

Gutachten zu TOP 2 der Sitzung des Gestaltungsbeirates vom 23.04.2024

Bahnhofstraße 37 Neuplanung des Grundstücks / Sozialer Wohnungsbau und Gewerbe in Modulbauweise Rossing und Wirth Immobilien

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

Gutachten:

Der städtebauliche Ansatz zweier paralleler, miteinander verbundener, Baukörper zur Schaffung von förderfähigem Wohnungsbau über einer erdgeschossigen gewerblichen Nutzung wird vom GBR in der vorgefundenen, sehr heterogenen städtebaulichen Umgebung begrüßt. Die gewählten Baumassen finden ebenfalls Zustimmung. Die in der Vorstellung mündlich geäußerten Aspekte sind im Sinne einer nachhaltigen Bebauung allesamt positiv zu werten.

Leider kann der GBR aber die mündlich geäußerten Qualitäten in den überlassenen Unterlagen noch nicht plausibel nachvollziehen und bittet bei der weiteren Bearbeitung um Prüfung folgender Aspekte:

- Baurechtlich sollte sichergestellt sein, dass die Abstandsflächen zum westlichen Nachbarn eingehalten werden (andernfalls könnte das Zwischenglied zwischen den parallelen Zeilen verkleinert werden, was einer erdgeschossigen gastronomischen Nutzung an der Straße zu Gute kommen würde) und auch der 2. Rettungsweg für die Wohnungen gewährleistet ist.
- Die vorgeschlagenen Grünflächen für die Bewohner an der Südseite –hier würde der GBR eine gastronomische Nutzung mit entsprechender Freifläche favorisieren- und auf der erdgeschossigen „Platte“ sind in der vorliegenden Planung von den Treppenhäusern aus nicht zu erreichen und somit für die Bewohner –vor allem Kinder- nicht nutzbar. Ergänzend könnte –speziell im geförderten Wohnungsbau und aufgrund der geringen Grundfläche - eine gemeinschaftlich zugängliche Dachterrassen / Dachgartennutzung (mit angrenzenden Gemeinschaftsräumen) in Betracht gezogen werden.
- Das mündlich vorgeschlagene „innovative“ Parkierungssystem im EG und UG ist zwar platzsparend, kollidiert aber derzeit mit der Zugänglichkeit der Treppenhäuser und Freiflächen für Bewohner. Hierzu sollte mit Unterstützung der Stadtplanung beim Tiefbauamt erreicht werden, die Zufahrt für die parkenden Autos an der nördlichen Grundstücksgrenze zu platzieren.

- Die Ausbildung der südlichen Giebelwand als „grüne Wand“ bildet eine attraktive Fassade, erscheint aber in Bezug auf Kosten im Bau- und Unterhalt als wenig realistisch. Die Nutzung der Südfassade zur Belichtung der Wohnungen kann alternativ zu einer ebenfalls gestalterisch ansprechenden Lösung führen.
- Balkone als Freiflächen an den stark befahrenen Straßen werden in Hinblick auf Nutzbarkeit und Gestaltung problematisch gesehen. Loggien (als Wintergärten auch schallschützend) sollten optional in Erwägung gezogen werden.
- Eine konzeptionelle Holzmodulbauweise kann zukunftssträftig und somit sehr verfolgenswert sein. Sie sollte aber auf die sehr unterschiedlichen Randbedingungen (Himmelsrichtung, Schall etc.) für die Wohnungen in Einklang gebracht werden.

Dem GBR fällt auf, dass der vorgestellte Entwurf eine Vielzahl von - durchaus begrüßenswerten - Einzelvorschlägen enthält, deren Finanzierung im geförderten Wohnungsbau genauer zu überprüfen ist.

In diesem Sinn wünscht der GBR viel Erfolg bei der weiteren Planung und bittet um Wiedervorlage.