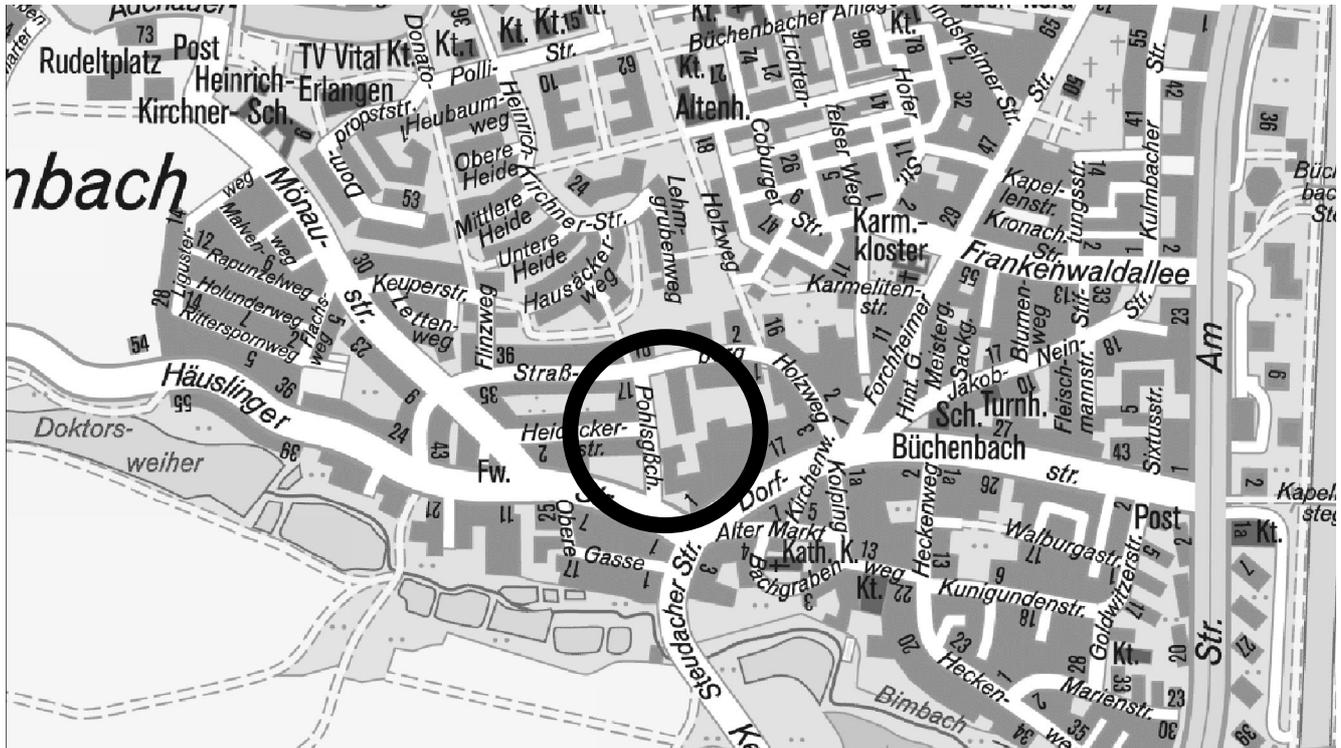


Baukunstbeirat

BV Pohlsgräßchen, Büchenbach



Lage des Vorhabens im Stadtgebiet

Sachverhalt:

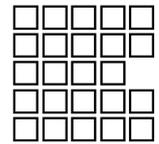
Geplant ist, wie bereits im BKB am 13.03.2014 und am 17.07.2014 vorgestellt, der Neubau von fünf Mehrfamilienhäusern mit ca. 40 Wohneinheiten, Tiefgarage und Spielplatz auf einem derzeit landwirtschaftlich genutzten Grundstück (ca. 5.000m²) im alten Ortskern von Büchenbach.

Aufgrund der bisherigen Behandlung im BKB wurde die Planung durch ein neu beauftragtes Architekturbüro überarbeitet. In einer städtebaulichen Studie wurden 3 Varianten ausgearbeitet, die verschiedene Gebäudestellungen mit reduzierten Gebäudetiefen und differenzierteren Grundrissen darstellen.

Ein B-Plan liegt nicht vor, der FNP stellt im nördlichen Teil Wohnbaufläche, im südlichen Teil gemischte Baufläche dar. Die Erschließung ist gesichert. Das – grundsätzlich zulässige – BV muss sich daher einfügen und darf das Ortsbild nicht beeinträchtigen.

Der Architekt wird die Planung in der Sitzung erläutern.

Der BKB wird um Begutachtung des Vorhabens – insbesondere der vorgenannten Themen – gebeten.



Sitzung am 18.12.2014
TOP 1 Anlage 2

Stadt Erlangen

Baukunstbeirat

BV Pohlgäßchen, Büchenbach



Luftbild von Süden



Katasterplan

Baukunstbeirat

BV Pohlgäßchen, Büchenbach,



Luftbild von Osten



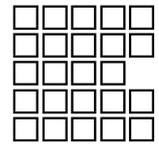
Luftbild von Nordwesten



Ansicht von Norden



Ansicht von Süden



Sitzung am 18.12.2014
TOP 1 Anlage 4

Stadt Erlangen

Baukunstbeirat

BV Pohlsgräßchen, Büchenbach, Variante 1



Schwarzplan



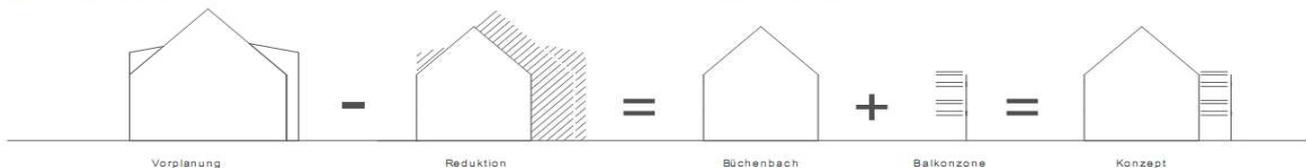
Lageplan



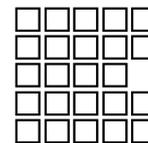
Städtebau ortstypisch giebelständig



Korngröße durch Versatz



Bebauungsstudie 1



Baukunstbeirat

BV Pohlsgräßchen, Büchenbach, Variante 1



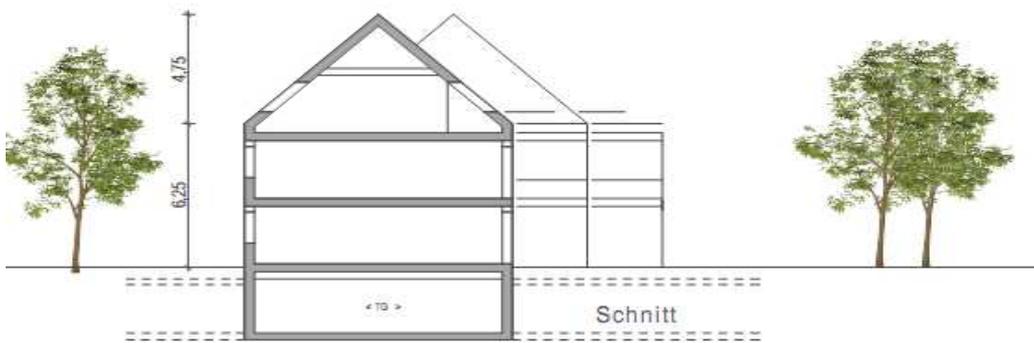
Grundriss EG + OG



Grundriss DG

Baukunstbeirat

BV Pohlsgäßchen, Büchenbach, Variante 1



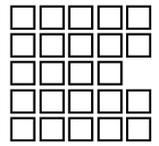
Schnitt



Ansichten Nord

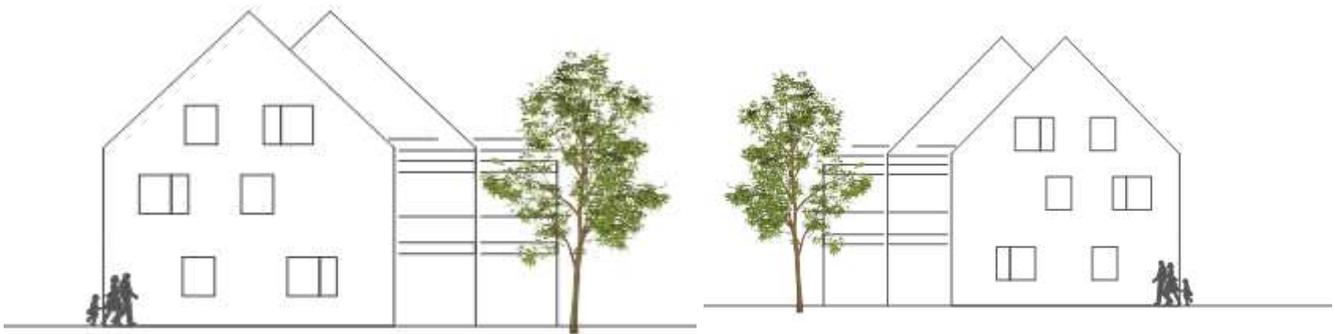


Ansicht Süd



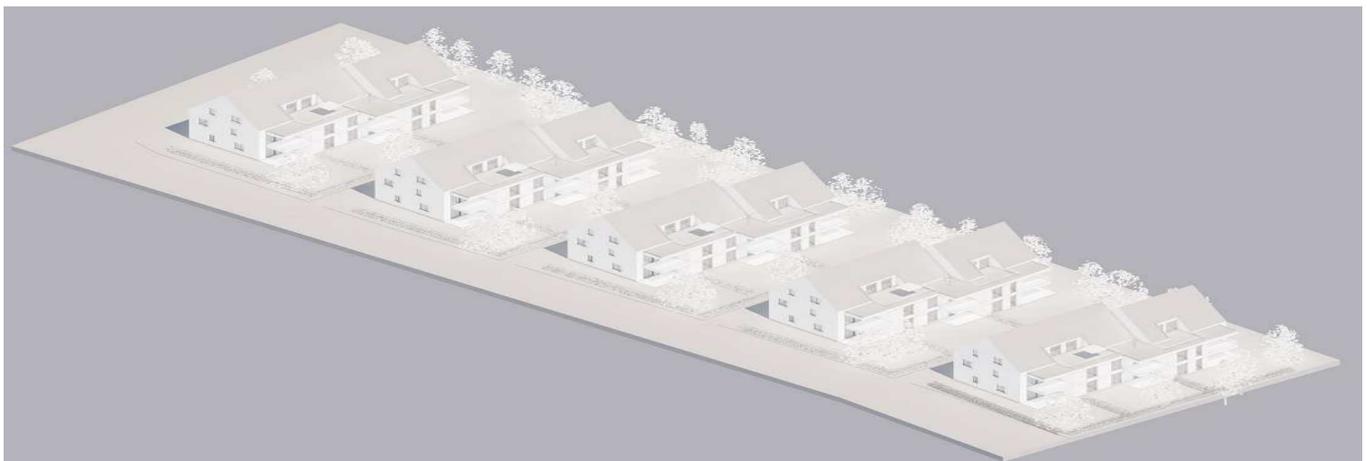
Baukunstbeirat

BV Pohlsgäßchen, Büchenbach, Variante 1



Ansicht West

Ansicht Ost



Isometrie

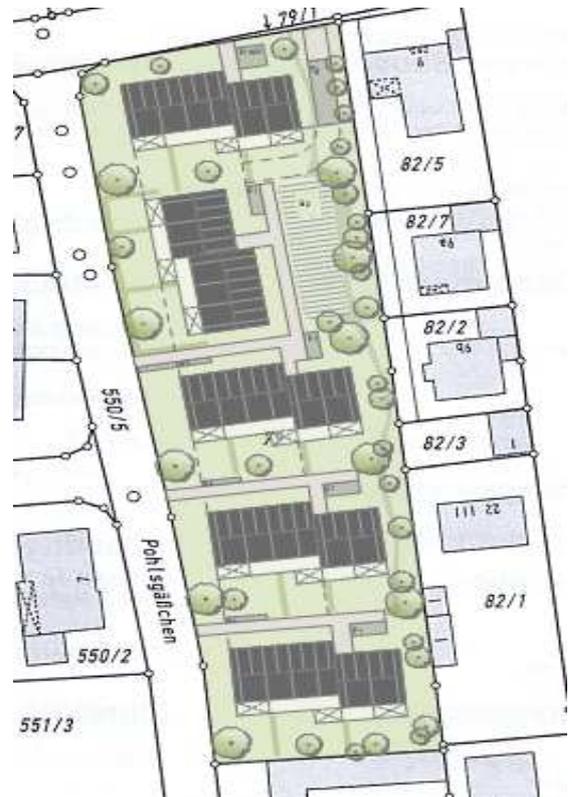


Baukunstbeirat

BV Pohlsgräßchen, Büchenbach, Variante 2



Schwarzplan



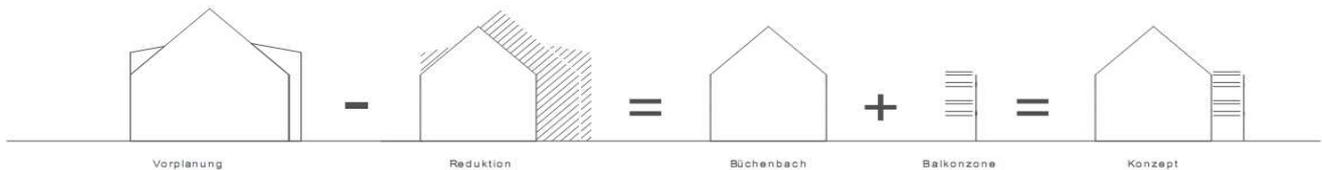
Lageplan



Städtebau ortstypisch giebelständig



Korngröße durch Versatz



Baukunstbeirat

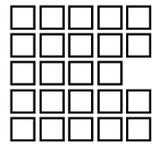
BV Pohlgäßchen, Büchenbach, Variante 2



Grundriss EG + OG



Grundriss DG



Baukunstbeirat

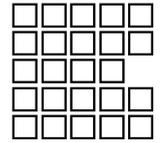
BV Pohlgäßchen, Büchenbach, Variante 2



Isometrie



Luftbild



Baukunstbeirat

BV Pohlsgräßchen, Büchenbach, Variante 3



Schwarzplan



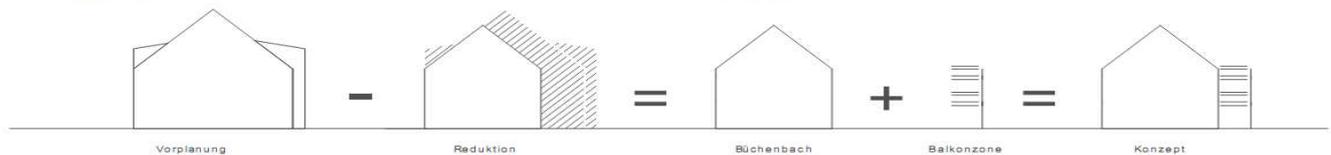
Lageplan

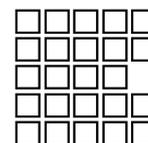


Städtebau ortstypisch giebelständig



Korngröße durch Versatz





Baukunstbeirat

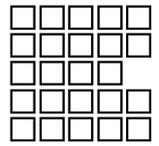
BV Pohlgäßchen, Büchenbach, Variante 3



Grundriss EG + OG



Grundriss DG



Baukunstbeirat

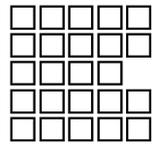
BV Pohlsgäßchen, Büchenbach, Variante 3



Isometrie



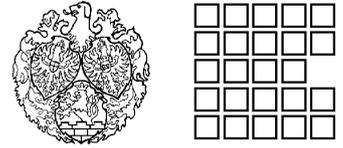
Luftbild



Baukunstbeirat

BV Pohlsgäßchen, Büchenbach,





Baukunstbeirat

BV Pohlsgäßchen, Büchenbach

TOP 4

BV Pohlsgäßchen, Büchenbach

Der BKB sieht das Vorhaben grundsätzlich positiv. Im Metropolraum Erlangen sollen 48 barrierefreie 2- bis 3 - Zimmer-Wohnungen in verdichteter Bauweise entwickelt werden.

Die Lage des Grundstückes in der Ortsmitte Büchenbachs gebietet jedoch besondere Sorgfalt bei der Ausformung der 5 Mehrfamilienhäuser.

Die städtebauliche und architektonische Ausgestaltung ist noch nicht gelungen.

Die Gebäude werden ohne gemeinsame städtebauliche Beziehung als fast identische Solitäre auf dem Grundstück verteilt, so dass alle Außenflächen zu schlecht nutzbare Restflächen degradiert werden. Man würde sich eine lebendige Zonierung mit Übergängen von halbprivaten und privaten Außenräumen und eine zusammenhängende Erschließungsstruktur wünschen, in die auch Müll- und Fahrradstellplätze integriert sein können.

Die Lebendigkeit der Außenanlage könnte zusätzlich durch verschieden große Baum- und Vegetationselemente unterstrichen werden.

Die beiden Rampen zerteilen das Grundstück mittig, die dort vorgesehene Gemeinschaftsfläche hat so keinen Bezug zum Rest des Grundstückes und ist nur von der Straße aus erreichbar, da es keine Zonierung oder Distanzfläche der Rampenein- und ausfahrt zur Straße gibt.

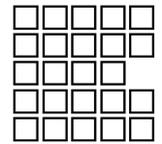
Die Gebäude selbst sind mit 2 Geschossen und einem steilen Satteldach vorgesehen, was zunächst dem Charakter der Nachbarbebauung entspricht. In ihrer Gleichartigkeit entsteht jedoch auch eine Monotonie und gewisse Eintönigkeit, welche dem Gedanken des Einfügens in die gewachsene Umgebung nicht entspricht. Es sollte geprüft werden, ob das Quartier mit verminderter Dichte beispielsweise durch eine geringere Geschossigkeit einzelner Häuser nicht an Qualität gewinnt.

Die Nutzung im Dachgeschoss bedarf in der Folge die Ausbildung von Gauben. Diese sind als voluminöse Zwerchhäuser auf beiden Hausseiten wesentlich zu massiv geraten. Sie sollten in ihrer Anzahl reduziert werden und auch nur vereinzelt die Trauflinie durchbrechen.

Der BKB stimmt den grundsätzlichen Parametern des Nachverdichtens zu. Die städtebauliche Situation und die Ausbildung der Dachlandschaft müssen jedoch überarbeitet werden.

Der BKB bittet um Wiedervorlage mit Erarbeitung von Varianten.

Die Vorsitzende 17.03.2014
gez. Michaela Messmer

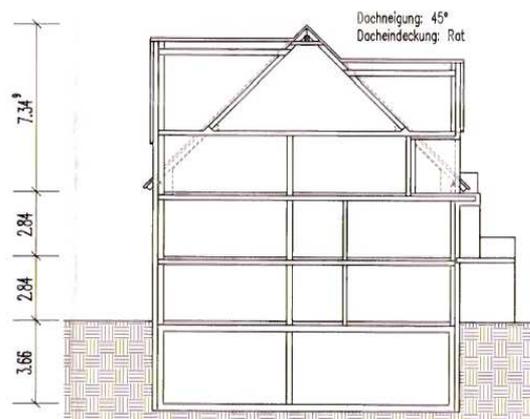


Sitzung am 18.12.2014
TOP 1 Anlage 16

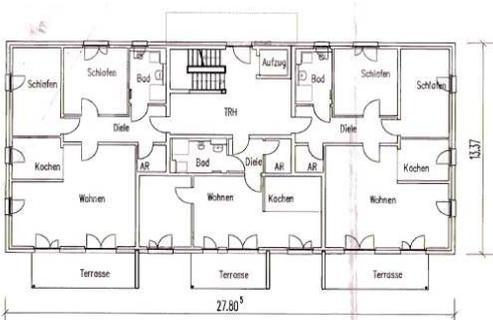
Stadt Erlangen

Baukunstbeirat

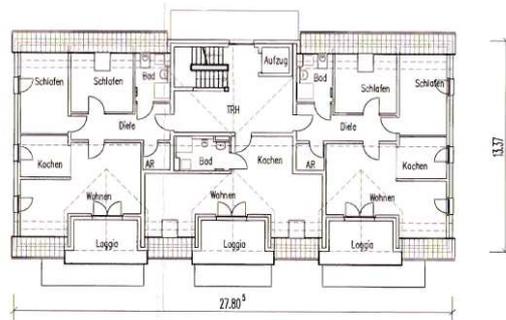
BV Pohlgäßchen, Büchenbach TOP 3 vom 13.03.2014



Lageplan



Grundriss EG-10G TYP 1



Grundriss DG TYP 1



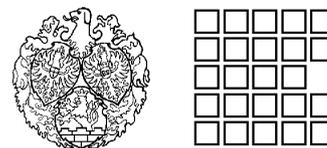
Nordansicht TYP 1

Grundriss EG / Nordansicht



Südansicht TYP 1

Grundriss DG / Südansicht



Baukunstbeirat

BV Pohlsgäßchen, Büchenbach

TOP 2 BV Pohlsgäßchen, Büchenbach

Unter Zugrundelegung einer maximalen Nutzungsdichte mit einer gleichartigen Gebäudekonzeption stellt der überarbeitete Entwurf eine Verbesserung in städtebaulicher wie in architektonischer Hinsicht gegenüber dem ursprünglichen Konzept dar. Durch die Drehung eines Baukörpers traufseitig zur Straße entsteht ein geschützterer besser nutzbarer gemeinsamer Binnenbereich und eine selbstverständliche Lage der Tiefgaragenzufahrt. Die Zuordnung und Maßstäblichkeit der Freiflächen scheint nun insgesamt stimmiger und mit der Anordnung von Nebenfunktionen wie Müll- und Radschuppen besser zu korrespondieren.

Ebenso ist die Fassadenkonzeption durch die andere Ausrichtung und Reduktion der Zwerchhäuser optimiert worden, dazu trägt entscheidend die Reduktion auf einen Erker pro Traufseite und der giebelseitige Balkon bei.

Nach wie vor sehen die Beiräte jedoch in der großen Masse, der Gebäudetiefe und Gleichförmigkeit der Bebauung das Gebot der Einfügung noch nicht ausreichend erfüllt. Bedingt durch die Größe der Baumaßnahme muss hinterfragt werden, welche Typologie und welcher Städtebau das Ortsbild Büchenbachs künftig prägen sollen. Es wären durchaus differenziertere Grundrisse und auf die Situation sensibler reagierende Gebäudestellungen oder generell vielfältigere Wohnformen vorstellbar.

Der Baukunstbeirat empfiehlt daher, wie bereits im letzten Protokoll angeregt (vor der Diskussion des vorgelegten Entwurfs und dessen Verbesserung in Einzelaspekten), in Varianten städtebauliche Studien auszuarbeiten, um sich der Aufgabenstellung mit der Suche nach dem richtigen Maßstab und der angemessenen Struktur zu nähern. Die Varianten sollen mit dem Baukunstbeirat diskutiert werden.

Um Wiedervorlage wird gebeten.

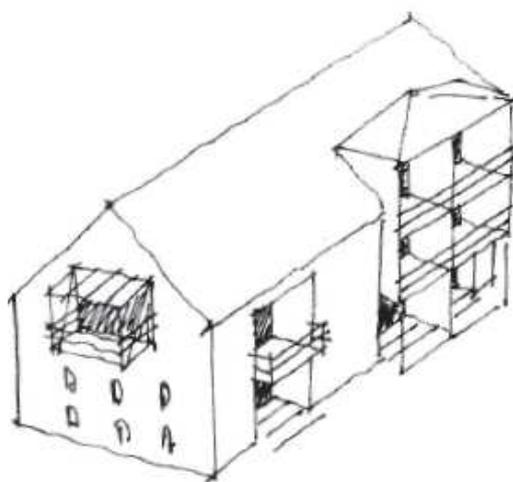
Stellv. Vorsitzender, 21.07.2014
gez. Friedrich Bär

Baukunstbeirat

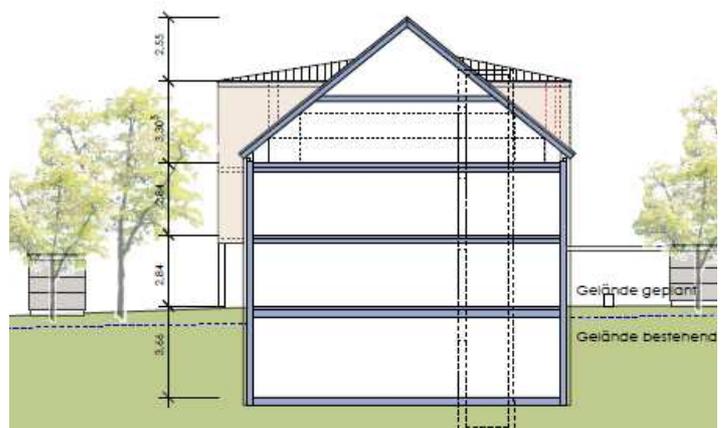
BV Pohlsgräßchen, Büchenbach TOP 4 vom 17.07.2014



Schwarzplan / Lageplan



Isometrie



Schnitt