

## 36. Sitzung der Kommission für Stadtbild und Architektur (Videokonferenz)

**Datum:** 22.01.2021  
**Ort:** Videokonferenz  
**Beginn:** 10:00 Uhr  
**Ende:** 13:20 Uhr

**Vorsitzender:** Oberbürgermeister Christian Schuchardt

**Mitglieder:** Prof. Christiane Thalgott  
Prof. Ferdinand Stracke  
Prof. Ingrid Burgstaller  
Prof. Ovis Wende  
Norbert Diezinger, Architekt  
Ulrich Zeiger, Architekt  
Doris Grabner, Landschaftsarchitektin  
Benjamin Schneider, Stadtbaurat  
Barbara Lehrieder, Mitglied des Stadtrats  
Karin Miethaner-Vent, Mitglied des Stadtrats  
Kerstin Westphal, Mitglied des Stadtrats  
Charlotte Schloßareck, Mitglied des Stadtrats  
Wolfgang Roth, Mitglied des Stadtrats  
Dr. Adolf Bauer, Mitglied des Stadtrats  
Willi Dürrnagel, Mitglied des Stadtrats  
Sebastian Roth, Mitglied des Stadtrats  
Josef Hofmann, Mitglied des Stadtrats

**KoSA:** Peter Wiegand, Leiter der Geschäftsstelle  
Uwe Kömpel, Koordination  
Karin Spiegel, Koordination

**Vertreter** Antonia Derek, Fachbereichsleiterin Bauaufsicht  
**Fachbehörden:** Gerhard Spenkuch, Fachabteilungsleiter Bauaufsicht

### **teilnehmende Bauherren, Bauherrenvertreter und Architekten:**

Hr. Böse  
Hr. Storch  
Herr Dr. Weigand  
Herr Pohle  
Herr Buttler

## Tagesordnung

- 1. Festlegung der Tagesordnung (öffentliche Sitzung)**
- 2. Neubau Hotel**  
*Schürerstraße 11*  
*Präsentation: Herr Herr Böse, SAHM Hospitality GmbH*  
*Herr Storch, Herr Reith, REITH WEHNER STORCH Architekten*  
*Stellungnahme zum Bauvorhaben*
- 3. Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses**  
*Friedrichstraße 10*  
*Präsentation: Dr. Alexander Weigand, Friedrich10 GmbH*  
*Stellungnahme zum Bauvorhaben*
- 4. Neubau von 3 Mehrfamilienwohnhäusern**  
*Tellsteige 12*  
*Präsentation: Sven Pohle, p & p Immobilien GmbH*  
*Stefan Buttler, Architekturbüro Planwerk*  
*Stellungnahme zum Bauvorhaben*
- 5. Nikolausberg 2.0**  
*Nikolausstraße 5a*  
*Präsentation: Ricardo Senger, Architektur & Projektmanagement*  
*Stellungnahme zum Bauvorhaben*

Stadtheimpflegler Dr. Hans Steidle ist entschuldigt, Kulturreferent Achim Könneke fehlt. Stadtrat Prof. Andrew Ullmann ist entschuldigt und wird von Stadträtin Charlotte Schloßareck vertreten.

Die Sitzung wird aufgrund der derzeit vorherrschenden Corona-Pandemie und des aktuell damit verbundenen Lockdowns als Videokonferenz durchgeführt, die von interessierten Bürgerinnen und Bürgern als Live-Übertragung im Wappensaal mitverfolgt werden kann.

Oberbürgermeister Christian Schuchardt eröffnet die erste Sitzung des Jahres 2021 um 10:00 Uhr und begrüßt alle an der Videokonferenz Teilnehmenden.

Nach Hinweisen durch den Vorsitzenden zur Vorgehensweise mit Wortmeldungen bei dieser Veranstaltung fragt Stadtbaurat Benjamin Schneider die Funktionsfähigkeit der Video- und Audiofunktionen sowie des Präsentationsmodus aller einzelnen Mitglieder der Kommission ab, die nahezu ausnahmslos bestätigt werden.

Die Kommissionsmitglieder wurden zeitgerecht geladen. Die Beschlussfähigkeit der Kommission wird festgestellt.

## TOP 1

### **Festlegung der Tagesordnung (öffentliche Sitzung)**

Es werden keine Änderungswünsche zur Tagesordnung beantragt. Die Tagesordnung gilt als festgelegt.

## TOP 2

### Neubau Hotel

Schürerstraße 11

Der Geschäftsführer Heinz Böse stellt als Bauherr die SAHM Hospitality GmbH vor, die seit ca. 60 Jahren in der Natursteinbranche und seit ca. 30 Jahren in der Entwicklung von Wohn- und Pflegeimmobilien für den eigenen Bestand tätig ist, vorwiegend in Hessen, Thüringen und im süddeutschen Raum.

Die Architekten Storch und Reith, Reith Wehner Storch Architekten, zeigen die Lage des Projekts auf, welches an der Südost-Ecke einer „Stadtscholle“ platziert ist, das im Norden und Osten von den Bahngleisen, im Süden vom Hauptfriedhof und im Westen vom Berliner Ring eingefasst und als Gewerbeareal genutzt ist. Das westlich benachbarte Areal „Campus Mitte“ ist von Architekt Max Dudler mit prägnanter Architektur und Platzräumen bereits überplant und in der Kommission besprochen. Das hier vorgestellte Projekt soll diese rationale Architektur mit klarem Satzbau und der eingeleiteten Dynamik fortführen und gleichzeitig sowohl den Abschluss der Schürerstraße als auch den Auftakt des Quartiers von der Südost-Ecke aus bilden. Hierzu wurden mehrere städtebauliche Studien erarbeitet, aus denen sich der Gebäudetypus und die Positionierung letztlich entwickelt haben. Entstanden ist ein fünfgeschossiger Rechteck-Baukörper mit Atrium und Tiefgarage als Stadtbaustein, für den es bereits einen positiven Bauvorbescheid gibt und dessen Umnutzung später ohne größere Eingriffe möglich sein sollte.

Um einen Raumabschluss der Schürerstraße zu setzen, wird der Baukörper aus der Gebäudeflucht der angrenzenden Dudler-Planung zur Schürerstraße hin geschoben. Die bestehenden Bäume sollen erhalten werden, die vorhandene Stützwand als Straßeneinfassung zur Raiffeisenstraße, die Parkplatz- und Vorplatzflächen werden gefasst von den vier Bestandsbäumen und den weiteren zusätzlich vorgesehenen Baumpflanzungen. Auf der östlichen Grundstücksfläche zur Ecke Schürerstraße / Raiffeisenstraße ist eine oberirdische Stellplatzanlage für 23 KFZ angeordnet.

Die von der Raiffeisenstraße aus ebenerdig erschlossene Tiefgarage mit 77 KFZ-Einstellplätzen wirkt – in Zusammenhang mit der sich entlang der Raiffeisenstraße befindenden bestehenden Stützmauer – als Sockelgeschoss und mittelt die von der Raiffeisenstraße zur Schürerstraße ansteigende Topografie. Gleichzeitig bildet sie die Plattform für eine autarke Erscheinung des Hotelbaukörpers.

Im Erdgeschoss sind zwei Gewerbeeinheiten sowie ein Café mit Gastraum und Vorplatz, in dem eine bestehende Platane integriert werden soll, geplant. Es ist geprägt von einer zurückspringenden Arkade an der Südwest-Ecke, die den zentralen Eingangsbereich zu Hotel, Café und einer Gewerbeeinheit bildet.

Im 1. bis 4. Obergeschoss sind 136 Hotelzimmer untergebracht, zusätzlich befinden sich im 4. OG die Rezeption mit Lobby und der Frühstücksraum. Durch die Atriumsituation sind alle Räume gut belichtet.

Es werden mehrere Fassadenstudien vorgestellt, die von Lochfensterfassaden über vertikale Doppelfensterreihen oder Fensterbändern bis hin zur Untergliederung mit vertikalen Rasterelementen reichen. Ausgewählt wird eine gerasterte Fassade in Klinkerausführung.

Es ist eine deutliche Fassadengliederung in Sockelzone, Mittelzone und Dachbereich erkennbar, dem ein klares Fensterraster unterliegt. Um ein wenig Halt und Ruhe in die Fassaden zu bringen, wird auf der Nord-, Süd- und Ostseite jeweils eine seitliche geschlossene Wange ohne Öffnungen ausgebildet. Um den dahinterliegenden Nutzungen gerecht zu werden, sind die Raster entsprechend ausgebildet bzw. gefüllt.

Im Erdgeschoss als Sockelzone sind die Fassadenraster für die Gewerbeflächen und die Arkade komplett als Öffnung bzw. Fensteröffnung vorgesehen. Genauso großflächige Verglasungen sind im 4. OG auf der West-, Süd- und Ostseite im Bereich der Lobby und des Frühstücksraums angeordnet. In den Hotelzimmern ist das Raster nochmals untergliedert; hier wird als Hotelzimmerfenster-Motiv eine zurückgesetzte seitliche Wandscheibe in das Raster integriert, um die Fensterfläche zu reduzieren und den Hotelzimmer-Bereich entsprechend zu akzentuieren.

Bislang wurde noch keine qualifizierte Freiflächenplanung vorgenommen, jedoch soll diese im nächsten Schritt erfolgen. Im ersten Schritt seien lediglich Ergänzungen der Platanen entlang der Raiffeisenstraße und Neupflanzungen von Zierkirschen auf der Nord- und Westseite vorgesehen. Die Stellplatzanzahl ergebe sich aus der Stellplatzsatzung, wobei bereits Stellplätze abzulösen seien. Zudem benötige man oberirdische Stellflächen für die Gewerbeeinheiten und das Café. Die Zufahrt zur Tiefgarage ist mit einem großem Einschnitt in die bestehende Stützmauer und einem begleitendem Baum als Akzent versehen. Sowohl eine Bepflanzung der Stützwand als auch Hecken an der Stützwandkrone wären denkbar.

Auch die energetischen Themen stünden noch ganz am Anfang. Derzeit habe man vorgesehen, den gesetzlich geforderten Mindeststandard zu erfüllen, intensiver habe man sich momentan noch nicht damit befasst, man sei jedoch aufgeschlossen. Auch dies werde in einem nächsten Schritt mit einem Energieplaner erörtert und umgesetzt, sofern es vom Bauherrn letztlich auch gewünscht ist.

Die Mitglieder der Kommission loben grundsätzlich die sorgfältige Verarbeitung des Themas, die Herangehensweise sowohl über städtebauliche als auch Fassaden-Studien und das Umgehen mit der markanten westlich benachbarten Dudler-Architektur sowie deren Weiterentwicklung auf dem Projekt-Grundstück. Die Fassadenherleitung ist gut nachvollziehbar, die Profilierung der Fassade eine gute Wahl. Kontrovers diskutiert wird allerdings die Materialität der bei den Fenstern der Hotelzimmer integrierten Wandscheibe: einerseits befürchte man, dass diese Wandscheibe bei gleicher Materialwahl wie die Fassade „verschwimmen“ könne und rate deshalb, hierfür ein anderes Material zu wählen, andererseits wird gerade dies als passende und gute Antwort auf die „ruhige Aussage“ der Gebäude von Architekt Dudler in der Nachbarschaft gewertet, wodurch die Fassade letztlich konsequent gelöst sei.

Die Hauptkritik liegt aber bei der Ausbildung der Freifläche, hauptsächlich die Stellplätze und die Ausbildung des umlaufenden Sockels betreffend. Das Defizit seitens der Landschaftsplanung ist dringend anzugehen.

Folgende Anregungen und Hinweise werden von der Kommission gegeben:

- Die westliche Freifläche mit Stellplätzen zu versehen ist verschenkte Qualität. Der Bedarf an Freiflächen für den Aufenthalt ist groß, eine entsprechend gestaltete Grünfläche mit Bäumen ist vorzuziehen.

- Die entfallenden oberirdischen Stellplätze könnten durch Umorganisation in der Tiefgarage eventuell untergebracht werden.
- Die bestehenden Bäume zu erhalten stellt bei der vorliegenden Planung eine große Herausforderung dar. Es wird befürchtet, dass weder die Platane, die in den Vorplatz des Cafés integriert werden soll, noch die Bäume entlang der Raiffeisenstraße aufgrund der Ausdehnung der Tiefgarage gehalten werden können. Der Erhalt der Bäume muss jedoch Priorität haben, um auch die Qualität des Ortes zu erhalten.
- Der vorgesehene Baum im Atrium wird in der dargestellten Weise nicht möglich sein. Hier ist zu wenig Substrat eingeplant. Dieser Baum wäre aber sehr wünschenswert.
- Die vorgesehenen Zierkirschen an der Nord- und Westseite sind für einen solchen Standort nicht geeignet. Die Baumauswahl sollte überdacht werden.
- Die Ausgestaltung des „Sockels“ ist zu überarbeiten. Über weitere Öffnungen in der Stützwand und eventuell einem Treppenaufgang könnte das Grundstück auch an die Raiffeisenstraße verträglich und einladend angebunden werden. Eine Begrünung des Sockels wird empfohlen.
- Eine tiefere Einstellung des Gebäudes wäre zu überprüfen; dadurch könnte die Sockelwand niedriger ausgeführt werden und die Höhe würde verträglicher.
- Bei der Ausführungsplanung ist mehr Augenmerk auf Ökologie, zukunftsfähige und nachhaltige Energieversorgung zu legen.

## Stellungnahme der Kommission

Die sorgfältige Ausarbeitung des Projekts erhält grundsätzlich viel Lob. Der städtebauliche Ansatz und die Setzung werden als sehr positiv, die Hinführung zu den vorgesehenen benachbarten Bauten des Architekten Max Dudler als gelungen erachtet. Kritisiert werden vor allem die Überbauung des Grundstücks und die befestigte Stellplatzanlage. Um eine Reduzierung der Oberflächenstellplätze zu erreichen ist möglicherweise eine Erhöhung der Stellplatzanzahl in der Tiefgarage durch Anordnung von Duplexparkern möglich. Eine Adressbildung wird maßgeblich von der Ausgestaltung der Freiflächen bestimmt. Es ist darauf zu achten, dass die Bäume bei der Umsetzung der Maßnahme auch erhalten bleiben.

Bei der Sockelausführung ist nochmals zu überdenken, inwiefern dieser begrünt werden kann und ob weitere Durchbrechungen zur Öffnung des Geländes zur Raiffeisenstraße hin möglich sind.

Auch wird die Wichtigkeit von ökologischen Belangen nochmals erwähnt, die ja auch im Bebauungsplan gefordert sind. Hierunter zählt auch die Frage der Material- und Fassadenwahl hinsichtlich der ökologischen Bilanz.

Unter Berücksichtigung und Einarbeitung der vorgenannten Anregungen wird das Projekt befürwortet.

## TOP 3

### Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses

Friedrichstraße 10

Dr. Alexander Weigand, Geschäftsführer der Beethovengruppe, welche mit der Tochter Friedrich10 GmbH als Projektentwickler und Bauherr auftritt, informiert, dass das Gelände der Dampfwaschanstalt einschließlich des Grundstücks Friedrichstraße 10 mit einer Fläche von 680m<sup>2</sup> im Jahr 2018 von der Stadtbau erworben wurde. Es handelt sich hierbei um eine kriegsbedingte Baulücke, deren Bebaubarkeit über § 34 BauGB zu beurteilen ist.

Auf einer Luftbildaufnahme von 1939 und dem Schwarzplan sind ein Gebäude auf dem Baugrundstück und eine geordnete 2-reihige Baumallee in der Friedrichstraße erkennbar. Im Vergleich der Schwarzpläne vor der Bombardierung 1945 und der Planung wird deutlich, dass das geplante Gebäude in Nord-Süd-Ausrichtung ca. 1,5 m kürzer und in Ost-West-Ausrichtung ca. 1 m breiter als das historische Gebäude sein wird, es insgesamt in Ausdehnung und Kubatur jedoch unter denen der Nachbargebäude in der Friedrichstraße bleibt und sich das Gebäude somit nach Körnung und Höhe in die Umgebung einfügt. Es nimmt die Traufhöhe des westlichen Nachbarn auf, die Firsthöhe ist zwischen dem westlichen und östlichen Nachbarn ausgemittelt.

Geplant ist ein Baukörper mit nahezu quadratischer Grundfläche, 5 Geschossen zuzüglich eines Dachgeschosses und einer Tiefgarage mit 18 KFZ-Stellplätzen. Es sind 22 Zwei- bis Fünf-Zimmer-Wohneinheiten mit Größen zwischen 65 und 100 m<sup>2</sup> möglich. Die Gesamtwohnfläche beträgt ca. 1.570 m<sup>2</sup>.

Das Gebäude soll voraussichtlich in Ziegelbauweise mit Wärmedämmziegel errichtet werden. Es wird eine Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung eingebaut, die Wärmeversorgung wird über Fernwärme sichergestellt und die Fassade erhält partielle Begrünungen.

Das Dachgeschoss ist mit einem Mansard-Walmdach versehen, wobei der obere Teil des Dachs als begrüntes Flachdach mit Photovoltaik- und Solarthermie-Anlage ausgebildet ist, das zusätzlich zur Regenwasserrückhaltung dient.

Um die Barrierefreiheit zu gewährleisten werden im innenliegenden Treppenhaus ein Aufzug eingebaut und das Erdgeschoss, das eine Muschelkalk-Verblendung erhält, nur ca. 40 cm über Straßenniveau eingestellt. Somit ist dieses über eine relativ kurze Eingangsrampe stufenlos zugänglich.

Allen Wohnungen ist jeweils eine Loggia zugeordnet. Diese befinden sich an den südlichen Gebäudeecken sowie auf der West- und Ostseite. Aus energetischen Gründen und um die Privatheit im Bereich der Bäder und Schlafzimmer zu gewährleisten, ist die Anzahl und Größe der Fenster an der Nordfassade reduziert, wodurch eine üppigere Fassadenbegrünung ermöglicht wird.

Die auf dem Grundstück momentan vorhandene LKW-Durchfahrt zum Gebäude „Dampfwaschanstalt“ entfällt, jedoch soll entlang der östlichen Grenze über das Grundstück ein Verbindungsweg für Fußgänger und Fahrradfahrer zwischen Friedrichstraße und Weißenburgstraße entstehen, der durch eine Buchenhecke vom Gebäude abgetrennt ist. Die restlichen Freiflächen werden – ausgenommen der Tiefgaragen-Zufahrt – als Grünflächen mit Kinderspielplatz gestaltet, die zu einem

erheblichen Anteil mit mind. 1 m Erdüberdeckung versehen sind, sodass hier auch Bäume gepflanzt werden können und sollen. In der Nordost-Ecke findet ein kleines Nebengebäude für den Hausmüll noch Platz.

Als Zugabe schlägt der Bauherr vor, einen weiteren Straßenbaum direkt vor dem Gebäude in der Friedrichstraße zu ergänzen. Somit wären hier künftig 5 Bäume anstelle der derzeit bestehenden 3 Bäume gepflanzt.

Die Wohnungshöhen liegen bei ca. 2,6 m. Bei Wegnahme eines Geschosses würden die verbleibenden 4 Geschosse durchschnittlich 80 cm höher, was keinen Sinn ergibt. Alternativ wäre das Gebäude niedriger als die Nachbargebäude, was optisch nicht gewünscht ist. Alternativ könne auch ein Hochparterre ausgeführt werden, was jedoch wiederum zu Problemen mit der Barrierefreiheit führe bzw. zusätzliche technische Hilfsmittel oder Anbauten bzw. einen Zugang von der Rückseite aus erforderlich mache.

Die Mitglieder der Kommission begrüßen in der Mehrheit eine Wohnbebauung an dieser Stelle einer kriegsbedingten Baulücke, auch wenn sich dort drei große Bäume auf der Freifläche, die einen gewissen Erholungswert bietet, befinden und die vorgesehenen Neupflanzungen mit diesen sicherlich nicht vergleichbar sind. Es handelt sich prinzipiell um eine schöne Nach- bzw. Wiederverdichtung, die sich in Ausdehnung und Höhe gut in die Umgebungsbebauung einpasst. Zudem sind die Klimaschutzmöglichkeiten mit Dach- und Fassadenbegrünung, Solarthermie, Fernwärme, Regenwasserretention, usw. bereits weitgehend ausgelotet. Folgende kritische Aspekte werden geäußert und Anregungen gegeben:

- Der Gebäudesockel erscheint zu schwach und müsste optisch verstärkt werden. Die Gesamtpräsenz des Erdgeschosses könnte durch eine Erhöhung der Geschosshöhe deutlich gewinnen. Somit wäre im EG auch Gewerbenutzung möglich.
- Die Wohnnutzung im Erdgeschoss im Bereich zur Friedrichstraße und über der Abfahrt zur Tiefgarage wird kritisch betrachtet. Hier wäre eine andere Nutzung, z.B. Gewerbe (Anfrage Goldschmied) zu bevorzugen. Konsequenterweise wären dann dort Schaufenster auszubilden.
- Bei der Wohnnutzung entlang der Friedrichstraße sollten die Loggien besser nach Westen und Osten orientiert sein. Allgemein sollten im Erdgeschoss zur Straße hin keine Balkone, Einschnitte o.ä. vorgesehen werden.
- Das ausgebaute Dachgeschoss besitzt keine ruhige Dachfläche, der Einschnitt auf der Dachfläche ist in dieser Massivität nicht verträglich.
- Das Gebäude wirkt mit einem Geschoss mehr als die Nachbarbebauung gequetscht, die Kubatur scheint zu dicht. Es sollte geprüft werden, auf ein Geschoss zu verzichten und die Geschosshöhe der Wohnbebauung höher zu setzen, um höherwertige Wohnungen zu erhalten. Alternativ könnte über eine Verkleinerung der Fensterflächen nachgedacht werden, um die Fassade etwas ruhiger wirken zu lassen.
- Bei den Freiflächen muss für die vorgesehenen Begrünungen eine ausreichende Überdeckung der Tiefgarage gewährleistet sein.

- Die vorgesehene Fassadenbegrünung ist möglich und sollte unbedingt erfolgen, das Gebäude wird es vertragen. Hier sollten auch die Balkone bzw. Loggien mit eingeplant werden, da dort ansonsten mit unschönen Verkleidungen durch die Bewohner zu rechnen ist. Dem sollte man zuvorkommen.
- Es wird empfohlen, auch die Wand bzw. Seite der Tiefgaragenabfahrt zum westlichen Nachbarn hin in geeigneter Weise zu begrünen.
- Es ist darauf zu achten, dass die Begrünungsmaßnahmen nachhaltig umgesetzt werden.

### **Stellungnahme der Kommission**

Das Grundstück, das als grüne Freifläche eine gewisse Wertigkeit hat und beliebter Treffpunkt ist, stellt aber eben auch eine Baulücke dar, bei der dem Wunsch der Politik, Wohnraum zu schaffen, in Form einer „Wiederverdichtung“ optimal nachgegangen werden kann. Hier ist in erster Linie die Kubatur maßgebend. Das bereits weit durchdachte Projekt findet allgemeinen Zuspruch, viele Themen sind abgearbeitet bzw. im Fokus und es ist wohl zeitnah gut weiter bearbeitbar.

Es ist auf eine Weiterentwicklung des grünen Konzeptes besonderen Wert zu legen und auf die Ausführbarkeit einer vertikalen Begrünung zu achten. Die Wohnnutzung im EG in Richtung Friedrichstraße und über der Abfahrt zur Tiefgarage wird kritisch gesehen und sollte alternativ durch gewerbliche Nutzung ersetzt werden. Im Allgemeinen wird im Genehmigungsverfahren noch die ausreichende Belichtung und Belüftung der entsprechenden Räume noch nachzuweisen sein.

Unter Berücksichtigung und Einarbeitung der vorgenannten Anregungen wird das Projekt befürwortet.



## TOP 4

### Neubau von 3 Mehrfamilienwohnhäusern

Tellsteige 12

Aufgrund technischer Übertragungsprobleme der Präsentation in die Videokonferenz seitens des Architekten Stefan Buttler wird die von ihm zur Verfügung gestellte Präsentation vom Baureferat gesteuert. Architekt Buttler ist jedoch zu hören und stellt seine Planung, die sich über ein Hanggrundstück am Fuß des Festungsberges erstreckt, vor.

Auf dem Grundstück befinden sich derzeit ein Wohnhaus und ein Wohnpavillon mit integrierter Tiefgarage. Das Grundstück wird von einer Mauer eingefasst, die entlang der Schlossgasse sogar 5 bis 7 m hoch über die Straße herausragt. Zudem befindet sich auf dem Grundstück ein Turmtorso. Mauer und Turm stehen unter Denkmalschutz, des Weiteren ist angrenzend auf dem Nachbargrundstück ein Bodendenkmal verzeichnet.

Die Situation der bestehenden Bebauung wird aufgegriffen und neu interpretiert. Dazu wird das Wohnhaus und der Wohnpavillon durch zwei Wohnhäuser ersetzt und ein weiterer Neubau ergänzt. Auch die bestehende Tiefgarage unter dem Gebäude in der nordwestlichen Ecke wird durch eine neue ersetzt. Der in der südöstlichen Ecke situierte Turmtorso soll erhalten und in die Wohnnutzung des zusätzlichen Neubaus integriert werden.

Es werden insgesamt 6 Wohneinheiten hergestellt, wovon in jedem Gebäude jeweils 2 Wohneinheiten untergebracht sind. Da das Landesdenkmalamt einer modernen Bauweise aufgeschlossen sei, sollen die Baukörper mit begrünten Flachdächern und modernen Fassaden, talseitig mit Stahl-Glas-Fassaden, ausgestaltet sein.

Die drei Baukörper sind - der Topografie folgend - höhengestaffelt angeordnet und in Richtung Stadt orientiert. In der Ansicht von außen sind große Teile der Baukörper jedoch von der Umgrenzungsmauer verdeckt und werden daher nur teilweise wahrnehmbar sein.

Die bestehende Mauer einschließlich der Öffnungen für die Tiefgaragenzufahrt und der Eingänge wird erhalten. Eine zusätzliche Öffnung für einen neuen Eingang aus der Schlossgasse – vorrangig als Feuerwehruzugang – soll als einzige Änderung in der Umgrenzungsmauer ergänzt werden, was jedoch noch nicht abschließend abgeklärt ist. Der bestehende Erschließungsweg über die Westseite entlang der Mauer ist nicht gesichert und muss ersetzt werden.

Das Grundstück soll ordentlich durchgrünt und ausreichend Versickerungsflächen für das anfallende Regenwasser vorgesehen werden. Zudem sollen Wärmepumpen eingesetzt werden.

Architekt Buttler informiert, dass die Planung mit der Denkmalschutzbehörde in großen Teilen abgestimmt sei.

Das Grundstück und die Lage werden von den Kommissionsmitgliedern als sehr komplex und äußerst sensibel erachtet.

Auch wenn die vorgesehene Planung - positiv gesehen - wie in das Hanggrundstück hineingewürfelte Baucontainer wirken könnten, die über die Umgrenzungsmauer spitzen und als temporäre Bebauung nur wenige Jahre zu überdauern scheinen, fällt es in der Summe jedoch allgemein schwer, eine umfangreiche Einschätzung abzugeben, da die Planung und die Örtlichkeit mitsamt der dort vorherrschenden Gegebenheiten nur als abstrakte Vorstellung wahrnehmbar und sie deshalb auf diese Weise nicht beurteilbar sind.

Als erste Einschätzung werden folgende Hinweise gegeben:

- Die Bebauung entlang der Schlossgasse wirkt sehr knirsch an die Mauer gebaut.
- Die Erschließung des Geländes ist nicht eindeutig.
- Der Turm kann nicht als Torso bezeichnet werden, er hat ein Dach und ist damit vollständig.
- Die vorgesehenen Bebauungen, v.a. in die Tiefe, stellen ein großes Risiko auch für den Erhalt der denkmalgeschützten Substanz dar.
- Zusätzlich scheinen auf dem Gelände viele neue Mauern zur historischen Umgrenzung vorgesehen zu sein; auf diese sollte nach Möglichkeit verzichtet werden, um die Geländemodellierung zu beruhigen; derzeit hat die Planung einen Burgcharakter, mit einer sehr abgetreppten Geländewirkung.
- Die Hinzuziehung eines/-r Landschaftsarchitekten/-in wird empfohlen.

Zur besseren Beurteilung sollte ein Ortstermin stattfinden. Es wird zumindest verlangt, die Situation anhand eines Modells (vorzugsweise mind. im Maßstab 1:200) oder eines virtuellen Modells darzustellen, sodass die Topografie mit Einstellung der Bebauung und die bestehende Umgrenzungsmauer beurteilt werden können.

### **Stellungnahme der Kommission**

Das Projekt bereitet aufgrund der für die Kommissionsmitglieder nicht bekannten bzw. nicht greifbaren örtlichen Gegebenheiten und der Topografie große Schwierigkeiten, es in der geforderten Tiefe und Schärfe beurteilen zu können. Auch hat das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege fachlich bereits Stellung bezogen, wonach Hinweise auf den Turm mit einer eventuellen Freistellung und auf eine insgesamt nicht zu extensiv ausgestaltete Bebauung gegeben werden. Zudem könnte sich das auf dem Nachbargrundstück verzeichnete Bodendenkmal auf Teile des Areals erstrecken, was entsprechend zu untersuchen ist. Daher erscheint es geboten, die geplanten Kubaturen zu verringern.

Um den Entwurf weiter vertiefen zu können, wird festgelegt, dass das Projekt anhand eines Modells und einer entsprechend nachgearbeiteten Präsentation mit aussagekräftigem Bildmaterial der Kommission erneut zur Beurteilung vorgelegt wird. Insofern es aufgrund der pandemischen Lage möglich ist, sollte ein Ortstermin vor bzw. zur nächsten Vorstellung des Projekts vereinbart werden.

Das Projekt wird fortgeschrieben.

## TOP 5

### Nikolausberg 2.0

Nikolausstraße 5a

Der Bauherr bzw. Projektentwickler ist nicht zur Präsentation erschienen und hat sich auch nicht entschuldigt. Es lagen auch keine Präsentationsunterlagen vor. Daher wurde dieser Tagesordnungspunkt nicht behandelt.

Das Protokoll wird gefertigt und den Mitgliedern der Kommission für Stadtbild und Architektur zugeschickt.

Die Mitglieder werden gebeten, den Inhalt des Protokolls zu prüfen. Es wird gebeten, Einwände, Änderungswünsche oder Ergänzungen der Geschäftsstelle innerhalb einer Woche mitzuteilen.

Die nächste Sitzung der Kommission ist am **Freitag 23. April 2021** vorgesehen. Inwiefern der anvisierte Ortstermin stattfinden kann, ist derzeit noch unklar.

Einladungen und umfangreiche Vorinformationen zu den vorgesehenen Tagesordnungspunkten ergehen zeitgerecht.

2. Februar 2021  
Baureferat

Aufgestellt:  
Uwe Kömpel  
Geschäftsstelle der Kommission für  
Stadtbild und Architektur

gez.

Peter Wiegand  
Geschäftsleiter der Geschäftsstelle der  
Kommission für Stadtbild und Architektur

Zur Kenntnis genommen:

Oberbürgermeister Christian Schuchardt  
Vorsitzender der  
Kommission für Stadtbild und Architektur