Gestaltungsbeirat

TOP1: ***Neubau eines Townhouses/Schließen einer Baulücke*** **17.09.2025** **VORSTELLUNG DURCH die Bauherrschaft ☐** **STELLUNGNAHME DES GESTALTUNGSBEIRATES ☒**		
Status	☒öffentlich	☐nicht öffentlich

Lage

Fischmarkt 4b/c ; Flurstück 589

Größe

Kurzbeschreibung der Maßnahme

Schließung der vorhandenen Baulücke um städtebaulich sowie stadtgestalterisch ein einheitliches Bild zu schaffen. Ebenfalls soll so neuer Wohnraum generiert werden.

Ausgangssituation, heutige Nutzung

Bereits 2021 wurde hier ein Bauantrag genehmigt, dabei ging es um die St.-Georgen-Gasse 5 (Instandsetzung) sowie den Abbruch und Neubau von Wohnungen im Hofbereich. Diese sind soweit hergerichtet, weswegen es nun um die Erschließung der hinteren Wohnungen sowie die Schließung der vorhandenen Baulücke geht.

Planungsgegenstand

Neubau

Rahmenbedingungen, zu berücksichtigende Normen

Bebauungsplan Alter Marktplatz (Nr.49)

Altstadtsatzung

Planungsstand / Aussicht

Bauantrag ist eingereicht.

Stadtbildpflege sieht die Gestaltung der Ansicht in Richtung Fischmarkt kritisch

Eigentümerin

A-Tec Baukonzepte GmbH

Herr Neugebauer

Stellungnahme / Hinweise der Fachabteilung

Aus Sicht der Stadtbildpflege wäre es vorteilhafter, hier ein traufständiges Gebäude in Richtung Fischmarkt vorzusehen, wo die Traufe fortgeführt wird und die Fenster mit der nebenstehenden Bebauung in einer Flucht liegen. Im Innenhofbereich könnten größere Fensterformate geplant werden, da diese aus dem öffentlichen Verkehrsbereich nicht einsehbar wären.

Stellungnahme des Gestaltungsbeirats

Der Gestaltungsbeirat spricht zuerst seinen Respekt aus: Architekt und Bauherr in Personalunion haben mit dem schon sanierten Bestandsgebäude in der St.-Georgen-Gasse und der baulichen Ergänzung im Blockinneren eine sorgfältige und gelungene Nachverdichtung im engen historischen Kontext geplant und erstellt und notwendigen barrierefrei erschlossenen Wohnraum in der Altstadt geschaffen. Die bauliche Dichte erhöht allerdings den Wunsch nach Entsiegelung und Versickerungsflächen im Innenhof. Die Platzierung eines Baumsolitärs im Innenhof, wie es ihn schon einmal gab, wird von Herrn Neigebauer bestätigt. Die darüber hinaus vorgeschlagene Fassadenbegrünung wird aufgrund der vegetativen Belebung des Innenraumes ausdrücklich begrüsst.

Der Fischmarkt ist ein hochwertiger historischer Platz in der Altstadt mit Blick auf den Dom, die Platanenreihen machen ihn darüber hinaus zu einem städtischen Raum mit hoher Aufenthaltsqualität. Die Parzelle, die die Nachverdichtung im Blockinneren erschließt, bildet aktuell eine vier Meter breite Lücke in der baulichen Fassung des Fischmarkts. Das Ansinnen, im Sinne der ursprünglichen historischen Erscheinung die Randbebauung des Platzes wieder zu schließen ist ebenso wie das weitere Schaffen von Wohnraum begrüßenswert.

Der Gestaltungsrat befürwortet die offene Suche nach einer hochwertigen gestalterischen Fassadenlösung, die sich auch in der Materialität zeigen soll (kein Wärmedämmverbundsystem): Fassadenvarianten zum Platz - zwischen giebel- oder traufständig gestelltem Gebäude mit Satteldach oder Gebäude mit Flachdach, diese jeweils mit unterschiedlich gesetzten Öffnungen - bieten eine gute Grundlage, um die Potenziale und Defizite der alternativen Lückenschließungen im Kontext erörtern zu können. Gemeinsames Verständnis ist, den städtebaulichen Rahmen und damit das zurückhaltende Schließen der Lücke in den Fokus zu stellen. Eine auffällige und großflächige Verglasung im Dachbereich / 3. OG ist vermeidbar – auch vor dem Hintergrund der sinnfälligen Platzierung des Bades nach Norden zum Platz. Dieser Argumentation folgt vor allem Alternative vier, die die Traufständigkeit fortsetzt und die auf die realen Bedarfe in der Durchfahrt mit einer einseitig gesetzten Wandscheibe reagiert. Eine dreidimensionale Betrachtung wäre aufgrund des Anschlusses an die benachbarten Dachneigungen in der nun folgenden Feinjustierung sicherlich hilfreich.

Die Situation erfordert und erlaubt Klasse statt Masse - die persönliche Involviertheit und das Engagement von Architekt und Bauherrschaft lassen eine ästhetisch anspruchsvolle Lösung erwarten.