

Niederschrift

Gremium	Sitzung	Datum
Gestaltungsbeirat	öffentlich	08.05.2024
Tagesordnungspunkt	Drucksachenummer	Aktenzeichen
5	GBR-2024-12	

Betreff

BV Hubertusstraße 19

Das projektierte neue Wohnquartier an der Hubertusstraße wird vom Gestaltungsbeirat gesamtheitlich sehr positiv bewertet. Es wird in einer qualitätsvollen Umsetzung zu einer wichtigen Aufwertung des gesamten Stadtteils beitragen können.

Eingebettet zwischen Europastraße im Norden, der ansteigenden Kinzigstraße im Osten sowie dem Naturraum der südlich verlaufenden Oos folgt die städtebauliche Figur des Quartiers dem Rahmenplan „Europabogen“ und verspricht hohe Wohn- und Aufenthaltsqualitäten.

Die Anordnung der 4-5 geschossigen Baukörper erfolgt um und auf einem ebenerdigen Garagengeschoss, welches von Norden erschlossen wird. Es wird empfohlen, nur eine Zu- und Ausfahrt für die Garage möglichst nahe zur Hubertusstraße vorzusehen, um möglichst wenig Verkehr ins Quartier zu ziehen. Die Garagenwände mit den Lüftungsöffnungen sollten generell begrünt werden, so dass erdgeschossig keine abweisenden Fassaden gebildet werden.

Die Ausformulierung eines winkelförmigen Baukörpers an der Nordseite mit einer Laubengangerschließung und nach Süden orientierten Kleinwohnungen ist städtebaulich gut nachvollziehbar. Die Einbindung der Laubengangerschließung im Westen und Osten an die verschiedenen Niveaus ist ebenfalls überzeugend gelöst. Um die Länge des Baukörpers zu brechen, sollten die Fugen zum Innenhof großzügig gestaltet sein. Ebenso ist darauf zu achten, dass der Laubengang attraktiv gestaltet wird, sich gegebenenfalls in Teilbereichen von der Hauswand ablöst und mit entsprechenden rankenden Pflanzen begrünt wird. Es wird empfohlen, in der Innenecke des Gebäudewinkels über eine natürliche Belichtung des innenliegenden Treppenhauses nachzudenken und den dunkeln Stichflur zur Erschließung der größeren Wohnungen zu vermeiden.

Der Gestaltungsbeirat empfiehlt, den eingeschossigen, Typologie fremden Anbau mit runden Ecken an der Ostseite des Gebäudes zu vermeiden und dessen Nutzung im eigentlichen Baukörper zu integrieren.

Angeregt wird auch, über eine gemeinschaftliche Dachterrassennutzung für die Mikroapartments auf dem Dach des Längsriegels, die über das oberste Geschoss des Eckgebäudes erschlossen werden, nachzudenken.

Der halböffentliche, erhöhte Innenhof ermöglicht gute Freiraum- und Aufenthaltsqualitäten, wenn eine qualitätsvolle Gestaltung umgesetzt wird. Hierbei ist besonders auf eine ausreichende Erdüberdeckung der Garagendecke zu achten und ggf. auch Bäume mit Erdanschluss

zu ermöglichen, um insbesondere die vorgeschlagenen und wünschenswerten Baumpflanzungen realisieren zu können. Generell wird empfohlen, qualifizierte LandschaftsarchitektInnen mit in das Projekt einzubinden!

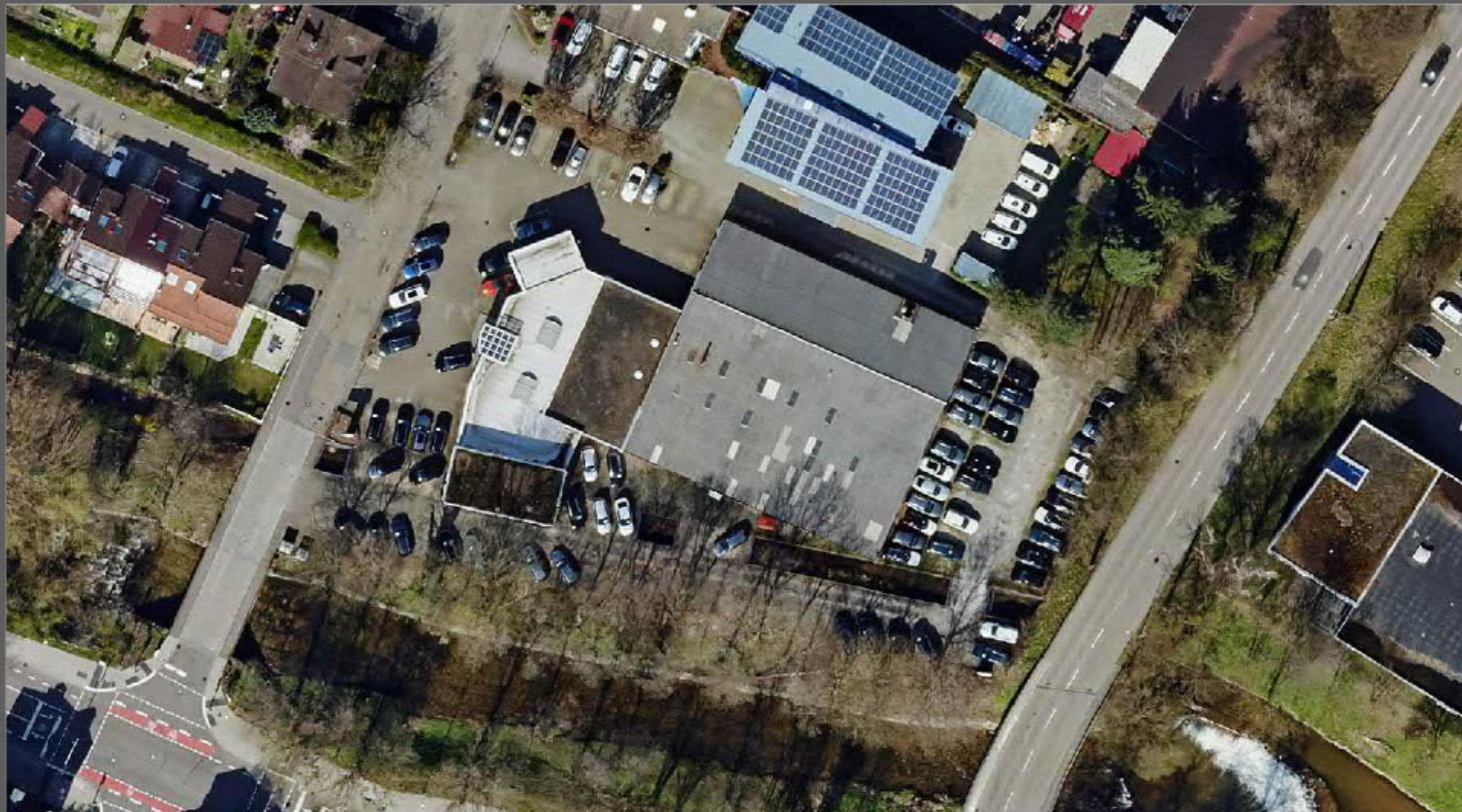
Die Adressbildung des südlichen, mittleren Punkthauses, das bisher nur über den Innenhof erschlossen und schwer auffindbar ist, sollte verbessert werden. Es wird angeregt, die Durchwegung des Quartiers über den Innenhof zu stärken, indem es neben den beiden Durchgängen vom Laubengang im Norden zusätzliche Verbindungen vom Innenhofplateau zum westlichen Vorplatz sowie dem südlichen Fußweg gibt. Alle Treppenhäuser sollten zudem direkte Anbindungen an den Innenhof haben.

Die Anordnung der ebenerdigen Gewerbenutzung nach Westen hin zur Hubertusstraße mit einem gestalteten Vorplatz wird sehr begrüßt. Wünschenswert wäre jedoch ein weniger prominenter Müllraum. In Zusammenhang mit einer neuen Hoferschließung sollte dies neu gedacht werden.

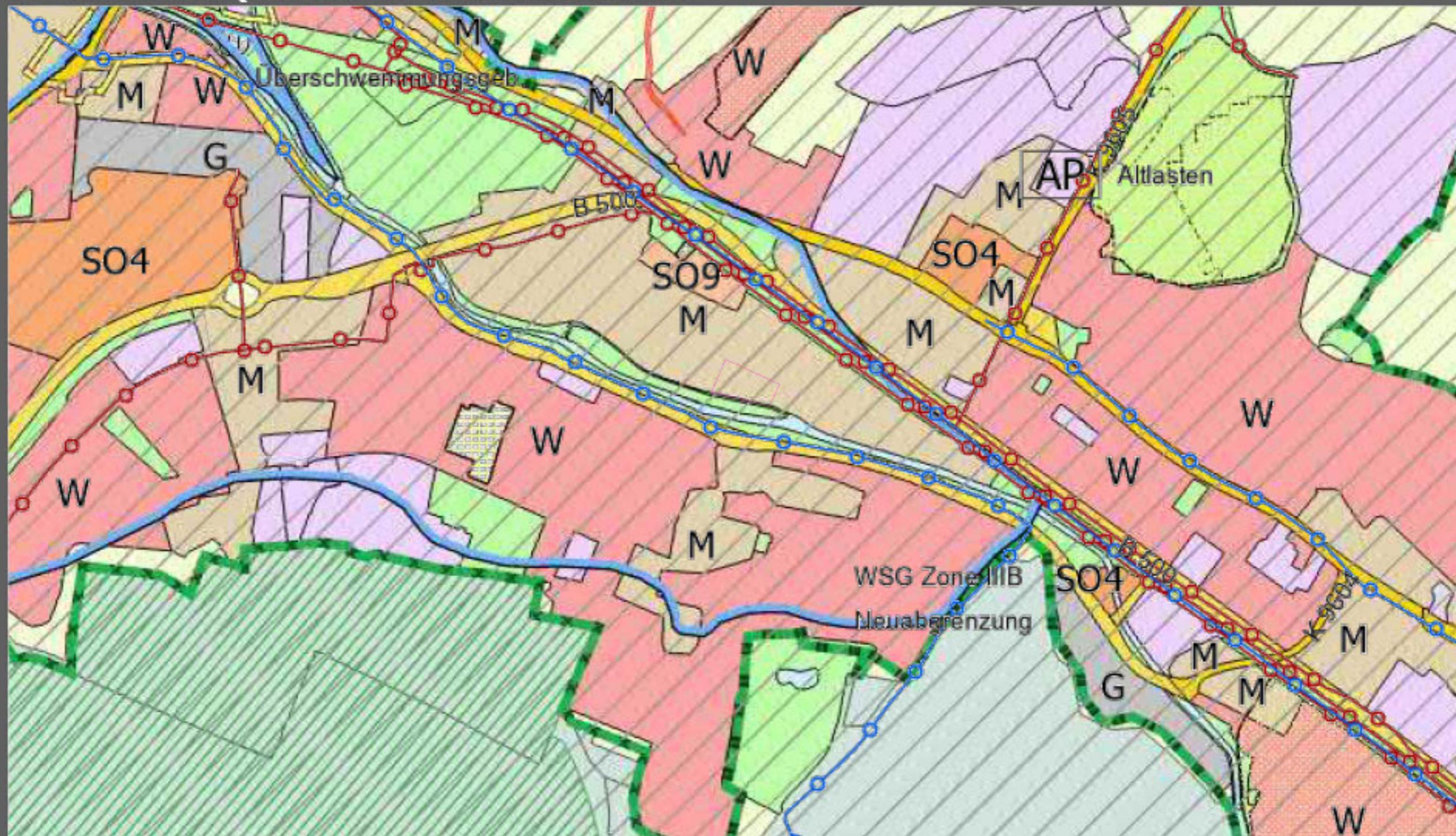
Das vorgestellte Materialkonzept in der visualisierten Variante mit homogenen, hellen Putzkörpern im Zusammenspiel mit Holzverkleidungen der zurückspringenden Dachgeschosse, die sich partiell über die Balkonrücksprünge bis zum Sockel durchziehen, wird sehr begrüßt. Dies stärkt die Plastizität der Baukörper und lockert die Bauvolumen vorteilhaft auf. Dabei ist auf eine gute Materialisierung der Putz- und Holzflächen zu achten, im Idealfall im Bereich der Putzflächen auf eine monolithische und nachhaltige Mauerwerkskonstruktion, um ein anfälliges und schlecht alterndes WDVS zu vermeiden.

Der Gestaltungsbeirat sieht das Projekt schon auf einem sehr guten Weg und freut sich bereits sehr auf eine zeitnahe, hochwertige und insbesondere gut materialisierte Umsetzung dieses ambitionierten Projekts.

HUBERTUS-QUARTIER BADEN-BADEN



HUBERTUS-QUARTIER BADEN-BADEN



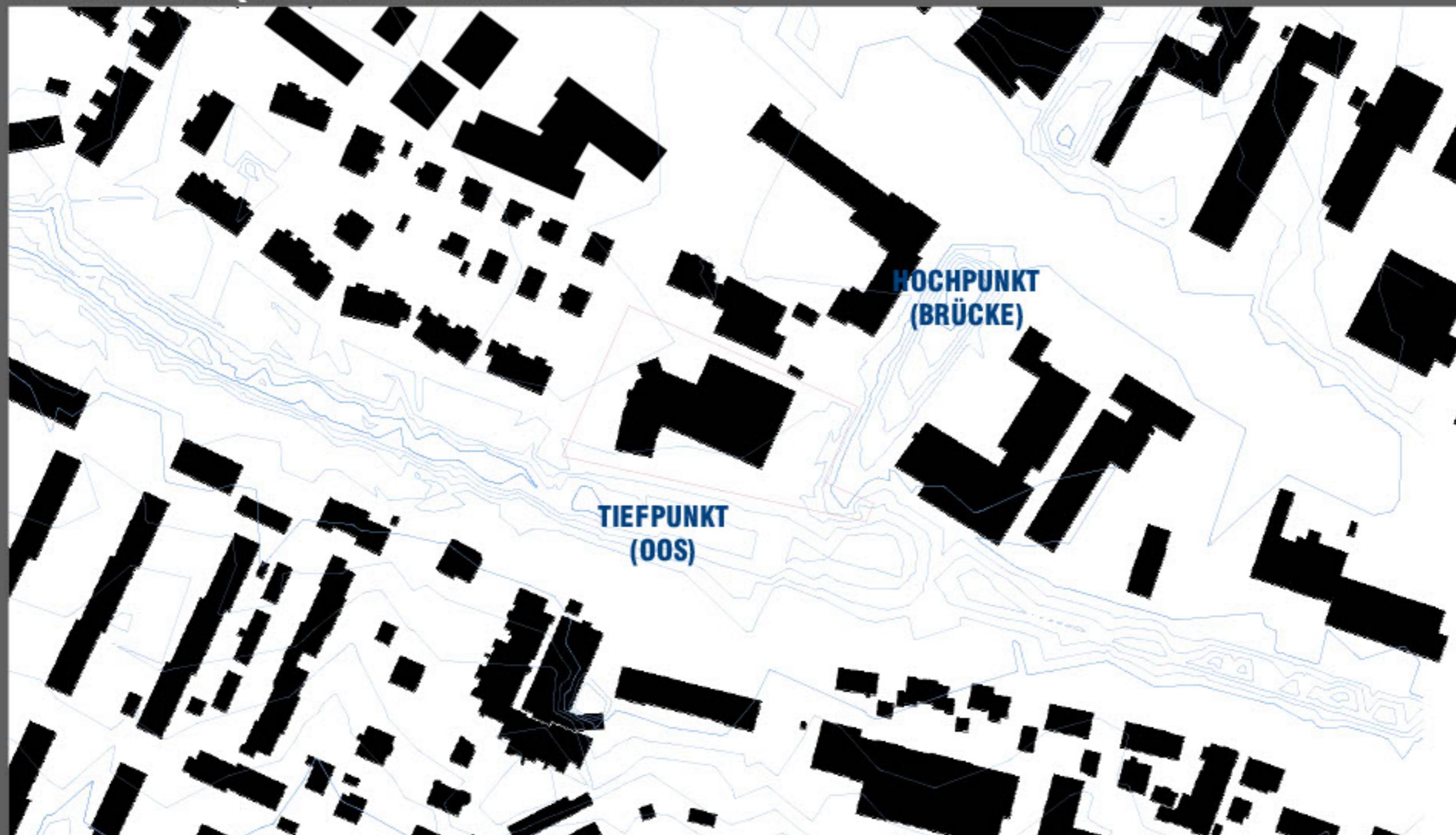
HUBERTUS-QUARTIER BADEN-BADEN



HUBERTUS-QUARTIER BADEN-BADEN



HUBERTUS-QUARTIER BADEN-BADEN



HUBERTUS-QUARTIER BADEN-BADEN



AUSGANGSLAGE AUTOHAUS:

GRUNDSTÜCKSGRÖSSE ca. 4.840m²

GRZ 1 ca. 0,37

GRZ 2 ca. 0,9-1,0

ANTEIL WOHNEN ca. 0%

ANTEIL GEWERBE ca. 100%

ANTEIL EINZELHANDEL ca. 0%

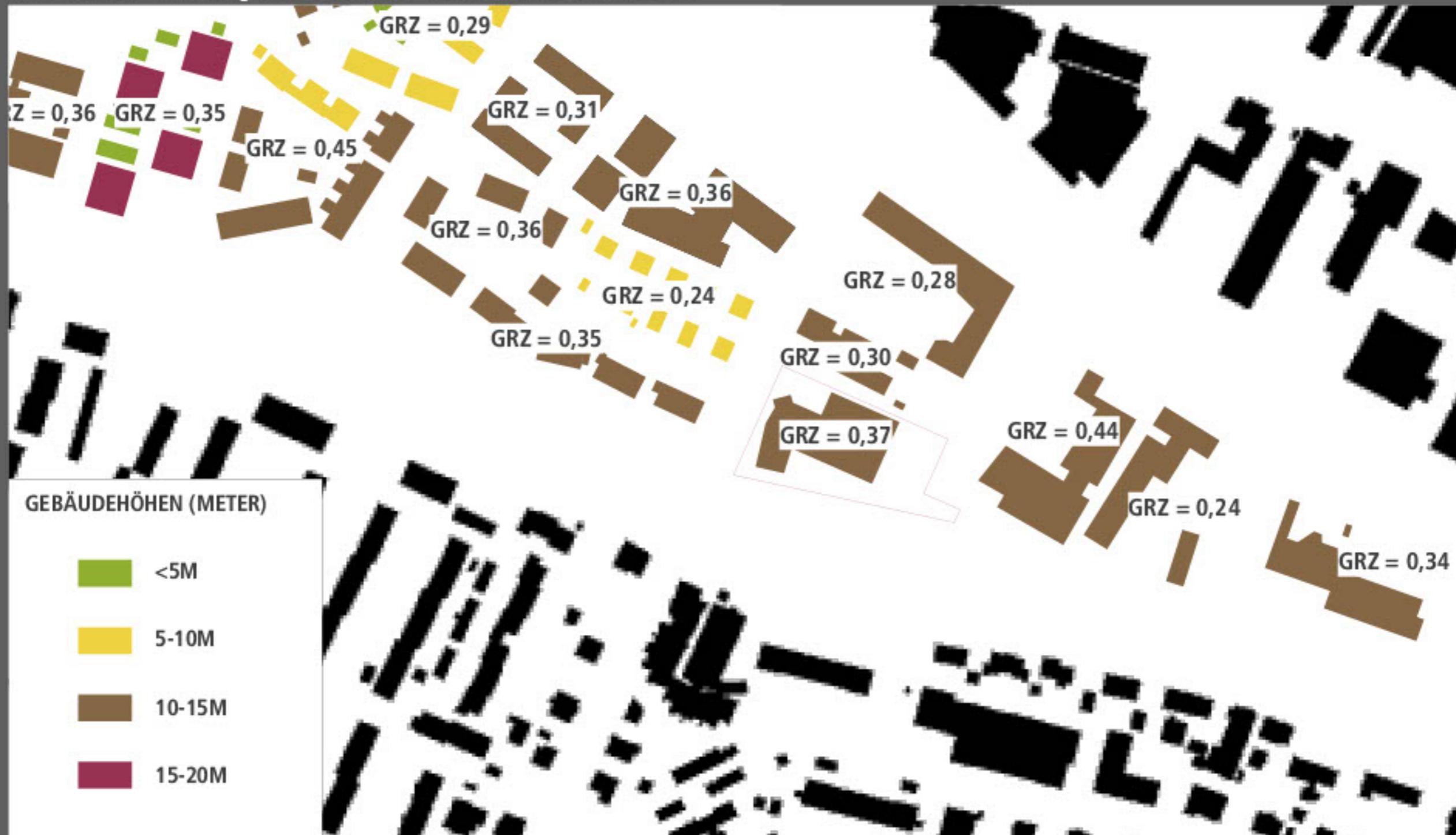
AUSGANGSLAGE M 1:1000

6 | 15.04.2024

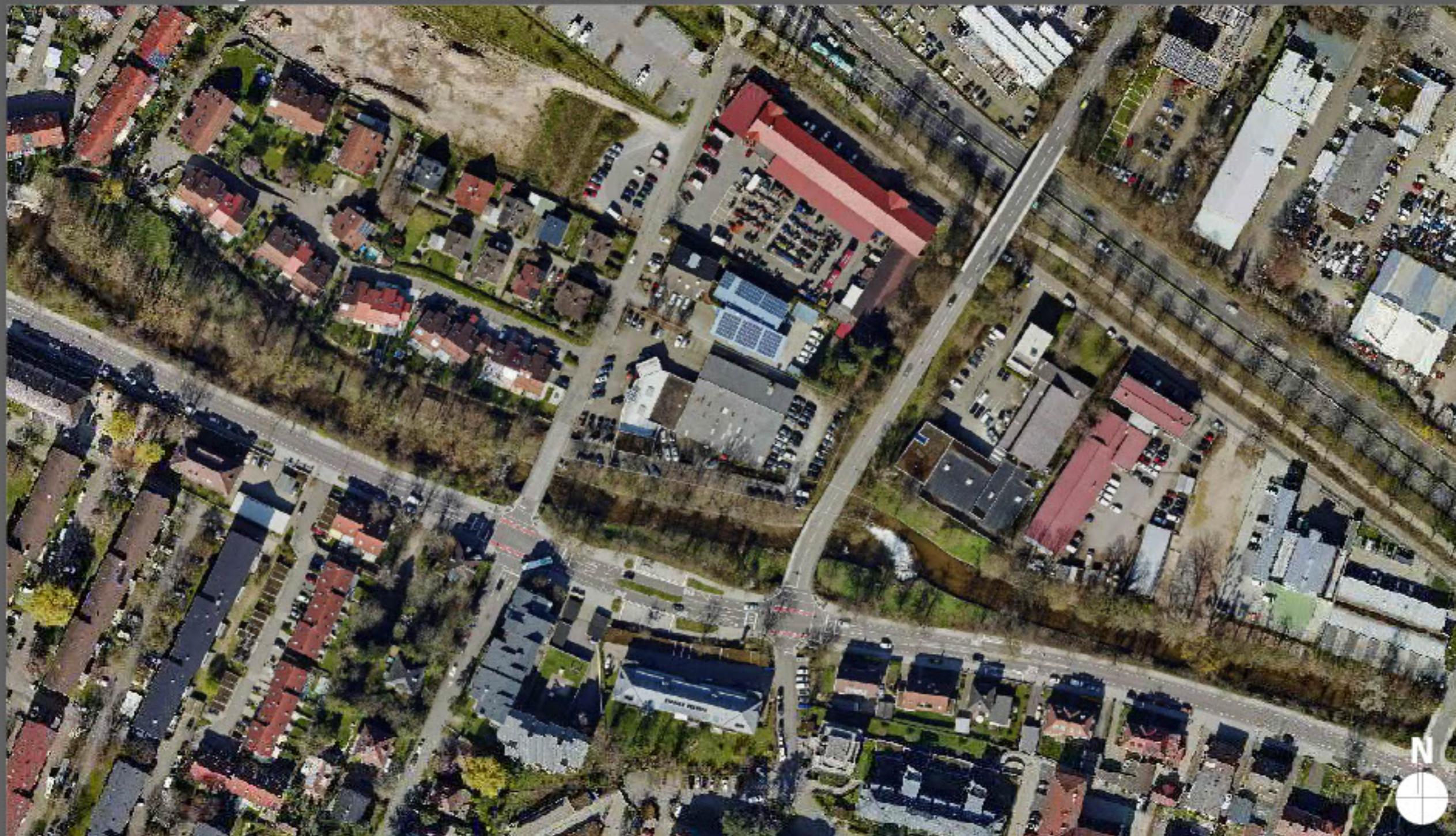
HUBERTUS-QUARTIER BADEN-BADEN



HUBERTUS-QUARTIER BADEN-BADEN



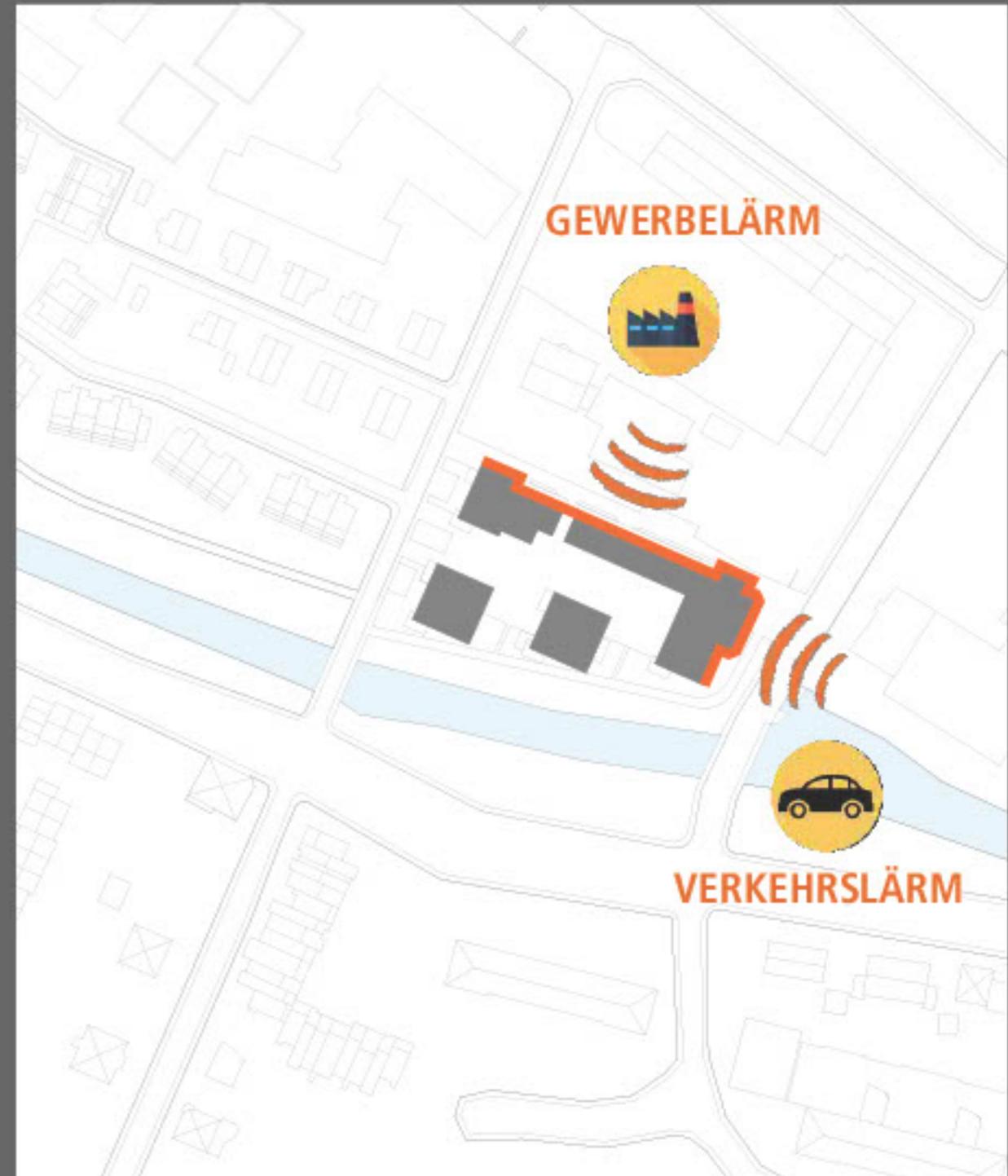
HUBERTUS-QUARTIER BADEN-BADEN



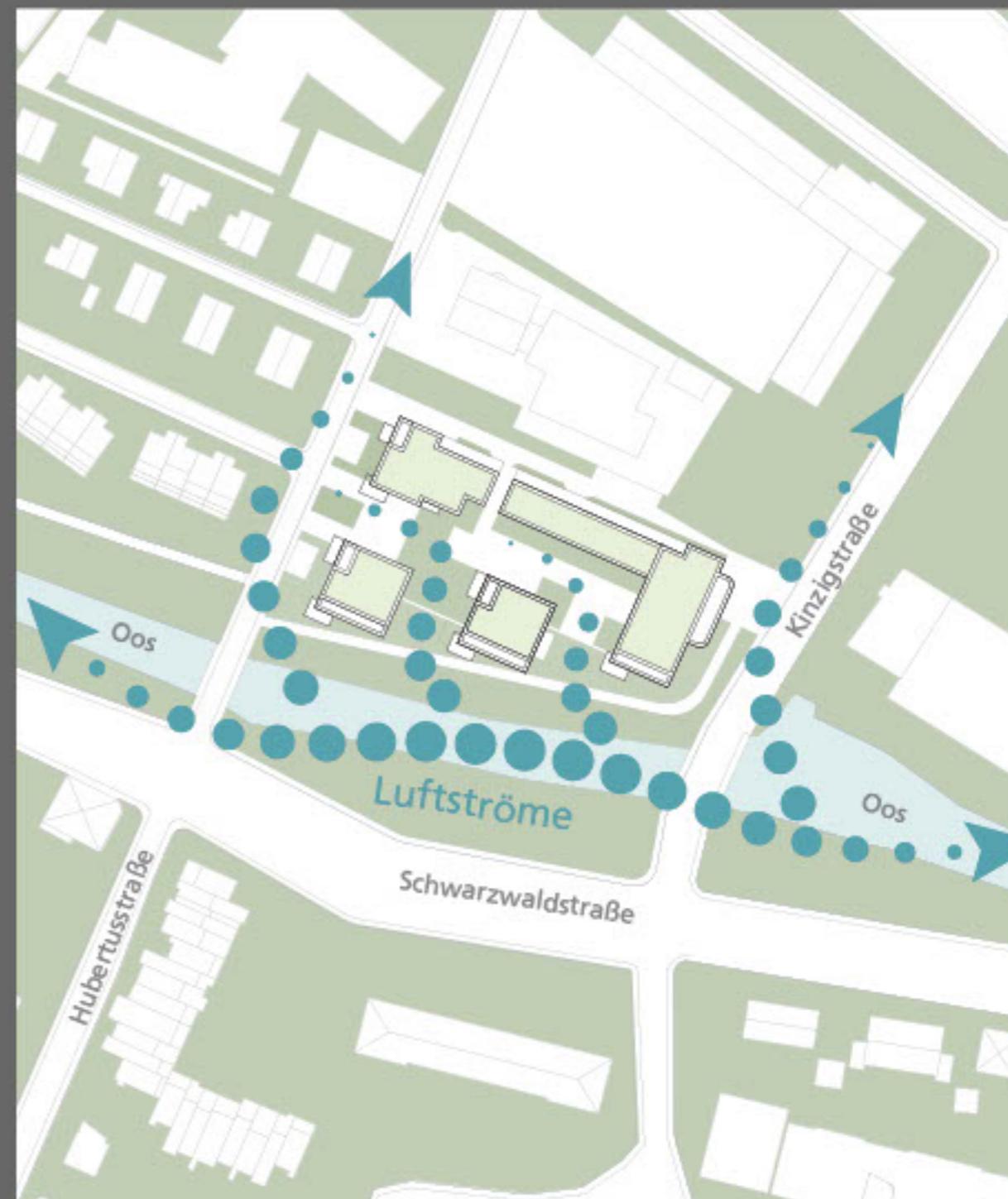
HUBERTUS-QUARTIER BADEN-BADEN



HUBERTUS-QUARTIER BADEN-BADEN



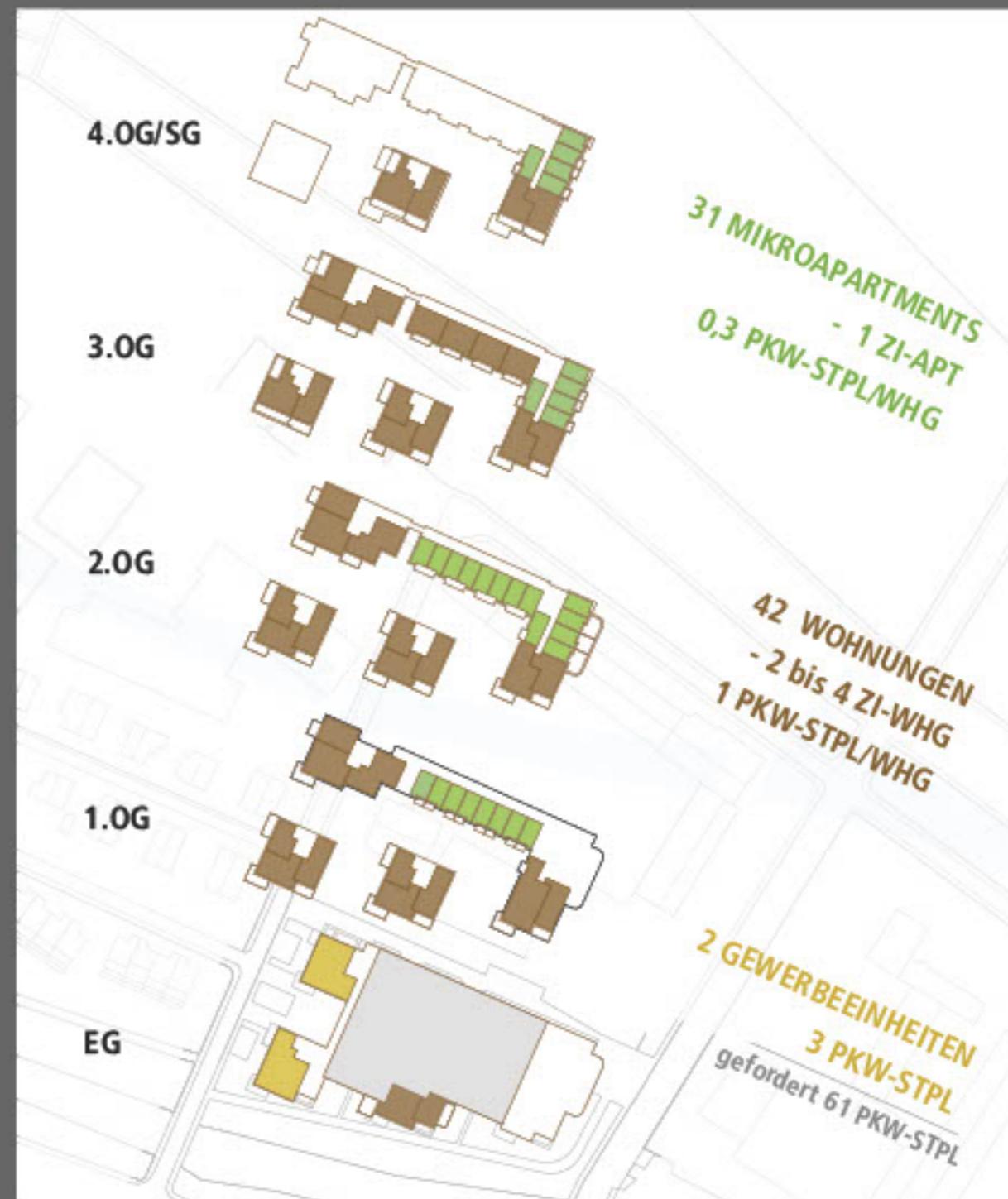
HUBERTUS-QUARTIER BADEN-BADEN



HUBERTUS-QUARTIER BADEN-BADEN



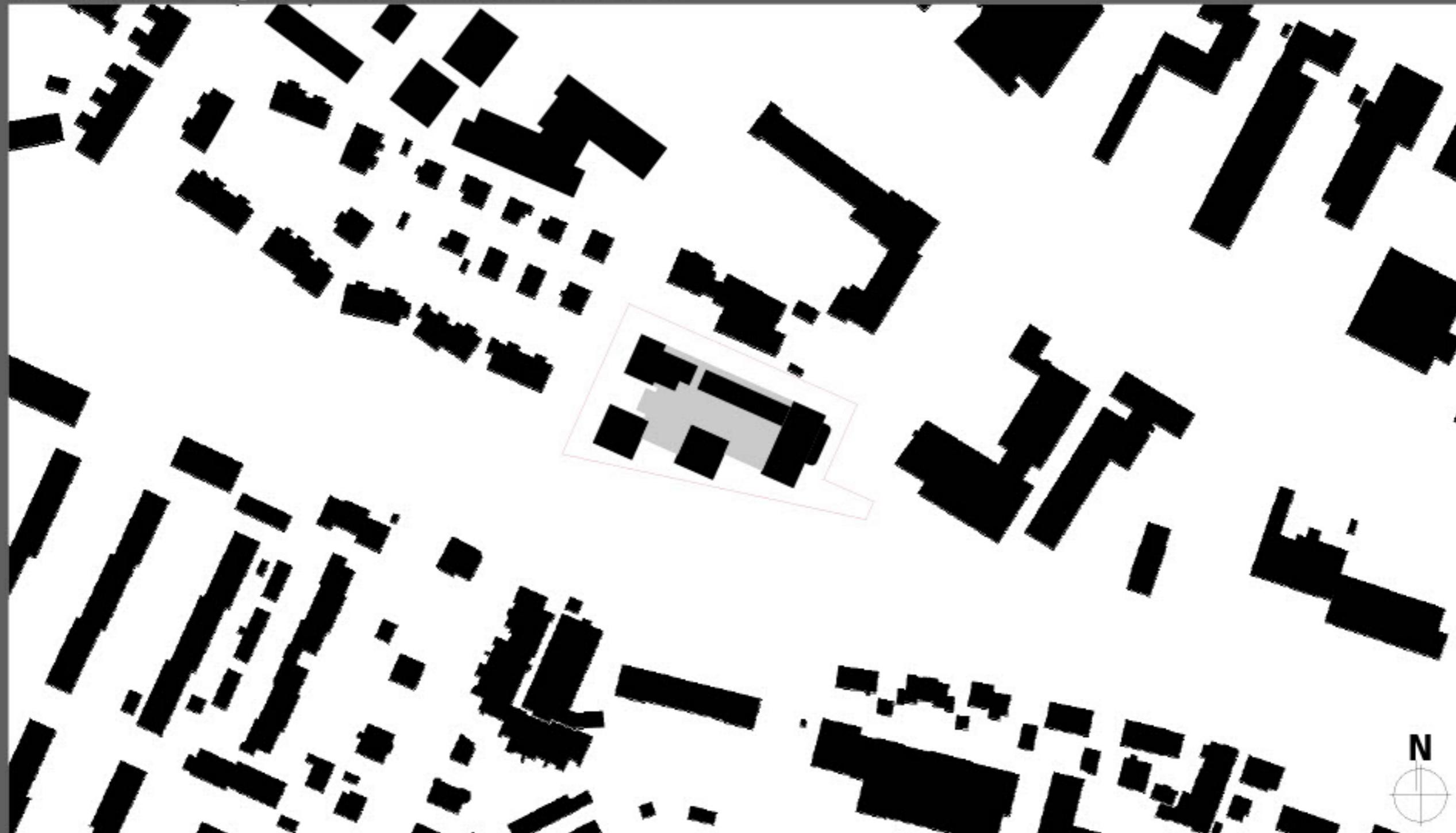
PIKTOGRAMME



HUBERTUS-QUARTIER BADEN-BADEN



HUBERTUS-QUARTIER BADEN-BADEN



HUBERTUS-QUARTIER BADEN-BADEN



GEPLANTE GRUNDSTÜCKSNUTZUNG:

GRUNDSTÜCKSGRÖSSE ca. 4.840m²

GRZ 1 INKL. GARAGE ca. 0,58

GRZ 2 INKL. GARAGE ca. 0,82

BGF (R) EXKL. GARAGE ca. 5.551m²

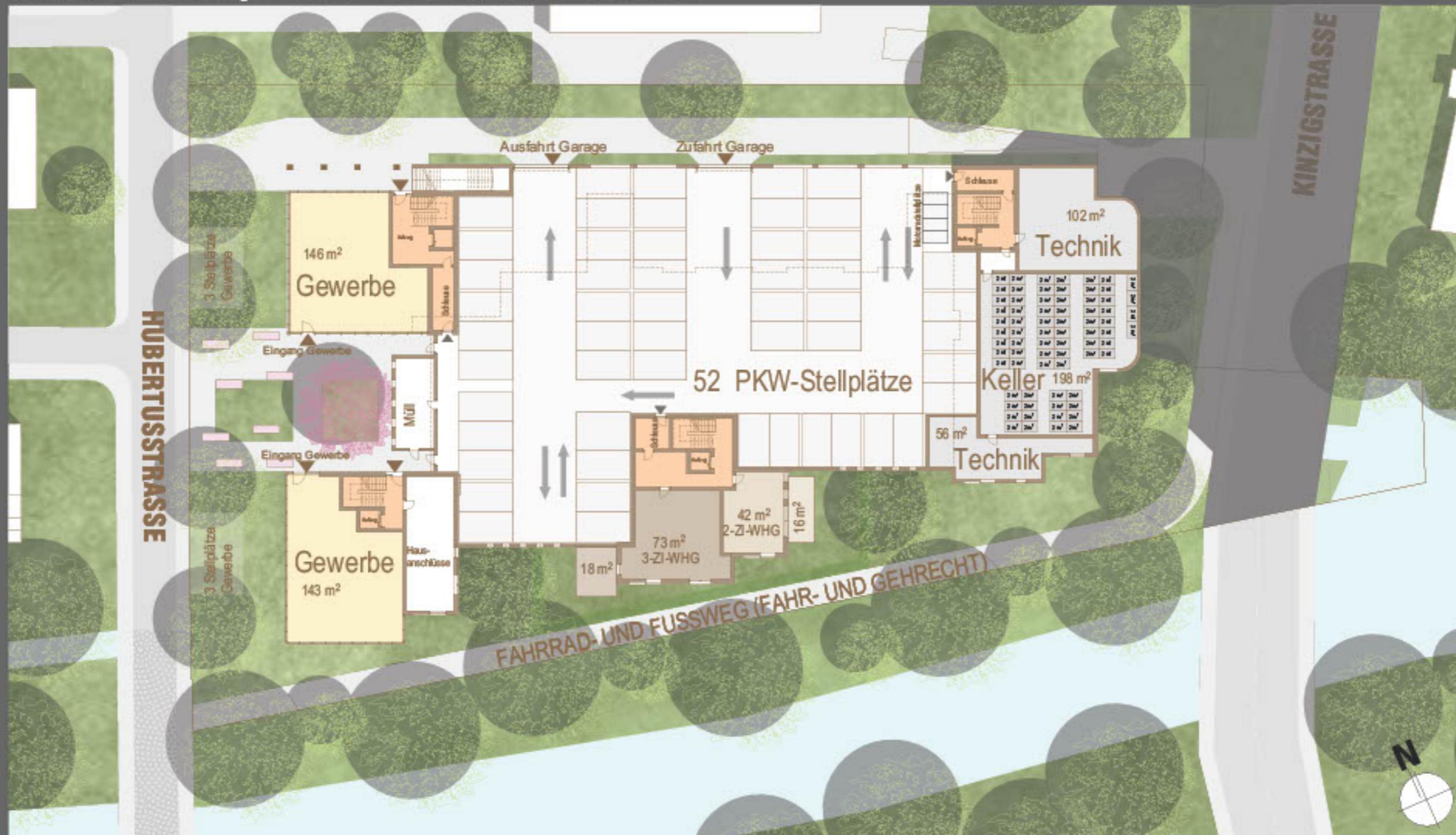
ANTEIL WOHNEN ca. 96%

ANTEIL GEWERBE ca. 4%

HUBERTUS-QUARTIER BADEN-BADEN



HUBERTUS-QUARTIER BADEN-BADEN



HUBERTUS-QUARTIER BADEN-BADEN



HUBERTUS-QUARTIER BADEN-BADEN



HUBERTUS-QUARTIER BADEN-BADEN



HUBERTUS-QUARTIER BADEN-BADEN

ANSICHT NORD



ANSICHT SÜD



ANSICHTEN M 1:500

22 | 15.04.2024

HUBERTUS-QUARTIER BADEN-BADEN



HUBERTUS-QUARTIER BADEN-BADEN



VISUALISIERUNG

24 | 15.04.2024

HUBERTUS-QUARTIER BADEN-BADEN

AUSGANGSLAGE AUTOHAUS :	
GRUNDSTÜCKSGRÖSSE	ca. 4.840m ²
GRZ 1	ca. 0,37
GRZ 2	ca. 0,9-1,0
ANTEIL WOHNEN	ca. 0%
ANTEIL GEWERBE	ca. 100%
ANTEIL EINZELHANDEL	ca. 0%

GEPLANTE GRUNDSTÜCKSNUTZUNG:	
GRUNDSTÜCKSGRÖSSE	ca. 4.840m ²
GRZ 1 INKL. GARAGE	ca. 0,57
GRZ 2 INKL. GARAGE	ca. 0,79
BGF (R) EXKL. GARAGE	ca. 5.584m ²
ANTEIL WOHNEN	ca. 74%
ANTEIL MICRO-APT.	ca. 18%
ANTEIL GEWERBE	ca. 7%

WOHNUNGSMIX:	
2 ZI-WOHNUNGEN	14
3 ZI-WOHNUNGEN	20
4 ZI-WOHNUNGEN	8
GESAMT:	42
MICRO-APARTMENTS	31
STELLPLÄTZE GARAGE:	52
AUSSENSTELLPLÄTZE:	6
FAHRRÄDER EG: 1 / WHG + 4 BESUCHER	