

BV „Wohnbebauung Paulinenstr. 15-21“
Lage: Paulinenstr. 15-21, 88045 FN
Bauherr: Städtische Wohnungsbaugesellschaft Friedrichshafen mbH
Planung: Kormann Architekten, Meersburg

Empfehlung des Gestaltungsbeirats (23. Sitzung am 24.05.2023)

Bei dem vorgestellten Projekt handelt es sich um eine Wiedervorlage einer bereits 2019 überarbeiteten Planung für eine Wohnbebauung der SWG für kostengedämpfte Mietwohnungen.

Die damalige Überarbeitung der Planung hatte alle Hinweise des Gestaltungsbeirats aus der ersten Beratung von 2019 beachtet und war auch mit den bestehenden Satzungen konform. Die Planung sah ein dreigeschossiges Satteldachgebäude als Rücken entlang der Bahn und drei kammartig angeordnete Quergebäude mit Satteldach zur Straße vor. Die Dächer der Quergebäude waren in das Dach des Längsgebäudes eingebunden.

Die nun vorgelegte Planung weist bei dem Längsgebäude ein viertes Geschöß, mit weiteren 6 Wohnungen und ein Flachdach mit einem Gemeinschaftsraum und Dachbegrünung/Photovoltaik auf.

Aus Sicht des Gestaltungsbeirates entsteht bei dieser Lösung ein Bruch zwischen den beiden Gebäudetypologien und die harmonische Verbindung der Gebäudeteile wird aufgegeben. Zudem wird die Überschreitung der Wandhöhe im Bezug zur Nachbarbebauung kritisch beurteilt.

Weitere Aspekte sprechen auch aus wirtschaftlicher Hinsicht gegen eine Ausbildung und Nutzung des Flachdaches.

Die Dachnutzung im Mietwohnungsbau ist durch Fluktuation und oft fehlendem Interesse der Mieterschaft nicht gut zu organisieren. Zudem müsste der Aufzug aus Gründen der Inklusion auch über Dach geführt werden und Verschattungselemente für die Dachnutzung wären notwendig.

Die vorgeschlagene, nachhaltige Konstruktion als Regen-Retentionsdach sollte daher auf der TG-Ebene weiterverfolgt werden.

Da die Schaffung zusätzlichen Wohnraums aber sehr zielführend ist, wird vom Gestaltungsbeirat vorgeschlagen, das Längsgebäude weiterhin mit einem Satteldach, jedoch mit Kniestock auszuführen, und die gewünschten weiteren Wohnungen als Dachgeschosswohnungen auszubilden. Um den Wohnraum mit ausreichend Raumhöhe und Belichtung zu versorgen, ist auch eine durchlaufende Schleppgaube nach Süden vorstellbar. Photovoltaikflächen können trotzdem in ausreichendem Maße auch auf den geeigneten Dächern aufgebracht werden.

Um den Anspruch der SWG, als öffentlicher Bauherr, nach ökologischen und nachhaltigen Bauweisen gerecht zu werden, empfiehlt der Gestaltungsbeirat auch wirtschaftliche Bauweisen aus Holz, wie z.B. Holzrahmenelementbauweisen o.ä. in der Planung zu untersuchen und umzusetzen.

Gleichermaßen ist es aufgrund der starken Versiegelung des Grundstücks mit der unterbauten Tiefgarage notwendig, die Freibereiche um die Gebäude, aber auch die Höfe zwischen den Gebäuden, mit ausreichend hohem (mind. 70 cm) Humus zu überdecken und genügend Pflanztiefe auch für klein- bis mittelkronige Bäume (möglichst 1.00 bis 1.50 m) zu erhalten. Über der Tiefgarage ist es empfehlenswert, die schon benannten Regenwasser-Retentions-Kassetten einzubauen, um Resilienz gegen Starkregenereignisse zu gewährleisten. Pflanzflächen für die Mieter in den Höfen haben auch ein hohes soziales Potential und wirken gemeinschaftsfördernd. Auch die Planung eines Gemeinschaftsraums für den gesamten Gebäudekomplex wäre sinnvoll.

An den fensterlosen Südgiebeln zur Straße wird empfohlen erdgebundene Fassadenbegrünung anzubringen.

Der Gestaltungsbeirat freut sich, die überarbeitete Planung im Umlaufverfahren wieder zu sehen.