

## Empfehlung

Gremium	Sitzung	Datum
<b>Gestaltungsbeirat</b>	<b>öffentlich</b>	<b>08.05.2019</b>
Tagesordnungspunkt	Drucksachenummer	Aktenzeichen
<b>2</b>	<b>GBR-2019-13</b>	

### Betreff

**Bauvorhaben Kaiser-Wilhelm-Str. 11**

Mit dem überarbeiteten Projekt werden die früher formulierten Anliegen des Gestaltungsbeirates weitgehend berücksichtigt. Die Verteilung der Baumassen sowie die Artikulierung bestehender und neuer Volumina überzeugen. Es wird ein formal in sich stimmiges Projekt dargestellt. Es verbleiben indessen einige Punkte, die der Gestaltungsbeirat sichergestellt bzw. noch geklärt oder bereinigt haben möchte:

Der neue Parkplatz muss von einem Carport (z.B. Pergola) freigehalten werden, damit die Auflage einer Sichtverbindung zum Tal auch künftig gesichert ist.

Die erforderliche Stützmauer kann erstellt werden und im Innern Räume für Technik und Lagerung beherbergen. Diese massive Wand sollte nur die für diese Nutzung erforderlichen Fenster zu Belichtung und Belüftung aufweisen. Diese Aussenpartie soll nämlich als diskrete Verankerung des Baukörpers im steilen Gelände dienen und nicht konkurrieren mit Tektonik und Befensterung des neu gestalteten Hauses.

Der Gestaltungsbeirat diskutiert Volumen und Fensterfront des neuen Anbaus. Obwohl die Idee des gemeinsamen Luftraumes von Wohnen und Schlafgeschossen einleuchtet, äussert er Bedenken bezüglich der Aufwärmung im Sommer und den unvermeidlichen Massnahmen des konstruktiven Sonnenschutzes. Ein weiteres Problem ist das Flugverhalten der Vögel, das bei solchen Verglasungen oft kläglich endet. Aus diesen Gründen empfiehlt der Gestaltungsbeirat, eine Variante zu prüfen, welche vor der ungeschützten Glasfassade eine vorgelegte Lamellenstruktur in den massiven Rahmen integriert. Damit würde im näheren und weiteren Umfeld die Grossflächigkeit der Verglasung kaum mehr wahrgenommen.

Als Dachform ist im Projekt ein steiles Walmdach vorgesehen, das proportional angenehm mit den untenliegende Bauvolumina harmoniert. Gemäss Aussagen der Bauherrschaft entspricht das vorgesehene Dach unverändert dem Bestand. Aufgrund der archivierten Baupläne von 1969 und der Eindrücke vor Ort ist der Gestaltungbeirat der Auffassung, die bestehende Dachneigung sei wesentlich flacher. Dieser Umstand könnte die o.g. Ausführungen zu den guten Proportionen des Gesamtbaus relativieren.

Als Dachhaut ist von der Bauherrschaft wiederum Biberschwanz-Ziegel vorgesehen. Es ist zu prüfen, ob die Größe der Dachflächenfenster über dem inneren Treppenhaus nicht reduziert werden kann.

Damit die genannten Unklarheiten ausgeräumt werden können, erwartet der Gestaltungsbeirat Pläne durch ein Vermessungsbüro mit Eintrag von Bestand (schwarz), Abbruch (gelb) und Neubau (rot).

Hinsichtlich Dachform und Dachvolumen ist der Nachweis der Übereinstimmung von Bestand und Planung zu erbringen. Sollte dies nicht gelingen, ist eine Neubewertung des gesamten Vorhabens erforderlich.

Seitens des Fachbereichs Planen und Bauen werden in Bezug auf die für den Gestaltungsbeirat vorgelegten Unterlagen ergänzend folgende Hinweise gegeben:

> Entsprechend der eingereichten Planung werden sowohl die Vorgaben der maximal zulässigen Grundfläche (Überschreitung der gemäß § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) max. zulässigen Grundfläche mit unterirdischen Nebenräumen), als auch der überbaubaren Grundstücksfläche (Baugrenzenüberschreitungen sowohl mit oberirdischen als auch mit unterirdischen Gebäudeteilen) nicht eingehalten. Inwieweit hierfür Befreiungen erteilt werden können, ist im Zuge des erforderlichen Bauantragsverfahrens zu prüfen.

> Hinweis: Baugrenzenüberschreitungen mit oberirdischen Gebäudeteilen bedürfen der schriftlichen Zustimmung des jeweils in Verlängerung der Baugrenze gelegenen angrenzenden Grundstückseigentümern.

> Unterhalb der Stellplätze entlang der Grundstücksgrenze sind Nebenräume für die Hauptnutzung geplant. Es wird darauf hingewiesen, dass in Bezug auf die erforderliche Privilegierung dieser Räume die Anforderungen von § 6 Abs. 1 Nr. 1 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) einzuhalten sind.

Um Wiedervorlage wird gebeten.