



## öffentliche Sitzungsvorlage

Gestaltungsbeirat am 24.11.2020

---

Amt: 61 Stadtplanungsamt  
Verantwortlich: Tim Koemstedt, Leiter Referat 6  
Vorlagennummer: 2020/61/968

### TOP 2

#### **Bodmanstraße 46 - Wiedervorlage Abbruch und Neubau eines Geschäftsgebäudes msw-architekten GmbH**

##### **Sachverhalt:**

Das Bauvorhaben wurde dem Gestaltungsbeirat bereits in der vergangenen Septembersitzung vorgestellt. Auf dem Grundstück „Bodmanstraße 46“ ist der Neubau eines dreigeschossigen Bürogebäudes mit Dachgeschoss geplant. Das bestehende historische Eckhaus soll dafür zurückgebaut werden, da es nach Aussage des Bauherrn durch den langen Leerstand baufällig und nicht mehr sanierungsfähig ist. Das Baugrundstück liegt noch innerhalb des homogenen Bereiches „Bodmanstraßen-Viertel“ der Stadtbildsatzung, deren Vorschriften bei der Neuplanung zu beachten sind.

Die Entwicklung des Projektes wurde seitens des Gestaltungsbeirates in der letzten Sitzung begrüßt. Der Gestaltungsbeirat bat aber um eine weitere Vorstellung des Bauvorhabens, um die Planung hinsichtlich der nachfolgenden Anregungen weiter konstruktiv begleiten zu können:

*Die Entwicklung des Projektes im Vergleich zu der Vorplanung mit Datum vom 04.05.2020, konkret die Nutzung des Erdgeschosses mit einer Büroeinheit und die neue Lage des Haupteinganges im Eckbereich von Bodmanstraße und Adenauerring, wird vom Gestaltungsbeirat begrüßt. Die in Varianten vorgestellte Freiflächengestaltung hingegen wird äußerst kritisch gesehen, im Einzelnen:*

##### *Variante A:*

*6 oberirdische Stellplätze, Zu-/Abfahrt ausschließlich über das Nachbargrundstück Bodmanstraße 42, Entfall des kompletten Baumbestandes (3 Bäume).*

##### *Variante B:*

*5 oberirdische Stellplätze, Zufahrt über das Nachbargrundstück Bodmanstraße 42, Abfahrt über das eigene Grundstück (Geh-/Fahrtrecht Grundstück Bodmanstr. 44 erforderlich), Entfall von zwei Bäumen.*

##### *Variante C:*

*2 Garagenstellplätze, 3 oberirdische Stellplätze, Zu-/Abfahrt über das eigene Grundstück (Geh-/Fahrtrecht Grundstück Bodmanstr. 44 erforderlich), Entfall von einem Baum.*

*Bei allen Varianten erscheint ein dauerhafter Erhalt der jeweils verbleibenden Bäume aufgrund der hohen Versiegelungsgrade und der sehr knapp bemessenen Baumstandortflächen als nicht realistisch. Zudem sind Erschließung und Anfahrbarkeit bei allen Lösungen nur eingeschränkt und aufwändig darstellbar. Von daher sollte die, für die Nutzer des geplanten Neubaus, wie für die Bewohner der angrenzenden Gebäude gleichermaßen erlebbare, hohe Qualität des vorhandenen Grünbestandes erhalten und auf Stellplätze in diesem Bereich verzichtet werden.*

*Überdacht bzw. konkretisiert werden sollten bei der weiteren Bearbeitung darüber hinaus folgende Punkte:*

- Ausbildung und Eingangssituation an der Ecke Bodmanstraße und Adenauerring. Hier sollte überprüft werden, inwieweit nicht die heutige Gebäudegeometrie in zeitgemäßer Form aufgenommen werden könnte.*
- Eckausbildung und Materialität des aufgesetzten Abschlussgeschosses.*

#### *Historisches Gebäude:*

*In diesem Zusammenhang regt der Gestaltungsbeirat aufgrund der formalen Qualitäten des bestehenden Gebäudes an, einen evtl. Erhalt – unter Umständen auch nur der Fassaden - nochmals ergebnisoffen zu prüfen.*

*Sollte ein Erhalt aus nachvollziehbaren Gründen nicht möglich sein, bittet der Gestaltungsbeirat um Angaben zu den vorgesehenen Materialitäten des geplanten Neubaus.*

Die Anregungen des Gestaltungsbeirates bezüglich des Erhalts der Fassaden wurde geprüft. Bei der Überprüfung wurde festgestellt, dass beim Übereinanderlegen der bestehenden und der geplanten Fassaden bzw. der Schnitte die geplanten Geschosshöhen und somit auch die Fensterhöhen gegenüber dem Bestand um bis zu 70 cm differieren. Eine Anpassung kann nicht erfolgen, da die Erschließung des 1. Untergeschosses mit dem Autoaufzug an die jetzige Geländehöhe gebunden ist. Auch ist der konstruktive Zustand der Fassade (durchgehende Risse) bei gleichzeitig geplantem Neubau von zwei Untergeschossen wirtschaftlich nicht darstellbar.

Die Fassade des Bestandsgebäudes besteht aus einer Mischung von rustizierender Putzstruktur, Sichtmauerwerk und einer Holz-/Blechverkleidung. In der näheren Umgebung sind überwiegend Putzfassaden vorhanden. Für die Fassaden des Neubaus stellt sich das Architekturbüro eine plastisch strukturierte Plattenverkleidung vor, die geschuppt sein könnte und aus Faserzementelementen besteht. Der Farbton sollte eine warme Grundstruktur haben.

Die Eckausbildung und das Dachgeschoss (3.OG) sind neu überarbeitet und in etwa an das Erscheinungsbild des ehemaligen Bestandsgebäudes angepasst worden. Der etwas spitz zulaufende Grundriss des Treppenhauses wurde verkleinert und abgeflacht. Statt des Zeltdaches im 3. OG ist nun in Richtung „Adenauerring“ und „Bodmanstraße“ ein

umlaufendes Mansarddach vorgesehen, welches die geschlossene Bauweise entlang des Adenauerrings aufgreift und sich zum rückwärtigen Bereich des Grundstückes mit einer offenen Terrasse öffnet. In der Variante mit einer Büronutzung im 3. OG ist zusätzlich ein Wintergarten als Besprechungszimmer geplant, der sich in den spitzen Winkel der zulaufenden Mansarddächer einfügt. Alternativ zu einer Büronutzung wird für die Nutzung des 3. OG eine Wohnnutzung vorgeschlagen.

Das Mansarddach soll mit einer an den Farbton der Fassade angepassten Blechverkleidung versehen werden. Die bodentiefen Fensteröffnungen mit „französischen Balkonen“ greifen die Fassadengliederung der unteren Geschosse auf. Der Charakter der Lochfassaden des Bestandsgebäudes soll dadurch wieder in den Neubau übernommen werden. Die Trauflinie des Neubaus ist tiefer angesetzt als die Trauflinie des Bestandsgebäudes - die Firsthöhe bleibt in etwa gleich. Durch die geänderte Dachsituation bleibt nun die den Straßenzug bestimmende Dachlandschaft der zu den öffentlichen Verkehrsflächen gelegenen Gebäude erhalten und der Neubau nimmt Bezug auf die charakteristische Gebäudeform und Gebäudestellung der umgebenden Bestandsgebäude.

Der Freiflächenplan der Variante C ist entsprechend der Empfehlung des Gestaltungsbeirates überarbeitet worden. Die bis zu sechs vorgesehenen Stellplätze in den Varianten der ersten Planung haben sich nun auf drei Stellplätze reduziert. Die bestehende Doppelgarage im Innenhof soll zurückgebaut werden, so dass drei Stellplätze in diesem Bereich angeordnet werden können. Insgesamt stehen dann für die Nutzungen des Neubaus 26 Stellplätze zur Verfügung (Tiefgarage 14, Parkdeck 9 und im Innenhof 3). Von den drei großen Bäumen, die aktuell im Innenhof stehen, können zwei Bäume, ein Ahorn und eine Buche, durch die Reduzierung der oberirdisch angeordneten Stellplätze erhalten bleiben. Unterhalb der Buche ist ein Bereich mit Sitzgelegenheiten vorgesehen, der entsprechend angepflanzt werden soll. Die Geh- und Fahrflächen des Innenhofs sollen einen versickerungsfähigen Belag erhalten. Durch die Umplanung erhält der Innenhof nun eine hohe Aufenthaltsqualität und bleibt durch den Erhalt der zwei Bestandsbäume weiterhin als grüner Bereich für die Nutzer des Neubaus und der angrenzenden Nachbarn erlebbar.

In der heutigen Gestaltungsbeiratssitzung stehen die geänderten Planungen nun abschließend zur Diskussion

### **Gutachten:**

Wird ggf. während und nach der öffentlichen Diskussion erstellt.

### **Anlage:**

Präsentation\_2