

**Gutachten zu TOP 2 der Sitzung des Gestaltungsbeirates
vom 01.12.2022
(Beethovenstraße 15
Verdichtung / Erweiterung)**

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

Gutachten:

Das in einer Wiedervorlage gezeigte Projekt nimmt die Anregungen des GBR vom 5.4.2022 auf und wird jetzt in Summe sehr positiv bewertet.

Der **Neubau** ist in Zusammenhang mit der Nachbarbebauung in seinen Außenmaßen gut vorstellbar. Die einfache, klare und zurückhaltende Gestaltung der Kubatur wird positiv gesehen.

Der Typengrundriss des Neubaus ist ebenfalls klar und einfach und nutzt die Himmelsrichtungen sehr gut.

Das Angebot von Solarzellen auf der Dachfläche ist zeitgemäß und wird begrüßt, wobei empfohlen wird, zusätzlich das Dach zu begrünen.

Im weiteren Planungsprozess sollten auch folgende Punkte stärkere Beachtung finden:

- Eine bessere Adressbildung des Neubaus (kein Hauptzugang durch die TG)
- Eine gefahrenfreie, möglichst barrierefreie Zugänglichkeit der gemeinsamen Freiflächen (speziell für Kinder)
- Barrierefreiheit der Neubauwohnungen (auch wenn dies bei geschickter Auslegung der BayBO formal nicht notwendig wäre)

Bei der Behandlung des **Bestandsgebäudes** sieht der GBR stärkeren Nachbesserungsbedarf. Insbesondere die Behandlung des Dachgeschosses wird in Frage gestellt: Der Dacheinschnitt sollte die Größe des Bestands keinesfalls überschreiten und die Trauflinie sollte den Nachbarhäusern entsprechen. Die Folie „Luftbild Südost“ zeigt deutlich das gestalterische Problem.

Angesichts des niedrigen Dachraums wird die Nutzung des Daches für eine eigenständige Wohnung ohnehin in Frage gestellt. Die Nutzung in Form von Maisonettewohnungen könnte eine gute Option sein.

Aufgrund der positiven Weiterentwicklung wird auf eine Wiedervorlage verzichtet.

Verfasser und Bauherr sollten bei der Weiterbearbeitung aber unbedingt mit Landschaftsarchitekten zusammenarbeiten, um bei dem Gebäude im grünen Hof möglichst viele –gerade für Innenstädte relevante- Themen (Freiraumqualität, Biodiversität, Dach- und Fassadenbegrünung, Regenwasserrückhaltung...) anzuwenden bzw. zu optimieren, damit dieses Haus auch für ähnlich geartete Projekte der Nachverdichtung ein positives Beispiel sein kann.