

**Gutachten zu TOP 3 der Sitzung des Gestaltungsbeirates  
vom 24.11.2020  
(Eberhardstraße 4 – Vorkonzept Umbau und Erweiterung)**

Das Gutachten des Gestaltungsbeirates erstellte Frau Prof. Hanne Deubzer (Mitglied des Gestaltungsbeirates).

**Gutachten:**

Für das Grundstück Eberhardstraße 4 ist eine Machbarkeitsstudie entwickelt worden, die verschiedene Szenarien einer baulichen Entwicklung beleuchtet: Umbau, Erweiterung, Neubau.

Die vorliegende Planung ist – dies vorangestellt – vorbildlich aufgebaut. Über eine sehr anschauliche Analyse der örtlichen Situation und eine Einführung in die Geschichte des kleinen Fabrikgebäudes werden die Rahmenbedingungen für eine bauliche Entwicklung dokumentiert, die eine gute Bewertung der Perspektiven zulassen.

Das zur Verfügung stehende Grundstück ist sehr schmal, der Footprint des bestehenden Gebäudes umfasst annähernd die Grenzen einer möglichen Bebauung. Die Vorschläge, die einen Rückbau des Gebäudes vorsehen und eine traufständige straßenbegleitende Bebauung vorstellen, können nicht überzeugen.

Es folgen Vorschläge, das bestehende Gebäude aufzustocken, das aus einem zweigeschossigen zentralen Raum und zwei eingeschossigen Seitenschiffen besteht. Diese Vorschläge setzen eine Neuregelung der Abstandsflächen auf 0,4 h voraus. Grundsätzlich ist eine – behutsame und in der Typologie beheimatete - Aufstockung des mittleren Baukörpers vorstellbar, vermutlich um 1 ½ Voll- Geschosse (Vorschlag 6), vielleicht in Leichtbauweise (Holz?). Eine statische Bewertung des Bestandes liegt noch nicht vor. Es wird darauf hingewiesen, dass z.B. bei zusätzlichen Ebenen ein Nachweis von Stellplätzen gefordert wird, der auf dem Restgrundstück definitiv nicht leistbar ist.

Bei dem Umbau, der Rekonstruktion – der Sanierung der bestehenden kleinen Fabrik bleiben unter planerischen Gesichtspunkten zweifelsohne die geringste Frage offen. Und sie bringt eine neue Qualität in das nachbarschaftliche Umfeld, denn die Lage des Grundstücks ist schon qualitativ. Eingebettet in eine interessante stadträumliche Situation, die eigentlich eine schöne Verwebung / Vernetzung mit dem Stadtkörper anbietet – allerdings erfordert diese Verbindung der öffentlichen / halböffentlichen Freiräume eine gründliche Auseinandersetzung mit den Nachbarschaftsinteressen, die bis heute alles verhindern: die Post, der rückwärtige Schuppen, die PKWs, die Bewertung der beiden großen Bäume.

Der nutzungsdurchmischte Stadtblock hat unbestreitbar ein stadträumliches Potenzial, eine gute Stimmung, die eine ganzheitliche Betrachtung rechtfertigt und als Kristallisationspunkt das historische Gebäude adressiert.

Der Bedarf und das öffentliche Interesse an derartig genutzten schönen Objekten im urbanen Raum kann nur über eine Marktanalyse belastbar erfasst werden und die hier vorliegende planerische Expertise ist ein Parameter in der vielschichtigen Kosten-/Nutzenabwägung.

Die frühzeitige Beteiligung der Stadtplanung ist aus Sicht des Gestaltungsbeirates eine gute Voraussetzung für eine erfolgreiche Entwicklung des Standortes. Sehr gern würde der Gestaltungsbeirat das Projekt weiterverfolgen.