im Sinne des § 144 BauGB

Sanierung Gemeinde Reichenbach an der Fils „Zentrum Nord“

Anliegen:
Neubau / Umbau / Sanierung
Schulstraße 5

Bauherrschaft PRO-CONTACT Paulinengarten GmbH

Diese Stellungnahme bezieht sich auf die uns vorliegenden, überarbeiteten Pläne (ohne Grundrisspläne) vom 20.03.2020 zum o. g. Bauvorhaben der Bauherrschaft PRO-CONTACT Paulinengarten GmbH.

Vorhaben

Das Bestandsgebäude der ehemaligen Brunnenschule befindet sich in einem modernisierungsbedürftigen Zustand und soll saniert werden. Im Zuge einer Umnutzung ist vorgesehen, vierzehn barrierefreie Wohnungen zu schaffen. Weiterhin sollen zwei Neubauten auf dem 2. Flurstücksteil (angrenzend zur Paulinenstraße) entstehen. Auf drei Geschossen sind je Gebäude fünf Wohnungen geplant. Insgesamt sollen sieben oberirdische Stellplätze und 22 Stellplätze in einer Tiefgarage zur Verfügung stehen.

Sanierungsziel

Ziel der Sanierung gemäß Neuordnungskonzept ist in erster Linie die Umnutzung des Schulgebäudes. Das äußere Erscheinungsbild des Gebäudes soll bewahrt werden. Außerdem soll mit einer ergänzenden Neubebauung die Raumkante zur Paulinenstraße geschlossen werden und gleichzeitig der Durchblick auf das Schulgebäude erhalten bleiben. Die Fußwegeverbindungen über das Gelände sind zu erhalten.

Hinsichtlich der **Zielsetzungen der städtebaulichen Sanierung** geben wir für das Bauvorhaben folgende Beurteilung:

- > Die geplante Umnutzung der Schule zu einem Wohngebäude wird begrüßt.
- > Gleiches gilt für Planungen zur Wohnraumschaffung, die dazu beitragen, dass der Ortskern in seiner Wohnfunktion gestärkt wird.
- > Die Stellung und Größe der Neubauten erscheint schlüssig und der örtlichen Situation angemessen.
- > Die Durchwegung ist in Ost-West-Richtung durch die angeschlossenen Wegebeziehungen Schulstraße und Paulinenstraße möglich und notwendig. Eine Nord-Süd-Durchwegung ist nicht möglich und kann als gesicherte Wegebeziehung nur im Randbereich Paulinenstraße stattfinden.

Aus **gestalterischer und stadträumlicher Sicht** haben wir folgende Anmerkungen:

Sanierung Schulgebäude

Nordansicht

Durch die Anordnung der Dachgaube wird das Zwerchhaus in seiner Eigenständigkeit und Bedeutung als gestalterisches Element beeinträchtigt. Das Tonnendach des Zwerchhauses ist erhalten. Durch die mittige Anordnung des Zwerchhauses wird die Haupteingangsfassade dominiert und die ursprünglich auf Symmetrie angelegte Fassadengestaltung deutlich ablesbar.

- > Die Dachgauben an dieser Seite sind symmetrisch und im stehenden Format angeordnet. Die jeweiligen Dachflächenfenster an den Gaubenseiten erscheinen zur Belichtung des DG notwendig, sollten jedoch in der Symmetrie beibehalten werden aber im stehenden Format ausgebildet werden. Die Funktion des dritten, oberhalb der Dachgaube, befindlichen Dachflächenfensters lässt sich aus den Planunterlagen, ohne Grundrisse nicht ableiten.
- > Kritisch zu bewerten ist nach wie vor die Umfunktionierung des im Erdgeschoss gelegenen rechten Hauszugangs zu einer Loggia, wodurch die symmetrische Ausprägung der Fassade aufgebrochen wird. Der Eingang sollte beibehalten werden mit der Möglichkeit, dahinter gemeinschaftliche Abstellflächen anzuordnen. So wird die auf Symmetrie angelegte Fassadengestaltung deutlich gestützt.

Südansicht

- > Durch die bodentiefen Fenster und dem fehlenden Tiefhof kann in diesem Bereich und in der Wohnung eine hohe Wohnqualität entstehen. Prüfwert ist hier die Möglichkeit, die Terrasse über das EG zu betreten.

Dachaufbauten/Dacheinschnitte

Das große Mansarddach stellt ein markantes Bauteil des alten Schulgebäudes dar. Früher beherbergte es lediglich Nebenräume, so dass die Dachlandschaft ohne weitere Aufbauten auskam. Ziel sollte es sein, die Dachebenen durch möglichst wenig fremde Elemente zu „stören“.

- > Die Dachgaube auf der Südseite ist jetzt asymmetrisch angelegt. Aufgrund der auf Symmetrie angelegten Fassadengestaltung sollte diese daraufhin überarbeitet und symmetrisch angelegt werden. Die seitlich angebrachten Dachflächenfenster perforieren durch große Anzahl zusätzlich die Dachlandschaft. Die Dachgaube auf der Südseite sollte die Anordnung und Formate der Gaube und der Dachflächenfenster der Nordseite aufnehmen.
- > Das Geländer der Gaube auf der Westseite sollte in der Höhe geprüft und zudem zurückhaltender gestaltet werden. Durch einen fehlenden Längsschnitt lässt sich die Geländerhöhe nicht ableiten.
- > Alle Gauben erscheinen mit leichtem Überstand, einem Detail, dass aus den Plandarstellungen nicht erkenntlich ist. Wichtig ist hier, durch entsprechende Materialität ein gutes Detail entstehen zu lassen.
- > Die Ansichtsflächen der Gauben dürfen nicht in Putz oder verzinktem gar glänzendem Metall ausgeführt werden. Es wird empfohlen, Verkleidungen/-schalungen (z.B.

Holzwerkstoff- oder Faserzementplatten, Kupferblech) zu verwenden. Die Farbgebung soll sich an der Farbe der Dachziegel orientieren.

- > Die Dacheindeckung der Dachaufbauten ist ebenfalls farblich auf die Dachziegel abzustimmen.

Balkonkonstruktion

Zur Materialität der Balkonkonstruktion ist keine genauere Aussage in den Plänen enthalten.

- > Die Balkone sind aus Stahl mit möglichst schlanken Konstruktionselementen auszuführen.
- > Absturzsicherungen sind wie im Plan dargestellt optisch offen mit senkrechten Stäben auszubilden und über die Deckenkonstruktion zu führen. Es ist dafür Sorge zu tragen, dass falls Sichtschutze angebracht werden sollen, diese von den Bewohnern auf der Innenseite der Geländer angebracht werden (können).

Neubauten

Durch ihre kubische Form setzen sich die Neubauten zum historischen Schulgebäude ab. Sie ordnen sich diesem unter, in dem ihre Bauvolumina deutlich kleiner gehalten sind und die Gebäudehöhen sich an der Traufe des Schulgebäudes orientieren. Die reduzierte Architektursprache erfordert jedoch eine hohe Detailgestaltung und eine wertige Materialwahl, damit die Einfachheit nicht banal wirkt, sondern als Qualität wahrgenommen wird.

- > Als Fassadenmaterial wäre eine Verkleidung mit Fassadenplatten denkbar, womit ein weiterer Kontrapunkt zur Stein- und Putzfassade des Schulgebäudes gesetzt werden könnte. Bei Wahl einer Putzfassade ist insbesondere auf die Farbgebung zu achten, wobei auch in der Putzstruktur Möglichkeiten der modernen Gestaltung liegen (z.B. Kratzputz).
- > Bei der Ausbildung von Details empfiehlt es sich, auf eine zurückhaltende Ausführung zu achten, um die klare kubische Form ungestört zu lassen.
- > Durch den durchgezogenen Balkon im 2. OG erscheint die Fassade und Kubatur der Neubauten ruhiger, da diese nicht mehr durch den Versatz gestört werden (siehe Ansicht West).
- > Die Dachüberstände sind jetzt durchgezogen, dadurch erlangen die kubischen Neubauten eine zusätzliche Massivität.

Den Neubauten wurden zusätzliche Wandscheiben als Sichtschutz und/ oder optisches Detail angefügt. Durch dieses zusätzliche massive Detail verlieren sie ihren kubischen Ausdruck und Leichtigkeit. Infolge dessen empfehlen wir, auf diese Wandscheiben bei beiden Neubauten zu verzichten. Kann darauf jedoch nicht verzichtet werden, empfehlen wir, die Wandscheiben nur bis zur Brüstungshöhe des Balkons im 1. OG auszubilden. Dann allerdings sollte das Geländer des Balkons im 2. OG wie der des darunterliegenden Balkons (nur) in der südlichen Fassadenansicht ausgebildet werden.

- > Die gleiche Ausführung der Balkongeländer wie am Schulgebäude ist zu begrüßen. Dadurch wird ein dezenter gestalterischer Zusammenhang hergestellt, der konzeptionell im Entwurf der Gesamtanlage tatsächlich besteht. Angeregt wird Materialien zu wiederholen, z. B. wenn am Schulgebäude Fassadenplatten verwendet werden, diese auch in Teilbereichen der Neubauten einzusetzen (z. B. als Verkleidung der Balkonwände).

Tiefgarage

- > Die äußere Erscheinung der Tiefgarage sollte noch mehr gestalterisch zurückgenommen werden. Diese ist bewusst von den Neubauten zu trennen, damit diese in ihrer kubischen Eigenständigkeit wirken können. Insbesondere die dabei entstehenden Mauern im Bereich des Freiraums der Neubauten sollten sich in Materialität dem Ort anpassen und nicht als Putzbetonsockel gelöst werden (siehe Ansicht Süd).

Freiraumgestaltung

- > Die ost-westliche Durchwegung von der Paulinenstraße zur Schulstraße ist gesichert und wird durch einen Bereich, der als wassergebundene Decke ausgebildet wird, angebunden.
- > Eine Nord-West-Durchwegung in benachbarte Quartiere ist nicht möglich, da diese nicht gesichert ist und deshalb nur entlang der Paulinenstraße stattfinden kann.
- > Im nördlichen Bereich wird ein Spielplatz mit Ruhezonen ausgebildet.
- > Das, die Gebäude umspielende, private Grün dient lediglich als Abstandsgrün hinsichtlich abgepflanzter Terrassenbereiche.
- > Die Pflanzungen bestehen aus Solitären, Großsträuchern und Hecken aus teilweise nicht heimischen, sommergrünen Gehölzen mit Blüten- und Fruchtschmuck und somit saisonanzeigend.
- > Hier könnte durch eine progressivere Freiflächengestaltung ein interessantes Wohnumfeld entstehen mit mehr Mut zu interessanten Pflanzungen, gemeinschaftlichen Nutzungen und biologischer Diversität als ein geordneter Rasen-Gehölz-Spielplatz-Raum (siehe beigefügte Beispiele; Quelle: Homepage vandkunsten architects).



Gesamteinschätzung / Fazit

Der überarbeitete Entwurf für die Umnutzung des Schulgebäudes und der geplanten Neubauten ist dem Grunde nach als stimmig zu bewerten. Der Versuch, im Bestandsgebäude

eine maximal zulässige Wohnfläche unterzubringen, führt trotzdem stellenweise zu einer Beeinträchtigung der Gestaltung aber auch zu unbefriedigenden Grundrissituationen. Hier lässt sich nach unserer Auffassung durch die oben genannten Eingriffe eine deutliche Verbesserung erreichen ohne die Wirtschaftlichkeit zu verlassen.

Bezüglich der künftigen Material- und Farbwahl bitten wir um weitere Beteiligung.

Die Einhaltung von bauordnungsrechtlichen Vorschriften ist nicht Gegenstand dieser Stellungnahme. Diese sind im weiteren Verfahren von den zuständigen Behörden zu prüfen.

02.04.2020 | SD83930 | die STEG | Ga, Wh, Da