

Gestaltungsbeirat der Stadt Vaihingen an der Enz

Protokoll
zur Sitzung am 24. September 2020

Gestaltungsbeirat der Stadt Vaihingen an der Enz Protokoll zur Sitzung am 24. September 2020

Tagesordnung:

Teil 1 Vorberechnung, nichtöffentlich

Teil 2 Gestaltungsbeiratssitzung, öffentlich (großer Sitzungssaal)

Grußwort von Herrn BM Reitze

Sitzungseröffnung durch den Gestaltungsbeiratsvorsitzenden Herrn Haag

TOP 1: Ersatzbau / Neubau eines Wohnhauses, Strudelbachstraße 17 in Riet

Vorstellung des Projektes vom Planer (Herr Gerhard Fingerle, GF-Bau) bzw. Bauherren. Anschließend: Stellungnahme des Gestaltungsbeirates mit ggf. anschließender Diskussion

TOP 2: Dachaus- / Dachneubau Gasthaus Krone, Hauptstraße 13 in Ensingen

Vorstellung des Projektes vom Planer (Herr Uwe Klöber, k-projekt + dena-Energieberater) bzw. Bauherren. Anschließend: Stellungnahme des Gestaltungsbeirates mit ggf. anschließender Diskussion

TOP 3: Wiedervorlage Stallscheune Oberamteigasse 3 in Vaihingen

Der Gestaltungsbeirat hat coronabedingt über neue Pläne im Juli nichtöffentlich und zustimmend beraten. Ergebnisvorstellung vom Architekten (Pfeil) bzw. Bauherren und dem Gestaltungsbeirat in öffentlicher Sitzung.

ENDE

Teil 3 Nachbesprechung, nichtöffentlich

Gestaltungsbeiräte:

Dipl.-Ing. Karl Haag (Vorsitz)

Wick + Partner, Architekten Stadtplaner, Gesellschaft für Stadtplanung, Landschaftsplanung, Bauplanung, und kommunale Beratung, Gähkopf 18, 70192 Stuttgart

Prof. Mathias Hähnig

Hähnig – Gemmeke, Architekten BDA Partnerschaft mbB, Katharinenstr. 29, 72072 Tübingen

Dipl.-Ing. Stefan Helleckes

helleckes landschaftsarchitektur, Freier Landschaftsarchitekt, BDLA, Stephaniensstrasse 15, 76133 Karlsruhe

Dipl.-Ing. (FH) Karin Meid-Bächle

Bächlemeid Architekten Stadtplaner BDA, Zollernstraße 4, 78462 Konstanz



Verwaltung:

Bürgermeister Klaus Reitze
Herr Thomas Schmitt, Stadtplanungsamt
Herr Stephan Sure, Stadtplanungsamt / Geschäftsstelle Gestaltungsbeirat
Herr Stephan Blank, Amtsleitung Bauverwaltungsamt

Beisitzer:

Herr Stefan Leibfried
Frau Elisabeth Lampl-Hegazy
Herr Thomas Essig
Frau Dagmar Holzberg
Herr August Lachenmann

Sonstige / Öffentlichkeit:

Ca. 18 Bürger/Innen, Pressevertreter



Top 1

Abriss und Neubau eines Wohnhauses, Strudelbachstraße 17 in Riet

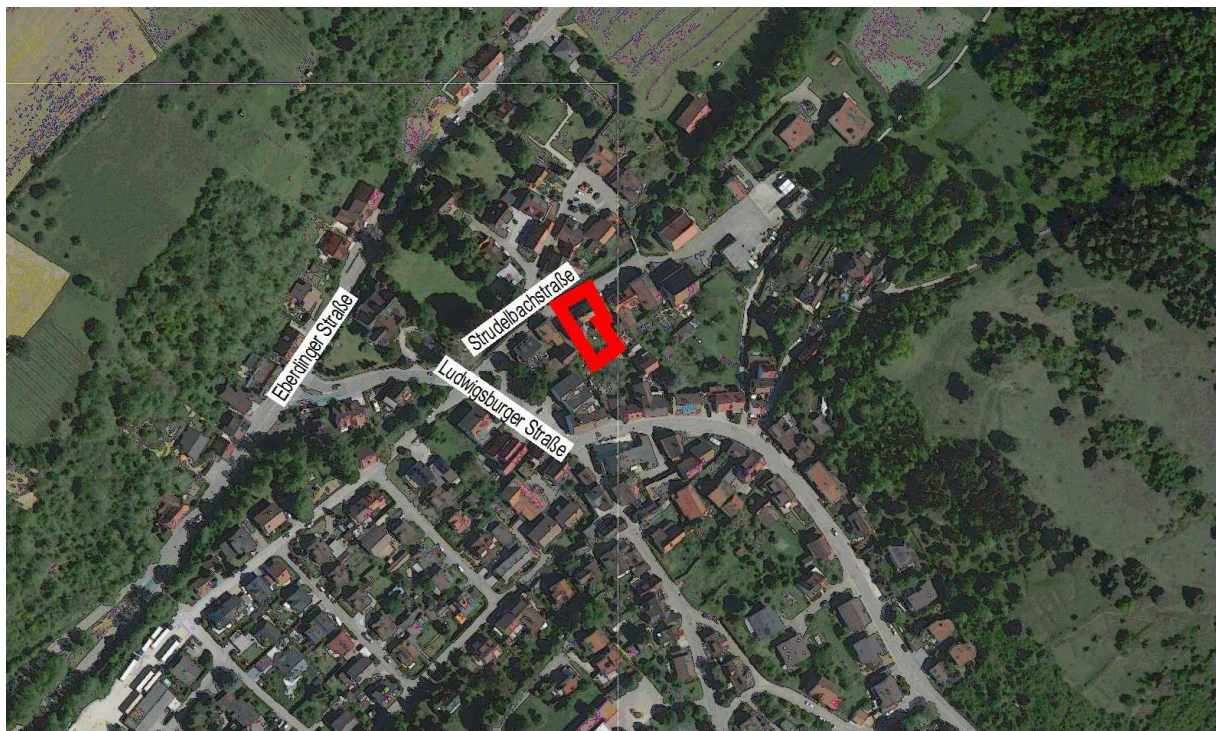
Verfahrensstand: Baugesuchsplanung
Abriss des Bestandsgebäudes und Neubau eines
2-Familienwohnhaus

Besonderheit: Lage in historischer Ortslage mit Sichtkontakt zum Schloss und
zur Mühle Riet
Zweiseitig grenzständig

Maßgeblich: § 34 BauGB

Bauherr: Familie Welz

Planer: Gerhard Fingerle
GF – Bau Selbstbau-Partner GmbH
Raichenbach 38
71570 Oppenweiler



Luftbild ohne Maßstab mit Kennzeichnung vom Planungsgebiet

Stellungnahme des Gestaltungsbeirates:

In der Ortsmitte von Riet ist in der Strudelbachstraße der Abriss und Neubau eines Wohnhauses geplant. Im städtebaulichen Kontext von Schloss mit Schlossgarten, historischer Mühle und dem Strudelbach kommt diesem Vorhaben eine besondere stadträumliche Bedeutung zu.

Die südliche Bebauung der Strudelbachstraße ist heute durch eine bauliche Gliederung von giebel- und traufständigen Gebäuden geprägt. Diese gute Rhythmisierung schafft ein durchgängiges, spannungsreiches straßenbegleitendes Gebäudeensemble.

Der geplante Abriss des traufständigen Fachwerkhauses ist auf Grund gravierender baulicher Mängel (Begutachtung Gutachterausschuss) notwendig. Mit dem Neubau soll innerörtlich wieder Wohnraum für zwei Familien geschaffen werden.

Die, durch den Architekten, vorgestellte Planung sieht ein zur Strudelbachstraße giebelständiges Gebäude vor, welches über einen Dachanbau mit dem westlich angrenzenden bestehenden Wohngebäude verbunden ist. Nach Süden werden in einen geplanten, angewalmten Dachbereich durch Einbau einer Schlepplgaube Balkonsituationen generiert.

Durch den vorliegenden Entwurf eines giebelständigen Neubaus entstehen baukörperliche Proportionen, Volumen, die in der Einbindung in den Bestand fremd wirken. Der Gestaltungsbeirat betrachtet diese neue städtebauliche Ausrichtung und deren baukörperliche Umsetzung kritisch.

Der Neubau sollte, wie heute im Bestand vorhanden, als ein, in den Straßenraum hervortretender traufständiger Baukörper entwickelt werden.

Der neue traufständige Baukörper kann die Traufhöhen und Dachneigungen der angrenzenden Gebäude aufnehmen und weiterentwickeln. Im Zuge der Neubaumaßnahme ist eine orthogonale Arrondierung der nördlichen Baukante, wie angedacht, denkbar.

Mit der traufständigen Ausrichtung nach Norden zum Strudelbach lässt sich der Neubau wie selbstverständlich in die Bestandssituation einbinden.

Auf Grund des nach Süden sich verjüngenden Grundstückszuschnitts ist eine Anbausituation, z.B. als Schlepplgaube nach Süden zum grünen Hofbereich denkbar und möglich. In diesem Anbau können die geplanten Wohnnutzungen durch Balkone südorientiert ergänzt werden.

Im Zuge der Weiterentwicklung der Planung und Überprüfung der oben genannten Anregungen ist ebenfalls besonderes Augenmerk auf die Eingangssituation von Norden zu richten. Eine mögliche Garage im Erdgeschoss ist, wie historisch vorhanden, als gebäudeintegriertes, geschlossenes Tor („Scheunentor“) umzusetzen. Der Gestaltungsrat begrüßt das Vorhaben der Familie Welz im historischen Ortskern von Riet zukünftigen Wohnraum zu schaffen. Die oben genannten Empfehlungen können Grundlage für eine gelungene Einbindung in den baulichen und stadträumlichen Kontext sein.

Bei der Weiterentwicklung des Projekts sollte ein klarer, gut proportionierter Baukörper mit ablesbar untergeordnetem südlichen Anbau entstehen, der die hohen Wohnqualitäten nach Süden und die Adressbildung zur historischen Ortsmitte hervorhebt.

Eine Wiedervorlage des Projekts wird vom Gestaltungsbeirat empfohlen.



Top 2

Dachaus- / Dachneubau Gasthaus Krone, Hauptstraße 13 in Ensing

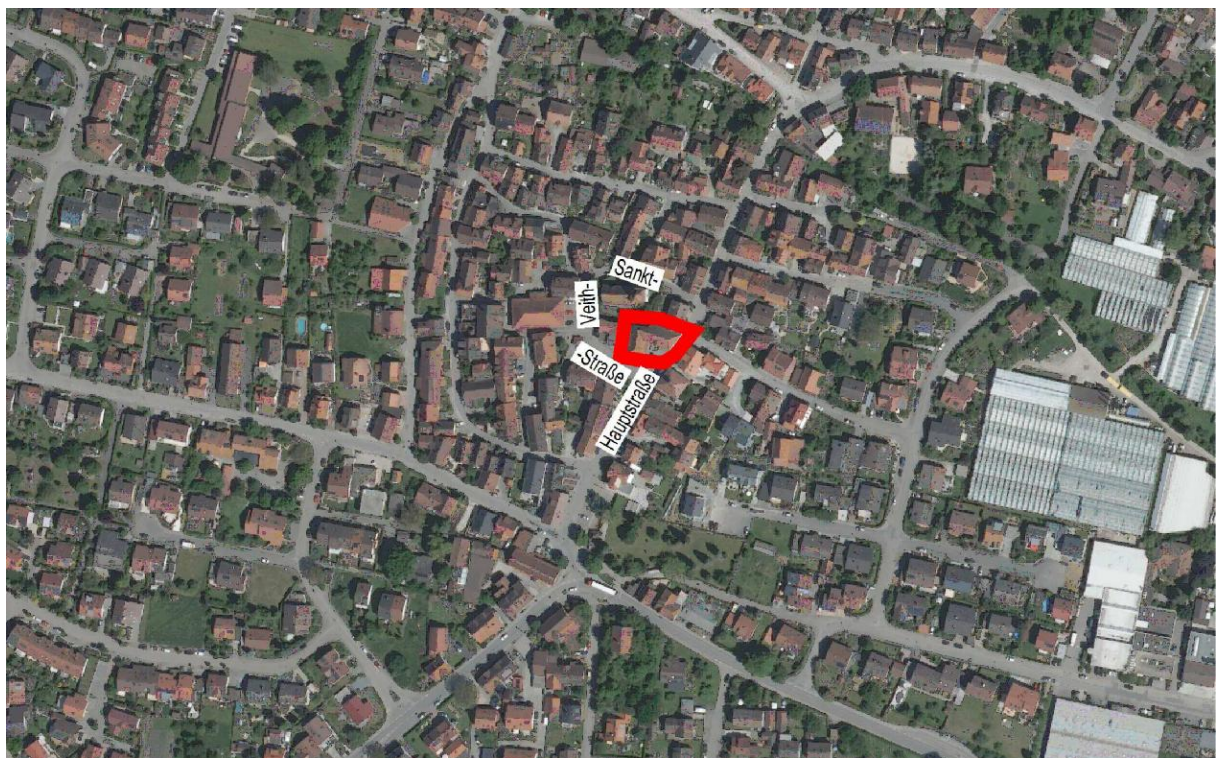
Verfahrensstand: Entwurfsplanung. Renovierung Haupthaus incl. Gaststube und Saal im 1. OG vom Querbau. Neuaufbau vom Dachstuhl des Querbaus und Ausbau des DG`s mit Gästezimmer

Besonderheit: Kulturdenkmal nach § 2 DSchG
Grenzständiges Gebäude an fast 4 Seiten
Lage in zentraler Ortsmitte (Marktplatz)

Maßgeblich: § 34 BauGB

Bauherr: Familie Landa

Planer: Uwe Klöber
k-projekt + dena-Energieberater
Heinrich-Heine-Str. 3/1
71717 Beilstein



Luftbild ohne Maßstab mit Kennzeichnung vom Planungsgebiet



Stellungnahme des Gestaltungsbeirates:

Das giebelständige Gasthaus zur Krone liegt in zentraler Ortsmitte am Marktplatz und steht als anschauliches Zeugnis der Vergangenheit mit ortsbildprägendem Charakter in der Liste der Kulturdenkmale in Baden-Württemberg. Das Gebäudeensemble steht an fast 4 Seiten grenzständig zu seiner Nachbarschaft. Nach Beurteilung des Landesamtes für Denkmalpflege besteht ein öffentliches Interesse an der Erhaltung dieses Gebäudeensembles aus heimatgeschichtlichen und künstlerischen Gründen.

Zum Gasthaus Krone gehört ein zweigeschossiges giebelständiges Fachwerk-Wohnhaus Bj. 1762 und ein rechtwinklig dazu stehender Saalbau, der wohl im 19. Jhdt. durch den Umbau eines Wirtschaftsteils entstand.

Die vorliegende Entwurfsplanung sieht eine Renovierung des Haupthauses „Gasthaus zur Krone“ incl. Gaststube und Saal im 1. Obergeschoss des Querbaus, sowie Neuaufbau vom Dachstuhl des Querbaus und Ausbau mit Gästezimmern vor. Die vorliegende Planung sieht folgende Maßnahmen vor:

Maßnahmen im Haupthaus des Gasthauses:

- EG Renovierung des Gastraumes und der Nebenzimmer samt bestehender historischer Fenster, Einbau eines Kühlraumes.
- OG Einbau einer Toilettenanlage, Abriss einer bestehenden Treppe, diverse Durchbrüche bzw. Zumauerungen.
- DG Einbau eines Baderaumes, eines weiteren Gästezimmers (4,987 m²) und einem Servicebereich.

Maßnahmen Im Querbau des Gasthauses:

- EG Einbau eines Kühlraumes, Fluchttreppenhaus sowie einer zweiflügligen Türöffnung zur Terrasse, Abriss einer bestehenden Treppe
- OG Einbau eines Fluchttreppenhauses im Bühnenbereich des Saals
- DG Abriss des bestehenden Dachstuhls und Neuaufrichtung eines Dachstuhls, Ausbau mit 5 neuen Gästezimmern mit dazugehörigen Nasszellen, Servicebereich und Fluchttreppenhaus.

Die Erhaltung eines so bedeutenden Kulturdenkmals und die Wiederbelebung des Gasthausbetriebes ist zunächst begrüßenswert.

Die vorgelegte Umbauplanung des Haupthauses sowie die Ausbauplanung des neuen Dachgeschosses des Querbaus mit 5 Gästezimmern wird jedoch vom Gestaltungsbeirat kritisch hinterfragt. Auf Nachfragen des GB hinsichtlich des Nutzungskonzeptes wird die Nutzung als Boardinghouse angegeben, d.h. einer längerfristigen Vermietung der einzelnen Gästezimmer an Mitarbeiter oder Pendler aus der Region. Der GB weist auf die auch in diesem Nutzungskonzept als Boardinghouse notwendige Einhaltung der Vorschriften an Wohnraum wie etwa Größe und Belichtung hin. So stellt die vorgeschlagene Belichtung der Gastzimmer im neuen Dachgeschoss nordostseitig - resultierend aufgrund der notwendigen Abstandsflächen zum Nachbarn - in einer Höhe ohne Ausblick keine befriedigende Lösung dar. Dies zeichnet sich auch in der Dachlandschaft ab, die Befensterung in 2. Reihe mit Dachflächenfenstern ist zu vermeiden. Eine Reihung von Dachgauben oder Dachflächenfenstern sollte möglichst in regelmäßigem Rhythmus erfolgen und nicht in Höhe und Anordnung zufällig



plaziert werden. Auch wird eine Belichtung des Innenraums – in Augenhöhe mit mechanischer Betätigung durch den Benutzer möglich – empfohlen. Die Belichtung der Gastzimmer im Süden sollte unbedingt auf eine Form der Dachöffnung reduziert werden, die Anordnung von Dachgauben in direkter Nachbarschaft zu Dachflächenfenstern ist zu vermeiden.

Es wird daher dringend empfohlen, die Qualität dieser Gastzimmer hinsichtlich der Belichtung zu überarbeiten. Eventuell ist hier der Ausbau auf weniger als 5 Gästezimmer die Folge.

Ergänzend zu den gestalterischen Hinweisen wird darauf verwiesen, dass es sich bei den geplanten baulichen Maßnahmen um genehmigungspflichtige Veränderungen am Gebäude handelt. Veränderungen dürfen nur in Absprache mit der Unteren Bau- und Denkmalbehörde erfolgen. Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens sind die Bauvorlagen insbesondere um folgende Unterlagen zu ergänzen:

- Brandschutzkonzept für das gesamte Gebäude
- Betriebsbeschreibung über die gewerbliche Nutzung
- Unterlagen für die bautechnische Prüfung Statik (insbesondere im Bereich des neuen Dachstuhls)
- Stellplatzberechnung und Stellplatznachweis für das Gesamtprojekt
- Detaillierte Maßnahmenbeschreibung mit Materialangaben und der bautechnischen Details

Eine Wiedervorlage des Projektes wird vom Gestaltungsbeirat empfohlen.



Top 3

Wiedervorlage Stallscheune Oberamteigasse 3 in Vaihingen

Siehe Protokoll zur außerordentlichen Abstimmung im Telefon- Mailverfahren im Juli 2020.

