

Baukunstbeirat

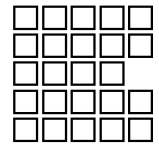
Neubau für freifinanzierte und EOF geförderte Wohnungen, Begutachtung der Entwürfe zur Fassadengestaltung und den Freiflächen, Adenauerring, 91056 Erlangen (Wiedervorlage)

LAGE DES VORHABENS IM STADTGEBIET



SCHRÄGLUFTBILD AUF DAS BAUGRUNDSTÜCK

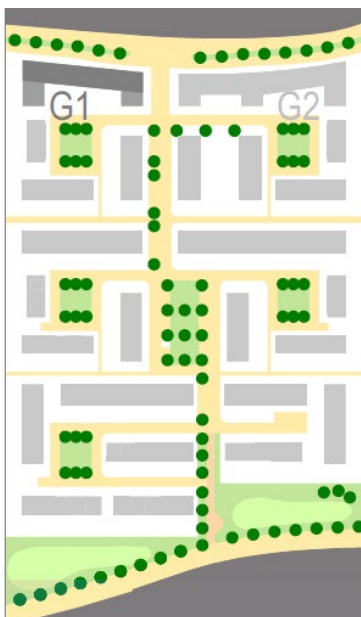
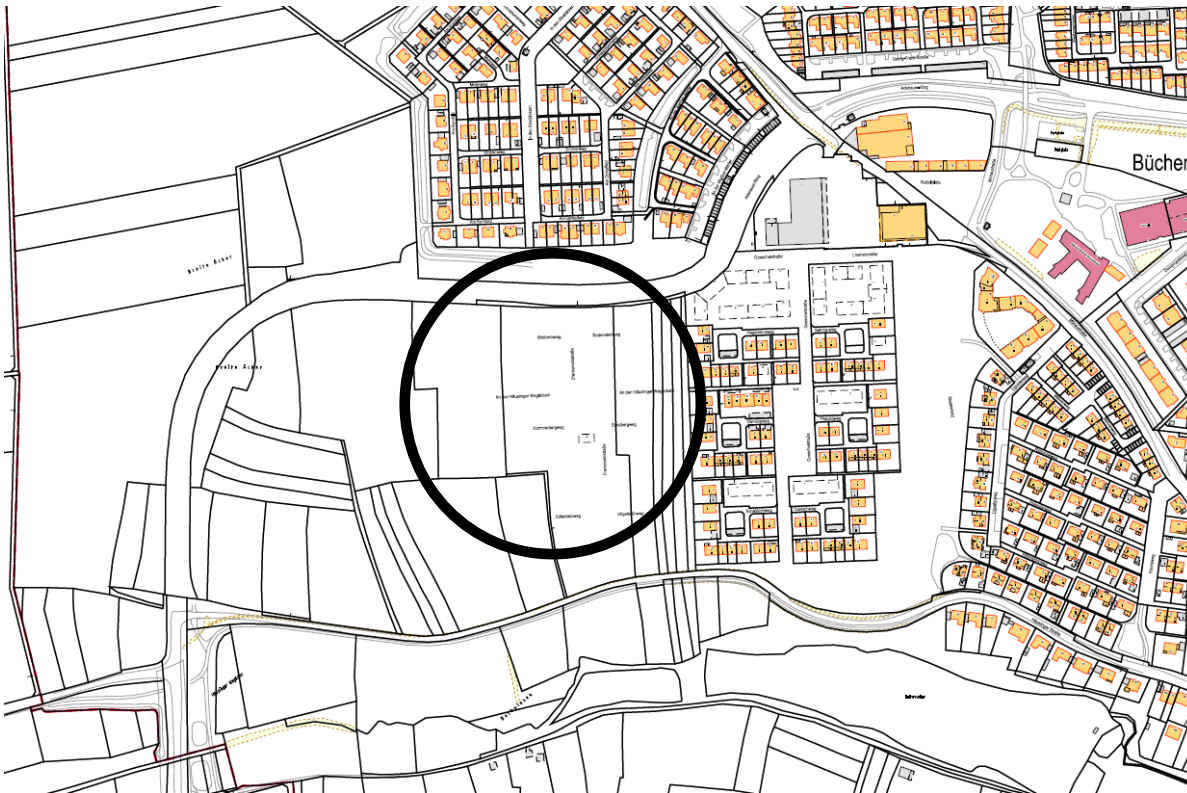


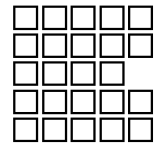


Baukunstbeirat

Neubau für freifinanzierte und EOF geförderte Wohnungen, Begutachtung der Entwürfe zur Fassadengestaltung und den Freiflächen, Adenauerring, 91056 Erlangen (Wiedervorlage)

LAGEPLAN





Baukunstbeirat

Neubau für freifinanzierte und EOF geförderte Wohnungen, Begutachtung der Entwürfe zur Fassadengestaltung und den Freiflächen, Adenauerring, 91056 Erlangen (Wiedervorlage)

Gutachten aus der BKB-Sitzung vom 07.11.2019

TOP 7 Neubau für freifinanzierte und EOF geförderte Wohnungen, Begutachtung der Entwürfe zur Fassadengestaltung und den Freiflächen, Adenauerring, 91056 Erlangen

Bauherr: GEWOBAU Stadt Erlangen

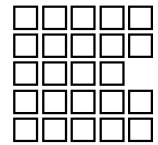
Architekt: Herr Wolfgang Loebermann, In der Berten 16, 90766 Fürth

Die beiden zu betrachtenden Gebäude liegen in Büchenbach West im Umgriff eines wirksamen Bebauungsplanes. Im Norden der beiden Gebäude verläuft der Adenauerring. Im Süden schließen Wohnzeilen daran an. Die Gebäude gruppieren sich jeweils um einen Wohnhof und bilden gemeinsam den städtebaulichen Grundbaustein für das Siedlungsfeld. Die Haupteinschließung der beiden Gebäude erfolgt über den Adenauerring. Eine Sekundäreinschließung bildet weitere Zugangsmöglichkeiten von Süden über die Stirnseiten der Uförmigen Baukörper. Der ruhende Verkehr wird in zwei getrennten Tiefgaragen untergebracht. Die Zufahrten liegen in den vom Bebauungsplan vorgegebenen Bereichen. Den beiden Gebäuden kommt aufgrund ihrer stadträumlich exponierten Lage, eine städtebaulich übergeordnete Bedeutung zu.

Die Gebäude sind als funktionale Lauben- bzw. Mittelgang-Typen angelegt und konsequent nach Süden bzw. nach Osten und Westen ausgerichtet. In Ihrer Grundform, linear bzw. geknickt, weichen sie von den Vorgaben des Bebauungsplanes, der hier über eine Baulinie eine dem Straßenverlauf folgende Rundung ausweist, ab. Das Gremium weist in diesem Zusammenhang auf die adressbildende Wirkung der Randbebauung zum übergeordneten öffentlichen Raum des Adenauerringes hin und empfiehlt auch aus entwerflicher Sicht die unbedingte Einhaltung der rechtsverbindlichen Vorgaben des Bebauungsplanes. Darüber hinaus werden die nach Süden an die Hauptbaukörper angesetzten Ergänzungsbauten in ihrer Verschränkung zwischen Haupt- und Nebenukörper kritisiert. Auch hier liefert der Bebauungsplan eine klare Antwort, indem er zwischen viergeschossigen Haupt- und dreigeschossigen Nebenukörper trennscharf unterscheidet.

Die Gestaltung der öffentlichen und privaten Freiflächen ist zum jetzigen Zeitpunkt sehr schematisch. Das Gremium sieht die Chance im weiteren Entwurfsprozess und empfiehlt dafür die Hinzunahme einer Landschaftsarchitektin bzw. eines Landschaftsarchitekten. Die Ausformulierung von differenzierten Freiräumen bis hin zum privaten Rückzugsraum sind von großer Bedeutung für einen nachhaltig funktionierenden Wohnungsbau. In diesem Zusammenhang wird auch auf die große Bedeutung von Balkonen als private Freiflächen hingewiesen. Die ausschließliche Anlage von Dachterrassen wird als unzureichend gewertet.

Die Fassaden sind schematisch und wirken insbesondere auf der Gartenseite einer für das Wohnen gebotenen Maßstäblichkeit entgegen. Eine Variantenstudie mit einer differenzierten Gestaltung der Straßen- und der Hofseiten wird empfohlen. Auf die Problematik der Laubengangerschließung



Baukunstbeirat

Neubau für freifinanzierte und EOF geförderte Wohnungen, Begutachtung der Entwürfe zur Fassadengestaltung und den Freiflächen, Adenauerring, 91056 Erlangen (Wiedervorlage)

hinsichtlich seiner Gestaltung auf den übergeordneten Adenauerring wird hingewiesen. Hier gilt es dem Erscheinungsbild einer Rückseite entgegenzuwirken.

Die frühzeitige Einbindung des Baukunstbeirates in das Planungsvorhaben wird positiv hervorgehoben. Es bietet sich dadurch die Chance zeitlich effizient den Entwurf qualitativ weiter zu entwickeln mit dem gebotenen Ziel eine adressbildende Bebauung für das neue Siedlungsfeld Büchenbach West zu schaffen.

Der Gestaltungsbeirat bittet um Beachtung der genannten Kritikpunkte und um eine erneute Vorlage der weitergeführten Planung.

Erlangen, den 07.11.2019

Der Baukunstbeirat

BAUFELD G01

Wohnungsmix:

Schwester gesamt: 34

EOF gesamt: 20

4x 2 ZiWo

10x 3 ZiWo

6x 4 ZiWo

Wohnungen gesamt: 54

WF gesamt: 2067m²

EOF 67% | Schwester 33%

Grundstücksgröße: 2630 m²

GFZ: 1,4

GFZ n. B-Plan: 1,5

GR: 1677 m² (TG)

GRZ: 0,64

GRZ n. B-Plan 0,5

zulässige GR: 1972,5 m²

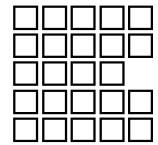
Stellplatzbedarf TG

Stellplatzbedarf 1.0:

Schwester 1:1 + EOF 0,5 = 44 Stp

Stellplatzbedarf 0.25

Schwester 0,25 + EOF 0,5 = 19 Stp



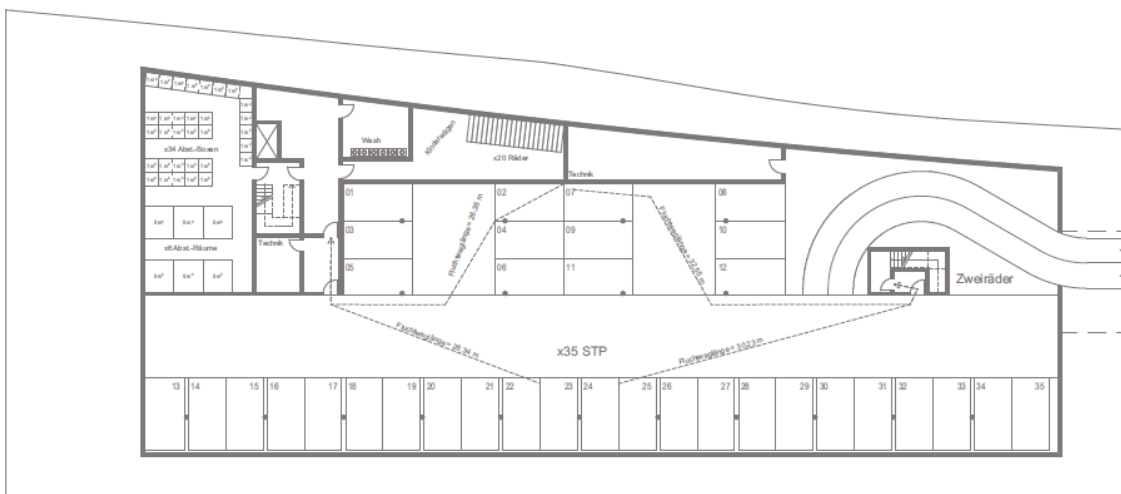
Baukunstbeirat

Neubau für freifinanzierte und EOF geförderte Wohnungen, Begutachtung der Entwürfe zur Fassadengestaltung und den Freiflächen, Adenauerring, 91056 Erlangen (Wiedervorlage)



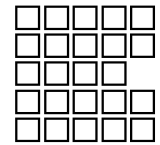
Erdgeschoss

- Zimmer:
- EOF: x7
- Schwesterzimmer: x3



Tiefgarage & Nebenräume

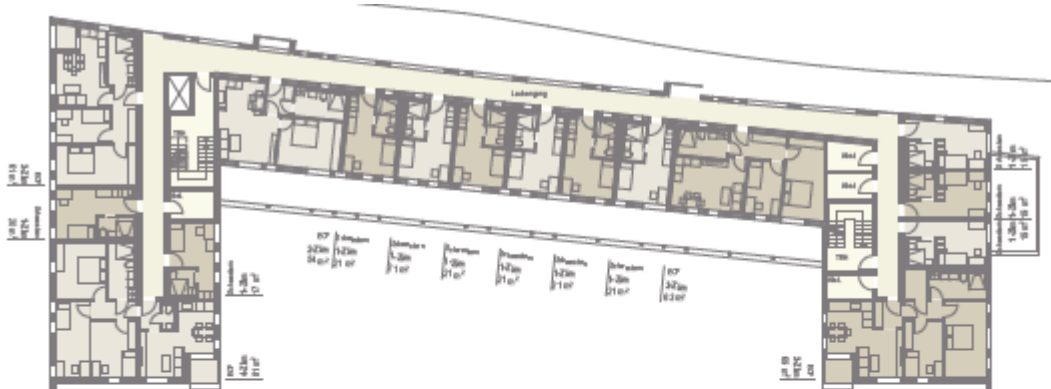
- 35 STP
- 34 Boxen
- 6 Abst.-Räume (15 in OGs)



Stadt Erlangen

Baukunstbeirat

Neubau für freifinanzierte und EOF geförderte Wohnungen, Begutachtung der Entwürfe zur Fassadengestaltung und den Freiflächen, Adenauerring, 91056 Erlangen (Wiedervorlage)



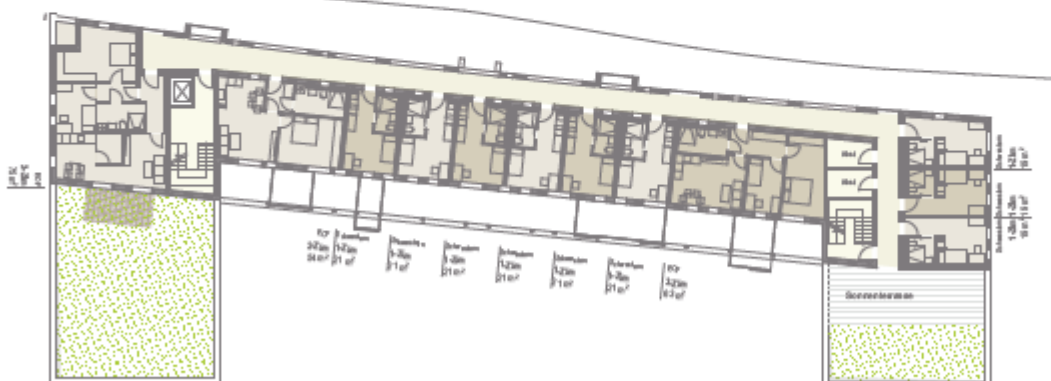
1. Obergeschoss

Zimmer:
• EOF: x5
• Schwesterzimmer: x11



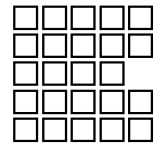
2. Obergeschoss

Zimmer:
• EOF: x5
• Schwesterzimmer: x11



3. Obergeschoss

Zimmer:
• EOF: x3
• Schwesterzimmer: x9

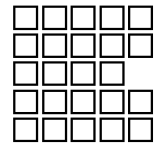


Stadt Erlangen

Baukunstbeirat

Neubau für freifinanzierte und EOF geförderte Wohnungen, Begutachtung der Entwürfe zur Fassadengestaltung und den Freiflächen, Adenauerring, 91056 Erlangen (Wiedervorlage)





Stadt Erlangen

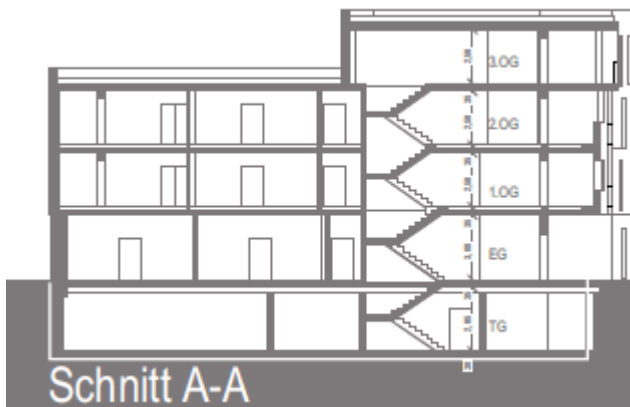
Baukunstbeirat

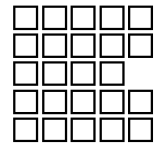
Neubau für freifinanzierte und EOF geförderte Wohnungen, Begutachtung der Entwürfe zur Fassadengestaltung und den Freiflächen, Adenauerring, 91056 Erlangen (Wiedervorlage)

ANSICHT WEST UND OST



SCHNITT A-A





Baukunstbeirat

Neubau für freifinanzierte und EOF geförderte Wohnungen, Begutachtung der Entwürfe zur Fassadengestaltung und den Freiflächen, Adenauerring, 91056 Erlangen (Wiedervorlage)

BAUFELD G02

Wohnungsmix:

Schwestern gesamt: 37

EOF gesamt: 29

8x 2 ZiWo

9x 3 ZiWo

12x 4 ZiWo

Wohnungen gesamt: 66

WF gesamt: 2739 m²

EOF 74% | Schwestern 26%

Grundstücksgröße: 3191 m²

GFZ: 1,5

GFZ n. B-Plan: 1,7

GR: 2086 m² (TG)

GRZ: 0,65

GRZ n. B-Plan 0,5

zulässige GR: 2393 m²

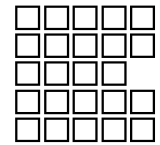
Stellplatzbedarf TG:

Stellplatzbedarf 1.0:

Schwestern 1:1 + EOF 0,5 = 52 Stp

Stellplatzbedarf 0.25

Schwestern 0,25 + EOF 0,5 = 24 Stp



Stadt Erlangen

Baukunstbeirat

Neubau für freifinanzierte und EOF geförderte Wohnungen, Begutachtung der Entwürfe zur Fassadengestaltung und den Freiflächen, Adenauerring, 91056 Erlangen (Wiedervorlage)

Erdgeschoss

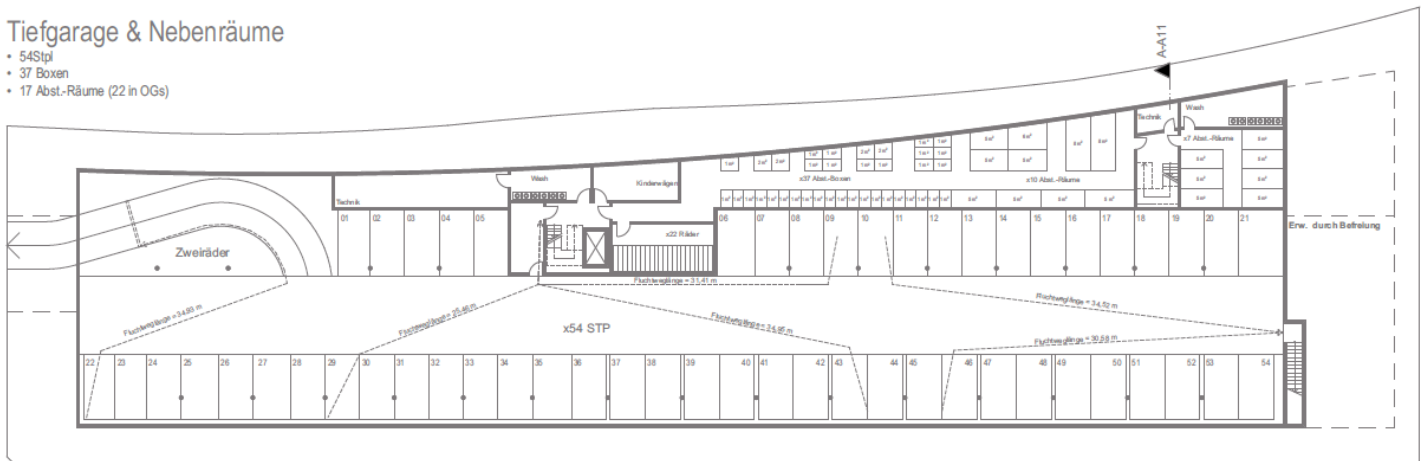
GRZ n. B-Plan 0,5
zulässige GR: 2393 m²

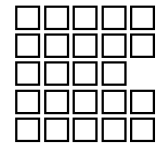
- Zimmer:
- EOF: x10
- Schwelern: x3



Tiefgarage & Nebenräume

- 54 Stpl
- 37 Boxen
- 17 Abst.-Räume (22 in OGs)





Stadt Erlangen

Baukunstbeirat

Neubau für freifinanzierte und EOF geförderte Wohnungen, Begutachtung der Entwürfe zur Fassadengestaltung und den Freiflächen, Adenauerring, 91056 Erlangen (Wiedervorlage)

1. Obergeschoss

Zimmer:
• EOF: x7
• Schwefelzimmer: x12



2. Obergeschoss

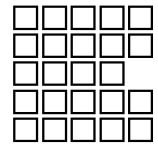
Zimmer:
• EOF: x7
• Schwefelzimmer: x12



3. Obergeschoss

Zimmer:
• EOF: x5
• Schwefelzimmer: x10



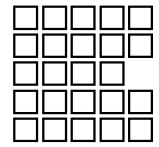


Stadt Erlangen

Baukunstbeirat

Neubau für freifinanzierte und EOF geförderte Wohnungen, Begutachtung der Entwürfe zur Fassadengestaltung und den Freiflächen, Adenauerring, 91056 Erlangen (Wiedervorlage)

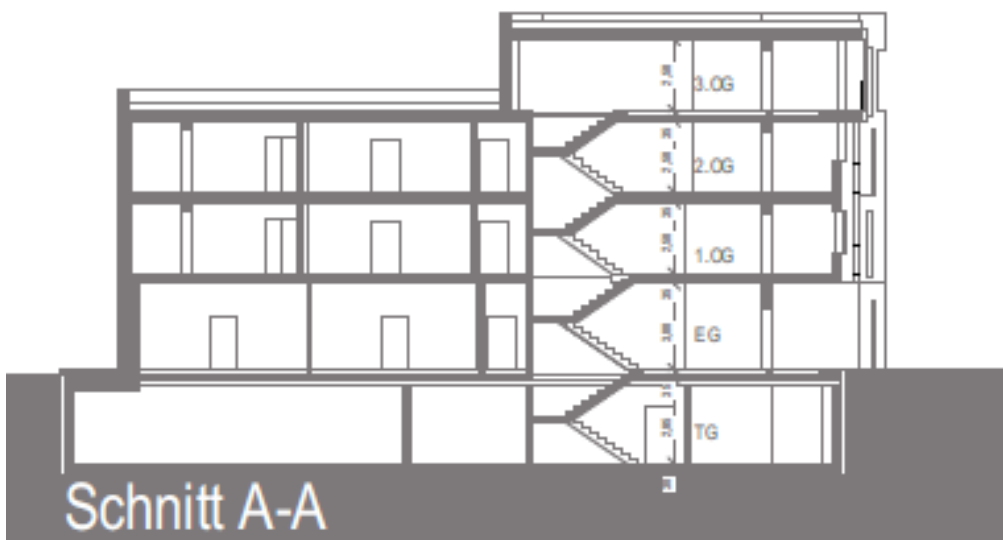


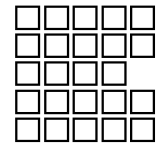


Stadt Erlangen

Baukunstbeirat

Neubau für freifinanzierte und EOF geförderte Wohnungen, Begutachtung der Entwürfe zur Fassadengestaltung und den Freiflächen, Adenauerring, 91056 Erlangen (Wiedervorlage)





Baukunstbeirat

Neubau für freifinanzierte und EOF geförderte Wohnungen, Begutachtung der Entwürfe zur Fassadengestaltung und den Freiflächen, Adenauerring, 91056 Erlangen (Wiedervorlage)

Gutachten aus der BKB-Sitzung vom 05.03.2020

TOP 3 Neubau für freifinanzierte und EOF geförderte Wohnungen, Begutachtung der Entwürfe zur Fassadengestaltung und den Freiflächen, Adenauerring, 91056 Erlangen (WV)

Bauherr: GEWOBAU Stadt Erlangen

Architekt: Wolfgang Loebermann, Fürth

Bei dem Bauvorhaben handelt es sich um eine Wiedervorlage. Die beiden zu betrachtenden Gebäude liegen in Büchenbach West - einem neuen Entwicklungsgebiet der Stadt Erlangen. Im Norden der beiden Gebäude verläuft der Adenauerring. Als übergeordnete Stadtstraße sichert er die Haupteerschließung und wirkt darüber hinaus als öffentlicher Bezugsraum adressbildend für den neuen Stadtteil. Den beiden Gebäuden kommt somit neben Ihrer wohnungspolitischen Bedeutung - wichtige Versorgung mit kostengünstigem Wohnraum - auch städtebaulich und stadträumlich eine übergeordnete Bedeutung im Stadtgebiet zu.

Nach einhelliger Auffassung des Gremiums unterlaufen die beiden Baumaßnahmen in der vorgestellten Version diesen wichtigen Aspekt und entfernen sich vom Ziel des Bebauungsplanes - Ausbildung einer übergeordneten spürbaren Adresse mit Ausstrahlung am Adenauerring. Zwei Maßnahmen werden vom Baukunstbeirat in diesem Zusammenhang besonders negativ gewertet: Die Nebenanlagen zur Müllunterbringung am Adenauerring, sowie die Ausbildung der Laubengänge samt den Wohnungseingängen im Erdgeschoss der Gebäude. Beide Maßnahmen führen zu einer negativen Rückseitenbildung am städtebaulich übergeordneten öffentlichen Raum. Das Gremium sieht eine Lösung in der Unterbringung der Nebenanlagen in den Erdgeschossen bzw. den Tiefgaragen der beiden Gebäude. Die Stirnseiten bieten sich hierfür an, insbesondere in den Bereichen der beiden Tiefgaragenzufahrten.

Die zum Straßenraum hin ausgerichtete Erdgeschosszone auf der Laubengangseite, nun befreit von den störenden Nebenanlagen, bedarf nach einstimmiger Auffassung des Gremiums einer besonderen gestalterischen Aufmerksamkeit. Hier gilt es einen angemessenen Übergang zwischen öffentlichen Raum und privaten Wohnungseingängen auszubilden. Das Gremium regt zur Erreichung dieses Ziels die Ausbildung eines Sockelgeschosses mit „Fassade“ an, das sich in seiner Gestaltung von den darüber liegenden Laubengängen unterscheidet.

Die beschriebenen Maßnahmen sind gegenüber der beliebigen Anordnung von „Kästen“ auf der Laubengangseite prioritär und führen neben der angestrebten Adressbildung zu einer Aufwertung der Wohngebäude am Adenauerring.

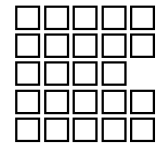
Die Qualitäten der Mittelflure, wie auch die der darüber erschlossenen Wohnungsgrundrisse, werden vom Gremium kritisch hinterfragt. Unnötige Flurlängen und umwegige Stichflure, insbesondere im Bereich der Tiefgaragenzufahrten, stechen hier ins Auge.

Die bereits im letzten Gutachten bemängelte Gestaltung der öffentlichen und privaten Freiflächen ist nach wie vor schematisch. Die Ausformulierung von differenzierten Freiräumen sind von großer Bedeutung für einen nachhaltig funktionierenden Wohnungsbau. Der Baukunstbeirat ist überzeugt, dass angemessene landschaftsarchitektonische Mittel und Maßnahmen in Einheit mit der Architektur ein großes Potential zur Erreichung der oben angesprochenen Ziele bieten. Die Hinzunahme einer Landschaftsarchitektin bzw. eines Landschaftsarchitekten wird dringend empfohlen.

Der Baukunstbeirat bittet unter Würdigung der o.a. Hinweise um Wiedervorlage des Projektes.

Erlangen, den 05.03.2020

Der Baukunstbeirat



Baukunstbeirat

Neubau für freifinanzierte und EOF geförderte Wohnungen, Begutachtung der Entwürfe zur Fassadengestaltung und den Freiflächen, Adenauerring, 91056 Erlangen (Wiedervorlage)

Übersicht Baufeld G01

Konzept Vorzone:

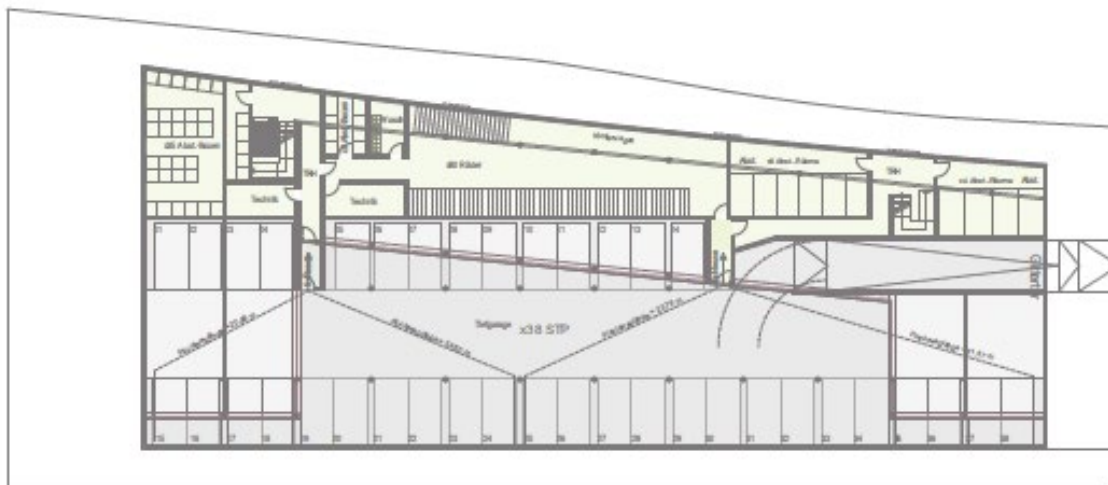


weitere Ansätze:



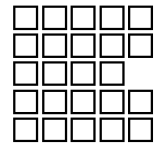
Erdgeschoss

- Wohnheiten
- + EOF: x6
- + Schwimmbad: x6
- + 17 Fahrrad-Stpl



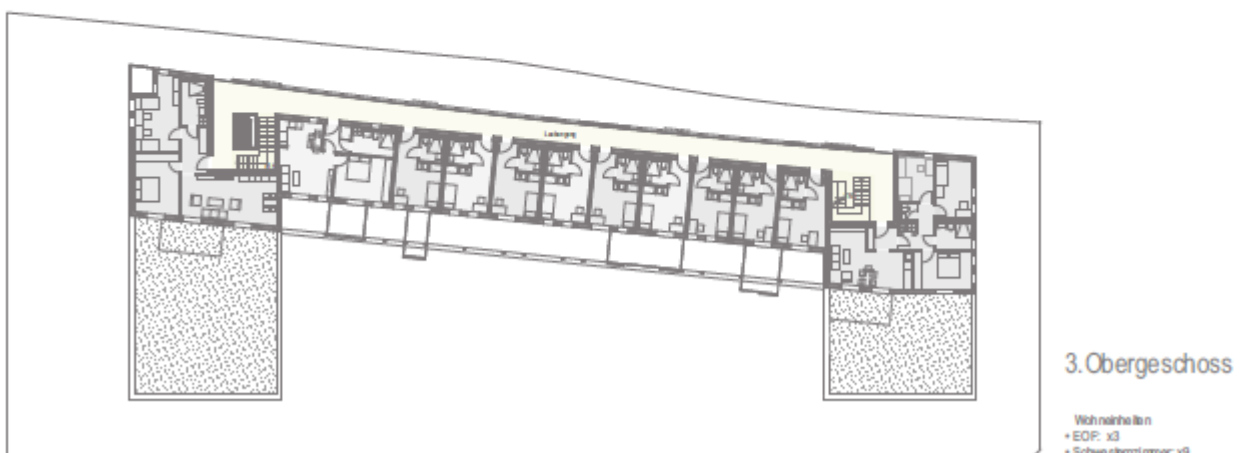
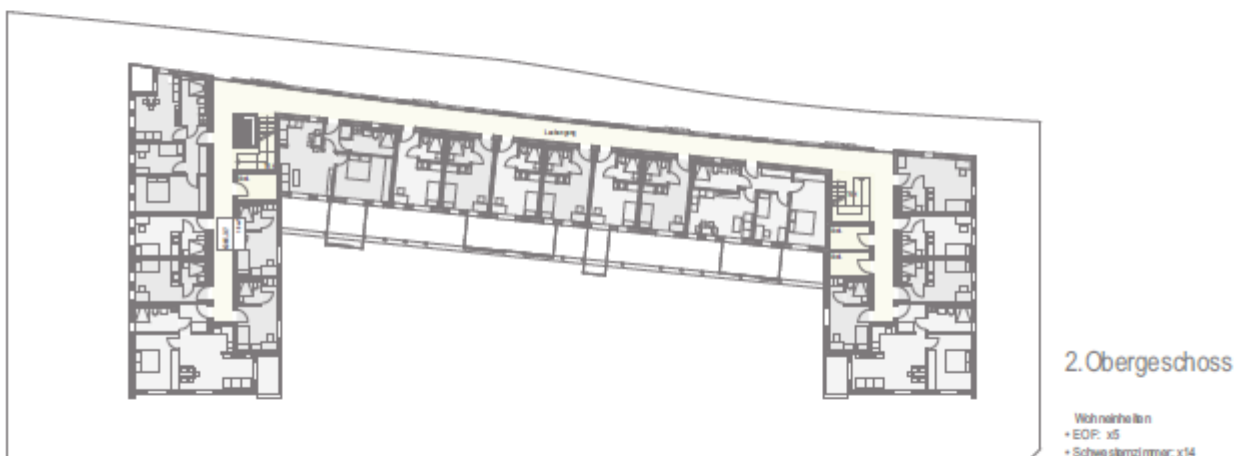
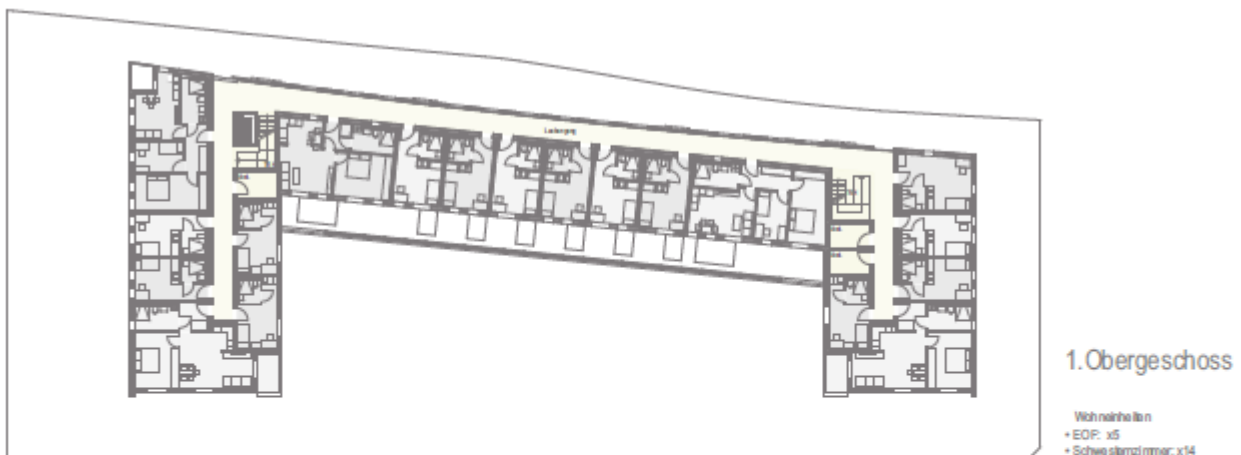
Tiefgarage & Nebenräume

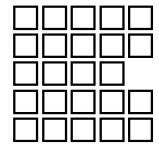
- + 38 Kfz-Stpl
- + 43 Boxen
- + 10 Abst.-Räume (13 in OGs)
- + 80 Fahrrad-Stpl



Baukunstbeirat

Neubau für freifinanzierte und EOF geförderte Wohnungen, Begutachtung der Entwürfe zur Fassadengestaltung und den Freiflächen, Adenauerring, 91056 Erlangen (Wiedervorlage)

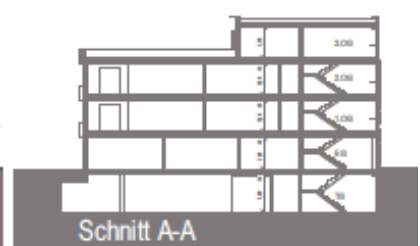


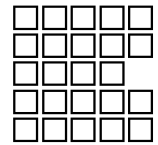


Stadt Erlangen

Baukunstbeirat

Neubau für freifinanzierte und EOF geförderte Wohnungen, Begutachtung der Entwürfe zur Fassadengestaltung und den Freiflächen, Adenauerring, 91056 Erlangen (Wiedervorlage)





Baukunstbeirat

Neubau für freifinanzierte und EOF geförderte Wohnungen, Begutachtung der Entwürfe zur Fassadengestaltung und den Freiflächen, Adenauerring, 91056 Erlangen (Wiedervorlage)

Übersicht Baufeld G02

Lageplan

GFZ: 1,5
GFZ n. B-Plan: 1,7
GR: 2086 m² (TG)
GRZ: 0,65

Konzept Vorzone:



weitere Ansätze:



Erdgeschoss

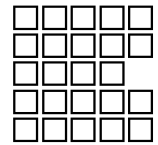
- Wohnanlage 1.0
- EOP: 10
- Schwachstrom: 10
- 34 Fahrrad-Stellplätze



Tiefgarage & Nebenräume

- 53 Stpl
- 49 Boxen
- 6 Abstell-Räume (25 in OGs)
- 68 Fahrrad-Stpl





Baukunstbeirat

Neubau für freifinanzierte und EOF geförderte Wohnungen, Begutachtung der Entwürfe zur Fassadengestaltung und den Freiflächen, Adenauerring, 91056 Erlangen (Wiedervorlage)

1. Obergeschoss

- Wohnheiten
- EOF: x5
- Schwelzimmer: x16



2. Obergeschoss

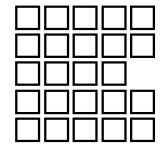
- Wohnheiten
- EOF: x5
- Schwelzimmer: x16



3. Obergeschoss

- Wohnheiten
- EOF: x5
- Schwelzimmer: x10





Stadt Erlangen

Baukunstbeirat

Neubau für freifinanzierte und EOF geförderte Wohnungen, Begutachtung der Entwürfe zur Fassadengestaltung und den Freiflächen, Adenauerring, 91056 Erlangen (Wiedervorlage)



Wohnungsmix: Stellplatzbedarf TG:

Schwesterkern gesamt: 49
EOF gesamt: 26
13x2 ZWb
3x3 ZWb
10x4 ZWb

Wohnungen gesamt: 75

WF gesamt: 2904 m²
EOF 65% | Schwesterkern 35%

Grundstücksgröße: 3191 m²

GFZ: 1,5
GFZ n. B-Plan: 1,7

GR: 2086 m² (TG)
GRZ: 0,65

GRZ n. B-Plan 0,5
zulässige GR: 2393 m²

Stellplatzbedarf 1.0:
App 1:1+ EOF 0,5 = 62 Stp

Stellplatzbedarf 0,25
Schwesterkern 0,25+ EOF 0,5 = 26 Stp

Stellplatzbedarf 0,5
Studenten 0,5+ EOF 0,5 = 38 Stp

Konzept Vorzone:



weitere Ansätze:

