

## **Gutachten zu TOP 1 der Sitzung des Gestaltungsbeirates vom 04.12.2025**

### **Maistraße 4 Auflösung bestehende ehemalige Hofstelle, Entwicklung Wohnbebauung Ferdinand Brutscher GmbH & Co.KG**

Das Gutachten des Gestaltungsbeirates erstellte Herr Helmut Kuess.

#### **Gutachten:**

Der ehemalige landwirtschaftliche Gebäudekomplex soll abgebrochen und durch einen Wohnbau ersetzt werden.

Das weitere städtebauliche Umfeld ist durch vielfältige Wohnbauten und unterschiedliche Typologien geprägt. Das Grundstück ist derzeit von einem markanten Vegetationsbestand eingerahmt, der zwar überwiegend aus Fichten besteht, aber dennoch einen wertvollen Beitrag zur Durchgrünung des Quartiers leistet. Als Trittsteinbiotop übernimmt er eine wichtige Rolle im Quartier und bietet der Nachbarbebauung durch eine bewachsene Böschung Privatsphäre.

Das unmittelbare Umfeld ist durch die einseitige, zeilenförmige Bebauung an der Maistraße mit einem klaren, urbanen Straßenraumcharakter geprägt.

Nach Westen hin besteht ein etwa eingeschossiger, vegetationsbestandener Geländesprung nach unten. Im westlichen und südlichen weiteren Umfeld dominieren Zeilenbebauungen mit überwiegend Satteldachformen.

Die städtebauliche Situation erfordert einen adäquaten Lösungsansatz, der sowohl Bezug zum Quartier als auch zur bestehenden naturräumlichen Situation nimmt.

Das nun vorliegende Konzept sieht einen winkelförmigen Baukörper mit einem langen Gebäudeteil entlang der Maistraße vor. Diese städtebauliche Reaktion ist folgerichtig und nimmt Bezug auf die beschriebenen Gegebenheiten im Quartier.

Der winkelförmige Baukörper schafft einen geschützten Hofbereich, der zusätzlich durch den westlich gelegenen Bestandsbau räumlich gefasst wird. Dieser Außenraum bietet eine hohe Aufenthaltsqualität für die Wohnanlage insgesamt. Der bestehende Hochstamm-Bestand muss vollständig entfernt werden, soll jedoch durch entsprechende Neupflanzungen ersetzt werden. Der Baukörper ist mit vier oberirdischen Geschossen und einem Tiefgaragengeschoss konzipiert. Die Wohngeschosse werden über zwei Erschließungskerne erschlossen.

Eine zweigeschossige Feuerwehrdurchfahrt im langen Bauteil in den Hof soll den feuerwehrtechnischen Anforderungen entsprechen. Entlang der Maistraße sind sechs Längsparkplätze vorgesehen, die zwischen Gehsteig und Gebäudewand liegen. Der lange Gebäudeteil soll ein flach geneigtes Pultdach mit PV-Anlage erhalten, der kurze Bauteil ein Flachdach.

Die Fassade ist grundrissorientiert und schlicht gestaltet. Eine Materialisierung ist noch nicht festgelegt, vermutlich werden jedoch verputzte Flächen dominieren.

Das Konzept stellt insgesamt eine gute Grundlage für die weiteren Planungsschritte dar und kann durch einige nachstehende Anforderungen bzw. Anregungen noch positiv weiterentwickelt werden. Dies betrifft insbesondere die vorgesehene zweigeschossige Durchfahrt für Feuerwehrfahrzeuge. Entgegen einer früheren Beurteilung eines Vorgängerprojekts durch den Gestaltungsbeirat, in der eine derartige Feuerwehrezufahrt angeregt wurde, ist der Gestaltungsbeirat in der weiterführenden Diskussion über das vorliegende Projekt zur Auffassung gelangt, dass eine solche Maßnahme die Qualität des Hofraums zu stark beeinträchtigt. Die Feuerwehrezufahrt müsste weit in den wertvollen Freiraum hineinreichen, zudem sind die hofseitigen Freiflächen fast vollständig durch die Tiefgarage unterbaut, was nicht nur die Freiraumqualität mindert, sondern auch die Baukosten durch höhere Belastungsannahmen erhöht. Für eine Begrünung mit größeren Bäumen, die die Gebäudekubaturen zukünftig einbinden sollen, verbleiben nur Restflächen. Das Gesamtkonzept soll daher dahingehend verändert werden, dass der kurze Teil des Winkelbaukörpers auf drei Geschosse reduziert wird und das oberste Geschoss so angepasst wird, dass den Vorgaben der Feuerwehr auch ohne Feuerwehrezufahrt in den Hofraum entsprochen werden kann. Die Rahmenbedingungen sind mit den zuständigen Stellen in der Bauverwaltung abzuklären.

Gegebenenfalls kann die Dachfläche des nun dreigeschossigen Bauteils teilweise als Dachterrasse für die angrenzende(n) Wohnung(en) genutzt werden. Die Grundrisse können durch geringfügige Verschiebungen der Erschließungskerne weiter optimiert werden. Insbesondere ist es notwendig, dass die Bewohner von den Treppenhäusern auch direkt Zugang zum Hofraum erhalten. Die Längsparkplätze entlang der Maistraße sollen so angelegt werden, dass sie nicht über den Gehsteig befahren werden müssen. Ein Lagetausch zwischen Gehsteig und Parkspur kann dies gewährleisten. Ein Gehweg entlang des Gebäudes ist in der gegebenen urbanen Situation nicht ungewöhnlich. Gegebenenfalls kann der Baukörper geringfügig nach Westen verschoben werden, um etwas mehr Abstand zwischen Gehsteig und Gebäudewand zu schaffen. Um eine entsprechende Baumbepflanzung zu ermöglichen, sollen nur vier Längsparkplätze vorgesehen werden. Zwei Parkplätze könnten als Senkrechtparker im südlichen Bereich angedacht werden.

Das Untergeschoss weist eine sehr großzügige Auslegung der Anzahl der Parkplätze und der Fahrgasse auf. In der weiteren Projektentwicklung ist die erforderliche Größe der Tiefgarage zu minimieren, um im Hofraum die Möglichkeit für qualitätsvolle Anpflanzungen zu gewährleisten. Durch das städtebauliche Prinzip wird eine geschützte Innenhofsituation geschaffen, die sich nach Westen und Süden öffnet. Mit entsprechenden Grünraumelementen (Hochstämme) kann an die derzeitige Situation mit dem alten Hofgebäude und dem großen grünen Umschwung erinnert werden.

Auf einen möglichst großen Anteil an nicht unterbauten, hofseitigen Grünflächen ist zu achten, um auch größere Anpflanzungen zu ermöglichen.

In der weiteren Planung sollte berücksichtigt werden, dass der lange Gebäudeteil keinesfalls in seinem Fußabdruck verbreitert wird. Angemessen wäre es, einen etwas schmäleren Baukörper zu gestalten.

Die Ausnutzung ist mit einer Geschossflächenzahl 1,4 angegeben. Eine Reduktion auf eine GFZ von 1,2 entspricht den Vorgaben der Stadtplanung besser, was durch die Reduzierung der Geschosshöhe im kurzen Gebäudeteil und eine eventuelle Verschmälerung des langen Bauteils erreicht werden kann.

### **Zusammenfassung**

**Die vorliegende Konzeptplanung entspricht den städtebaulichen Anforderungen und hat das Potenzial, eine hochwertige Wohnbebauung mit gutem Quartiersbezug zu schaffen. Die beschriebenen Anforderungen und Anregungen sollten vom Vorhabensträger umgesetzt werden. Die entsprechende fachliche Begleitung erfolgt durch das Stadtplanungsamt. Eine Wiedervorlage im Gestaltungsbeirat ist nicht erforderlich.**