

**Gutachten zu TOP 1 der Sitzung des Gestaltungsbeirates
vom 01.12.2022
(Immenstädter Straße 26
Abbruch und Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses
mit 10 Wohneinheiten und Tiefgarage
Architekturbüro Jehle)**

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

Gutachten:

Das neue Planungskonzept verfolgt eine bauliche Verdichtung unter Beibehaltung des bestehenden Gebäudes. Hier ist ein großer planerischer Schritt unternommen, der dem künftigen Bauvorhaben eine bedeutsame Akzeptanz in der Öffentlichkeit sichern wird.

Drei wertvollen Kastanien wie das Straßenbild an der Immenstädter Straße bleiben also erhalten - richtig gut und ein großes Kompliment an Planer und Bauherr!

Neben der Sanierung und Umnutzung des bestehenden Wohn- und Geschäftshauses soll im Westen, auf der Gartenseite, ein dreigeschossiger Neubau mit Penthouse entstehen. In der überarbeiteten Planung wurden bereits wichtige Planungsparameter berücksichtigt.

Die heutigen Hinweise beziehen sich im Wesentlichen auf formale Details und die Gestaltung des neuen Gebäudeanbaus:

- auf eine ausdrückliche Gliederung des Neuen in Sockel, Hauptgebäude und Dachaufbau – prägende Elemente im Straßenbild - sollte zugunsten eines ruhigen, gelassenen Gartenhausmilieus verzichtet werden
- das Gebäude sollte fest auf dem gewachsenen Grund stehen und eine unmittelbare Beziehung zu dem Grünraum aufnehmen. Daraus folgt die dringende Bitte, die Duplex-Parksystem zu überdenken und stattdessen ein automatisiertes Parksystem einzuplanen. Dadurch ergibt sich ein großer Gestaltungsspielraum in der Beziehung zwischen Innen und Außen und auch zu dem westlichen Nachbargarten
- voraussichtlich können dadurch die Niveautreppen zwischen Bestandsgebäude und Neubau entfallen – eine gravierende Vereinfachung im Baugefüge!
- die Lage und Ausbildung des Treppenhauses und des Aufzugs sollten in dem Zusammenhang auch noch einmal überdacht werden. Der markante Treppenturm in der Nordfassade stört sehr das Fassadenbild; eventuell gelingt eine klarere bauliche Struktur über eine einläufige Treppe an der Außenwand des Bestandsgebäudes, so dass sich die „Fuge“ zwischen der Erschließung und den Gartenwohnungen ergibt (- vermutlich wäre es am besten, die Erschließung in der Gestaltung dem Bestandsgebäude zuzuordnen -)

- die Materialvielfalt sollte zugunsten einer feinen Gliederung zurückgenommen werden; so sollte zum Beispiel das Geländer entlang der Attika entfallen, stattdessen die aufgehende Wand die Absturzsicherung liefern
- auf die selbständige Physionomie und eine formal-präzise Handschrift des Anbaus sollte geachtet werden

Mit den hier genannten Hinweisen kann eine gute Balance zwischen dem straßenbildprägenden bestehenden Gebäude und einer typologisch dem Garten und Grünraum zugeordneten baulichen Aussage hergestellt werden. Wenn das dann gelingt, kann es ein richtig gutes Projekt werden.

Der Gestaltungsbeirat muss dabei auch einen sorgfältigen Umgang mit dem Bestand voraussetzen. Alle neuen Bauteile sollten hier sorgfältig auf den Erhalt des bestehenden Gebäudes zielen (Fensterrahmen, Einbaudetails, Putzqualität, Klempnerdetails etc...).

Die bisherige Entwicklung der Planung ist prima – es stehen zweifelsohne noch etliche Entscheidungen an. Aufgrund der bisherigen Erfahrung verzichtet der Beirat auf eine Wiedervorlage, bittet aber um Kenntnissetzung über die Bauverwaltung bei weiteren Planungsschritten.