



Protokoll

Nr.3/2016

zur öffentlichen Sitzung des Gestaltungsbeirats (GBR)

am Freitag, 01.07.2016, Remise des Blühenden Barocks, Mömpelgardstraße 28/1

Dauer: von 13.00 bis 15.30 Uhr

Vorsitz  
Petra Zeese

Teilnehmende  
Externe Fachleute:

Petra Zeese, Vorsitzende  
Prof. Stefanie Eberding  
Prof. Johannes Kappler  
Martin Rein-Cano

Fraktionsvertreter:

Markus Gericke, B 90 / Grüne (ab 14.00 Uhr)  
Elfriede Steinwand-Hebenstreit, B 90 / Grüne (ab 15.00 Uhr)  
Gabriele Moersch, Freie Wähler  
Bernhard Remmele, Freie Wähler  
Dieter Juranek, SPD  
Jochen Eisele, FDP  
Elga Burkhardt, LUBU

Vertreter der Verwaltung:

Michael Ilk, Baubürgermeister

Bürgerbüro Bauen:

Gerhard Rotkopf, Bauverständiger  
Claudia John, Bauverständige

Stadtplanung und Vermessung:

Martin Kurt, Fachbereichsleitung  
Dr. Anne Mayer-Dukart, stv. Fachbereichsleiterin  
Ulrike Dreßler-Uetz  
Julia Lorenz, Städtebaureferendarin  
Viviana Incarbone, Auszubildende

Schriftführung  
Externe Fachleute / FB 61

# TAGESORDNUNG

TOP      Betreff

---

## ÖFFENTLICH

- 1            Vorstellung und Beratung des Bauvorhabens „**Erweiterung XXXL**“ in Eglosheim mit Bauherr und Architekturbüro  
              - Wiedervorlage
- 2            Schlussabstimmung des Projekts „**Höfe am Kaffeeberg**“ mit dem Investor  
              - Wiedervorlage
- 3            Vorstellung und Beratung des Bauvorhabens „**Hermannstraße 17 / Reithausberg 11**“ mit Bauherr und Architekturbüro  
              - Wiedervorlage

## Verlauf

Baubürgermeister Ilk begrüßt um 13.00 Uhr alle Anwesenden und stellt die Mitglieder des Gestaltungsbeirats, die Vertreter der Fraktionen und der Verwaltung kurz vor.

Folgende externe Fachleute sind anwesend:

- **Petra Zeese (Vorsitzende)**, Stadtplanerin und Architektin, Büro FPZ Zeese Stadtplanung + Architektur in Stuttgart, Lehrbeauftragte an der Hochschule für Technik (HfT) Stuttgart im Masterstudiengang Stadtplanung, umfangreiche Erfahrungen in der Stadtbildanalyse, Planung und Durchführung von Stadtsanierungsmaßnahmen.
- **Prof. Stefanie Eberding**, Architektin, Büro (se)arch architekten aus Stuttgart, seit 2005 Professorin für Gebäudelehre und Entwerfen, Hochschule für Technik und Wirtschaft des Saarlandes, seit 2007 Preisrichtertätigkeit in Wettbewerbsverfahren.
- **Prof. Johannes Kappler**, Architekt und Partner des Büros Kappler Sedlak Architekten und Stadtplaner Nürnberg, seit 2012 Professor an der Hochschule für angewandte Wissenschaften München, Fakultät Architektur, Lehrgebiet Städtebau, Preisrichtertätigkeit.
- **Martin Rein-Cano**, Landschaftsarchitekt aus Berlin, seit 1996 geschäftsführender Gesellschafter und Partner des Landschaftsarchitekturbüros TOPOTEK 1 in Berlin, Preisrichtertätigkeit.

Ebenfalls werden zwei Gemeinderäte aus der Gemeinde Walheim und der Leiter der Stadtplanung von Korntal-Münchingen als Gäste begrüßt. Diese möchten sich über die Arbeit des Gestaltungsbeirats informieren.



Vorbereitungen und Ortsbesichtigungen am Vormittag



Vorstellung der Projekte durch die Bauherren und Diskussion am Nachmittag

Die Ergebnisse der Besichtigung mit den Empfehlungen

Beiratsprotokoll – Versand:

**TOP 1** Vorstellung und Beratung des Bauvorhabens „**Erweiterung XXXL**“ in Eglosheim  
Erweiterung des bestehenden Möbelhauses

Bauherr/ Projektentwickler: Lutz-Neubert, vertreten durch Herrn Kiesow und Herrn Winter  
Architekt: Herr Biller, rossmann+partner

- Wiedervorlage, zuletzt beraten am 29.04.2016

**Ausgangslage:**



Luftbild (BING-Karte, Stand 2006): rot gestrichelte Linie umschreibt die Erweiterungsfläche

**Bauvorhaben**

Die Firma XXXL-MANN MOBILIA plant ihr bestehendes Möbelhaus mit ca. 15.000 m<sup>2</sup> VK im Norden des Stadtteils Eglosheim um weitere 10.000 m<sup>2</sup> VK Ausstellungsfläche zu erweitern.

**Planungsrecht**

Das bestehende Möbelhaus wurde einst auf Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 2/19 vom 06.05.1960 (gemischtes Bauviertel) genehmigt, welcher aber, wie zwischenzeitlich festgestellt wurde, rechtlich unwirksam ist. Die für die Erweiterung vorgesehene Fläche liegt aktuell planungsrechtlich im Außenbereich nach §35 BauGB.

Das bestehende Möbelhaus und die Erweiterung sollen auf Grundlage eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes planungsrechtlich gesichert werden.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 26.02.2014 gefasst und der Entwurf wird derzeit erarbeitet.

**Bisheriger Planungsverlauf**

Im GBR am 29.04.2016 wurden auf Grundlage des damaligen Planungsstandes wesentliche städtebauliche Fragestellungen diskutiert.

Ein wichtiger Aspekt war die städtebauliche Einbindung in die Ortseingangssituation von Eglosheim als einem der wichtigsten Stadteingänge in Richtung Innenstadt:

- Gebäudekubatur und Gestaltung unter Berücksichtigung der Silhouette des historischen Ortskerns mit Katharinenkirche von Eglosheim zu entwickeln.
- die grünplanerische Einbindung des Bauvorhabens an der B27 als historischer Allee
- die Fassadengestaltung bezüglich Werbung, Farbgebung und Materialität
- die gestalterische Zusammenfassung von Bestands- und Neubau

Insgesamt soll ein schlüssiges Gesamtkonzept (Fassade UND Freiraumkonzept) erarbeitet werden, welches dem Standort eine angemessene Wertigkeit als Stadteingang von Ludwigsburg gibt.

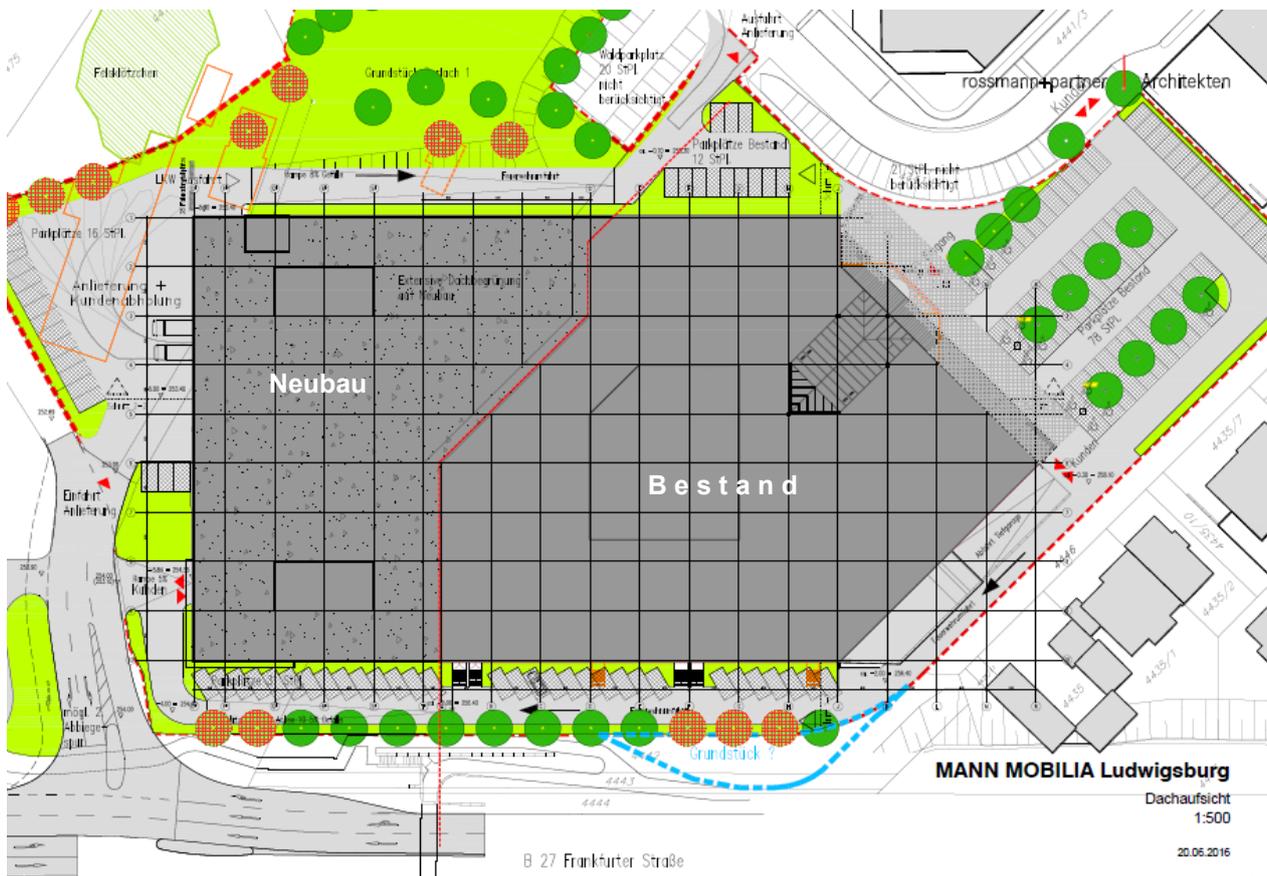
Durch die Blickachse, die sich von der Autobahn zum Möbelhaus ergibt, agiert das Gebäude als gestaltungsrelevantes Element für den Ortseingang.  
 Aus diesem Grund ist eine anspruchsvolle Designqualität für den Neubau und den Altbau städtebaulich wichtig.

### Empfehlungen des Gestaltungsbeirat am 29.04.2016

- Die Erneuerung der Fassade des Bestandgebäudes sollte unter dem Gesichtspunkt der Fassadenstrukturen sowohl für den Neubau als auch für den Altbau dringend in Erwägung gezogen werden.
- Die Erneuerung des Eingangsbereiches ist wünschenswert.
- Insgesamt müssen die Freiräume der Umgebung qualifiziert werden (Parkplatz- und Stadtplatzsituation). Der Gebäudekomplex muss in der Umgebung besser verankert werden.
- Durch eine ansprechende Gestaltung und Fassadengliederung soll das wuchtige Erscheinungsbild des Gebäudes gemildert werden.
- Dies soll zusätzlich durch die Pflanzung großkroniger Bäume entlang der B27 als teil des Freiraumkonzeptes unterstützt werden.

**Die Wiedervorlage wurde empfohlen!**

### Aktueller Planungsstand (10.06.2016)



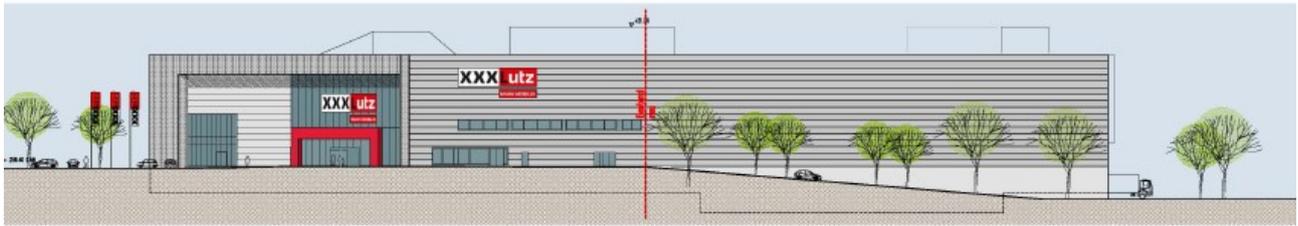
## Weitere Pläne



XXXX

XXXX

Ansicht Ost



XXXX

XXXX

Ansicht Nord-Ost

**MANN MOBILIA Ludwigsburg**

Ansichten Ost, Nord-Ost

1:500

## Neugestaltung des Haupteingangs

- Rückbau Eingangsfassade und Vordach; neuer Eingangsbaukörper mit Glasfassade in Pfosten-Riegel-Fassade;
- großformatige raumbildende Torausbildung, die den Eingang rahmt
- Tor Oberfläche aus gelochtem gekantetem Metall (z.B. gelochtes Trapezblech);
- Dach teilweise offen gegliedert mit senkrechten Blechlamellenrost;
- Gebäudefassade teilweise als Sandwichfassade;
- Farbe hellgrau ähnlich RAL 9006; direkt über neuer Karusselltür roter hinterleuchteter Torrahmen



XXXX

XXXX

Ansicht Süd-West (B27)



Ansicht Nord-West

**MANN MOBILIA Ludwigsburg**

Ansichten Süd-West, Nord-West

1:500

## Nord- und Westfassade

- Einheitliche Fassadengestaltung von Alt- und Neubau
- Betonung der nordwestlichen Gebäudeecke und zusätzliche Gliederung der westlichen Fassaden zur B 27 durch schlanke vertikale Rankgerüste mit Kletterpflanzen
- Gebäudeecke im XXXLutz- Rot
- darin integriert Firmenlogo und Spannplakat

## Diskussion und Empfehlung des Gestaltungsbeirats

---

In der Überarbeitung hat sich das Projekt im Hinblick auf die Anregungen des Gestaltungsbeirats zur freiräumlichen und gestalterischen Einfügung positiv weiterentwickelt. Durch die Komplettierung der Baumreihe entlang der Frankfurter Straße (B 27), die Aufwertung der angrenzenden Biotopfläche und die Neugestaltung der Parkplatzfläche vor dem Eingangsbereich wird eine bessere freiraumplanerische Einbindung des Bauvorhabens an einer der wichtigen Stadteingänge in Richtung Innenstadt erreicht.

Auch die **gestalterische Zusammenfassung des Alt- und Neubaus** zu einem Gebäudeensemble wird begrüßt. Durch den helleren Farbton des Fassadenmaterials wirkt der Gebäudekomplex weniger massiv und fügt sich besser in die Umgebung ein. Der Gestaltungsbeirat begrüßt die Entscheidung, die **Eingangssituation** stärker in die Geometrie des Gebäudevolumens zu integrieren und nicht mit einem separaten Baukörper zu artikulieren.

Gleichwohl empfiehlt der Gestaltungsbeirat **die Vielfalt an unterschiedlichen Fassadenmaterialien, Fensterformaten und Farben im Eingangsbereich zu reduzieren**. Durch eine vollflächige Verglasung unter dem auskragenden Dach könnte das Gebäude eine einladende Geste nach außen erhalten. Auch eine Integration des Windfangs in den rot umrahmten Vorbau würde bei Wegfall der runden Karusselltür zu einer Beruhigung der Eingangsfassade führen.

Die **Begrünung der südwestlichen Fassade** durch vertikale Rankgerüste sollte im gleichen Abstand über die gesamte Fassadenabwicklung entlang der Frankfurter Straße (B27) erfolgen.

Der vorgeschlagene **rote Werbekörper** an der Nordostecke des Gebäudes wird kontrovers diskutiert. Aus städtebaulicher Sicht führt der Werbekörper zu einer unangemessenen Betonung der Gebäudeecke. Er passt nicht zur Gesamtkomposition des Gebäudekomplexes. Anstelle des Werbekörpers könnte an dieser Stelle der auf den anderen Fassaden verwendete Schriftzug oder ein eigenständiges Element die gewünschte Aufmerksamkeit sicherstellen. In diesem Zusammenhang ist eine **Überprüfung der Dimension der Werbeanlage** notwendig und baurechtlich mit den Vorgaben der Stadt abzustimmen.

Insgesamt sind in dem Entwurf in der vorliegenden Fassung die wesentlichen Anregungen aus der letzten Sitzung des Gestaltungsbeirats berücksichtigt. Aus diesem Grund wäre eine Wiedervorlage nur dann notwendig, wenn der Bauantrag von dieser Fassung abweichen würde. Eine **Bemusterung der Fassade** sollte im **Rahmen des Genehmigungsverfahrens** erfolgen.

## TOP 2 Schlussabstimmung des Projekts „Höfe am Kaffeeberg“ mit dem Investor

Projektentwickler/ Investor: Imnovation Immobilien Handels AG und  
Architekturbüro: Global Concept, Kassel, Herr Engelmann, Herr Ernst, Frau Happe und Herr Kühn

- Schlussberatung

### Ausgangslage

Das Areal „Höfe am Kaffeeberg“ befindet sich in exponierter Lage in direkter Nähe zum Residenzschloss Ludwigsburg, dem Holzmarkt und dem Marktplatz. Die Gebäude Grafenbau, Gesandtenbau und Kaffeehaus bilden ein bedeutendes Ensemble in der Reihe repräsentativer Bauten an der Schlossstraße. Deshalb sind besonders hohe gestalterische Anforderungen an die Revitalisierung des Areals zu stellen. Die hohe städtebauliche und architektonische Qualität soll gesichert und sensibel weiterentwickelt werden. Neue Nutzungen sollen zur Belebung und Stärkung des Quartiers beitragen.

Dieses Projekt wurde bereits in den Sitzungen des Gestaltungsbeirats am 16.01.2015, 12.06.2015, 02.10.2015, 27.11.2015 und am 26.02.2016 beraten.

### Baurechtliche Gegebenheiten

Für das Areal „Höfe am Kaffeeberg“ existiert kein rechtsgültiger Bebauungsplan. Aufgrund der großen städtebaulichen Bedeutung soll neues Planungsrecht geschaffen werden. Die Planungen des Investors sind die Grundlage für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan, der zurzeit von der Stadt Ludwigsburg erstellt wird.

### Bisherige Planungen

Die städtebaulichen und architektonischen Charakteristika des Entwurfs beziehen sich auf die Ergebnisse eines im Jahr 2013 durchgeführten Ideen- und Realisierungswettbewerbs. Sie beinhalten:

- Die Sanierung der denkmalgeschützten Gebäude an der Schlossstraße (Grafen- und Gesandtenbau),
- den Erhalt des ehemaligen Kaffeehauses und seinen Umbau nach dem Siegerentwurf des Wettbewerbs (des Büros Studio Dietzig, München),
- die städtebauliche Gestaltung analog zum 2. Preis des Wettbewerbs,
- die Anpassung der Gebäudehöhen an die First- und Traufhöhen der angrenzenden Gebäude.

### **Das städtebauliche Konzept, die First- und Traufhöhen sowie die Höhenlage der Innenhöfe wurden bereits im Gestaltungsbeirat abschließend diskutiert.**

Folgende Empfehlungen wurden darüber hinaus in der Gestaltungsbeiratssitzung vom 26.02.2016 gegeben:

- Differenzierung der beiden Gebäude am Schmiedgässle durch unterschiedliche Fensterformate und Gauben sowie die Ausbildung einer Klinkerfassade (beim rechten Gebäude)
- Anpassung der Fassaden an die Grundrisse
- Gestaltung des Kaffeehauses ohne hohen Sockel, Einfassung der Fenster mit Putzfaschen
- Erarbeitung detaillierter Planungen für den Grafen- und den Gesandtenbau
- Entwicklung eines attraktiven Konzepts für die Höfe unter Berücksichtigung der historischen, räumlichen und funktionalen Bezüge



Ansicht Schlosstraße



3D-Modell-Ansicht/ Stand 30.06.2016

**Aktuelle Planung und Stellungnahme der Stadtverwaltung**

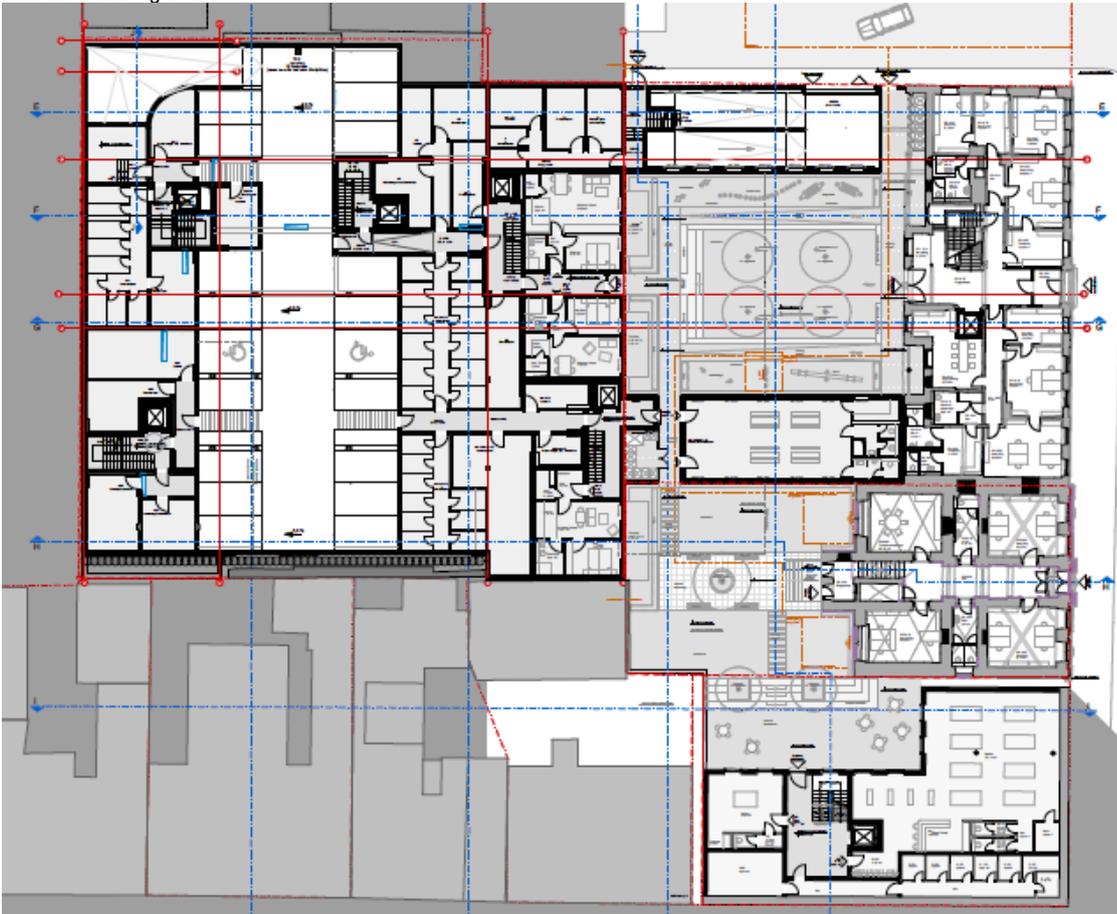
Insgesamt kann festgestellt werden, dass sich das Projekt in eine positive Richtung entwickelt hat. Die angeregten Änderungsvorschläge aus vorangegangenen Sitzungen wurden größtenteils aufgenommen und positiv weiterentwickelt.



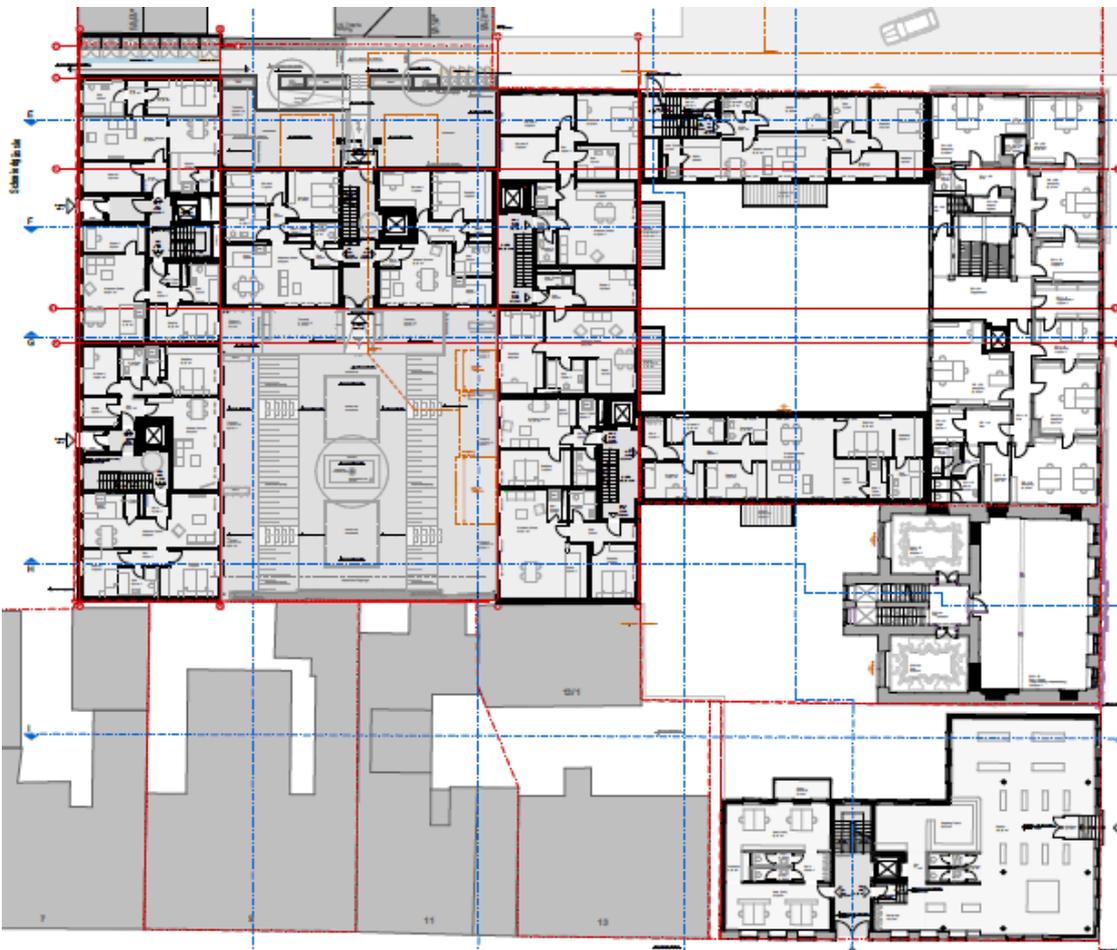
Ansicht Nord



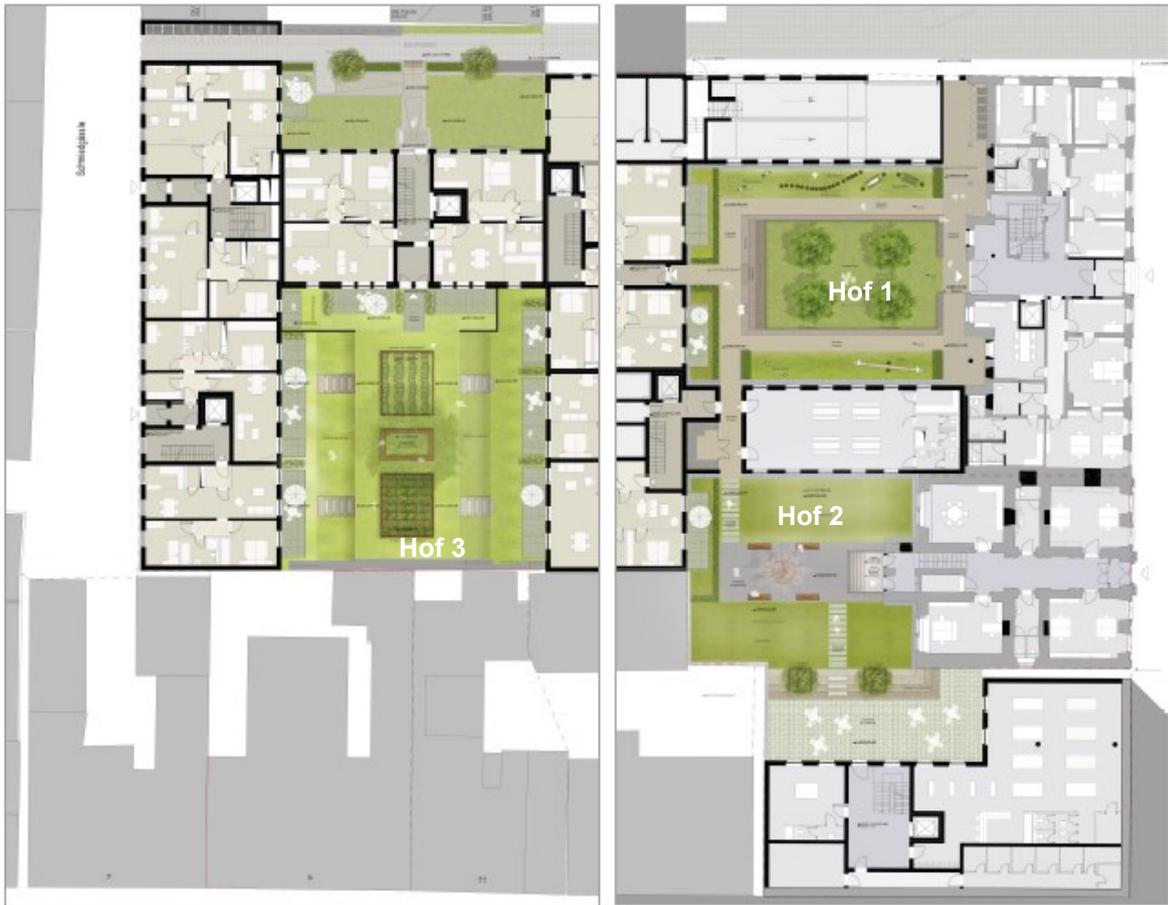
Ansicht Schmiedgässle



Grundriss Erdgeschoss



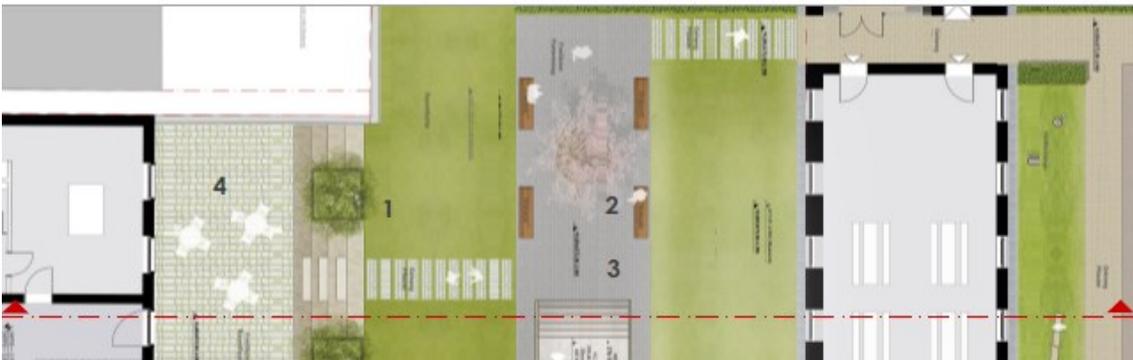
Freiflächengestaltung



Übersicht



Hof 1 (Spielen, Aufhalten)



Hof 2 (Austauschen, Ruhen)



Hof 3 (Erholen, Gärtnern)

## Stellungnahme der Stadtplanung

### Architektonische Aspekte:

Die Fassadengestaltung hat einen guten Stand erreicht und stimmt mit den Grundrissen überein.

Folgende Punkte sollten aus Sicht der Stadtverwaltung diskutiert werden:

- die Qualität der Wohnungen im Erdgeschoss am Schmiedgässle (HC-1 bis 2),
- die Qualität der nur nach Osten orientierten Wohnungen im Erdgeschoss an den östlichen Innenhöfen (HA-1 bis 2),
- die Gestaltung des barrierefreien Zugangs zum nordöstlichen Hof,
- der schwierige Zugang zu den Fahrradstellplätzen über 2 „Schleusen“,

### Gestaltung der Höfe

Für die Höfe wurden drei verschiedene Themen gewählt:

- Spielen, Aufhalten,
- Austauschen, Ruhen,
- Erholen, Gärtnern (Urban Gardening)

Diese Hofthemen werden grundsätzlich positiv bewertet, jedoch muss die Ausgestaltung noch weiterentwickelt werden. Insbesondere die Gestaltung des nordöstlichen Hofes kann noch nicht überzeugen. Die Wiesenfläche als Gestaltungselement mit den Bäumen führt dazu, dass die **Großzügigkeit des Hofes nicht wahrgenommen** werden kann und der **Zugang zum Gesandtenbau** beeinträchtigt wird. Die Anordnung der **Kinderspielflächen** erscheint willkürlich. Die **Müllbehälter** und **Fahrradstellplätze** am einzigen barrierefreien Zugang zu den beiden östlichen Höfen beeinträchtigen die Eingangssituation.

## Fazit

Trotz der dargestellten offenen Punkte hat das Projekt aus Sicht der Stadtverwaltung insgesamt einen guten Stand erreicht. Die **Planung ist bauantragsreif**.

Insofern schlägt die Stadtverwaltung folgende Vorgehensweise vor:

- Zeitnahe Fertigstellung und Einreichung des Bauantrags durch den Investor;

Parallel dazu:

- Schnellstmögliche detaillierte **Abstimmung der Planungen mit dem Landesamt für Denkmalschutz** bezüglich der Sanierung des Grafen- und Gesandtenbaus;
- Nacharbeitung von Details der Neubebauung und der Hofgestaltung;
- Präzisierung der Fassadengestaltung durch Bemusterungstermine mit dem Gestaltungsbeirat.

## Diskussion und Empfehlung

---

Der Gestaltungsbeirat begrüßt die vorgelegte Weiterentwicklung der Planung „Höfe am Kaffeeberg“. Die angeregten Änderungsvorschläge aus vorangegangenen Sitzungen wurden aufgenommen und positiv weiterentwickelt.

Besonders in Bezug auf die Freiraumplanung und die Kohärenz zwischen Grundriss und Fassade wurde eine wesentliche Zwischenetappe erreicht. Die Gestaltung der Höfe mit der vorhandenen Topographie ist gelungen und das Thema "Hof" als Leitidee prägnant.

**Grundlage der Diskussion sind die zusätzlichen Anregungen, die bei der weiteren Planung der Freiräume, der Grundrisse und der Fassaden beachtet werden müssen:**

### Freiräume/ Höfe

- Der **nördliche Zugangsbereich** in die Höfe muss in seinem Erscheinungsbild aufgewertet werden. **Störend ist die Anordnung der Mülltonnen im Durchgang.** Hier muss geprüft werden, ob diese im Gebäude untergebracht werden können.
- Der Vorschlag, **den Eingang zum Innenhof und die Einfahrt zur Tiefgarage transparent** zu gestalten und den Blick in den Hof zuzulassen, wird begrüßt. **Vorstellbar wäre hier ein perforiertes Schiebelelement (z.B. mit einem Ornament-Muster).**
- Die **an den rückwärtigen Bereich des Gesandtenbaus angrenzende befestigte Freifläche** ist in ihrer Dimensionierung zu klein.
- Die **Dimensionierung der lichten Weite von Wegen, Durchführungen und Zugängen** im Außenbereich wirkt eng und ist **zu knapp bemessen.**

### Grundrissgestaltung

- Die Qualität der nach Osten ausgerichteten und **einseitig belichteten Wohneinheiten im Erdgeschoss** ist unbefriedigend. Diese **muss verbessert werden** und gegebenenfalls in Ihrer Nutzung als Wohnraum hinterfragt werden.
- Die **Fahrradräume im Untergeschoss müssen so proportioniert** sein, dass Sie in Bezug auf die Bewegungs- und Aufstellfläche **gut funktionieren.** Diese sollten zudem einfach und bequem erreicht werden können.
- Die zweigeschossige auf der Eingangsebene **Kaffeehaus** angeordnete Nutzungseinheit soll direkte Zugänge zum Hofbereich erhalten. Im Falle der favorisierten Gastronomienutzung kann dadurch der Außenbereich ideal angebunden werden.

### Fassaden

- Die **Proportion der Balkone** überzeugen noch nicht, sie sind zu wuchtig und verlangen eine Überarbeitung, bei der zu große Auskragungen vermieden werden sollte.
- Auf die Detailplanung der **Balkone** muss besonderer Wert gelegt werden. Die vorgelegte Planung ist zu überarbeiten. Dies gilt besonders für die Balkone in den Eckbereichen, die zu weit auskragen und im Konflikt mit der Nachbarwohnung stehen.
- Die **Fassadengestaltung vom „Loggienhaus“** am Schmiedgässle ist noch nicht befriedigend. Die Größe der Loggien ist zu dominant, eine Verkleinerung und Schließung im Brüstungsbereich ist zu

überprüfen. Die Fassaden mit den Fenstern wirken zu großteilig, es sollten zweigeteilte Öffnungselemente geprüft werden.

Bei der **Weiterentwicklung und Gestaltung der Dachflächen** wird auf eine ruhige Dachlandschaft mit **maßvoll angeordneten Dachgauben, Dacheinschnitten und Dachfenstern** Wert gelegt.

Insgesamt würdigt der Gestaltungsbeirat den entwickelten Stand der vorgelegten Planung, eine Wiedervorlage im Gestaltungsbeirat zum momentanen Planungstand ist nicht erforderlich.

Bei einer **wesentlichen Änderung der Planung** und zur **Bemusterung der Materialien** ist der Gestaltungsbeirat **erneut zu beteiligen**.

### TOP 3 Vorstellung und Beratung des Bauvorhaben „Hermannstraße 17 / Reithausberg 11“, Neubau von drei Mehrfamilienhäusern

Bauherrschaft: Erkan Karakaplan  
Architekturbüro: Ingenieur- und Planungsbüro Yayla

- Wiedervorlage, zuletzt beraten am 29.04.2016

Das Bauvorhaben befindet sich in der Ludwigsburger Innenstadt in unmittelbarer Nähe zum Marstall-Center an der Ecke Hermannstraße / Reithausberg. Das bestehende eingeschossige Gebäude an der Hermannstraße 17 möchte der Bauherr abreißen und auf der entstehenden Baulücke drei zum Teil miteinander verbundene Mehrfamilienhäuser errichten lassen. Das Projekt wurde bereits am 29.04.2016 im Gestaltungsbeirat beraten.

#### Baurechtliche Gegebenheiten

Das Planungsgebiet befindet sich im Sanierungsgebiet „Untere Stadt“. Für das Areal besteht noch kein rechtsgültiger Bebauungsplan, jedoch wird zurzeit der Bebauungsplan „Blockinnenbereiche Bauhofstraße 010/07“ erstellt, der eine weitere Verdichtung der Blockinnenbereiche verhindern soll. Das Bauvorhaben schließt jedoch lediglich eine bestehende Baulücke und bildet den Blockrand aus, weshalb es den Zielen der Bauleitplanung entspricht. Bis der Bebauungsplan in Kraft tritt, gilt das Planungsrecht der Ortsbausatzung, nach der das Gebiet als Altstadtviertel ausgewiesen ist. Bauvorhaben werden bis dahin nach § 34 BauGB beurteilt.

#### Städtebauliche Rahmenbedingungen

Die Baulücke Hermannstraße 17 / Reithausberg 11 geht auf den Bau des Marstall-Centers und den Ausbau der verkehrlichen Erschließung in den 1970er Jahren zurück, als mehrere historische Gebäude abgerissen wurden. Heute ist das Umfeld einerseits durch die verbliebene kleinteilige historische Bebauung im Westen und Norden des Planungsgebiets, andererseits durch den großmaßstäblichen Gebäudekomplex des Marstall-Centers im Süden geprägt.



Blick von Norden auf das Areal



Blick von der Ecke Hermannstraße/ Reithausberg

### Diskussion und Empfehlungen der Gestaltungsbeiratssitzung vom 29.04.2016

- Konsequenter Orientierung der Wohnungen zum Blockinnenbereich
- Entfall des Gebäudevorsprungs im Treppenhausbereich, klarere, ruhigere Baukante Richtung Süden
- Entfall der Balkone am Eckgebäude Richtung Süden
- Deutlichere Entwicklung in die Höhe an der Blockecke
- Walmdach als Dachform, Reduzieren der Dachgauben
- Schmalere Zufahrt in Hofbereich
- Begrünung Hof, angemessene urbane Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen an der Ecke Hermannstraße/ Reithausberg
- Keine Wohnnutzung im EG zur Hermannstraße
- Prüfen der Abstandsflächen

### Aktuelle Planung



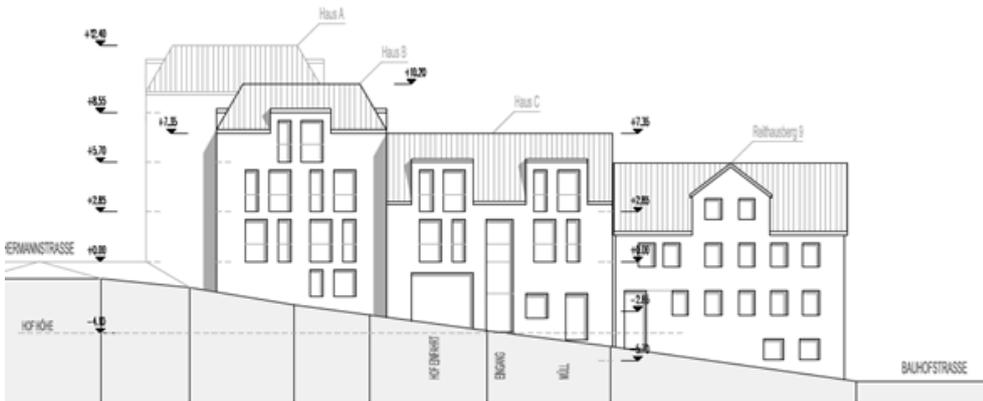
Lageplan



Untergeschoss



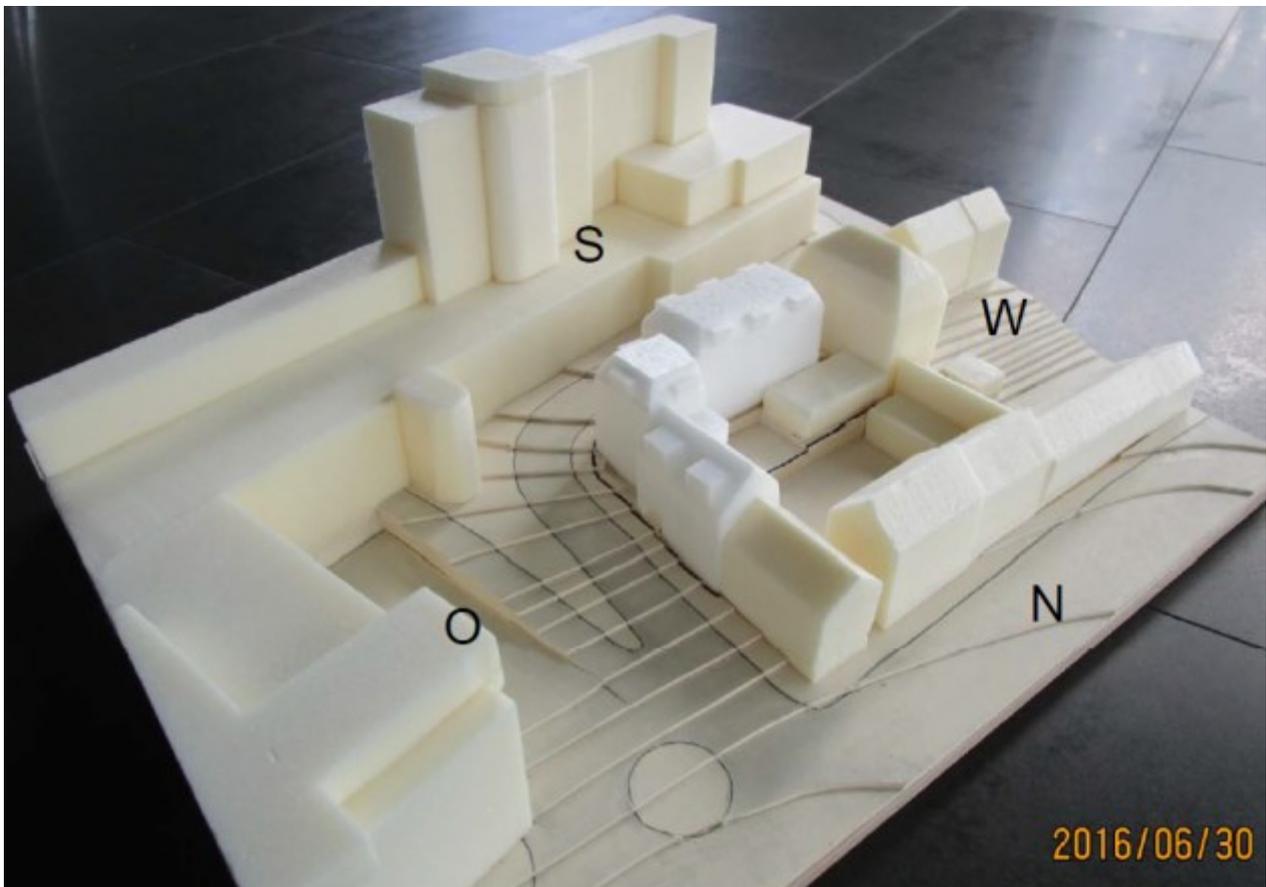
Regelgeschoss



Ansiht Ost (Reithausberg), rechts ist das historische Bestandsgebäude dargestellt



Ansiht Süd (Hermannstraße)



Modellfoto

## Stellungnahme der Stadtplanung

Das Projekt hat sich insgesamt in eine positive Richtung entwickelt. Die Anregungen aus der letzten Sitzung des Gestaltungsbeirats wurden vom Architekten größtenteils aufgenommen und positiv umgesetzt. So orientieren sich die Freibereiche der Wohnungen nun einheitlich zum Blockinnenbereich und die Gebäudetiefen der einzelnen Gebäudeteile wurden zugunsten dieser Freiräume angepasst. Der Eckgebäudeteil entwickelt sich deutlicher in die Höhe.

Die südlichen Gebäude weisen einheitlich die Dachform des Walmdachs (bzw. des „Stuttgarter Dachs“) auf. Das nördliche Gebäude nimmt mit einem Satteldach auf das angrenzende Bestandsgebäude Bezug. Hier kann die Brandwand geschlossen und ein angemessener Anschluss an das bestehende Dach gefunden werden.

Folgende Punkte sollten aus Sicht der Stadtverwaltung diskutiert werden:

- Nutzung im EG zur Hermannstraße, hier ist nach wie vor Wohnnutzung untergebracht
- Die Fassade spiegelt nicht die dahinterliegende Nutzung wider (besonders im Bereich Hermannstraße, hier deutet die Fassade auf Wohnnutzung hin, dahinter befindet sich aber lediglich der Erschließungsflur)
- Prüfen einer Umstrukturierung der Grundrisse, so dass weniger/keine Wohnungen ausschließlich nach Norden orientiert sind, im Zusammenhang damit:
- Überdenken der hofseitigen Gebäudeinnenecke; hier ist der Balkon der Wohnung im mittleren Gebäudeteil vom östlichen Zimmer der angrenzenden Wohnung direkt einsehbar
- Gestaltung der Dachgauben
- Gestaltung der „Restflächen“ an der Ecke Hermannstraße/ Reithausberg
- Einbeziehen der Dachfläche des eingeschossigen Gebäudeteils im Innenhof in die Freiraumplanung, z.B. Nutzung für Ausgleichsflächen in Form von Dachbegrünung

## Diskussion und Empfehlungen

---

Die Weiterentwicklung des Bauvorhabens 'Hermannstraße 17 / Reithausberg 11' wird positiv bewertet. Insbesondere erscheint die Verteilung der Kubaturen und Höhen gelungen.

**Folgende Punkte sollten bei der Weiterbearbeitung bedacht werden:**

### Dächer

Die Ausbildung von an die historischen Dachgauben angepassten Dachgauben wäre wünschenswert. Die Anzahl, Proportion und Gliederung der Zwerchgiebel soll überprüft werden. Die Dächer sollten zudem höher ausgebildet werden, die Ausbildung eines "kompletten" Walmdachs wie in der historischen Nachbarbebauung sollte geprüft werden.

### Fassaden

Der Zusammenhang Grundriss – Fassade muss noch herausgearbeitet werden. Insgesamt sollte die Fassade klarer und ruhiger gestaltet werden. Die unterschiedlichen Fensterformate und ihre wechselseitigen Anordnung wirken unruhig und fremd. Dabei kann jedem Haus gestalterisch ein eigener Charakter gegeben werden

### Grundriss/ Wohnungstypologien

Die Ausrichtung der Wohnungen entlang der Hermannstraße allein nach Norden ist aus städtebaulichen Gründen schwierig. Deshalb empfiehlt der Gestaltungsbeirat die Grundrisse nach Süden (Nord-Süd-Ausrichtung) „durchzustecken“. Um dies zu erreichen, wird angeregt ein drittes Treppenhaus vorzusehen. Aus dem 4-Spänner könnten damit zwei 2-Spänner gebildet werden, die sowohl zum ruhigen Innenhof als auch nach Süden zur Hermannstraße ausgerichtet wären.

Weiterhin wird angeregt, dass Eckgebäude zu verlängern, um ein Walmdach ausbilden zu können (und damit kein Zeltdach ausbilden zu müssen). Mit dieser Änderung könnte auch die empfohlene Grundrisstypologie mit der Ergänzung eines 3. Treppenhauses, d.h. 2 x 2-Spänner umgesetzt werden.

Die Grundstücksrestflächen, die durch die Stufung der Gebäude im Kurvenbereich von Hermannstraße zum Reithausberg entstehen, sollten gestalterisch an den Bürgersteig angepasst und mit Belag versehen werden.

Nach Überplanung wird um **W i e d e r v o r l a g e** im Gestaltungsbeirat gebeten.