

BV	Neubau einer Wohnanlage mit 24 WE
Lage:	Allmandstr. 40, FN
Bauherr:	Landesbaugenossenschaft der Finanzbeamten eG
Planung:	Architektengruppe KWP - Koziol Waldmann Partner GmbB, Stuttgart

Empfehlung des Gestaltungsbeirats (35. Sitzung am 03.12.2025)

Der Gestaltungsbeirat bedankt sich bei der Bauherrschaft und der Architektin für die ausführlichen Erläuterungen zum Planstand der Wohnanlage. Für die Beurteilung des Ersatzneubaus gelten § 34 BauGB sowie die Begrünungssatzung und die Stellplatzsatzung Wohnen Innenstadt.

Die bestehenden Liegenschaften in der Allmandstraße 40 und 40/1 sollen durch eine Wohnanlage mit 24 Wohneinheiten ersetzt werden. Eine Nachverdichtung des Baufeldes, etwa durch eine Aufstockung der Liegenschaft Allmandstraße 40 wird aufgrund der fehlenden Wirtschaftlichkeit nicht in Betracht gezogen.

Der geplante Ersatzneubau soll entlang der Allmandstraße viergeschossig und in seiner östlichen Verlängerung dreigeschossig errichtet werden. Die Gebäudeteile werden mit Flachdächern ausgestattet, die teilweise als Dachterrasse ausgebildet sind. Die Erschließung erfolgt partiell durch nach Süden orientierte Laubengänge. Die oberirdischen Stellplätze befinden sich angrenzend im Norden des Gebäudes und werden über eine Stichstraße erschlossen. Das Konzept für die Gebäude und die Außenanlagen wirkt grundsätzlich stimmig.

Da die Gebäude in der Nachbarschaft des geplanten Bauvorhabens zwei- bzw. dreigeschossig mit Satteldach sind, wirkt die im Entwurf vorgesehene viergeschossige Bauweise mit Flachdach entlang der Allmandstraße jedoch zu wuchtig. Der GBR empfiehlt daher Varianten zu erstellen, die alternative Gestaltungsmöglichkeiten aufzeigen. Diese Variantenstudien sollen einen weniger strengen Baukörper entlang der Allmandstraße zum Ziel haben und idealerweise die folgenden Themen untersuchen: ein in der Höhe gestaffeltes Volumen, Rücksprünge, Materialisierung sowie Fensterformate, die sich an der Nachbarbebauung orientieren. Vorstellbar ist eine Reduktion der Gebäudehöhe am südlichen Ende um ein Geschoss, wodurch eine Wohneinheit wegfallen würde.

Der GBR begrüßt im vorliegenden Planstand die geringe Fläche der Unterkellerung, die durch den Verzicht auf unterirdische Parkplätze gelingt. Kostenersparnis und ökologische Vorteile gehen hier Hand in Hand. Südlich der Baukörper ist ein Nachbarschaftshof mit ausgeprägtem Baumbestand geplant. Dieser Grünbereich ist gut positioniert und wird, ebenso wie die vorgesehene Fassadenbegrünung, positiv bewertet. Der GBR empfiehlt, die Längen der Grenzbebauungen zu überprüfen und den einzelnen Stellplatz an der südlichen Parzellengrenze entfallen zu lassen und stattdessen an der Stelle einen Baum zu pflanzen.

Der Gestaltungsbeirat freut sich auf die Wiedervorlage mit Variantenstudien.