Gutachten zu TOP 2 der Sitzung des Gestaltungsbeirates vom 10.04.2025

Maistraße 4 Rückbau Bestandsgebäude Entwicklung Wohnbebauung Geiger Projektentwicklung GmbH & Co. KG und Steinhoff / Haehnel Architekten

Das Gutachten des Gestaltungsbeirates erstellte Herr Helmut Kuess.

Gutachten:

Die Grundlage des Entwurfs ist der Abbruch des ehemaligen landwirtschaftlichen Gebäudekomplexes, welcher durch zwei kubische Wohnbauten samt Tiefgarage ersetzt werden soll. Derzeit ist das Grundstück von einem markanten Vegetationsbestand umrahmt, der mehrheitlich aus Fichten besteht, aber dennoch einen wertvollen Beitrag zur Durchgrünung des Quartiers leistet, als Trittsteinbiotop eine Rolle im Quartier spielt und der Nachbarbebauung mit einer bewachsenen Böschung Privatsphäre schenkt.

Das weitere städtebauliche Umfeld ist durch vielfältige Wohnbauten in unterschiedlichen Typologien geprägt. Das unmittelbare Umfeld ist durch die einseitige zeilenförmige Bebauung in der Maistraße charakterisiert und definiert einen urbanen straßenräumlichen Charakter. Nach Westen hin besteht ein ca. eingeschossiger bewachsener Geländesprung nach unten. Im westlichen und südlichen Umfeld sind durchweg Zeilenbebauungen mit überwiegend Satteldachformen bestimmend.

Die städtebauliche Situation erfordert einen adäquaten Lösungsansatz, der Bezug zum Quartier und zur derzeit bestehenden naturräumlichen Situation nimmt.

Das vorliegende Konzept mit zwei Punktbaukörpern, die jeweils einen großen Fußabdruck aufweisen, kann die Qualitäten und Potenziale der vorherrschenden städtebaulichen Struktur nicht ausschöpfen. Die beiden Baukörper erzeugen keinen Bezug zu den vorhandenen Nachbarschaften, sondern verhalten sich eher unverbunden. Die Außenraumqualität zwischen den Gebäuden ist aufgrund der massiven Unterbauung durch die Tiefgarage eher gering einzuschätzen, da die Freiflächen an vielen Stellen von der Feuerwehr befahren werden müssen und somit eine gewisse Befestigung benötigen. In den Randbereichen der Tiefgarage verbleiben nur Restflächen, die für eine Begrünung mit größeren Bäumen geeignet wären und die Gebäudekubaturen zukünftig einbinden könnten. Die bestehenden Chancen einer qualitätsvollen Quartiersentwicklung konnten mit der Planungsvariante auf diesem Grundstück leider nicht wahrgenommen werden.

Um eine gute Quartiersentwicklung zu erreichen, wäre ein anderer städtebaulicher Ansatz zielführender: In Fortführung der bestehenden, fast völlig geschlossenen Zeilenbauweise entlang der westlichen Seite der Maistraße könnte ein schmaler Längsbaukörper entwickelt werden, der am nördlichen Ende winkelförmig nach Westen abknickt. Die Geschossigkeit könnte bei ca. 4, eventuell auch 5 Geschossen im nördlichen Querteil liegen. Durch dieses städtebauliche Prinzip würde eine geschützte Innenhofsituation geschaffen, die sich nach Westen und Süden hin öffnet. Baumbestand könnte teilweise erhalten bleiben oder durch entsprechende Grünraumelemente (Hochstämme) an die derzeitige Situation mit dem alten Hofgebäude und dem großen grünen Umschwung erinnern. Durch eine eventuell sogar zweigeschossige Öffnung könnte der „Innenhof“ an die Maistraße angeschlossen werden und umgekehrt. Zudem könnte dadurch eine Feuerwehrezufahrt ermöglicht werden. Auf einen möglichst großen Anteil an nicht unterbauten Grünflächen im Hof sollte geachtet werden, um größere Anpflanzungen zu ermöglichen.

Die beiden angebotenen Baukörper stellen andererseits ein sehr hochwertiges Konzept für einen leistbaren, gemeinnützigen Wohnbau dar: Ein intelligentes und wirtschaftlich günstiges Planungsprinzip ist mit zukunftsweisenden Konstruktions- und Haustechnikansätzen verknüpft.

Der hochwertige Gestaltungsanspruch bei den beiden Wohngebäuden wird vom Gestaltungsbeirat ebenfalls hervorgehoben.

Laut Auskunft des Vorhabenträgers ist das vorliegende Gebäudekonzept mit dem beschriebenen städtebaulichen Ansatz nicht verwirklichtbar. Wenn dem so ist, empfiehlt der Gestaltungsbeirat, dass die Stadt dem Vorhabenträger in seiner Suche nach einem passenden Grundstück für dieses Wohnbaukonzept Unterstützung anbietet.