

**Gestaltungsbeirat 22.02.2019**  
**Protokoll: Erste öffentliche Vorstellung**

**Entwicklung des ehemaligen Cofely-Areals:  
„Vier-Linden-Quartier“ und „Erweiterung des Lindauparks“**

Teilnehmer:

Prof. Lydia Haack

Dipl.-Ing. (FH) Ralph Kulak

Kay Koschka

Anja Köhler

Nicola Strausdat

Annette Holzlöhner

Nadine Tuchscherer

Bauherr Erweiterung Lindaupark, Feneberg Grundstücksgesellschaft GbR (FGG): Herr Schneckenburger

Bauherr Vier-Linden-Quartier, Centra Projektentwicklungs GmbH (i+R Dietrich Wohnbau GmbH): Herr Deuring, Herr Hoffmann

Architekt (Vier-Linden-Quartier): Herr Hammer, Herr Finkenberger

Architekt (Lindaupark-Erweiterung): Herr Klee, Frau Leitsmann

Landschaftsarchitekt: Herr Hinnenthal

GWG Lindau: Alexander Mayer

**Vorgeschichte**

Das Vorhaben wurde bereits in nicht-öffentlicher Sitzung des Gestaltungsbeirates am 27.04.2018 behandelt. Grundlage der Planung des Vier-Linden-Quartiers und der damit verbundenen Erweiterung des Lindauparks ist der Siegerentwurf des städtebaulichen Wettbewerbs aus dem Jahr 2016. Dieser wurde zwischenzeitlich in einer Überarbeitung des Wettbewerbsergebnisses hinsichtlich der Bruttogeschossfläche nachverdichtet.

Außerdem wurden die Anforderungen der SoBoN (Sozialgerechte Bodennutzung) in Lindau mit der Ausweisung entsprechender Wohnflächen in die Weiterentwicklung des Konzepts integriert. Um die hohe Qualität des Entwurfs weiterhin zu gewährleisten, liegt der Schwerpunkt der heutigen Beurteilung des Gestaltungsbeirates vor allem auf der Fassadengestaltung, aber auch auf der Qualitätssicherung des Entwurfs trotz Änderungen wie Nachverdichtung, Anforderungen der SoBoN etc.

**Vorstellung des geplanten Bauvorhabens**

**Landschaftsarchitektur**

Herr Hinnenthal (Landschaftsarchitekt München) stellte die Planung des Freiraumes vor.

Eine Herausforderung bei der weiteren Bearbeitung stellte die Lösung der Entwässerungsproblematik dar, die durch den hohen Grundwasserstand und Schwierigkeiten hinsichtlich der Kanalanschlüsse hervorgerufen wird. Das Oberflächenwasser soll, anders als in der bisherigen Planung, unterirdisch gesammelt werden. Die frei werdenden Flächen für Retentionsbecken können dafür anderen Nutzungen zugutekommen. Auf den Flächen im Westen als Übergang zur freien Landschaft (Obstplantagen) sind Mietergärten in Form ovaler Parzellen angedacht. Auf den Flächen im Norden soll ein großer, generationsübergreifender und für das Stadtgebiet wichtiger Abenteuerspielplatz entstehen.

Bei der Freiraumplanung der einzelnen Teilquartiere (Cluster) wird besonderer Wert darauf gelegt, durch ein für jedes Cluster unterschiedliches Vegetationskonzept einen unverwechselbaren Charakter zu generieren.

Die einzelnen Cluster sollen durch eine Aufkantung von ca. 50 cm leicht erhöht ausgebildet werden. Dies dient zum einen der Be- und Entlüftung der Tiefgarage und zum anderen wird hierdurch die für die Bepflanzung nötige Bodenaufbauhöhe erreicht.

Die Höhe ist ohne Absturzsicherung möglich und soll über Rampen erschlossen werden.

Zwischen den drei Clustern mit den grünen Innenhöfen wird ein großzügiger Quartiersplatz angelegt. Der Quartiersplatz ist zentraler Punkt des neuen Gebietes und bietet Platz für unterschiedliche Aktivitäten.

#### Architektur „Vier-Linden-Quartier“

Herr Hammer (Architekt) stellte die Fassadengestaltung des Vier-Linden-Quartiers vor. Für alle drei Wohnquartiere wurde ein übergeordnetes Fassadenkonzept entwickelt. Der Grundcharakter der Fassade besteht aus drei Elementen: dem umlaufenden Sockelgeschoss mit einer Betonoberfläche, den sichtbaren Geschossdecken (Betonoberfläche), welche die Fassade horizontal gliedern und den geschosshohen Flächen zwischen den Betonbändern – entweder als Klinker- oder Putzfassade mit raumhohen Fenstern bzw. Fensterbändern. Für die Wandflächen wurden drei verschiedene Klinkerfarben sowie eine Putzfassade vorgeschlagen, sodass je Quartier vier unterschiedliche Qualitäten für Abwechslung sorgen und den Charakter einer gewachsenen Struktur vermitteln. Ein Wärmedämmverbundsystem ist nicht vorgesehen.

Große Veränderung gegenüber dem Wettbewerbsentwurf gibt es bei der Überarbeitung des Hauses M an der Kemptener Straße. Vorher wurden die drei unterschiedlichen Nutzungen Wohnen, Dienstleistung und Gewerbe horizontal verteilt, jetzt wurde eine vertikale Aufteilung und damit eine Zweiteilung des Gebäudes vorgeschlagen. Nach Süden, zum Lindaupark orientiert, soll ein erhöhter Kopfbau mit Dienstleistung in den Obergeschossen und Gewerbe in der Erdgeschosszone entstehen. Im nördlichen Gebäudeteil wird in den Obergeschossen Wohnen und im Erdgeschoss Gewerbe angeboten. Zum neuen Boulevard an der Kemptener Straße sollen überdachte Arkaden angeordnet werden. Haus M erhält über alle Geschosse eine Fassade mit Betonoberfläche.

Das Haus M rückt insgesamt mehr nach Westen und wird breiter, weshalb die Baumreihe auf der Westseite so nicht mehr umsetzbar sein wird.

Darüber hinaus wird vorgeschlagen, den Kopfbau um ein weiteres Geschoss, auf fünf Geschosse zu erhöhen. Dadurch soll besser zur hohen Bebauung des Lindauparks vermittelt und der Zugang zum neuen Stadtquartier stärker definiert werden.

#### Architektur „Erweiterung des Lindauparks“ (Haus N)

Haus N ist als vermittelndes Gebäude zwischen der bestehenden Struktur des Einkaufszentrums und dem neuen Wohnquartier zu sehen.

Herr Klee stellte die Erweiterung des Lindauparks vor, in dem vorwiegend Parkplätze für den Lindaupark aber auch Gewerbe-, Büro- und Wohnnutzung geplant sind.

In der untersten Ebene werden Bewohnerparkplätze, in den fünf Ebenen darüber Parkplätze für den Lindaupark (mit ebenerdigem Anschluss an die drei Einkaufsebenen) angeboten. Auf die letzte Parkebene aufgesetzt entstehen dreigeschossige Wohntürme. Die Dachflächen der letzten Parkebene sollen als Gemeinschaftsdachterrasse für alle Wohnungen genutzt werden. Im vorderen und hinteren Gebäudeteil sind Gastronomie, Dienstleistung und Gewerbe vorgesehen.

Das Gebäude wurde, abweichend vom Wettbewerbsergebnis, nach Westen verschoben um den Platz im Osten an der Kemptener Straße als Quartierseingang zu betonen. Dafür ist der Platz im Westen hin zur KiTa nicht mehr umsetzbar.

Die Fassadenplanung befindet sich noch im Vorentwurfsstand. Sie muss die sehr unterschiedlichen Funktionen zusammenschneiden. Die Ausführung ist mit Betonung einer vertikalen Gliederung geplant. Ornamentale Metallelemente der Fassade spiegeln sich im Geländer der auskragenden Balkone wieder.

Den einzelnen Wohntürmen soll je durch unterschiedlichen Farbanstrich ein eigener Charakter gegeben werden.

#### **Beurteilung durch den Gestaltungsbeirat**

Insgesamt wird die Entwicklung positiv gesehen. Der vorgeschaltete Wettbewerb erzielte ein Ergebnis mit hoher Qualität und einer städtebaulichen Verdichtung genau an der richtigen Stelle im Stadtteil Reutin. Dies ist langfristig richtig, gerade auch im Hinblick auf die neue Bahnhofslösung in Reutin. Das Vorhaben wird als Leuchtturmprojekt gesehen, weshalb es entscheidend ist, dass bei der weiteren Bearbeitung auf eine hohe Qualität, die auch bis zum Ende durchgehalten wird, geachtet wird.

Die nachträglichen Veränderungen durch Vergrößerung der Baukörper (z. T. in Länge, Höhe oder Breite) sind deutlich sichtbar und führen zu Problemen im Inneren der Struktur.

Der Verlust der Grünachse bei Haus M und ein Heranrücken an die westliche Wohnbebauung werden besonders kritisiert und als nicht akzeptabel gesehen.

Auch der Verlust des westlichen kleinen Platzes bei Gebäude N und der Verlust der vier Bäume auf dem großen Quartiersplatz führt zu hohen Qualitätseinbußen.

Das Fassadenkonzept für das Vier-Linden-Quartier ist insgesamt nachvollziehbar und gut. Das 1:1 Fassadenmuster des Geländers wird gelobt. Eine gute Detailausbildung der Anschlüsse an die Fassade (Vermeidung von Wärmebrücken) ist aufgrund des hohen Gewichts notwendig.

Die Fassadengestaltung der Lindaupark-Erweiterung weist hingegen noch Mängel auf. Gerade aufgrund der großen städtebaulichen Prägnanz wird empfohlen, diese nochmal zu überarbeiten und mehr zu beruhigen. Eine Entwicklung weg von einer Vertikalität hin zu einer Horizontalität wäre maßstäblich besser verträglich.

Allgemein wird darauf hingewiesen, dass die hohe Qualität der Quartiersplanung auch in der Tiefgarage umzusetzen ist.

Auch wenn nach Aussage der Planer ein Bezug zum Außenraum in Form von Pflanz- und Lichthöfen nicht möglich ist, sollte dennoch mit natürlichem Tageslicht gearbeitet werden. Dies wird aufgrund der enormen Größe der Tiefgarage für unbedingt notwendig erachtet, um die Nutzung der Tiefgarage für die Bewohner angenehmer zu gestalten.

Als noch nicht gelöst wird auch die Verkehrsplanung mit nur einer Ein- und Ausfahrt für die Tiefgarage gesehen. Es erfolgt der Hinweis, die Rampenneigung noch einmal zu überprüfen, da diese etwas zu kurz bzw. zu steil erscheint.

Ein weiterer Hinweis erfolgt hinsichtlich der Problematik der Müllentsorgung, die an einem zentralen Punkt nördlich der Tiefgarageneinfahrt, ausgerechnet am schmalsten Quartierseingang vorgesehen ist. Eine Verteilung auf mehrere Abholpunkte böte hier eine Lösung.

Ein wichtiger Punkt, der noch nicht überzeugend gelöst wurde, ist die Zufahrt der Feuerwehr mit ihren großen Wendekreisen und Aufstellflächen. Diese kollidiert vermutlich mit der Freiraumplanung. Die Problematik gilt es zu lösen, damit die Außenraumgestaltung später auch wie geplant umgesetzt werden kann.

Die Freiraumplanung wird insgesamt gelobt. Das Element der Aufkantung der einzelnen Cluster (Teilquartiere) wird als gelungen gesehen. Es nimmt viele Funktionen auf und schafft eine Abgrenzung zu den halb-öffentlichen Räumen der einzelnen Wohncluster. Auf eine gute Detailausbildung muss geachtet werden.

Auch wird der Lösungsvorschlag zur Entwässerungsthematik gelobt. Die Nutzungen für die hierdurch frei werdenden Flächen überzeugen und stellen eine Bereicherung für das neue Quartier dar.

Kritisiert wird die Darstellung des Tiefgaragenaufbaus, der noch nicht überzeugt. Es muss genügend Bodenaufbau für eine Begrünung nach Vorgaben des Freiflächenplanes eingeplant werden.

## **Empfehlung des Gestaltungsbeirates**

### Haus M

Es erfolgt die Empfehlung des Gestaltungsbeirates auf die ursprüngliche Gebäudebreite aus dem Wettbewerbsentwurf zurückzugehen, um die für die Qualität des Außenraums sehr wichtige Baumreihe und den nötigen Abstand zu den westlichen Wohnblöcken zu erhalten. Eine Erhöhung des Kopfbaus auf fünf Geschosse kann man sich nur vorstellen, wenn die ursprüngliche Planung mit ihrer Qualität wieder hergestellt wird. Höhe zu generieren ist generell möglich, um kostbaren Grund und Boden auszunutzen und städtebaulich an dieser Stelle nachvollziehbar. Eine Verschmälerung des innerquartierlichen Abstandes zu den Gebäuden J und K und der damit einhergehende Verlust der Baumreihe sind hingegen nicht akzeptabel.

## Haus N

Der Gestaltungsbeirat empfiehlt den Platz im Westen des Hauses N und die vier Bäume auf dem Quartiersplatz unbedingt zu erhalten. Dies ist wichtig für die Qualität im Quartier. Die vier Bäume sind eine Bereicherung für den Quartiersplatz und ein guter Endpunkt der langen Achse nördlich von Haus N und zudem wichtig, um den nötigen Abstand zum Außenbereich der KiTa zu erreichen und hinsichtlich des großen Maßstabssprungs zur hohen Bebauung der Lindaupark-Erweiterung zu vermitteln.

Die Qualität der Außenraumgestaltung in der Schaffung unterschiedlicher Plätze geht anderenfalls verloren.

Um mehr Ruhe in die Fassadengestaltung von Haus N zu bringen wird vorgeschlagen, auf die auskragenden Balkone zu verzichten. Als die bessere Lösung werden Loggien oder auch französische Balkone gesehen. Dies würde auch zu einer Aufwertung der Dachterrassen führen.

Es wird darüber hinaus angeregt, eine Betonung der Horizontalität statt der Vertikalität zu untersuchen, um das Gebäude optisch in seiner Höhenwirkung zu reduzieren. Auch würde eine horizontale Gliederung die Aufteilung der Nutzungen im Inneren besser widerspiegeln (unten Parken, oben Wohnen). Dies könnte z. B. in Form einer rauen Fassade im Bereich der Parkebenen und einer eher feineren Fassade in den Obergeschossen erfolgen. Das Farbkonzept mit unterschiedlichen Farbanstrichen der einzelnen Wohntürme wird bei dezenter Mischung positiv gesehen.

Von ornamentalen Metallelementen wird eher abgeraten und eine ruhigere Struktur nahegelegt.

Allgemein wird angeregt Elemente aus dem Fassadenkonzept (Geländer) des Vier-Linden-Quartiers zu übernehmen, um eine Verbindung der beiden Entwürfe herzustellen.

## Fassade

Um langfristig eine gute Qualität und eine nachhaltige Planung zu gewährleisten, wird sowohl für die Fassadengestaltung des Vier-Linden-Quartiers als auch für die Erweiterung des Lindauparks nahegelegt, auf Wärmedämmverbundsysteme unbedingt zu verzichten und wenn möglich Klinker als volle Steine zu verwenden. Betonbauteile sollten durchgefärbt und auf keinen Fall angestrichen werden.

## Tiefgarage

Für die Tiefgaragenplanung wird dringend empfohlen, Tageslicht entweder über Elemente wie Lichtröhren oder ggf. über die Detailausbildung der 50 cm Aufkantung der Quartierszonen nach unten zu bringen.

Die Tiefgaragenzufahrt mit nur einer Ein- und Ausfahrt für das gesamte Quartier bereitet noch Bauchschmerzen. Eine Lösung dafür muss noch gefunden werden und im Zuge der Verkehrsplanung erfolgen.

## SoBoN Wohnungen

Wie auch schon in der nicht-öffentlichen Sitzung vom 27.04.2018 empfohlen, wird vorgeschlagen, die SoBoN Wohnungen gleichmäßig im Quartier zu verteilen und eine Ballung an SoBoN Wohnungen im Block entlang der Kemptener Straße zu vermeiden. Dies wird als notwendig betrachtet, um eine natürliche Durchmischung unterschiedlicher Nutzungsgruppen entstehen zu lassen und dem Entstehen von Brennpunkten, die das Quartier auf Dauer belasten könnten, entgegenzuwirken.

Um dies zu erreichen, sollten SoBoN Wohnungen auch im nord-westlichen Quartier angeordnet werden. Langfristig wird dies als bessere Lösung gesehen. Vorgaben durch den Gestaltungsbeirat werden hier nicht getroffen, die Diskussion hierzu muss die Stadt führen.

Insgesamt liegt ein in sich schlüssiges Konzept vor, das einen lebendigen neuen Stadtteil an der richtigen Stelle in Lindau schafft. Er stellt einen wichtigen Entwicklungsschritt für Reutin dar.

Eine erneute Vorstellung im Gestaltungsbeirat ist nicht notwendig.

**Gestaltungsbeirat 22.02.2019**  
**Protokoll: Erste öffentliche Vorstellung**

**Bregenzer Straße 30, Flur Nr. 550/8:**  
**Neubau eines Büro- und Wohnhauses**

Teilnehmer:

Prof. Lydia Haack

Dipl.-Ing. (FH) Ralph Kulak

Kay Koschka

Anja Köhler

Nicola Strausdat

Annette Holzlhöner

Nadine Tuchscherer

Bauherr (IVG Immobilien- und Verwaltungs GmbH): Jürgen Geser, Karl Geser  
Architekt (ARCHITEKTUR preis): Herr Preis, Herr Huwe

**Vorgeschichte**

Das Vorhaben liegt an prominenter Stelle an der Bregenzer Straße und der gerade im Bau befindlichen Bahnunterführung – einer wichtigen Verbindungsstrecke für Fuß- und Radfahrer.

Das dreigeschossige Bestandsgebäude soll abgerissen und durch einen Neubau mit Tiefgarage ersetzt werden.

Das Vorhaben wurde dem Gestaltungsbeirat bereits in nicht-öffentlicher Sitzung am 28.10.2018 vorgestellt.

Ursprünglich war geplant, ein sechsgeschossiges Gebäude mit fast quadratischem Grundriss von 15 m x 16 m zu errichten. Der Gestaltungsbeirat kritisierte die Ausbildung eines Hochpunktes mit sechs Geschossen, der an dieser Stelle städtebaulich nicht nachvollzogen werden konnte und empfahl die Überarbeitung des Entwurfs. Es wurde dem Bauherren vorgeschlagen, ein schmaleres, längliches Gebäude zu entwickeln das sich an den dreigeschossigen Gebäuden der Kemptener Straße orientiert und ggf. einen untergeordneten, zur Bahnlinie orientierten Hochpunkt mit maximal fünf Geschossen ausbildet.

Der überarbeitete Entwurf ist Grundlage der heutigen Sitzung.

**Vorstellung des geplanten Bauvorhabens**

Herr Preis stellte das überarbeitete Bauvorhaben vor. Die Höhe wurde reduziert, dafür ist die Grundfläche gewachsen. Der Baukörper unterteilt sich in einen dreigeschossigen Gebäudekörper, der sich zur Bregenzer Straße orientiert und einen fünfgeschossigen Gebäudekörper, der sich zur Bahnseite orientiert. Im Erdgeschoss ist Büronutzung und in den darüber liegenden Geschossen Wohnnutzung geplant. Die Tiefgarage bietet Platz für 16

Stellplätze; die Auffahrt ist an der Ostseite des Gebäudes gelegen. Das südlich angrenzende Nachbargrundstück soll ebenfalls noch erworben werden und wurde daher in die Planung integriert. Hier ist die Aufstellfläche für die Feuerwehr geplant. Die Dachfläche des dreigeschossigen Gebäudes soll der darunterliegenden Wohnung als Dachterrasse zur Verfügung gestellt werden. Die Fassade ist in einem hellen Klinker oder in Putz geplant.

### **Beurteilung durch den Gestaltungsbeirat**

Durch die Lage an prominenter Stelle ist es wichtig, dass hier ein städtebaulich ansprechender Stadtbaustein entsteht.

Positiv wird gesehen, dass der Vorschlag des Gestaltungsbeirates aufgenommen wurde, das Gebäude in der Höhe zu reduzieren und einen länglichen Baukörper zu entwickeln.

Das Gebäude vermittelt nun zwischen der dreigeschossigen Bebauung an der Bregenzer Straße und der sechsgeschossigen Bebauung gegenüber der zukünftigen Bahnunterführung und fügt sich somit besser in die Umgebungsbebauung ein.

Kritisiert wird die Aufteilung in mehrere Baukörper mit vielen Vor- und Rücksprüngen. Es entsteht dadurch eine Rückseite zur Bregenzer Straße, die eher einem Hinterhofcharakter entspricht als einer attraktiven Hauptseite. Städtebaulich ist an dieser prominenten Stelle ein kräftiger Baukörper mit einer einheitlichen Hülle und Fassadenabwicklung gewünscht. Die Hauptseite zur Bregenzer Straße sollte eine ruhige Front erhalten; unter keinen Umständen darf das Bild eines Hauses mit Anbau entstehen.

### **Empfehlung des Gestaltungsbeirates**

Um eine städtebaulich schlüssige Grundfigur zu erhalten, ist sowohl die Baukubatur als auch die Fassadenabwicklung nochmals zu überarbeiten.

#### Baukörper

Auf die vielen Vor- und Rücksprünge und die Aufteilung in mehrere Baukörper ist zu verzichten. Das Treppenhaus muss gänzlich in die Hülle integriert werden.

Das Gebäude soll als durchgängiger, kompakter Baukörper mit einer Breite errichtet werden.

Um dies zu erreichen, muss die Gebäudekubatur verändert werden. Richtung Bregenzer Straße sollte sie verbreitert und zur Bahnlinie hin verschmälert werden. Ein Ausmitteln der Gebäudetiefe erscheint sinnvoll, sodass ein ruhiger länglicher Baukörper entsteht. Es wird vorgeschlagen entweder näher an die westliche Grundstücksgrenze zu rücken, was abstandsflächenrechtlich nach Rücksprache mit der Bauordnung möglich ist. Alternativ könnte eine Abstandsflächenübernahme auf dem östlichen Grundstück angefragt werden. Die Vorteile einer einfachen Grundstruktur lägen nicht nur in einem ruhigeren Erscheinungsbild sondern auch darin, eine für den gesamten Baukörper durchgängige und flexiblere Grundrisstypologie zu entwickeln. Überdies ergäbe sich ein besseres A / V Verhältnis und eine insgesamt bautechnisch einfachere und rationellere Ausführung.

Alternativ zu dem dreigeschossigen Gebäude mit fünfgeschossigem Kopfbau wäre auch ein durchgängiges viergeschossiges Gebäude denkbar.

#### Fassade

Um ein einheitliches, ruhiges Erscheinungsbild zu erreichen wird vorgeschlagen, die Fassade in einer Materialität mit wenigen qualitativ hochwertigen Entwurfselementen zu



entwickeln. Ein umlaufendes Fassadenbild ist aufgrund der Fernwirkung in alle Richtungen notwendig. Daher ist darauf zu achten, dass sich weniger unterschiedliche, sondern eher gleichwertige und großzügige Öffnungen ergeben. Die Qualität der Ausführung hängt wesentlich auch vom Einsatz hochwertiger Materialien ab und wird dringend empfohlen. Um den Immissionsschutz zu bewältigen (unmittelbare Nähe zur Bahn und zur Bregenzer Straße) erscheint der Einsatz von offenen Loggien fragwürdig. Vermutlich sind nur verglaste Loggien möglich.

Es wird vorgeschlagen ein durchdachtes Kastenfenster (Prototyp) zu entwickeln, das alle Kriterien (auch den Schallschutz) erfüllt. Es wurde diskutiert die Fassadentiefe zu nutzen, um mittels einer Prallscheibe den Schall- und Windschutz zu gewährleisten wie auch gleichzeitig mittels eines französischen Fensters (Fester mit Absturzsicherung) einen minimalen Austritt zu generieren.

Baukonstruktiv ist entweder ein Skelettbau mit z. B. Klinkerfassade oder auch eine Lochfassade mit dickem Stein und Putzfassade denkbar. Es wird ein heller Farbton für die Fassade empfohlen. Raumhohe Fensterelemente werden positiv bewertet. Von einem Fassadensystem mit Wärmedämmverbundsystem wird dringend abgeraten. Bei Einsatz von Betonbauteilen sollten diese unbedingt durchgefärbt und nicht gestrichen werden.

### Dach

Die Flachdächer sind zu begrünen und auf sichtbare Dachaufbauten ist zu verzichten. Im Falle einer Terrassennutzung der Dachfläche des dreigeschossigen Gebäudeteils wird dringend davon abgeraten, diese von der darunter liegenden Wohnung über die Dachfläche zu erschließen, da dies zum einen baukonstruktiv aufwendig wäre und zu bereits kritisierten unschönen Annexen in der Dachlandschaft führen würde. Es wird angeregt, über eine Nutzung als Gemeinschaftsdachterrasse für die Wohnungen des höheren Gebäudeteils nachzudenken.

Um ein ruhiges und einheitliches Erscheinungsbild zu gewährleisten wird für eine ggf. notwendige Brüstung empfohlen, diese blickdicht auszuführen, d.h. die Brüstungselemente aufzumauern und auf einheitlicher Brüstungshöhe durchlaufen zu lassen.

### Freiflächen

Ein Kirschbaum sollte unbedingt erhalten bleiben, da der große alte Baumbestand entlang des Grundstücks aufgrund des Baus der neuen Unterführung bereits fallen musste. Die Freiflächen sollten ruhig gestaltet werden, besser zwei bis drei große Bäume in Gruppierung als viele kleinere. Eine Absprache der Baumsetzung mit der Stadt wird nahegelegt.

### Tiefgarage

Es wird empfohlen die Grundrissorganisation der Tiefgarage zu überarbeiten, und auf das Abknicken im südlichen Tiefgaragenteil zu verzichten. Die Anordnung des Behindertenparkplatzes wird kritisiert und auf das Erfordernis der Bereitstellung von Besucherparkplätzen wird hingewiesen.

Die Überdeckung der Tiefgarage sollte mit mindestens 80 cm geplant werden, um eine gute Begrünung des Freiraums zu ermöglichen (nach Freiflächengestaltungssatzung sind 60 cm vorgeschrieben).

Die Tiefgaragenzufahrt ist zu überprüfen, vermutlich wird diese etwas länger als dargestellt. In diesem Zusammenhang sollte auch die Zugänglichkeit zu den Garagen für die Nachbarbebauung untersucht werden.

#### Feuerwehr

Die Zugänglichkeit für die Feuerwehr, und ob diese tatsächlich rückwärts wieder rausfahren kann, muss vorab geklärt werden.

#### Müll

Auch die Entsorgung des Mülls ist noch nicht überzeugend gelöst.

Insgesamt ist das Vorhaben bei Einhaltung des Besprochenen auf dem richtigen Weg. Als besondere Herausforderung des Projekts wird die Lösung des Immissionsschutzes gesehen.

Eine erneute Vorstellung im Gestaltungsbeirat ist nicht notwendig.