

Protokoll Gestaltungsbeirat

Nicht-öffentliche Sitzung des Gestaltungsbeirates am Freitag, 23. März 2018

Beginn: 10:00 Uhr

Ende: 13:00

Gestaltungsbeiräte

Herr Dr. Fahle, Freiburg

Herr Frey, Eichstätt

Frau Klumpp, Stuttgart

Herr Prof. Künzel, München

Stellungnahme des Beirates

TOP 1

Vorstellung Bauvorhaben Heusteige 1

Bei der Ortsbegehung sind verschiedene Situationen um das Grundstück herum zu beobachten. Neben der ruhigen, langgestreckten Fassade der gegenüberliegenden Seite der Memminger Straße gibt es das markante Haus auf der anderen Seite der Theodor-Heuß-Straße, eine Wohnbebauung mit kleinerer Körnung auf der gegenüberliegenden Seite des Sebastian-Kneipp-Wegs, sowie größere Wohnungsbaustrukturen auf der Seite der Heusteige. Diese heterogene Situation lässt gerade bei einer von der Memminger Straße zurückspringenden Baumasse ein solitäres Gebäude zu.

Die vorgeschlagene Nutzungsmischung aus einem Sockel mit Verkaufsflächen und darüberliegenden Wohnungen scheint sinnvoll.

Aus der städtebaulichen Situation, der lärmbelasteten Verkehrssituation und den angestrebten Wohnungsgrößen ergibt sich eine typologische Wahl für das Volumen des Wohnungsbaus. Die von den Architekten vorgestellten drei Riegel orthogonal zur Memminger Straße wirken unter den vorgenannten Aspekten sinnvoll.

Die kleineren Baumassen zum Sebastian-Kneipp-Weg können zur heterogenen Wohnbebauung zur gegenüberliegenden Seite vermitteln.

Es wird für positiv erachtet, dass das Gebäudevolumen mit einem Abstand zur Memminger Straße geplant wird und so auch gegenüber dem solitären Fachwerkhaus wohltuend zurücktritt.

Die drei Köpfe der Wohnbebauung zur Memminger Straße sind in der vorgestellten Variante nur mit einer erhöhten Attika, aber nicht als nutzbares Geschoss ausformuliert. Dies wirkt noch unentschieden und ist weiter zu untersuchen.

- Eine Option ist die Ausformulierung der Köpfe mit drei Geschossen gegenüber dem Riegel mit zwei Geschossen. Schwierig erscheinen dann die Proportionen Sockel zu Riegel entlang der Heusteige.
- Alternativ ist der Riegel dreigeschossig auf dem Sockel vorstellbar, die Köpfe werden mit vier Geschossen ausgebildet. Die Wirkung zur Memminger Straße hin könnte zu hoch sein.

Die Ausbildung der Köpfe wird einer städtebaulichen Markanz entlang der Memmingerstr. gerecht. Die Kopffassaden sollten hier jedoch keine Rückseiten (Nebenraumseiten) zeigen.

Es sollten auch Alternativen mit Variationen der Höhen in den Wohnriegeln getestet werden, bis hin zu der Möglichkeit Maisonette-Wohnungen vorzusehen. Werden die Hochpunkte nicht nur an der Memminger Straße gesetzt und die Wohnriegel in ihren Höhen variiert, könnten sich interessante Baustrukturen und städtebauliche Wirkungen ergeben.

Die Verfasser schlagen nachvollziehbar zur Reduktion der Geräuschbelastung Vor- und Rücksprünge in der Fassade des Wohnungsbaus vor. Diese Vor- und Rücksprünge könnten eventuell beim Ausformulieren der Riegel und ihrer möglichen Köpfe noch eine stärkere Rolle spielen.

Ebenfalls sollte das Verhältnis der Wohnriegel zum Sockel eindeutig geklärt werden. Die momentanen Vor- und Rücksprünge der beiden Teile wirken noch ungeklärt.

In einem folgenden Schritt ist es wichtig, die Erdgeschoss-, und damit Eingangssituation der Wohnungen auszuformulieren. Die Wohnungseingänge werden an der Heusteige angeordnet, welche zunächst die Rückseite des Einzelhandels ist. Diese Situation muss gelöst werden.

Anlieferung und Müllentsorgung des Einzelhandels müssen von Wohnungseingängen mit Fahrradabstellplätzen und der individuellen Müllentsorgung der Wohnungen deutlich getrennt sein. Eine qualitative Adressbildung der Wohnungen ist wichtig.

Die Größe des Einzelhandels darf die ungefähren 1.400 m² nicht übersteigen.

Die umliegenden Grünflächen sollten nutzbar und qualitativ ausformuliert werden und nicht zu Restflächen verkommen.

Der Gestaltungsbeirat begrüßt den präsentierten Ansatz und freut sich auf die Varianten der Weiterentwicklung.