

TOP3: Neubau eines Townhouses/Schließen einer Baulücke, Wiedervorlage		11.02.2026
VORSTELLUNG DURCH die Bauherrschaft ☐		
STELLUNGNAHME DES GESTALTUNGSBEIRATES ☒		
Status	☒ öffentlich	☐ nicht öffentlich
 Ursprüngliche Planung		
<u>Lage</u> Fischmarkt 4b/c ; Flurstück 589		
<u>Kurzbeschreibung der Maßnahme</u> Schließung der vorhandenen Baulücke um städtebaulich sowie stadtgestalterisch ein einheitliches Bild zu schaffen. Ebenfalls soll so neuer Wohnraum generiert werden.		
<u>Ausgangssituation, heutige Nutzung</u> 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.		
<u>Planungsgegenstand</u> Neubau		
<u>Rahmenbedingungen, zu berücksichtigende Normen</u> Bebauungsplan Alter Marktplatz (Nr.49) Altstadtsatzung		
<u>Planungsstand / Aussicht</u> Bauantrag ist eingereicht		
<u>Eigentümerin</u> A-Tec Baukonzepte GmbH Herr Neugebauer		

Stellungnahme / Hinweise der Fachabteilung

Stadtbildpflege: Die Fensterformate wurden an das Nachbargebäude angepasst was durch aus positiv zu bewerten ist. Fraglich ist, ob nicht auch die Firsthöhe an das Nachbargebäude dementsprechend angepasst werden sollte.

Anlagen

Umplanung

Stellungnahme des Gestaltungsbeirats:

Das Projekt Fischmarkt ist nach einer ersten Besichtigung und Vorlage in der Sitzung im September 2025 ein zweites Mal Gegenstand einer Besprechung des Gestaltungsbeirates. Diesmal liegt der Fokus auf der Wohnhausfassade zum Fischmarkt, auf der dreidimensionalen Betrachtung mit Anschluss an die benachbarten Dachneigungen wie der Reaktion auf die Gestaltung der platzbildenden Fassaden in Bezug auf Proportionen, Gliederung und Material.

Die im letzten Protokoll ausgesprochene Wertschätzung des Projektes gilt weiterhin uneingeschränkt: die sorgfältig geplante und gelungene Nachverdichtung im engen historischen Kontext schafft notwendigen barrierefrei erschlossenen Wohnraum in der Altstadt. Im Sinne der ursprünglichen historischen Erscheinung soll die Randbebauung des Platzes zusätzlich mit einer Wohneinheit geschlossen werden. Dies ist im Sinne des Speyerer Bündnis für bezahlbares und klimaangepasstes Wohnen, aber auch mit Blick auf die Stadtgestalt ein wegweisender Beitrag.

Allerdings entspricht eine auf die Fassade reduzierte Betrachtung und Entscheidung nicht dem Qualitätsanspruch an die einerseits kleine, aber andererseits so sichtbare, die Platzgestalt formenden Baumaßnahme. Die Außengestalt des Kleinods leitet sich nicht nur aus den Anschlüssen und Strukturen des Fassadenkontextes ab, sondern auch aus anderen gegebenen Rahmenbedingungen. Daher sollte die vereinbarte Wiedervorlage der dreidimensional prüfbar Fassade gekoppelt sein mit der Ableitung aus der inneren Struktur und Organisation des kleinen Wohnhauses sowie mit einem Materialkonzept.

Weiterhin ist gemeinsames Verständnis, den städtebaulichen Rahmen und damit das zurückhaltende Schließen der Lücke in den Fokus zu stellen. Die gezeigten schmal rahmenden Ziegelreihen in Fortsetzung der angrenzenden Dächer wie die Höhe und Breite des Zwerchhauses treffen aktuell noch nicht diese Zielvorgabe.

Der Beirat sieht auch die Entscheidung zwischen einer traufständigen und einer giebelständigen Fassade noch offen, hier sind weitere aus der Gebäudestruktur abzuleitende Studien erforderlich.

Bei genauerer Betrachtung der vier Meter breiten Parzelle mit Erschließungsfunktion des Blockinneren ergeben sich limitierende Vorgaben: die zum Innenhof ansteigende Durchfahrt erfordert eine Reaktion im Inneren des Hauses: erst ein Versatz in der Decke über dem Erdgeschoss ermöglicht die Durchfahrtshöhe, ein zum Hof gerichteter Balkon in Erweiterung des Essbereiches führt dort aktuell zu einer Durchfahrtshöhe von nur 2.10 Meter. Auch die notwendige Positionierung und Dimensionierung einer Vertikalerschließung hat Auswirkungen auf die Fassade zum Platz.

Der Gestaltungsrat ist zuversichtlich, dass das bisher gezeigte hohe Engagement von Architekt und Bauherrschaft auch für diesen Lückenschluss zu einer ästhetisch anspruchsvollen Lösung führen wird.