

**Gutachten zu TOP 1 der Sitzung des Gestaltungsbeirates
vom 05.10.2022
(Immenstädter Straße 26
Abbruch und Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses
mit 10 Wohneinheiten und Tiefgarage
Architekturbüro Jehle)**

Das Gutachten des Gestaltungsbeirates erstellte Herr Prof. Hans-Peter Hebensperger-Hüther (Mitglied des Gestaltungsbeirates).

Gutachten:

Nach der ersten Vorlage am 28.06.2022 für eine Neubebauung des Grundstücks Immenstädter Straße 26 stellte der GBR unmissverständlich fest, dass das Bestandsgebäude ein qualitätsvolles, traditionsreiches und kraftvolles Haus an einem außergewöhnlichen städtischen Wohnort sei, mit dem man nachhaltig und verantwortungsvoll umgehen sollte. Eine Erweiterung des Bestandsgebäudes im hinteren Bereich sei eine Option. Auf den Erhalt der ortsbildprägenden drei Kastanienbäume wurde ebenfalls hingewiesen.

In der Wiedervorlage - die sich zwar bemüht, den Himmelsrichtungen entsprechende Wohnungsgrundrisse anzubieten und durch die Anordnung eines PKW-Lifts eine flächensparende Zufahrt zur Tiefgarage zu ermöglichen - wird auf die deutlichen Hinweise des Gestaltungsbeirates vom 28.06. leider überhaupt nicht eingegangen. Stattdessen wird erneut eine Neuplanung angeboten, die sich zwar bzgl. der Größe des Baukörpers - etwa der Charakteristik der Nachbarbebauung - anpasst, in der Positionierung aber nur durch die Einhaltung von Abstandsflächen begründet ist. Das vorgeschlagene Gebäude wirkt aber unausgesprochen, die Grundstückszwickel zur Immenstädter Straße sind unmotiviert. Die Erkennbarkeit des Hauszugangs - versteckt hinter dem TG-Lift und eingezwängt zwischen ebenerdigen Stellplätzen - schafft bei weitem nicht die Identität des Bestandsgebäudes. Die gewerbliche Nutzung im EG entspricht gestalterisch, aber auch in Bezug auf die Zugänglichkeit ebenfalls nicht der Lagequalität des Gebäudes.

Überdies müsste mindestens eine Kastanie bei der Realisierung dieses Vorschlags gefällt werden.

Der Gestaltungsbeirat kann nur erneut nur auf die Qualität des Bestandsgebäudes hinweisen. Nachdem auch der Bauzustand keinesfalls einen Abriss erforderlich macht, drängt der GBR ausdrücklich auf eine intensive planerische Beschäftigung damit. Eine Erweiterung des Gebäudes im westlichen Bereich könnte - davon ist der GBR überzeugt - bei guter Planung sowohl eine gute Lösung der Stellplatzfrage (hier kann auch über automatische Parkierungsmöglichkeiten nachgedacht werden) als auch schöne westorientierte Wohnungen ermöglichen. Ganz nebenbei könnte damit eine hofartige Freifläche entstehen, die von den weiterhin bestehenden Kastanien geprägt werden könnte.

Der Gestaltungsbeirat sieht erwartungsvoll einer Wiedervorlage entgegen, in der die angesprochenen Aspekte aufgenommen werden.