



Gutachten zu TOP 4

der Sitzung des Gestaltungsbeirates am 30.06.2026

Frühlingstraße 20/22 (Ecke Frühlingstraße/Eberhardstraße) Wohnbauentwicklung F64 Architekten

Das Gutachten des Gestaltungsbeirates erstellte Herr Prof. Florian Fischer.

Gutachten:

Der geplante Neubau liegt zentrumsnah in einem strukturell heterogenen Straßengeviert vornehmlicher solitärer Baukörper. Prägend für den Ort sind die südlich gelegene gründerzeitliche Realschule und Wittelsbacher Schule. In unmittelbarer Nachbarschaft liegen eine vormals gewerblich genutzte giebelständige Halle mit zwei Seitenschiffen (Eberhardstraße) und, in der Frühlingsstraße, ein giebelständiges 2-geschossiges Wohnhaus mit ausgebautem Dach, sowie ein gründerzeitliches Stadthaus mit Walmdach.

Vorgeschlagen wird ein winkelförmiger, der Eberhard- und Frühlingstrasse angelagerter 3-geschossiger Baukörper mit Flachdach und durchgehender Traufe. Damit folgt der Entwurf im Wesentlichen dem Bestandsbau der ehemaligen Post. Loggien und liegende Fensterformate gliedern den Baukörper maßvoll. Hofseitig erfolgt die Erschließung über Laubengänge. Wie schon seinem Vorgänger fehlt dem L-winkeligen Baukörper in Bezug auf die Körnung des Quartiers und typologisch der Bezug zum Quartier. Er wirkt, auch mit den vorgeschlagenen durchaus qualitätvollen Fassadenentwürfen, fremd und strukturell wenig integriert. Die Problematik der Einfügung eines geförderten Geschosswohnungsbaus ins Quartier ist dem Beirat bewusst. Den Entwurfsverfassern wird empfohlen dem Kontext deutlicher „die Hand zu reichen“, charakteristische Eigenheiten des Quartiers und der Nachbarschaft zu erspüren und somit den Entwurf auf geeignete Art zu kontextualisieren.

Das vorgeschlagene Flachdach sollte im Sinnen der Nachhaltigkeit begrünt und mit Photovoltaikanlage zur Energiegewinnung genutzt werden. Die vorgeschlagenen Fassadenmaterialien bzw. Bauweisen werden nicht diskutiert und dahingehend keine Empfehlung ausgesprochen.

Die minimale Überschreitung der Abstandsflächen insbesondere zum nördlichen Nachbarn stellen aus städtebaulicher und struktureller Sicht kein Problem dar. Die Gestaltung des Innenhofes wird positiv beurteilt.

Von einer Wiedervorlage des Projektes sieht der Gestaltungsbeirat ab.