

Gestaltungsbeirat 08.10.2021
Protokoll: zweite öffentliche Vorstellung

**Neubau Wohnhaus und Zwischengebäude (Hinterhaus Schlechterbräu),
Auf der Mauer 19, Flur Nr. 346/2 Lindau Insel**

Teilnehmer:

- Prof. Lydia Haack
- Dipl.-Ing. (Univ.) Julia Mang-Bohn
- Dipl.-Ing. (FH) Ralph Kulak

- Kay Koschka
- Anja Köhler
- Sylvia Liebmann

- Bauherr: Lorenz Schlechter (Inselbrauerei)
- Architekt: Dipl.-Ing (FH) Löffelholz

Vorstellung des geplanten Bauvorhabens durch Herrn Löffelholz

Die Inselbrauerei Lindau AG beabsichtigt das Gebäude „Auf der Mauer 19“ wiederzubeleben (Rückbau bis auf die Kellerdecke und Ersatz durch einen Neubau). Durch die Anregung des Gestaltungsbeirates am 02.07.2021 wurde das Projekt auf das Hinterhaus ausgeweitet (Erhalt des Erdgeschosses und Neubau der oberen Geschosse mit Dachterrasse). Die Wohneinheiten erhöhen sich dadurch von bisher 10 auf jetzt 17 geplante Wohneinheiten.

Das Konzept hat sich insgesamt bis auf wenige Ausnahmen nicht verändert. So wird der Zugang „Auf der Mauer“ belassen und an die westliche Grundstücksgrenze verlegt, wo der zu überwindende Höhenunterschied am niedrigsten ist. Zugunsten einer barrierefreien Erreichbarkeit aller Geschosse entschied sich der Bauherr außerdem zum Einbau eines Liftes, der gleichzeitig auch die Möglichkeit eröffnet das 1. OG des südlich gelegene Gebäudes, der Tanzschule im Schlechterbräu, barrierefrei zu erschließen. Die Attikahöhe des westlichen Nachbarn wird aufgenommen und die Firsthöhe, aufgrund der Ausbildung eines klassischen Satteldaches, angehoben. Die Gauben werden bis auf eine Negativgaube auf der Nordseite aufgesetzt (durchbrechen nicht mehr die Traufhöhe). Das Hinterhaus soll, aufgrund der sehr schlechten Bauqualität, bis auf die historische Substanz zurückgebaut werden und das bestehende Obergeschoss mit Satteldach durch zwei Vollgeschosse mit Flachdach und Dachterrasse ersetzt werden. Der Laubengang wird an die westliche, schlechtbelichtete Seite gelegt. Die Ausbildung eines gemeinschaftlichen Dachgartens zur Aufwertung der unterdurchschnittlichen Wohnungsgrößen ist geplant.

Ziel ist die Errichtung eines Low-Tech Gebäudes in Holzständerbauweise im Passivhaus-Standard, welches kostengünstige Zwei- und Dreizimmer-Mietwohnungen, hauptsächlich für Angestellte aus Restaurant- und Hotelbetrieb der Inselbrauerei, schafft.

Beurteilung durch den Gestaltungsbeirat

Insgesamt hat sich das Projekt gegenüber der zuerst gezeigten Version deutlich verbessert. Auch der hofseitige Anbau wurde nunmehr in die Überplanung mit einbezogen und wird grundsätzlich positiv bewertet.

Es wird allerdings nach wie vor bedauert, dass nicht im Bestand gearbeitet und alle oberirdischen Geschosse komplett neu erstellt werden sollen.

Die Nord-Fassade des Hauptgebäudes muss nochmals überarbeitet werden. Um eine richtige Lochfassade auszubilden, sind die Wandanteile z. T. zu vergrößern und die Fenster im Erdgeschoss als normale Fenster auszubilden (keine bodentiefe Fenster). Die Fassade sollte sich klar und ruhig darstellen, um sich so harmlos wie möglich in die straßenseitige Fassadenabwicklung einzufügen.

Die Gauben in der Schnittzeichnung sind vermutlich fehlerhaft dargestellt (funktioniert so nicht) und daher noch einmal zu überarbeiten.

Die Dachlandschaft der Inselbebauung ist besonders schützenswert. Ob und wie sich die Photovoltaikanlage in die Dachlandschaft einfügt muss noch geklärt werden.

Im Hinterhaus ist vor Allem der Nachbarschutz zu beachten. Konfliktpotenziale sollten vermieden und durch den Entwurf gelöst werden. Zusätzliche Lärmbeeinträchtigung und eine schlechtere Belichtung sowie Einblicke in bestehende Wohnungen sind zu vermeiden. Ggf. ist die Dachterrasse, z. B. bis zum westlich angrenzenden Nachbargebäude, zu kürzen. Ein offener Laubengang ist aus Lärmschutzgründen vermutlich nicht möglich. Eine abschließende Beurteilung, vor Allem hinsichtlich der Ausbildung der Dachterrasse und der Höhen, ist letztendlich nur durch einen Ortstermin mit Einblick in die Hinterhofsituation möglich.

Für das Vorhaben werden keine Stellplätze angeboten. Ob dies zulässig ist muss noch geklärt werden.

Des Weiteren sind neben dem Stellplatznachweis und dem Nachbarschutz auch noch der Brandschutz, die Barrierefreiheit, sowie der Denkmalschutz zu klären.

Empfehlung des Gestaltungsbeirates

Grundsätzlich sieht der Gestaltungsbeirat beim Hauptgebäude noch folgende Punkte die planerisch zu überarbeiten sind:

- Die Fassaden, insbesondere die Nordfassade, müssen als reine Lochfassaden ausgebildet werden. Fenster bzw. Wandöffnungen müssen mit einem entsprechenden Wandanteil voneinander getrennt sein.
- Dacheinschnitte sind nicht zulässig. Die negative Gaube zwischen den beiden Gauben auf der Nordseite muss zugunsten einer nicht unterbrochenen Dachfläche entfallen.
- Die Unstimmigkeiten der Schnittzeichnungen in Bezug auf die Ansichten müssen geprüft und überarbeitet werden.
- Ob eine Photovoltaikanlage auf dem südlichen Satteldach installiert werden darf, muss dem stadintern zu entwickelnden Konzept zu Photovoltaikanlagen auf der Insel entnommen werden. Die Genehmigung einer Anlage auf dem Dach des westlich angrenzenden Gebäudes sollte geprüft werden. Falls dies überhaupt zulässig ist,

sollte die Anlage nicht aufgesetzt, sondern in die Dachebene integriert oder –besser– lediglich auf den Gauben angebracht werden.

Das Rückgebäude mit seiner sehr großen Dachterrasse wird unter folgenden Voraussetzungen als ortsverträglich und gestalterisch möglich erachtet:

- Abstandsflächen, Brandschutz, Verschattung und Lärmschutz (bzw. Einblicke von oben) müssen in einem Ortstermin mit der Bauverwaltung und dem Nachbarn geklärt werden. Ggf. muss im Anschluss an das südliche Gebäude ein Höhengsprung geplant werden oder die Terrasse kürzer ausfallen.
- Auch die mögliche Beeinträchtigung des südlich stehenden Baudenkmals sollte in die Überlegungen mit einbezogen werden.

Allgemein:

- Der Stellplatznachweis und die Feuerwehranfahrt müssen mit der Bauverwaltung detailliert geklärt werden.
- Die Stellungnahme des Bayrischen Landesamtes für Denkmalpflege ist noch einzuholen und abzuwarten.
- Der Brandschutz ist derzeit an einigen Stellen noch unklar und zu klären.

Weiteres Vorgehen

- Ortstermin zur Einsicht der Hinterhofsituation mit Bauverwaltung und Nachbarn
- Überarbeitung des Entwurfs entsprechend der Empfehlungen des Gestaltungsbeirates

Eine erneute Vorstellung im Gestaltungsbeirat ist nicht notwendig.