

Gutachten zu TOP 1 der Sitzung des Gestaltungsbeirates vom 23.04.2024

Duracher Straße 21, 23, 25

Bebauung am Rotschlöble

Hagspiel, Stachel, Uhlig / Architekten Part mbB

Das Gutachten des Gestaltungsbeirates erstellte Herr Thomas Glogger

Gutachten:

Das Vorhaben „Bebauung am Rotschlöble“ wurde dem Gestaltungsbeirat vom damaligen Eigentümer (der Alpinliving GmbH) ein erstes Mal – in Form von alternativen Entwürfen von 3 beauftragten Architekturbüros – in der Sitzung vom 05.04.2022 vorgestellt. Das damals beteiligte Büro Hagspiel Stachel Uhlig Architekten, Kempten hat nun - im Auftrag des neuen Eigentümers (der Qosy GmbH, Isny) – das seinerseits vorgestellte Konzept überarbeitet und weiterentwickelt.

Vorgeschlagen wird nunmehr eine Bebauung mit insgesamt 5, in Körnigkeit, Geschossigkeit und Dachform identischen, Baukörpern. Durch die Setzung des Baukörpers soll

- eine Sichtachse von der Duracher Straße zum Rotschlöble,
- eine Begegnungszone im Innenbereich (zwischen den Häusern 1,2, 3 und 5) und
- ein kleiner Platz zwischen Haus 4, dem Rotschlöble und dem Bestandsgebäude im Südosten

entstehen.

Über eine Stichstraße entlang der nördlichen Grundstücksgrenze (in Lage des bestehenden Fußweges von der Duracher Straße zum Rotschlöble) werden die Tiefgaragenzu-/abfahrt und ein Wendehammer mit oberirdischen Stellplätzen im Nordosten erschlossen.

Grundsätzlich sieht der Gestaltungsbeirat die vorgeschlagene Dichte als dem Standort angemessen an.

Kritisch gesehen hingegen werden folgende Punkte:

- „Erschließung“: Die Überlagerung der durch ein Gehrecht gesicherten Fußwegverbindung mit der privaten Stichstraße, der Zu-/Abfahrt der Tiefgarage und dem Wendehammer in unmittelbarer Nachbarschaft zum Rotschlöble, kann nicht überzeugen.
- „Feuerwehr“: Bedingt durch die 4-Geschossigkeit aller 5 Baukörper müssen alle Gebäude für Fahrzeuge der Feuerwehr erreichbar sein (mit entsprechenden Zufahrten, Aufstellflächen und Schleppkurven etc.). Dies ist mit einer

qualitätvollen, dem Standort gerecht werdenden, Freiflächengestaltung erfahrungsgemäß kaum in Übereinstimmung zu bringen.

- „Platz“: Der vorgeschlagene Platz zwischen Haus 4, Rotschlöble und Bestandgebäude ist für den Gestaltungsbeirat städtebaulich nicht nachvollziehbar. Es fehlen eine eindeutige räumliche Fassung und die für einen „Platz“ erforderliche Nutzungen und Frequenzen. Diese Einschätzung deckt sich im Übrigen mit der Stellungnahme der Unteren Denkmalschutzbehörde, in der Lage und Höhenentwicklung von Haus 5 als Beeinträchtigung der Solitärstellung des Einzeldenkmales „Rotschlöble“ gesehen werden.

In einer Überarbeitung sollten nach Auffassung des Gestaltungsbeirates daher folgende Punkte untersucht bzw. überdacht werden:

- Nutzung der nördlichen Erschließung auch weiterhin ausschließlich als fußläufige Verbindung von Duracher Straße und Rotschlöble.
- Berücksichtigung der Stellungnahme der Unteren Denkmalschutzbehörde in Bezug auf Lage und Höhenentwicklung von Haus 5.
- Freihaltung des Innenbereiches von Flächen für die Feuerwehr.

Um die angesprochen Punkte ohne Flächenverluste darstellen zu können, kann sich der Gestaltungsbeirat ein Schließen der Fuge zwischen den Häusern 1 und 2 städtebaulich vorstellen. In einem solchem – im Detail noch sorgfältig zu gliedernden – Gebäude, könnten im Norden die TG Zu-/Abfahrt integriert und über einen Durchgang ein dann deutlich ruhigerer, halböffentlicher Innenbereich einschließlich einer eindeutigen Sichtachse zum Rotschlöble hin, organisiert werden.

Generelles Ziel aller Überlegungen sollte sein, das identitätsstiftende Potential des Rotschlöbles für ein Wohnquartier mit einem ganz eigenständigem Charakter noch stärker auszuformulieren, wozu es nicht zwingend notwendig wäre, den „Fußabdruck“ des Rotschlöbles und des nicht referenzwürdigen Bestandgebäudes als Grundlage zu verwenden.

Der Gestaltungsbeirat bittet um Wiedervorlage.