

|                |            |                        |                  |
|----------------|------------|------------------------|------------------|
| <b>Referat</b> | <b>Amt</b> | <b>Bearbeitet von:</b> | <b>Tel. Nr.:</b> |
| VI             | 61/611     | Herr von Winning       | 09131/86- 1335   |

**Mitteilung zur Kenntnis:**

**Protokoll über die 4. Sitzung des Baukunstbeirates am 31.05.2007**

| Beratungsfolge | Termin     | öff. | nöff. | Vorlagenart | Abstimmungsergebnis |     |       |
|----------------|------------|------|-------|-------------|---------------------|-----|-------|
|                |            |      |       |             | einstimmig          | für | gegen |
| BkB            | 31.05.2007 |      | X     | Gutachten   | X                   |     |       |
| BWA            | 17.07.2007 | X    |       | MzK.        |                     |     |       |
| UVPA           | 24.07.2007 | X    |       | MzK.        |                     |     |       |

**Beteiligungsverfahren**

**BKB, Ämter 61 und 63**

I. Mitteilung zur Kenntnis:

Beiliegende Niederschrift über die 4. Sitzung des Baukunstbeirates am 31. Mai 2007 wird zur Kenntnis genommen.

|                             |                              |
|-----------------------------|------------------------------|
| <b>BWA Vorsitzende/-r:</b>  | <b>Berichterstatter/-in:</b> |
| gez. Könnecke               | gez. Bruse                   |
| <b>UVPA Vorsitzende/-r:</b> | <b>Berichterstatter/-in:</b> |
|                             |                              |

II. Zur Aufnahme in die Sitzungsniederschrift.

III. Kopie Amt 63 z.K.

IV. Kopie Amt 61 zum Vorgang.

## Tagesordnung

1. **Errichtung von 4 Stadthäusern**  
Werner-von-Siemens-Straße 22
2. **Errichtung von 4 Wohnungen**  
Schronfeld 85
3. **Mitteilungen zur Kenntnis / Anfragen / Terminabstimmung**

**TOP 1****Errichtung von 4 Stadthäusern  
Werner-von-Siemens-Straße 22**

---

**I. Gutachten des Baukunstbeirates am 31. Mai 2007**

Das Zollhausviertel ist durch eine überwiegend dreigeschossige Blockrandbebauung mit betonten Erdgeschosszonen und traufständigen Dachkörpern geprägt. Durch die relativ hohen Erdgeschosse der Gründerzeithäuser sind stellenweise in jüngerer Zeit auch viergeschossige Baukörper entstanden.

Die Architekten stellen zwei viergeschossige Varianten vor, die sich im Wesentlichen durch die Lage der Stellplätze (Variante 1: Stellplätze jeweils im Haus; Variante 2: Stellplätze in den Freireichen verteilt) und durch die Dachausprägung (Variante 1: Satteldach; Variante 2: Flachdach mit kleineren Baukörpern auf den Flachdächern in der Außenwandflucht („5. Obergeschoss“) unterscheiden. Außerdem wird der Abstand der Bebauung zur südlichen Grenze unterschiedlich bemessen (Variante 1: Giebelwand auf der Grenze; Variante 2: Abstandsfläche 1/2 H).

Die Architekten bevorzugen Variante 2.

Der BKB ist der Auffassung, dass folgende Merkmale aus den Entwürfen in die weitere Entwurfsplanung einfließen sollten:

1. Die jeweilige Grundstücksgrenze bzw. die Lage der Haustrennwände sollte – wenn eigentumsrechtlich durchsetzbar und möglich - senkrecht zur Werner-von-Siemens-Straße angelegt werden. Die Vorteile für die Grundrissorganisation, für die Nutzungsqualität der Räume und für die Dachkörpergeometrie sind offensichtlich.
2. Die Gebäudehöhe sollte nicht mehr als 4 Geschosse aufweisen. Die punktuellen Aufbauten, die den Eindruck der Fünfgeschossigkeit erzeugen, sollten nicht beibehalten werden.
3. Der Grenzabstand an der südlichen Grenze sollte in einem vertretbaren Maß eingehalten werden (Baum).
4. Der nördliche Teil der Bebauung sollte mit Satteldächern (traufständig) gelöst werden, während der südliche Teil auch in Flachdächer übergehen könnte.
5. In Verbindung mit Punkt 1 ist auf der Westseite eine Staffelung der Baukörper mit Ecknischen denkbar bzw. wird sie sich wohl ergeben. Die Nischen öffnen sich dann nach Südwesten und nicht mehr wie im Entwurf dargestellt nach Nordwesten (Sonne, Schatten, Balkone, Privatheit).
6. Die Stellplätze können wie vorgeschlagen in den Häusern im Erdgeschoss untergebracht werden. Eine entsprechende Entwurfslösung im Grundriss mit angemessenen Nutzungszonen kann gerade an diesem Standort und bei der Stadthaustypologie durchaus Qualitäten mit sich bringen (offene Zonen zum Garten etc.). Auf eine angemessene Fassadengestaltung der Erdgeschosszone ist zwingend zu achten (keine konventionellen Garagentore etc.).
7. Die Fassaden sollten nicht durch vertikale Bänder gegliedert werden, sondern durch Einzelöffnungen mit schönen Proportionen.

8. Die Fassaden sollen nach Aussage der Architekten mit Ziegelsichtmauerwerk ausgeführt werden. Der BKB begrüßt diese Entscheidung, da für den Ort richtig. Nach Möglichkeit sollte konventionelles zweischaliges Sichtmauerwerk mit Schalenfuge (alternativ mit Kerndämmung) ausgeführt werden.

Der BKB bittet um Wiedervorlage zu gegebener Zeit.

- II. **Amt 61** zur Aufnahme in die Sitzungsniederschrift.
- III. **Kopie Amt 63** z.K.
- IV. **Amt 61/SG 610.1** z.K. und z.A.

**Der Vorsitzende:**  
gez. Prof. Dr. Niederwöhrmeier

**Der Berichterstatter:**  
gez. i.V. v. Winning

**TOP 2****Errichtung von 4 Wohnungen  
Schronfeld 85**

---

**I. Gutachten des Baukunstbeirates am 31. Mai 2007**

Die Ecklage des Grundstücks zwischen Schronfeld und Lange Zeile erfordert an sich eine städtebauliche Gesamtlösung, die unter Bezugnahme auf die nördlich und westlich anschließenden viergeschossigen Bauten mit Flachdach und mit einer akzentuierten Höhenentwicklung konzipiert wird.

Die vorliegende Entwurfsfassung geht jedoch davon aus, dass das querstehende Kopfgebäude (Post) erhalten wird und an die Stelle des Längsbaus an der Langen Zeile zwei neue Häuser gebaut werden. Die entworfene Baukörperkonstellation kann hinsichtlich Proportionen, Vor- und Rücksprünge und Dachkörpern nicht überzeugen. Auch die Fassaden sind mit zu vielen verschiedenen Fensterformaten überzogen.

Der BKB empfiehlt, in Anlehnung an die ortstypische Bebauung zwei traufständige Häuser an der Langen Zeile vorzusehen (Doppelhaus bzw. 2 Reihenhäuser (Stadthäuser)). Die Ansichten sind mit einheitlichen Fenster- bzw. Fenstertüröffnungen und Gauben – keine Dachflächenfenster – zu gestalten.

Die Südansicht ist ohne Giebelfassaden zu entwickeln. Stattdessen können durchaus Anbauten an die beiden Hauptbaukörper angegliedert werden, die aber mit Flachdächern ausgebildet werden sollten, die wiederum in Bezug zu der Architektur der westlich anschließenden Bestandsbauten gesehen werden können.

Der Zwischenbau bzw. das Bindeglied zwischen dem Kopfgebäude und dem südöstlichen Neubau sollte mit Flachdach versehen werden und in der Höhenentwicklung ebenso wie die oben erwähnten Anbauten unter der Trauflinie liegen.

Der BKB bittet um Wiedervorlage in Verbindung mit einem Modell (z.B. 1:500 mit angrenzenden Bauten).

II. **Amt 61** zur Aufnahme in die Sitzungsniederschrift.

III. **Kopie Amt 63** z.K.

IV. **Amt 61/SG 610.1** z.K. und z.A.

**Der Vorsitzende:**

gez. Prof. Dr. Niederwöhrmeier

**Der Berichterstatter:**

gez. i.V. v.Winning

## **TOP 3**

### **Mitteilungen zur Kenntnis / Anfragen / Terminabstimmung**

---

I. **Protokollauszug aus der Sitzung  
des Baukunstbeirates am 31. Mai 2007**

Die nächste BKB-Sitzung findet gemäß Terminplan am 12. Juli 2007 statt.

- II. **Amt 61** zur Aufnahme in die Sitzungsniederschrift.
- III. **Kopie Amt 63** z.K.
- IV. **Amt 61/SG 610.1** z.K. und z.A.

**Der Vorsitzende:**  
gez. Prof. Dr. Niederwöhrmeier

**Der Berichterstatter:**  
gez. i.V. v. Winning