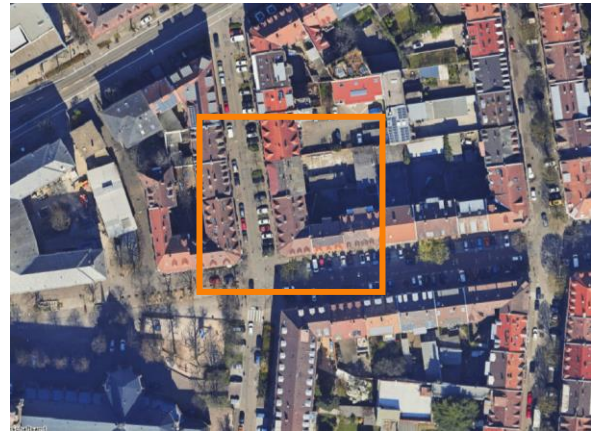


Empfehlung

Sitzung des Gestaltungsbeirats
Freitag, 28. Juni 2024, 13:00 Uhr
öffentlich | nicht öffentlich
Großer Sitzungssaal, Rathaus am Marktplatz
Vorsitz: Markus Müller

Punkt 3 der Tagesordnung: Aufstockung Mehrfamilienwohnhaus Bernhardstraße Vorlage: 2024/0419/1



Der Gestaltungsbeirat zeigt sich erfreut über die Weiterführung des Projekts, bedauert aber zugleich, dass die Veränderungen gegenüber der ersten Vorlage eher gering und weitgehend ohne Berücksichtigung seiner Empfehlungen ausgefallen sind. Ergänzend zum Protokoll der Sitzung vom 26. April 2024 stellt der Gestaltungsbeirat präzisierend fest:

- Von einer weiteren Bearbeitung der Variante A mit begrünter Netzstruktur im Bereich der Aufstockung wird nicht zuletzt aufgrund deren betonter Fremdartigkeit im Kontext dringend abgeraten – auch weil die Kaschierung der Durchfensterung und der Loggien mit der Berankung nicht ganzjährig wirksam ist (Entlaubung...) und auch nachts bei Beleuchtung der Zimmer die mit der Bestandsfassade strukturell nicht koordinierten Fassadenöffnungen sichtbar werden. Weiterhin wird auf den kostenintensiven technischen Unterhaltungs- und kontinuierlich erforderlichen Pflegeaufwand in großer Höhe sowie die Problematik des Brandüberschlags über die Begrünung im Steildachbereich verwiesen.
- Auch die nach Reduzierung der Geschosshöhen verbleibende Firsthöhe ist bauordnungsrechtlich aller Voraussicht nach nicht genehmigungsfähig: die Verringerung der Geschossigkeit von 3 auf 2 Dachgeschosse (mit der

Wertigkeit des Gebäudes und seiner exklusiven Aufstockung entsprechenden großzügigeren lichten Raumhöhen) ist im gegebenen Blockrand und im Umgebungsbereich des Baudenkmals der St. Bernhard-Kirche unerlässlich, zumal auch die Proportion von Bestand und Aufbau bei den vorgelegten Varianten unausgewogen ist.

- Die steile Dachneigung und die Form des Mansarddaches werden im Interesse der Schaffung zusätzlichen qualifizierten Wohnraums akzeptiert, nicht aber die Abknickung der „Dachhaube“ in die Vertikale: das Dach hat oberhalb des bestehenden Attikageschosses mit kontinuierlicher Neigung zu beginnen – damit wird zugleich die Trauflinie des anschließenden Baubestandes an der Bernhardstraße weitergeführt. Auf die erforderliche Einhaltung der Abstandsflächen im Zusammenspiel von Dachneigung und Gebäudehöhe wird vorsorglich hingewiesen.
- Die als Großgauben interpretierten Loggien der Variante B sind in der Überarbeitung der Aufstockung noch expressiver und größer geworden. Ihre Dimension ist angemessen zu reduzieren. Gelobt wird die sorgfältige Abstimmung der Dachaufbauten und Dachflächenfenster mit strukturellem Bezug zur wertigen Bestandsfassade.
- Eine barrierefreie Erschließung des Gebäudes ist mit dem nun alternativ rückwärtig vorgeschlagenen Außenaufzug nicht zu erreichen, da sich die Haltestellen grundsätzlich auf dem Zwischenpodest der zweiläufigen Treppe befinden (d.h. auf dem Halbgeschoß) und damit nicht funktionsgerecht sind. Auch die knapp bemessene Spindel- bzw. Außentreppe stellt funktional keinen gleichwertigen Ersatz für die Bestandstreppe dar, die für den Einbau eines Aufzugs entfernt werden soll (Begegnungsverkehr...).
- Der Gestaltungsrat empfiehlt in Kenntnis der bereits getätigten Investitionen im Baubestand sowie der grundrisslichen Konsequenzen in allen Bestandsgeschossen dringend, die charakteristische Bestandstreppe zu erhalten, auf (auch gestalterisch fragwürdige) hofseitige Anbauten zu verzichten und den Aufzug innerhalb des Gebäudes im rückwärtig eingezogenen Raum rechts der Treppe (im Erdgeschoss mit „Bad“ beschriftet) unterzubringen – im Erdgeschoss als Durchlader mit direktem barrierefreiem Zugang von der Hofseite.
- Um die bei der abgelehnten Variante A aufgeführten Vorteile einer Fassadenbegrünung für die Klimaanpassung im Quartier realisieren zu können wird vorgeschlagen, die hofseitige Fassade mit einer vergleichsweise wenig aufwändigen bodengebundenen Begrünung zu versehen.

Der Gestaltungsrat sieht einer erneuten Wiedervorlage des ambitionierten und von ihm engagiert begleiteten Projekts mit gespannter Erwartung entgegen.