Anlage 1
zur Vorlage 303/16

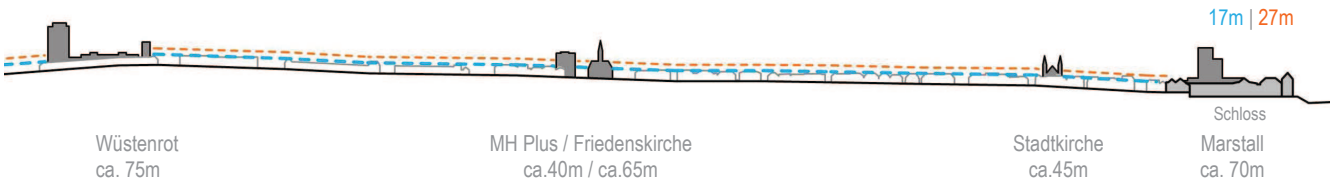
Stadt Ludwigsburg
Stadtbildanalyse

pp a|s pesch partner architekten stadtplaner
09. Juni 2016

Was ist ein Hochhaus?

Und: Braucht eine Barockstadt Hochhäuser?

Barockstadt Ludwigsburg: Gebäude über 27m in der durchschnittlichen Gebäudestruktur (~12-17m)



Formal sind alle Gebäude Hochhäuser, wenn die Fußbodenoberkante eines Aufenthaltsraumes mehr als 22m über der Geländeoberfläche liegt *(gemäß § 38 Abs. 2 Satz 1 LBO Baden-Württemberg)*

Aber: Hochhaus ist nicht gleich Hochhaus - die bauliche Umgebung / Qualität / Topographie ist zu beachten

Quartiersprägend: Bis 27 m Gesamthöhe (etwa 9 Geschosse): Einfluss auf die Stadtsilhouette

Stadtteilprägend: Von 27-35 m Gesamthöhe (bis etwa 10-11 Geschosse): Deutlicher Einfluss auf die Stadtsilhouette

Stadtbildprägend: Ab 35 m Gesamthöhe (ab etwa 11 Geschosse): Starker Einfluss auf die Stadtsilhouette

Definition | Was ist ein Hochhaus?

Museum aan de Stroom, Antwerpen

Neutelings Riedijk Architects

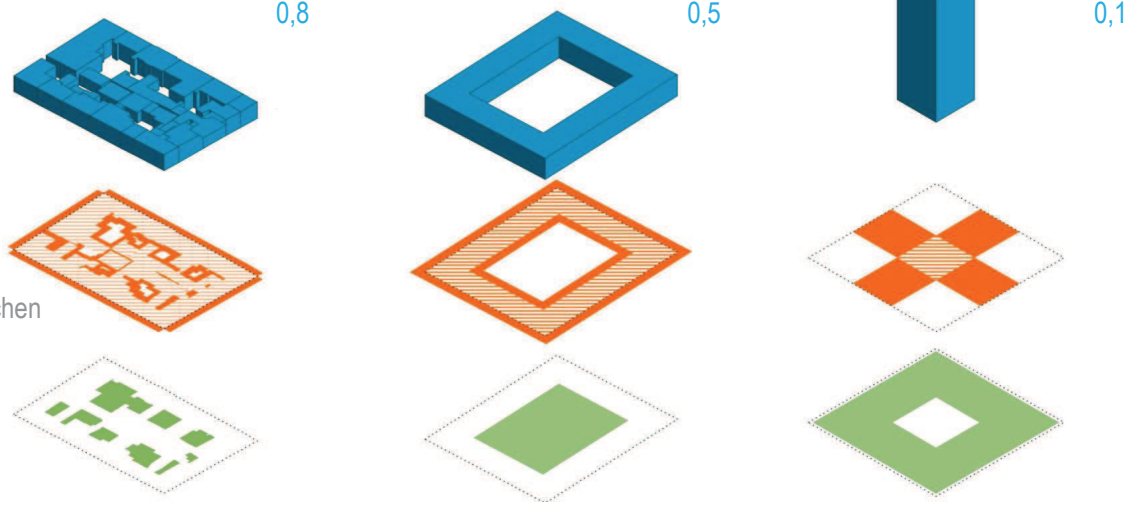
Roche-Turm, Bau 1,Basel

Herzog & de Meuron

Hochhäuser können Städte positiv prägen - sie können Städte durch ein negatives Image aber auch abwerten

Symbolik von Hochhäusern

	Barocker Block	Moderner Block	Hochhaus
Einwohner/ha	394	356	336
GFZ	2,1	1,9	1,8
GRZ	0,8	0,5	0,1



Faktor EW/WE 1,5

Faktor 80m²/WE

Abstandsflächen

Faktor 0,4H

Freiraum

Grundstück	~5.800 m²	~6.800 m²	~6.800 m²
BGF	~12.000 m²	~12.800 m²	~12.000 m²

Block- / Hofstrukturen erreichen vergleichbare/höhere Dichtwerte und sind stadträumlich besser zu integrieren
Hochhäuser sind nur scheinbar effizienter – die funktionalen Anforderungen erzeugen einen großen „Footprint“

Dichte von Hochhäusern

www.bi-kometprojekt.at

Bürgerinitiative Kometgründe

Für eine lebenswerte & nachhaltige Gestaltung der Komet-Gründe in Meidling!

Bürger wehren sich gegen Hochhaus auf der Wiese

REUTLINGEN-SONDELFINGEN. Mit so viel Zuspruch hatten die Organisatoren wohl selbst nicht gerechnet: Fast 150 interessierte Bürger fanden sich am Samstagnachmittag im Sondelfinger Sportheim ein, wo laut Ankündigung die »Bürgerinitiative für verkehrsfreies Naherholungsgebiet, Naturschutz und Wohnqualität Bergäcker-Halden« gegründet werden sollte – und nach rund zwei Stunden auch gegründet wurde; einmütig, ohne eine Gegenstimme.

Reutlinger Generalanzeiger, 22.02.2016

Heumarkt: Rechtlicher Kampf gegen den Turm

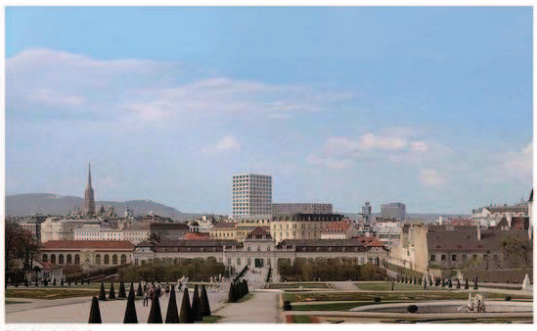


Bild: Martin Kupf

Die Presse, 10.05.2016

Schwierigkeiten bei der stadträumlichen Integration – Beeinträchtigung der Stadtsilhouette

Risiken von Hochhäusern

Stadt Ludwigsburg

Ludwigsburg wird durch die Schlösser und den historischen Stadtgrundriss geprägt

Alleinstellungsmerkmal | Barockstadt

Google Earth

Aufgrund seiner atmosphärischen, historischen und morphologischen Qualitäten als Barockstadt…

… müssen sich Hochhäuser in Ludwigsburg **harmonisch in das Stadtbild** einfügen.

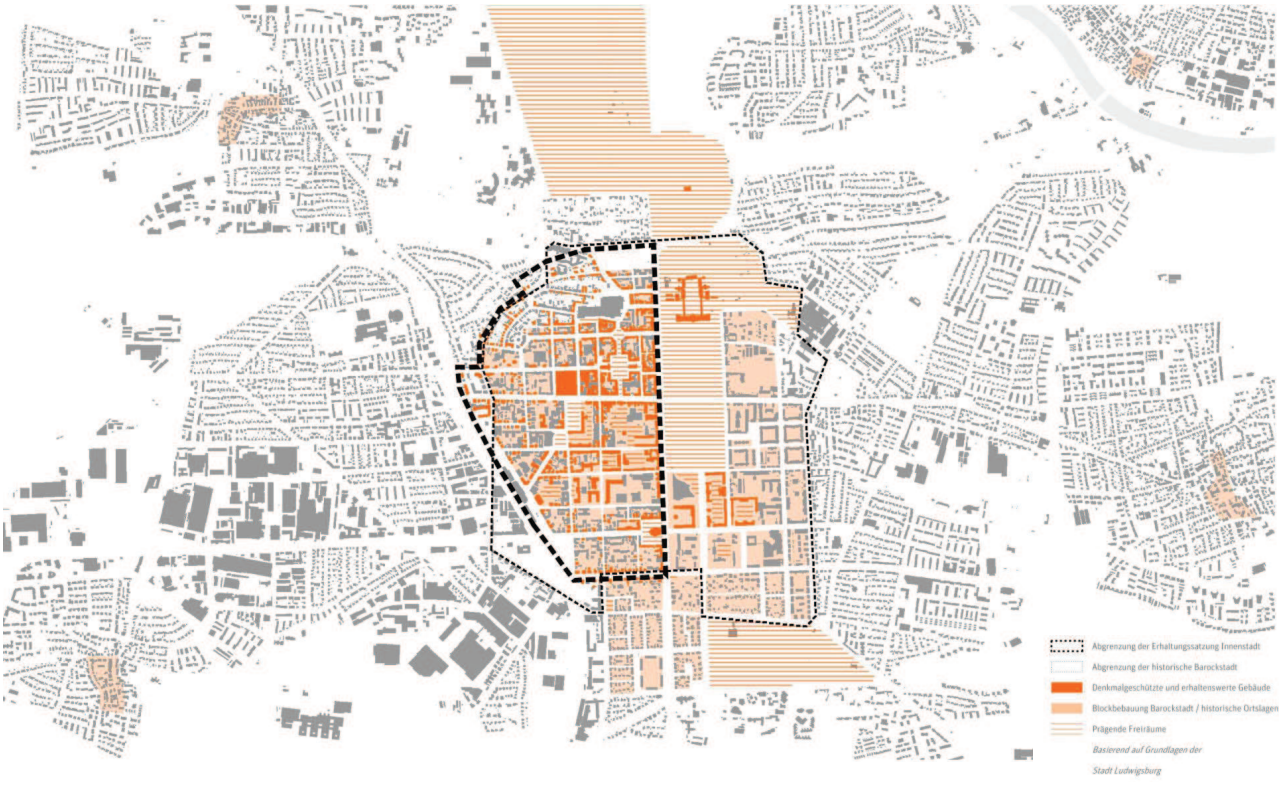
…müssen Hochhäuser in Ludwigsburg einen **außerordentlichen Mehrwert für die Allgemeinheit** generieren.

- Akzentuierung besonderer stadträumlicher Situationen (z.B. Stadteingänge/etc.)
- Positive Effekte in stadtgestalterischer, stadtstruktureller, sozialer und funktionaler Hinsicht

Voraussetzung | Mehrwert

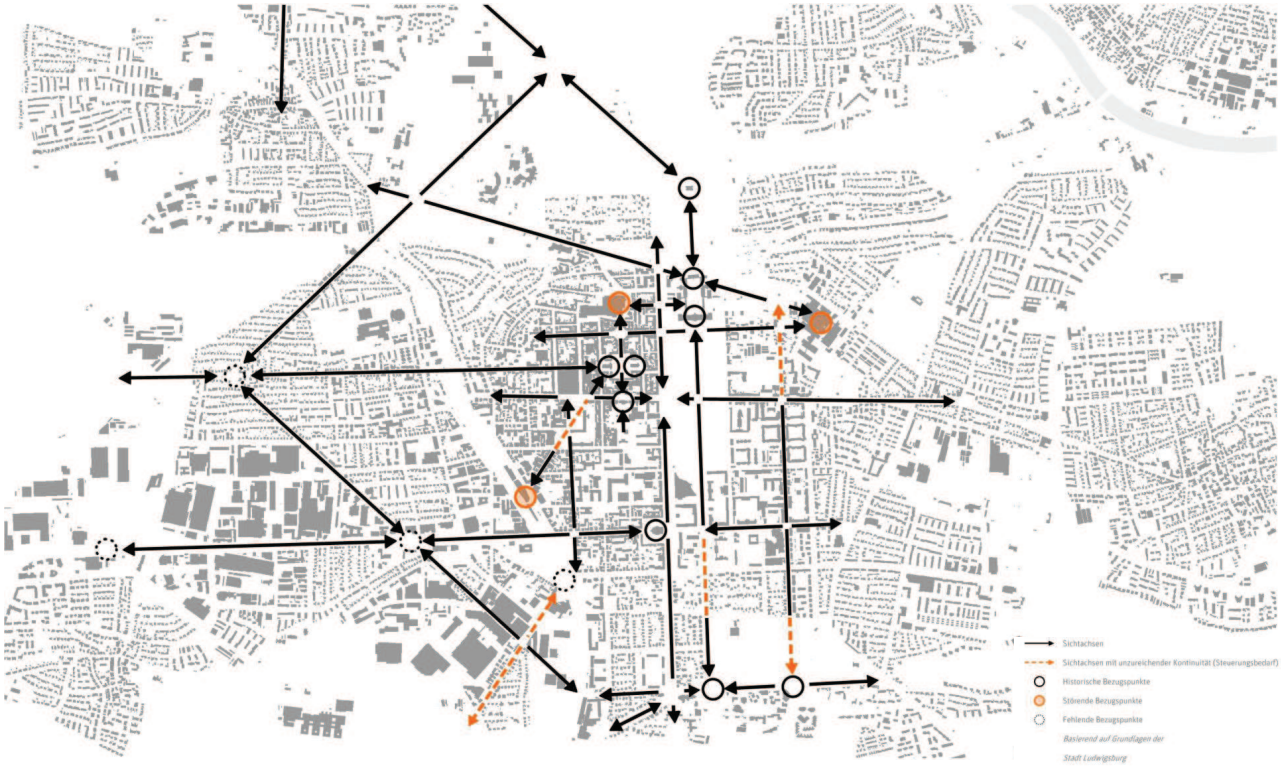
Stadtbildanalyse Ludwigsburg

Kriterien für Standortwahl



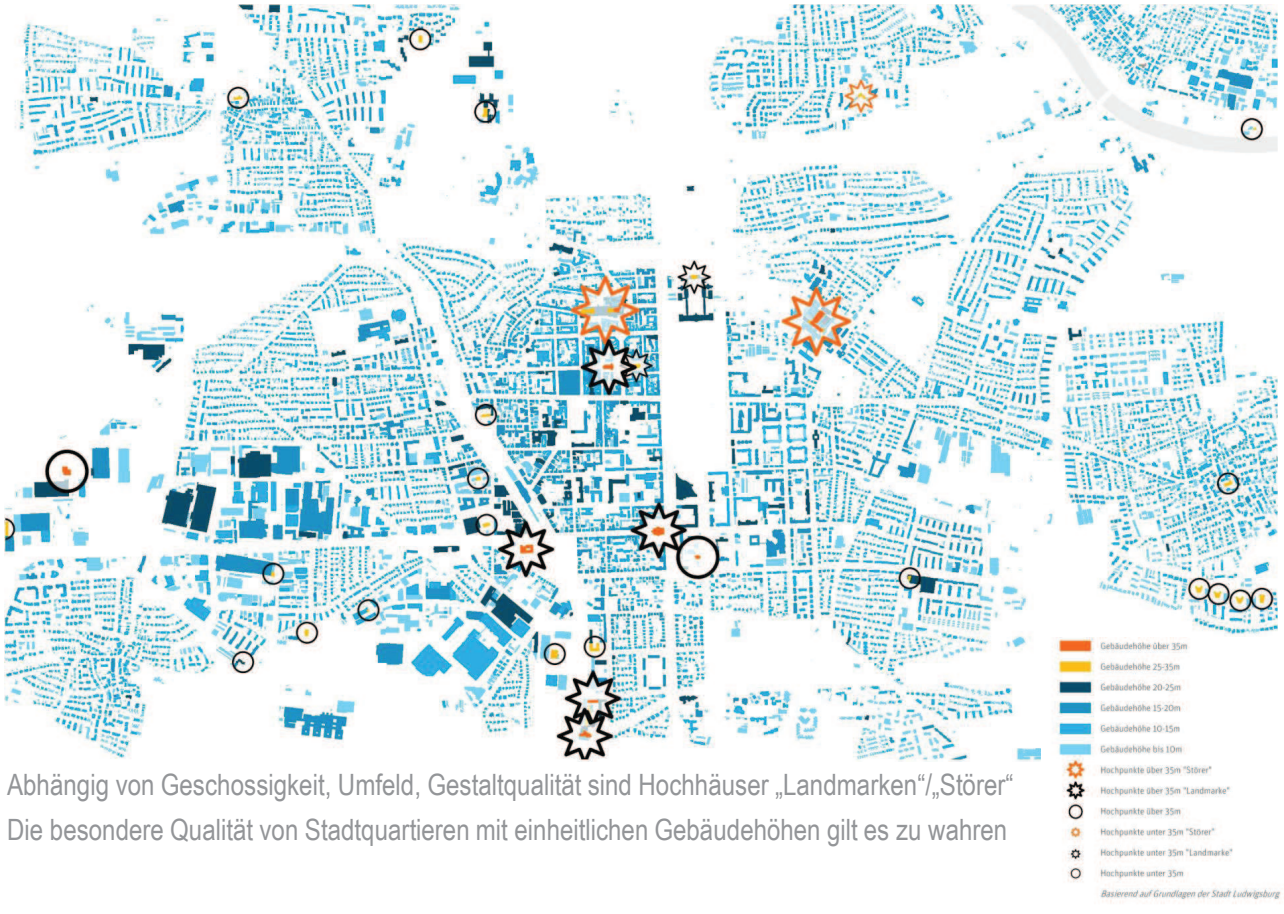
„Ziel ist die Erhaltung des historischen Stadtbildes (…).“ Satzung zur Erhaltung der historischen Innenstadt

Historischer Stadtgrundriss | Besondere Schutzwürdigkeit



Wahrung und Inszenierung wichtiger Blickbeziehungen

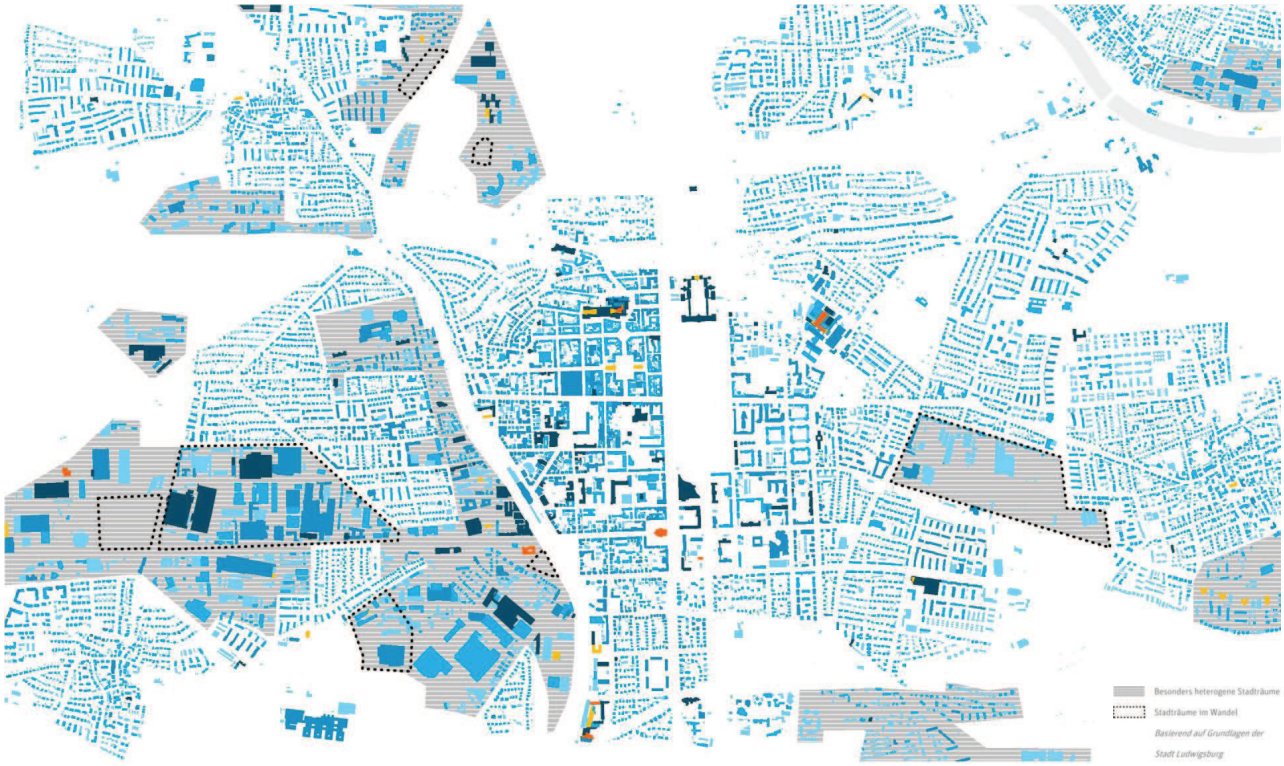
Sichtachsen | Orientierung & Leitfunktion im städtischen Gefüge



Abhängig von Geschossigkeit, Umfeld, Gestaltqualität sind Hochhäuser „Landmarken“/„Störer“

Die besondere Qualität von Stadtquartieren mit einheitlichen Gebäudehöhen gilt es zu wahren

Gebäudehöhen | Landmarken oder Störer

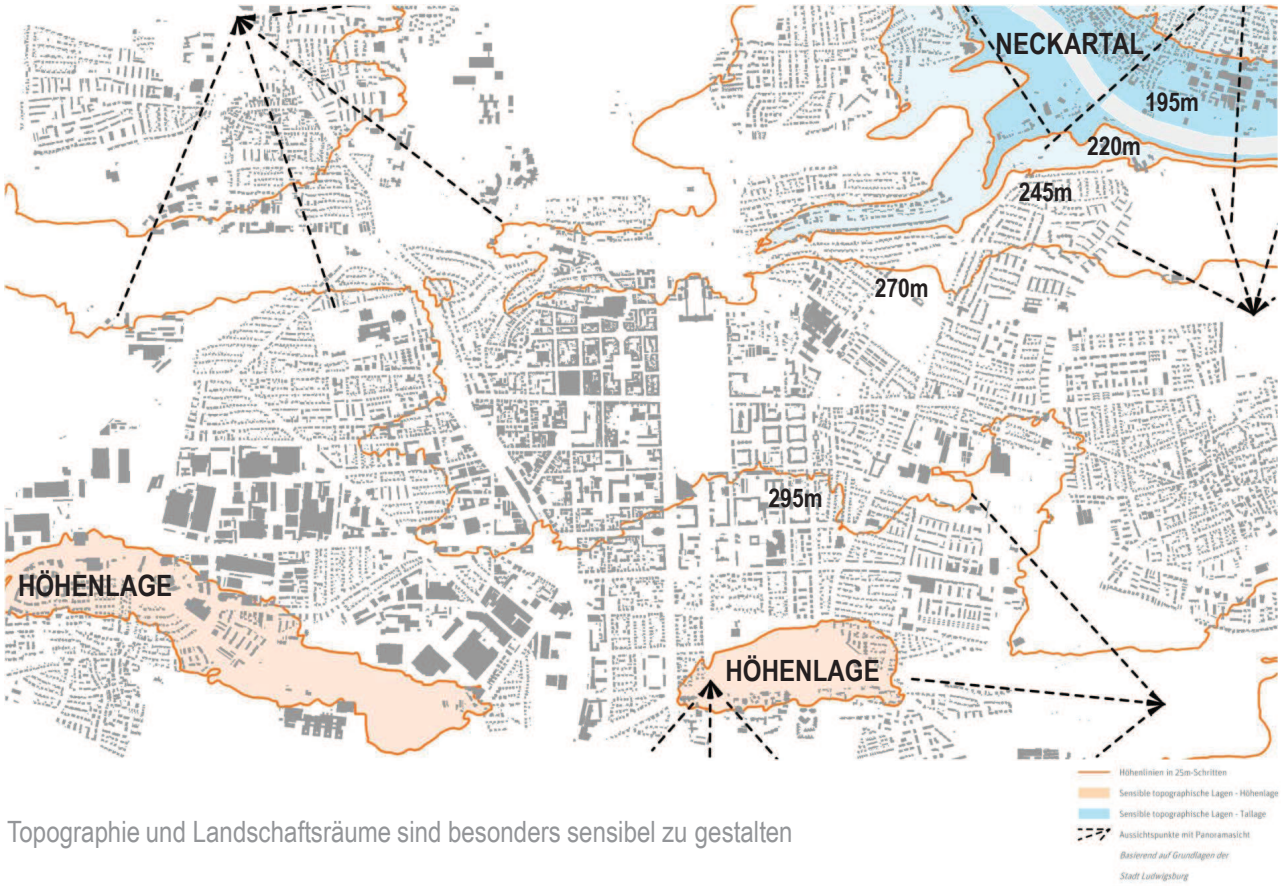


Der Strukturwandel bietet Chancen für neue bauliche Akzente

Stadträume im Wandel | Nicht alles ist schützenswert

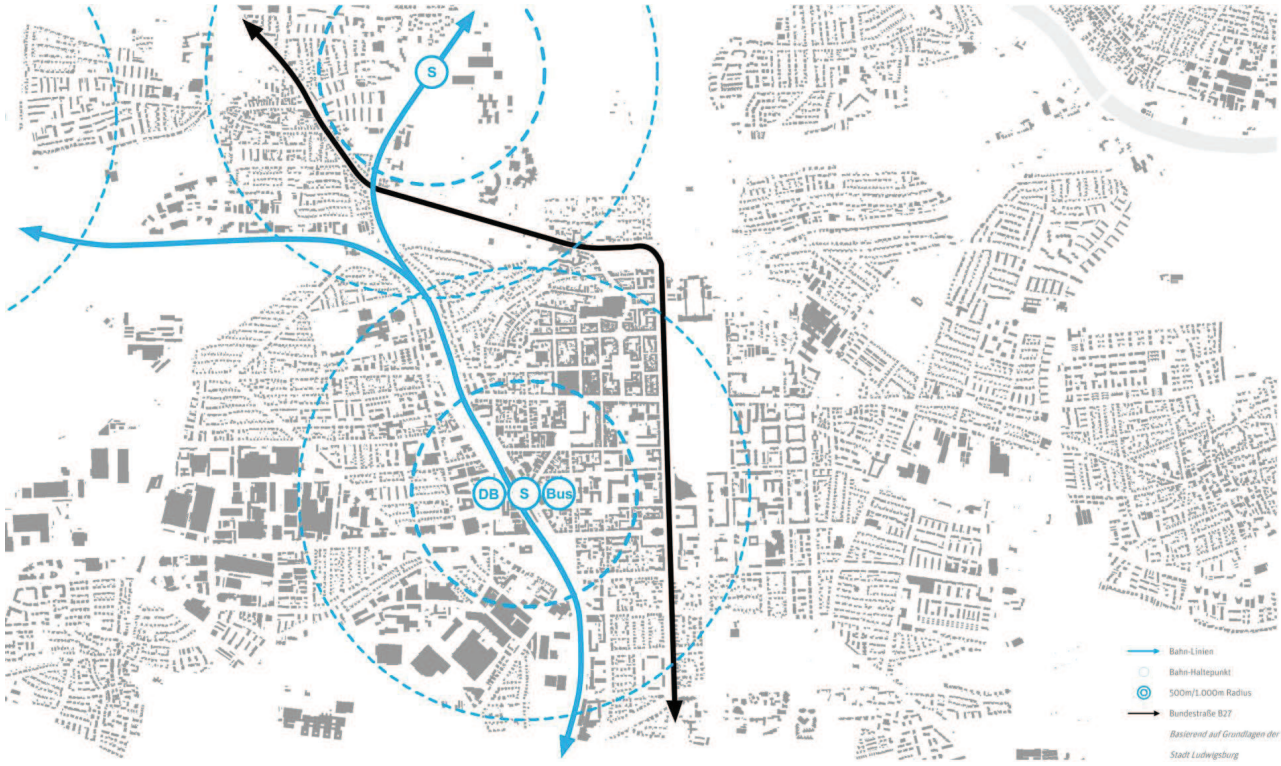
Klimatische und lufthygienische benachteiligte Siedlungsbereiche sind behutsam weiterzuentwickeln

Stadtklima | Hochpunkte beeinflussen die Kaltluftströme



Topographie und Landschaftsräume sind besonders sensibel zu gestalten

Panorama und Topographie | Relief prägt die Stadtsilhouette

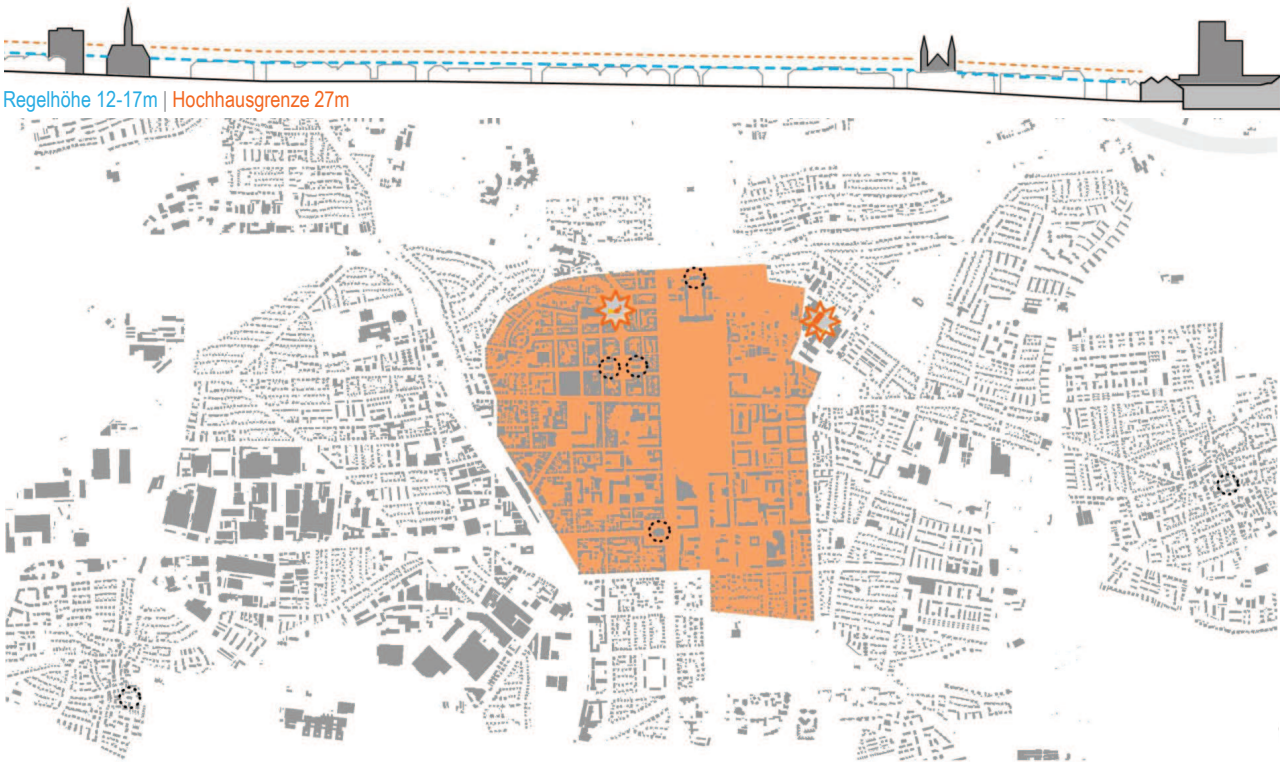


Mobilitätskonzept und ÖPNV-Verknüpfung als Voraussetzung für nachhaltige Hochhausstandorte

ÖPNV | Hochhäuser erzeugen hohes Verkehrsaufkommen

Hochhausstandorte

Ausschluss- und Eignungszonen



Die Regelhöhe der historischen Bausubstanz ist einzuhalten (ca. 12-17m in Abhängigkeit von der jeweiligen Umgebung)

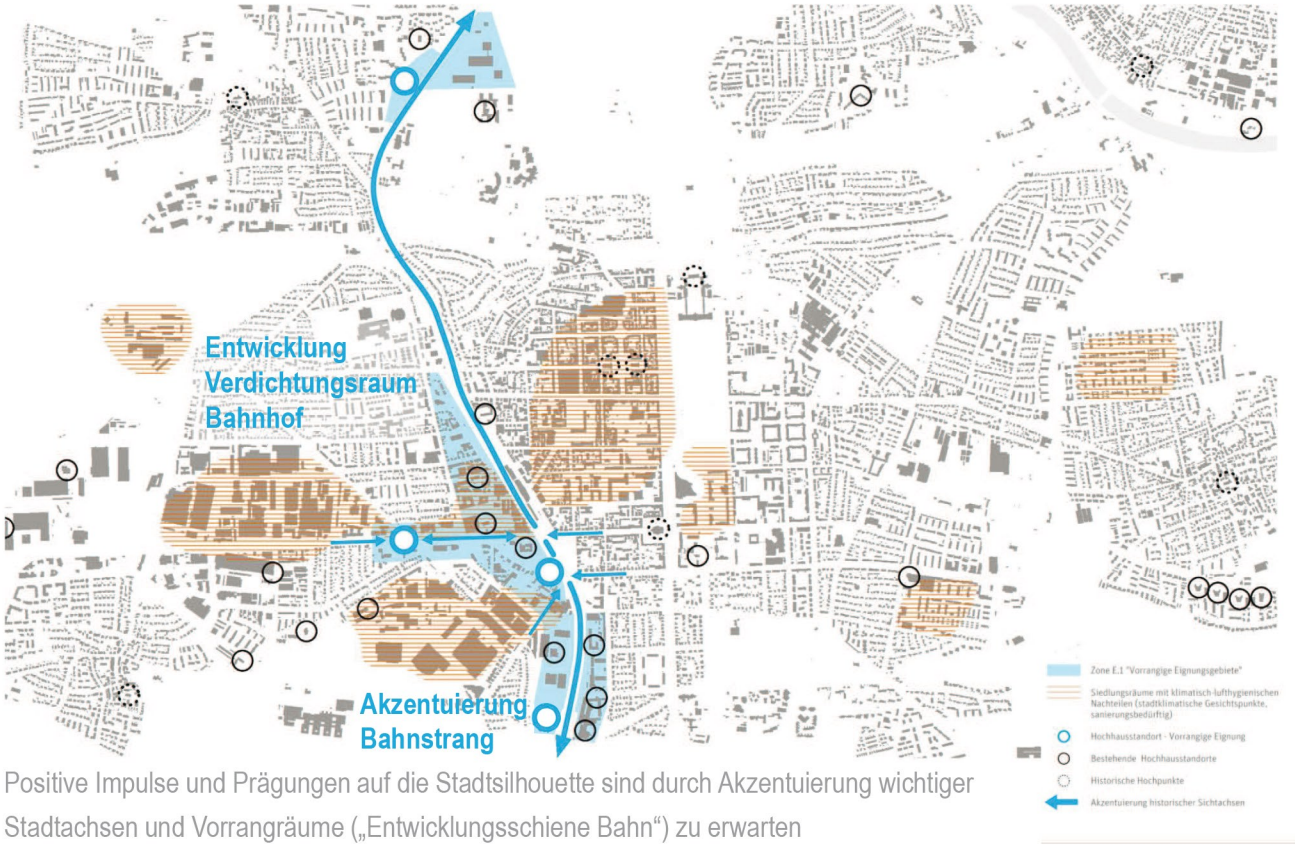
Ausschlusszone Barockstadt

In den an Ausschlusszonen angrenzenden Stadt- und Freiräumen sind unverträgliche Maßstabssprünge und unverhältnismäßige Eingriffe zu vermeiden

Sensible Stadträume

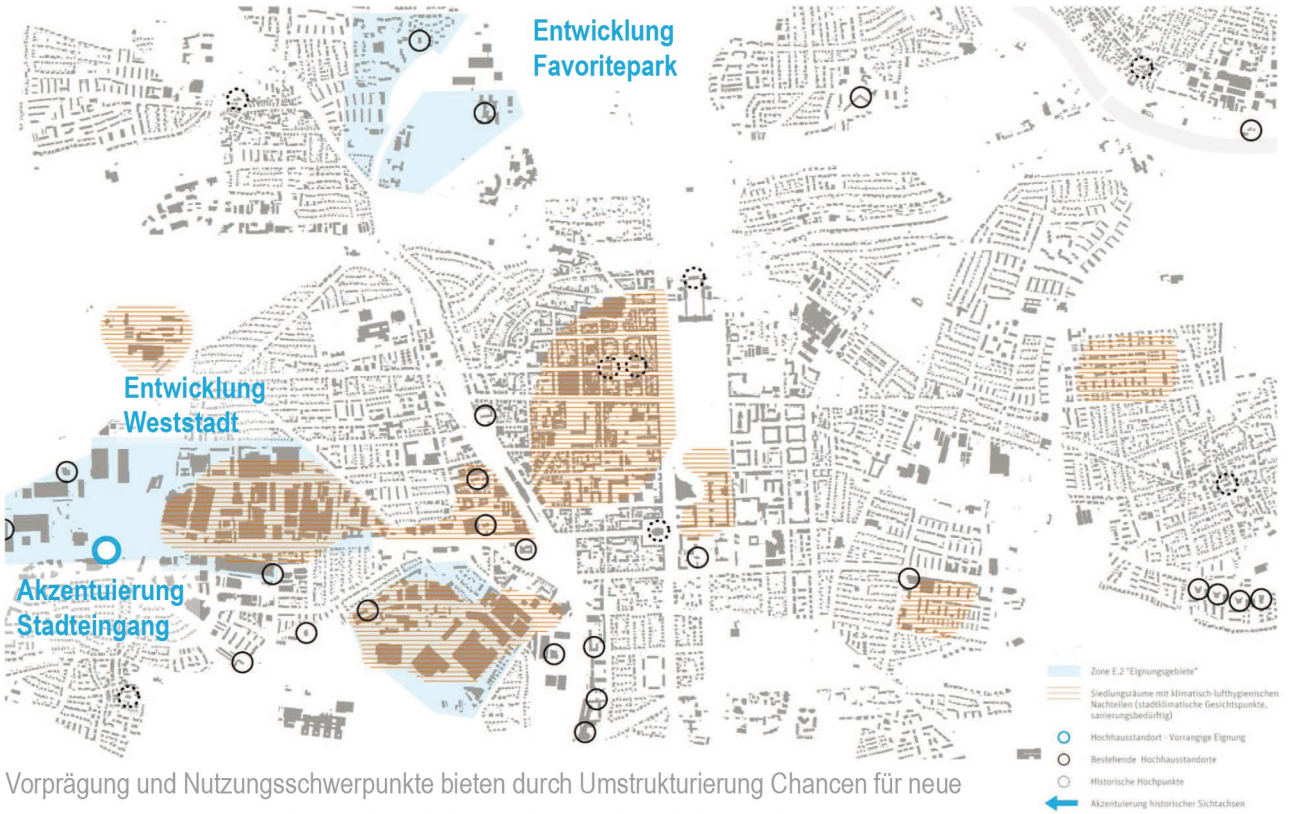
Sensible Naturräume und prägende Topographiebereiche sind von weiteren Hochhäusern frei zu halten

Ausschlusszone Neckartal



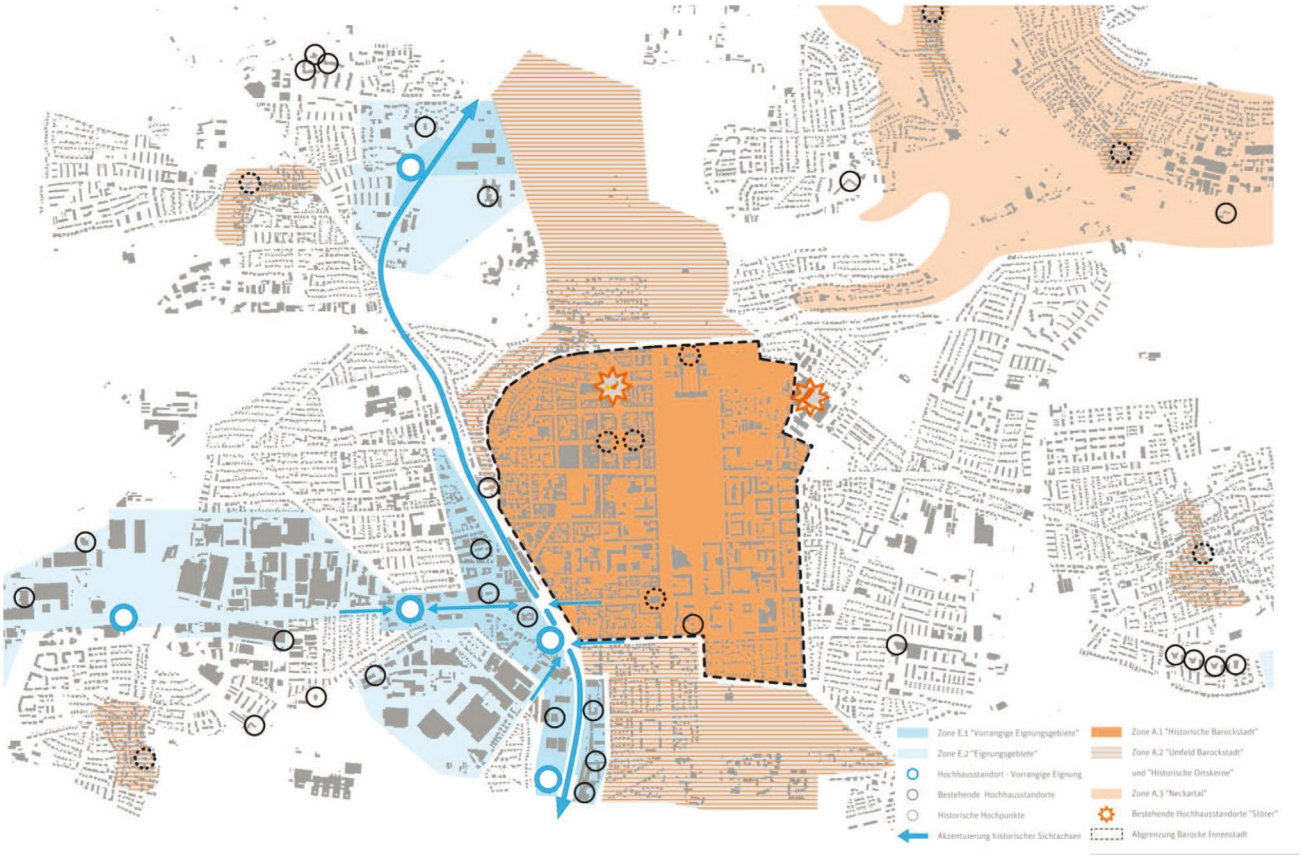
Positive Impulse und Prägungen auf die Stadtsilhouette sind durch Akzentuierung wichtiger Stadtachsen und Vorrangräume („Entwicklungsschiene Bahn“) zu erwarten

Vorrangige Eignungszonen



Vorprägung und Nutzungsschwerpunkte bieten durch Umstrukturierung Chancen für neue kompakte Wohn- und Arbeitsstandorte (Weststadt, Favoritepark, Hochschule)

Eignungszonen


Zone E.1 "Vorrangige Eignungsgebiete"
Zone E.2 "Eignungsgebiete"
Hochhausstandort - Vorrangige Eignung
Bestehende Hochhausstandorte
Historische Hochpunkte
Akzentuierung historischer Sichtachsen
Zone A.1 "Historische Barockstadt"
Zone A.2 "Umfeld Barockstadt" und "Historische Ortskerne"
Zone A.3 "Neckartal"
Bestehende Hochhausstandorte "Störer"
Abgrenzung Barocke Innenstadt