



Protokoll

Nr. 1/ 2017

zur Sitzung des Gestaltungsbeirats (GBR)

am Freitag, 10.02.2017, Remise des Blühenden Barocks, Mömpelgardstraße 28/1

Dauer: von 13.00 bis 17.15 Uhr

Öffentlich von 13.00 bis 16.00 Uhr

Nichtöffentlich von 16.00 bis 17.15

Vorsitz

Baubürgermeister Michael Ilk, Petra Zeese

Teilnehmende

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

Fraktionsvertreter: Maik Stefan Braumann, CDU
Elfriede Steinwand-Hebenstreit, B 90 / Grüne
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: Heinz Mayer, stv. Fachbereichsleiter
Ina Reyser, Bauverständige
Julia Lorenz, Städtebaureferendarin
Wilfried Fuss, Praktikant

Stadtplanung und Vermessung: Martin Kurt, Fachbereichsleitung
Ulrike Dreßler-Uetz, Stadtplanung
Ulrich Seiler, Stadtplanung; zu TOP 2
Albrecht Burkhardt, Stadtplanung; zu TOP 5

Schriftführung

Externe Fachleute / FB 61

Beiratsprotokoll – Versand:

TAGESORDNUNG

TOP Betreff

ÖFFENTLICH

- 1 Vorstellung und Beratung des Bauvorhabens „**Kurfürstenstraße 8**“ mit Bauherr und Architekt
- Wiedervorlage
- 2 Vorstellung und Beratung des Bauvorhabens „**Schorndorfer Straße 29**“ mit Bauherr und Architekt
- Wiedervorlage

NICHT ÖFFENTLICH

- 3 Vorstellung und Beratung des Bauvorhabens „**Heinrich-Schweitzer-Straße**“ mit Projektentwickler und Architekt
- Erstberatung
- 4 Vorstellung und Beratung des Bauvorhabens „**Bauhofstraße 45**“ mit Bauträger und Architekt
- Erstberatung
- 5 Vorstellung und Beratung des Bauvorhabens „**Reinhold-Maier-Straße 1**“ in Poppenweiler mit Bauherr und Architekt
- Erstberatung

Verlauf

Herr 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:

- **Frau 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.
- **Frau Prof. 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.
- **Herr Prof. 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.
- **Herr Rein-Cano**, Landschaftsarchitekt aus Berlin, seit 1996 geschäftsführender Gesellschafter und Partner des Landschaftsarchitekturbüros TOPOTEK 1 in Berlin, Preisrichtertätigkeit.



Vorbereitung am Vormittag



Ortsbesichtigung in Poppenweiler, Reinhold-Mayer-Str.



Ortsbesichtigung bei der Heinrich-Schweitzer-Straße

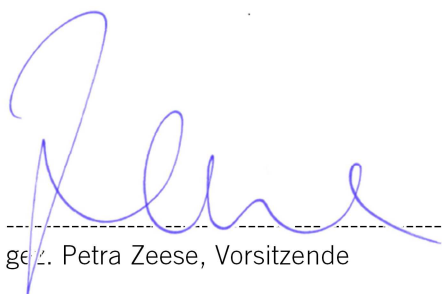


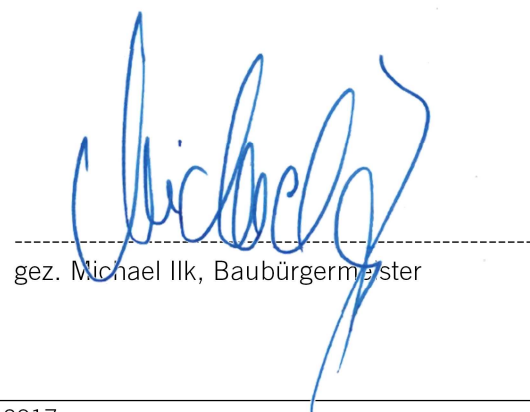
Konzentrierte Beratung am Nachmittag



Vorstellung der Projekte durch die Bauherren und Diskussion am Nachmittag

Die Ergebnisse der Beratung mit den Empfehlungen des Gremiums sind nachfolgend dargestellt.


 gez. Petra Zeese, Vorsitzende


 gez. Michael Ilk, Baubürgermeister

TOP 1 Vorstellung und Beratung des Bauvorhabens
„Kurfürstenstraße 8“ mit Bauherr und Architekt
Neubau (Aufstockung auf einer Tiefgarage)

Bauherrschaft: Herr Remmele
Architekturbüro kelzenberg+jahnke, Herr Jahnke, Frau Baci

- Wiedervorlage, zuletzt beraten am 23.09.2016/ Umlaufverfahren 11.11.2016

Ausgangslage:



Schrägaufnahme

Bauvorhaben

Auf der vorhandenen Tiefgarage soll ein Wohn- und Geschäftshaus aufgesetzt werden. Bei der vorliegenden Bauvoranfrage handelt es sich um ein viergeschossiges Gebäude mit zurückversetztem Dachgeschoss (Staffelgeschoss) und Flachdach. Der Baukörper hat eine Länge von etwa 28,5 Metern entlang der Kurfürstenstraße und eine Tiefe von etwa 16 Metern.

Der Gestaltungsbeirat hat am 23.09.2016 den Städtebau befürwortet, allerdings zur Gestaltung der Fassaden, der Nutzung im Erdgeschoss und an der Ausformung des Staffelgeschoss einige Anregungen zur Überarbeitung gegeben. Insgesamt wünschte er eine Wiedervorlage. (siehe Protokoll vom 23.09.2016).

Die Architekten legten am 11.11.2016 einen Überarbeiteten Entwurf zur Begutachtung vor. Da das Projekt nicht mehr zum 18.1.2016 auf die Tagesordnung genommen werden konnte, wurde ein „Umlaufverfahren“ gestartet.

Planungsstand vom 11.11.2016/ Umlaufverfahren



Variante V1 (mit „freigestelltem“ Dach)



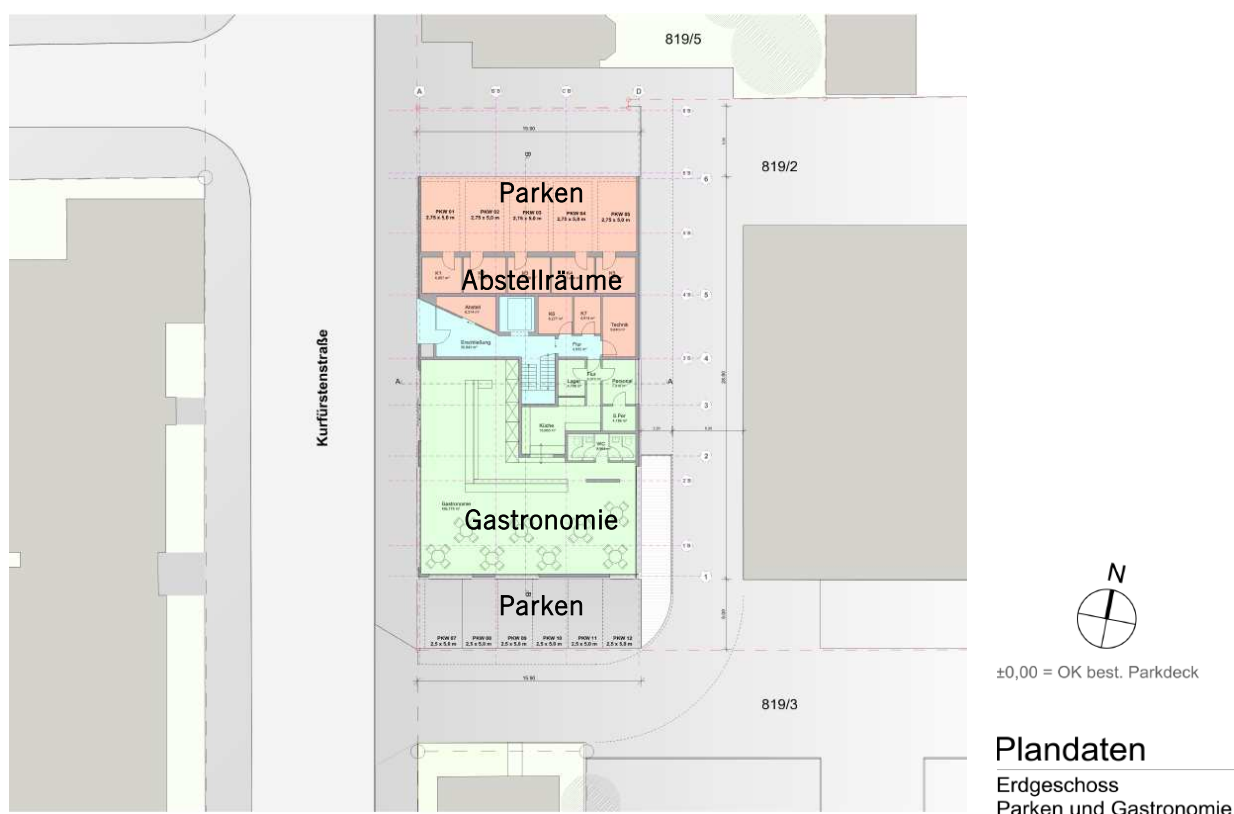
Variante V2 (mit einseitig eingebundenem Dach)

Empfehlungen des Gestaltungsbeirats (Fachleute)

- Die Anordnung der Parkierung im südlichen Bereich des Erdgeschosses und die 6 vorgelagerten eben-erdigen **Stellplätze** sind weiterhin funktional und gestalterisch nicht zufriedenstellend. Die Café-Nutzung wird von der Bäckerei räumlich und funktional getrennt, die Zufahrt und Zuwegung des Innenbereichs wird durch parkenden Autos "besetzt" und ist zudem topografisch schwierig. Als Alternative wird vorgeschlagen, im Bereich der bestehenden Tiefgarage die Anordnung von Doppel-parkierungsanlagen zu prüfen (mit Absenkung nach unten).
- Die **Fassadengestaltung wirkt unruhig** und stark perforiert. Die ausschließlich bodenhohen Fensterfor-mate lösen die Lochfassade nahezu auf. Das Erdgeschoss wird von den Obergeschossen "erdrückt". Die Fassadengliederung und Grundrissgestaltung scheinen insbesondere im 3.OG nicht übereinzustimmen. Den formulierten Anforderungen vom 23.09.2016 wird damit noch nicht entsprochen.
- Das **zurückgesetzte Penthaus in V1** ist verträglicher als V2. Insgesamt sollte die Dachkante des Pent-hauses schmaler ausgebildet werden.

Der Gestaltungsbeirat bittet um Wiedervorlage des Projektes.

Aktueller Planungsstand





Westansicht



Animation/ Blick Richtung Norden (Südseite)



Animation/ Rückseite (Ostfassade)

Stellungnahme der Stadtplanung

Die Planung hat die Anregungen der Fachleute, was die räumliche Aufteilung des Erdgeschosses betrifft, aufgenommen.

Folgende Punkte müssen aus Sicht der Stadtplanung diskutiert werden:

- Gliederung und Gestaltung der Fassade (Struktur, Material- bzw. Farbwahl, Proportionen der Fenster)
- Anordnung und Erschließung der Stellplätze. Wünschenswert wäre, den südlichen Freibereich für Außensitzplätze statt für Parkplätze zu nutzen.

Diskussion und Empfehlungen

Dem Gestaltungsbeirat wird die Weiterentwicklung des Bauvorhabens 'Kurfürstenstraße 8' vorgestellt, in der wesentliche Anregungen der letzten Sitzung verarbeitet sind. Das Bauvolumen des viergeschossigen Wohn- und Geschäftshauses mit zurückgesetztem Staffelgeschoss fügt sich in der überarbeiteten Fassung harmonisch in den heterogenen städtebaulichen Kontext ein und fasst das Profil der Kurfürstenstraße auf angemessene Weise.

Die Neuorganisation der **Erdgeschosszone** mit PKW-Stellplätzen an der Nordseite, einem zentralen Eingangsbereich und einer gastronomischen Nutzungseinheit an der Südseite führt zu der gewünschten Aufwertung des angrenzenden öffentlichen Raums. Durch die Lage der Gastronomie an der Zufahrt zum Hofbereich ergibt sich nun die Möglichkeit, an dieser Stelle eine Vorderseite mit einem **attraktiven Vorbereich** auszubilden. Dieses **besondere Potential wird jedoch durch die Anordnung** von 6 PKW-Stellplätzen noch **nicht ausreichend genutzt**.

Der Gestaltungsbeirat empfiehlt daher die Möglichkeiten zu prüfen, die Stellplätze gegebenenfalls als Doppelparker in der bestehenden Garage oder an einer anderen Stelle im Gesamtareal nachzuweisen. Stattdessen könnte die **Vorzone als begrünter Freibereich** gestaltet werden und im **Sommer als Außenbereich für die Gastronomie** dient. Durch diese Maßnahme könnte der bisher als Außenbereich vorgeschlagene Anbau an der südöstlichen Gebäudeecke entfallen, der maßstäblich und formal nicht zur Gesamtkomposition des Gebäudes passt und als Fremdkörper wirkt. Die an der Nordseite angeordneten PKW-Stellplätze sind vom Gehweg in angemessener Form abgeschrmt. Da dieser Bereich aber vom Straßenraum eingesehen wird, ist darauf zu achten, dass die **Garagentore zum Gestaltungskonzept des Gebäudekomplexes** passen.

Auch der aktuelle **Entwurfsvorschlag für die Fassaden** mit einer Kombination aus Putz-, Klinker-, und Glasflächen trägt nun stärker zu der gewünschten Integration des Baukörpers in den historischen Kontext der Nachbarbebauung bei. Allerdings ergibt sich durch eine Vielzahl unterschiedlicher Formate der einzelnen Teilflächen noch immer ein sehr unruhiges Fassadenbild. Dazu trägt auch bei, dass das Grundgerüst der Fassade an einigen Stellen unterbrochen wird und einzelne Klinkerflächen mit unterschiedlichen Breiten mal streng vertikal in einer Reihe angeordnet und mal vertikal zueinander versetzt sind.

Der Gestaltungsbeirat würdigt die Absicht, ein differenziertes und lebendiges Fassadenbild zu erzeugen, empfiehlt aber, das Grundgerüst stärker ablesbar zu machen und die Abwechslung im Bereich der Ausfüllungen zu reduzieren. Anstatt die Putz-, Klinker-, und Glasflächen in allen Geschossebene in gleichem Umfang zu verwenden, könnte die Erdgeschosszone zusammen mit dem Volumen der Garage wie im aktuellen Entwurfsvorschlag gezeigt als schwerer Sockel artikuliert werden, während in den Obergeschossen ein **Wechselspiel zwischen Putz- und Glasflächen (und gegebenenfalls wenigen Klinkerflächen)** für die gewünschte Differenzierung sorgt. Im **Dachbereich sollte dann der Glasanteil deutlich überwiegen**. Das Penthouse müsste an der Westseite weiter von der Attika eingerückt werden, damit es rundum als eigenständiger Baukörper wirkt. Ein besonderes Augenmerk sollte auf den Übergang der einzelnen Fassadenzonen (Erdgeschoss - Obergeschosse - Dachgeschoss) gelegt werden. In diesem Zusammenhang wäre zu überprüfen, ob der Dachrand als geschlossene Putzfläche oder als entmaterialisierte Glasbrüstung ohne Unterkonstruktion auszubilden ist.

Der Gestaltungsbeirat bittet um eine abschließende Wiedervorlage des Projekts und empfiehlt dem Bauherrn im weiteren Verlauf des Projekts eine Bemusterung der Fassadenmaterialien vornehmen zu lassen.

TOP 2

Vorstellung und Beratung des Bauvorhabens
„Schorndorfer Straße 29“ mit Bauherr und Architekt
Abbruch und Neubau

Bauherrschaft: Nadejda Ali Attar, vertreten durch Herrn Al-Taie
Architekturbüro: Habil Architects, Herr Ghazi Armoot

- Wiedervorlage, zuletzt beraten am 18.11.2016 und 23.09.2016

Ausgangslage:



Abwicklung Schorndorfer Straße

Das Gebäude ‚Schorndorfer Straße 29‘ soll abgebrochen und durch einen Neubau ersetzt werden. Da das Gebäude nach der historischen Stadtbildanalyse als „besonders erhaltenswerte Bausubstanz“ bewertet wurde, sich jedoch in einem sehr schlechten Zustand befindet und Baurecht für einen Neubau besteht, wurde das Bauvorhaben dem Gestaltungsbeirat vorgelegt.

Das Projekt wurde bereits am 23.09.2016 und am 18.11.2016 im Gestaltungsbeirat beraten. Bezüglich der genauen baurechtlichen Gegebenheiten sowie der städtebaulichen Rahmenbedingungen und der bisherigen Planungen wird auf die Protokolle dieser Sitzungen verwiesen.

Planungsstand vom 18.11.2016



Straßenabwicklung Schorndorfer Straße 25-37 mit **Bestandsgebäude**



Abwicklung Schorndorfer Straße 25-37 mit **Neubau**



Ansicht von Schorndorfer Straße mit Schleppgauben (V1)



Ansicht von Schorndorfer Straße mit Giebelgauben (V2)

Diskussion und Empfehlungen der Gestaltungsbeiratssitzung vom 18.11.2016

Die Planung für das Bauvorhaben 'Schorndorfer Straße 29' wurde seit der letzten Präsentation insbesondere im Bereich der Fassaden- und Dachgestaltung weiterentwickelt. Zudem ergeben sich in der aktuellen Version durch den neuen Vorschlag für eine Parkierungslösung mittels Tiefgarage attraktive Möglichkeiten, den rückwärtigen Bereich als Gartenfläche zu gestalten.

In seiner Beurteilung knüpft der Gestaltungsbeirat zunächst an seine erste Stellungnahme an, in der ein Erhalt des Gebäudes **aufgrund der einzigartigen Lage zum Schloss** zwar als wünschenswert, aber als **ökonomisch und funktional nicht tragbar eingestuft** wurde. Gleichwohl müsse sich ein Neubau an der Qualität des Bestandsgebäudes messen lassen, das in seiner heutigen Form die Fassadenabwicklung entlang der Schorndorfer Straße auf zurückhaltende und selbstverständliche Weise schließt.

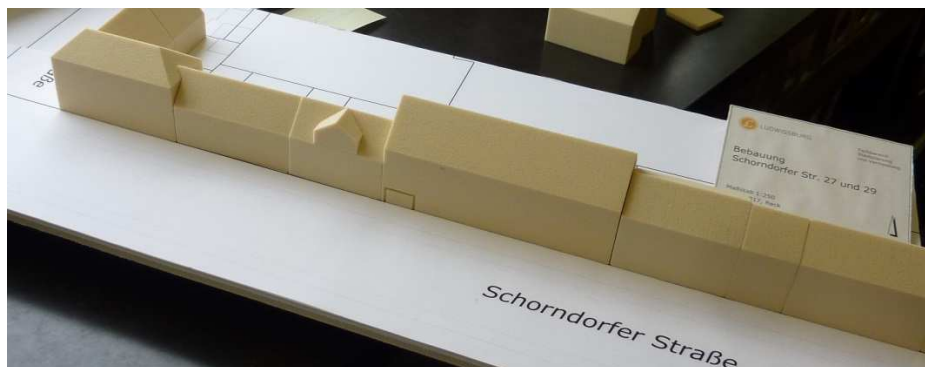
Der aktuelle Stand der Planung erfüllt diese Voraussetzungen noch nicht. Zu überprüfen sind:

- Die **Höhe des Firsts und insbesondere der Traufe** sollten im Hinblick auf ihren Bezug zum denkmalgeschützten Eckgebäude Schorndorfer Straße 25
Mit Rücksicht auf eine Abstufung zum Eckgebäude Schorndorfer Straße 25 können First und Traufhöhen nur geringfügig verändert werden.
- Die **Öffnung der um eine Fußgängerrampe erweiterten Garageneinfahrt perforiert die Sockelzone** zu stark. Eine Schließung dieser Fassadenöffnung mittels eines Garagentors wie bei den historischen Nachbargebäuden wäre angemessen.
- In den Obergeschossen wird die **Fassade** durch die Anordnung von sieben Fensterachsen, die dem Original nachempfunden sind, zu stark perforiert. Durch die relativ breiten Faschen in Version V1 wird dieser Eindruck noch verstärkt. Das in Version V2 vorgeschlagene Gesims zwischen dem 1. und 2. Obergeschoss wirkt fremd.
- Dachgauben anstelle von Dachflächenfenstern würde die Dachgestaltung stärker in der historischen Dachlandschaft zu verorten.

Es wird angeregt, **zwei Versionen** zu untersuchen. Die erste Version sollte die Kubatur des Bestandsgebäudes inkl. Zwerchhaus übernehmen (im Sinne einer **Rekonstruktion**). Bei der zweiten Version wäre eine dreigeschossige Ausformulierung des Gebäudevolumens unter weitestgehender Beibehaltung der heutigen Trauf- und Firsthöhe das Ziel. Für eine Beurteilung beider Versionen wäre eine Darstellung in Form einer Ansicht mit den Straßenfassaden der beiden benachbarten Gebäude und des denkmalgeschützten Eckgebäudes und die Erstellung von Massenmodellen M 1:200 notwendig.

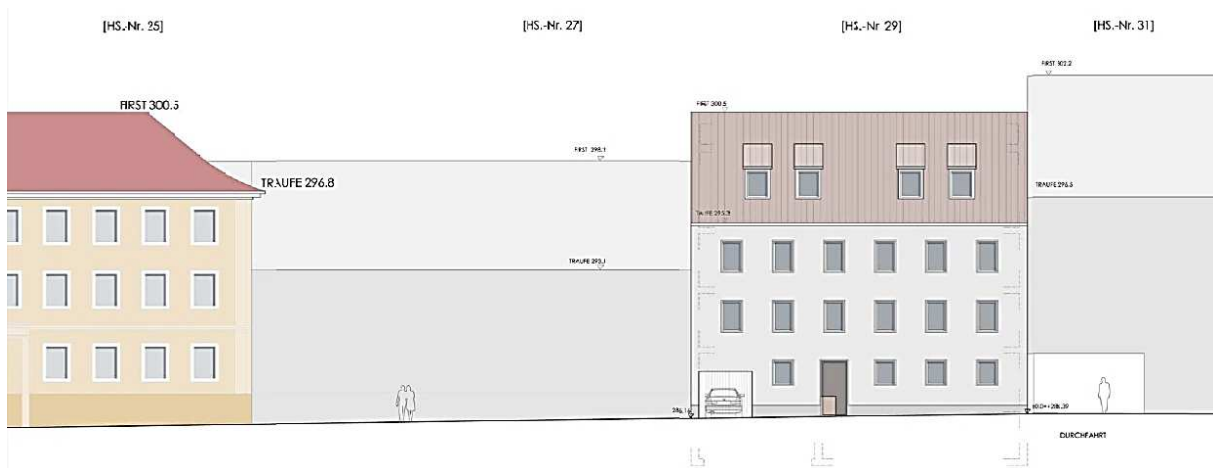
Der Gestaltungsbeirat bittet um eine **Wiedervorlage** des Projekts.

Vorgestellter Planungsstand



Modell Bestand

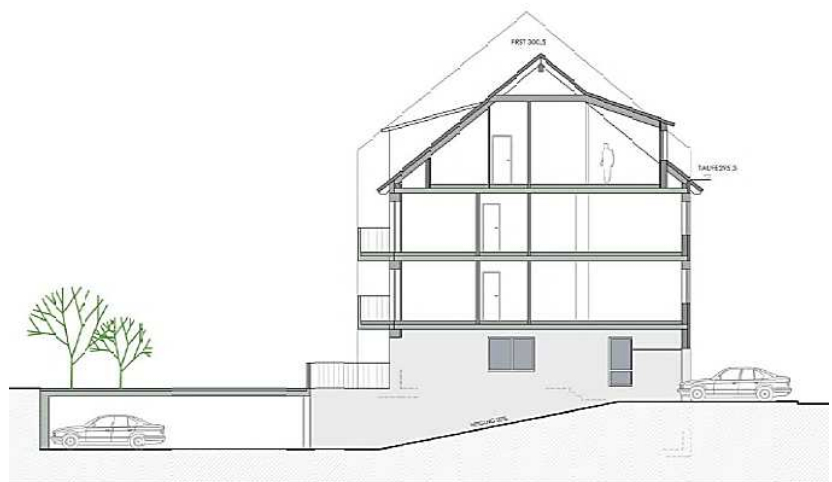
Variante I: Neubau



Ansicht Südseite (Schorndorfer Straße)



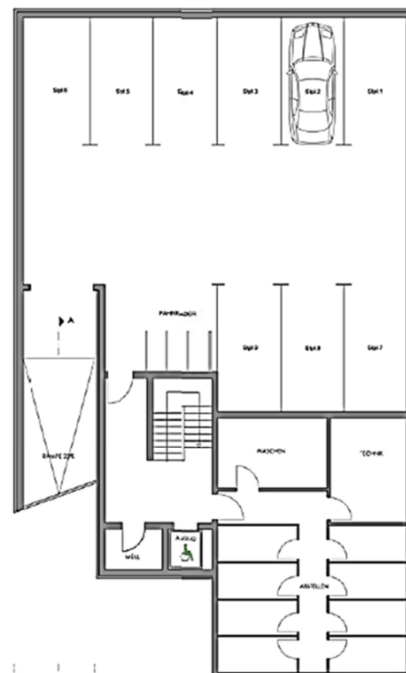
Grundriss Erdgeschoss mit Garten (Deckel TG)



Schnitt



Grundriss 1. und 2. Obergeschoss

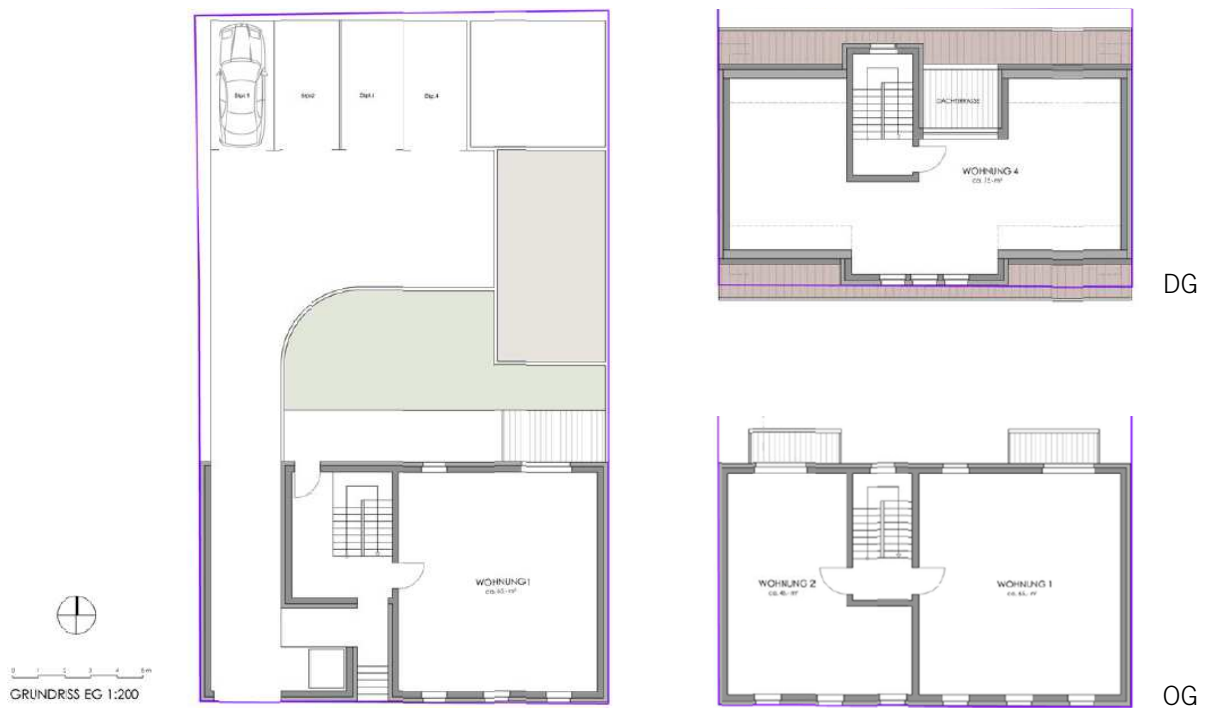


Tiefgarage

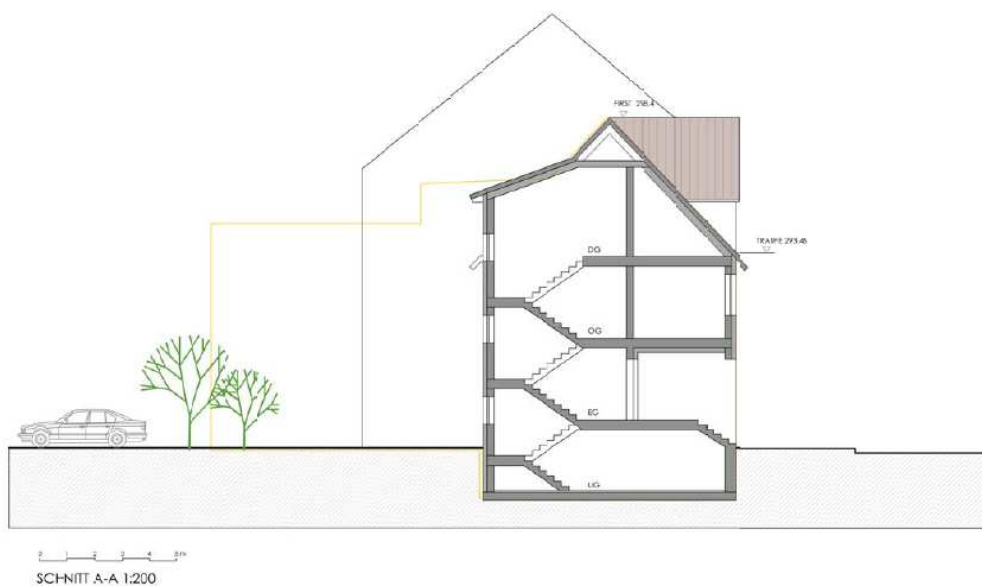
Variante II: Rekonstruktion (Nachbau)



Südseite/ Abwicklung Schorndorfer Straße



Grundrisse



Schnitt

Stellungnahme der Stadtplanung

Geklärt werden muss, ob der Neubau in seiner Struktur und Gebäudeform sich eher an die östlichen Nachbargebäude aus den 50er-Jahren anlehnen (dreigeschossig) oder nicht doch die barocke Quartiersecke stärken muss (Bestand, zweigeschossig). Die Bauherren führen wirtschaftliche Gründe gegen eine Rekonstruktion an. Mittels eines Modells soll diese Frage abschließend geklärt werden.

Damit stehen weiterhin die Grundsatzfragen zur Diskussion:

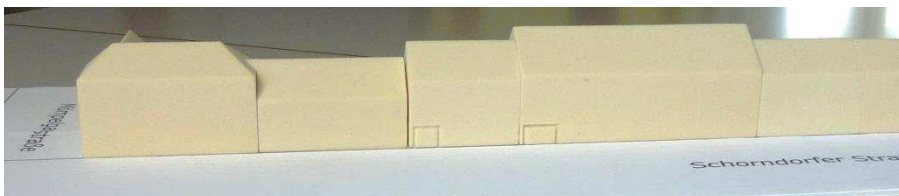
- Höhe von Trauf- und Firstlinie
- Gestaltung der Fassade, Gebäudesockel und Eingangssituation
- Tor/ Einfahrt zur Tiefgarage

Gegenüberstellung der Varianten im Modell (städtebauliche Überprüfung)



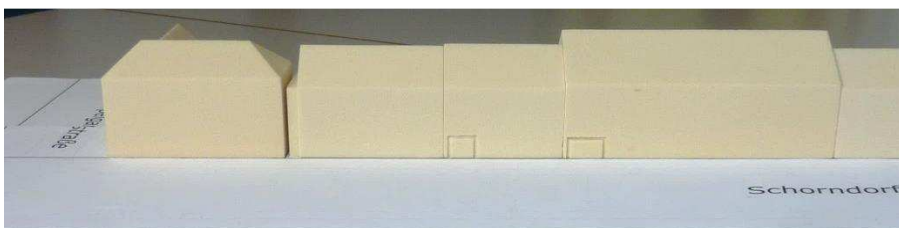
Bestand

Barock -----> |



Variante I: Neubau

Barock -----> |



Nachbargebäude als Neubau

Barock -----> |

Diskussion und Empfehlungen

Die zu Beginn vorgestellten Planungsvarianten wurden auf Grundlage der Empfehlungen der Sitzung des Gestaltungsbeirates vom 18.11.2016 entwickelt. Zudem wurde ein Modell im Maßstab 1:200 mit der Straßenabwicklung Schorndorfer Straße 25 bis 33 mit den zwei erarbeiteten Varianten erstellt.

Mit Variante 1 wird die 3-geschossige Bebauung weiterentwickelt. Die Firsthöhe wurde belassen, durch das Absenken der Sockelhöhe im Erdgeschoss wird jedoch die Traufhöhe reduziert. Die Fassadengliederung erfolgt mit 6 Fensterachsen, die Tiefgaragenzufahrt ist in der Höhe zurückgenommen.

Insgesamt wurde die Fassadengestaltung auf die Anordnung der Öffnungen zurückgenommen, so dass sich das Gebäude nicht durch eine eigene prägnante Gestaltung definiert.

Es können insgesamt 7 Wohneinheiten, die barrierefrei erschlossen sind, hergestellt werden.

Variante 2 greift die Kubatur des Bestandsgebäudes und die Dachgestaltung mit der mittigen gesetzten großen Dachgaube auf. Das Erdgeschoss wird durch einen kleinen Aufzug barrierefrei erschlossen. Die Parkierung wird im Hof- bzw. Freibereich hergestellt und über eine Hofzufahrt erschlossen. Insgesamt können bei der gewählten Baukörperptiefe 4 Wohneinheiten hergestellt werden.

Im Ergebnis einer intensiven Diskussion wird festgestellt, dass der Erhalt der Dominanz des barocken Eckgebäudes für die Stadtstruktur und das Stadtbild von Ludwigsburg von so tragender Bedeutung ist, dass **keine Erhöhung der Gebäudekubatur zur Straßenansicht von Schorndorfer Straße 27 und 29 zugelassen** werden soll. Die Modelldarstellung mit der Betrachtung der räumlichen Wirkung insbesondere in der Ecksituation hat hierzu überzeugt.

Der Bruch in der Stadtgestaltung ist heute zwischen den Gebäuden Schorndorfer Straße 29 und 31 deutlich erkennbar. Das Gebäude Schorndorfer Straße 29 trägt durch seine Kubatur und Gestaltung zum Erhalt des barocken Ensembles mit der Ecksituation zur Mömpelgardstraße bei und soll daher in seiner Ensemblewirkung zur Straße (auch im Hinblick auf die historischen Fassaden auf der gegenüberliegenden Straßenseite) durch eine Rekonstruktion der Kubatur und der wesentlichen Grundzüge der Fassadengestaltung fortgeführt werden.

Die **Fassadengestaltung zur Straße soll sich daher nah am Bestandsgebäude orientieren**. Neben dem Mittelrisalit sollen daher auch wieder je 1 Gaube angeordnet werden.

Mit der Baukörperausformung zum Innenbereich soll geprüft werden, ob durch Anbauten oder andere Bauformen eine Optimierung der Wohnfläche bei gleichzeitig hoher Wohnqualität im Innenbereich möglich ist. Dabei ist auch die Übernahme einer möglichen Abstandsflächenbaulast zum Grundstück Schorndorfer Straße 31 zu klären.

Die **Hofzufahrt soll mit einem Tor geschlossen werden**, z.B. einer modernen Form eines schmiedeeisernen Tores.

Durch den Abbruch und Neubau des Gebäudes wird grundsätzlich der **Nachweis der notwendigen Stellplätze für Wohnungen erforderlich**, diese können jedoch auch auf einem anderen Grundstück nachgewiesen werden. Grundsätzlich ist ein teilweiser Ersatz der PKW-Stellplätze durch Fahrradparkierung gemäß LBO möglich.

Auf der Grundlage der o.g. Festlegungen wird die Planung überarbeitet und mit der Stadtverwaltung abgestimmt. Bei Bedarf wird diese im **Umlaufverfahren nochmals durch den Gestaltungsbeirat** betrachtet. **Eine Wiedervorlage wird nur erforderlich, falls die vorgenannten Schritte nicht zu einem tragfähigen Ergebnis gelangen.**

TOP 3

Vorstellung und Beratung des Bauvorhabens

„**Heinrich-Schweitzer-Straße/ Steinstraße**“ mit Bauherr und Architekt

Abbruch und Neubau von Mehrfamilienhäusern mit Miet- und Eigentumswohnungen

Bauherrschaft: Wohnungsbau Ludwigsburg (WBL), vertreten durch Herrn Eckstein
Architekturbüro Freivogel Mayer, Vertreten durch Herrn Mayer

- Erstberatung

Ausgangslage:



Auf Grundlage des Ergebnisses einer Planungskonkurrenz plant die Wohnungsbau Ludwigsburg auf den Flurstücken 3440/1 und 3440/3 an Heinrich-Schweitzer-Straße und Steinstraße im Ludwigsburger Westen zwei Mehrfamilienhäuser mit Mietwohnungen in einfachem bis mittlerem Standard und Eigentumswohnungen in mittlerem bis gehobenem Standard zu errichten. Die vorhandenen Bestandsgebäude sollen abgebrochen werden. Für die Genehmigung des Vorhabens wären Befreiungen nach § 31 BauGB notwendig.

Die beiden Grundstücke befinden sich in der Ludwigsburger Weststadt an der Heinrich-Schweitzer- und der Steinstraße **nördlich des Bildungszentrums West**, das geprägt ist durch unterschiedlichste Nutzungen wie unter Anderem der Rundsporthalle, einer Doppelsporthalle, einem Kindergarten oder der Osterholzscheule. Die weitere Umgebung ist geprägt durch **freistehende Einfamilienhäuser** mit Sattel- und Walmdächern sowie **Mehrfamilienhäusern** in Zeilenbauweise.

Eigentümer der beiden Grundstücke ist die Wohnungsbau Ludwigsburg. Auf den Grundstücken selbst befinden sich momentan vier zweigeschossige Zeilenbauten mit Sockel und Walmdach, in denen Mietwohnungen der WBL untergebracht und die nach wie vor bewohnt sind.

Baurechtliche Gegebenheiten

Baurechtliche Grundlage bildet der **Ortsbauplan 3/13 aus dem Jahr 1939**, der eine Baulinie, eine Vorgartenzone mit 5 Metern Breite sowie ein durch eine Bauverbotszone im Blockinnenbereich definiertes Baufeld mit einer Tiefe von 10 Metern vorsieht. Ergänzt wird der Ortsbauplan durch eine **Anbauvorschrift**, die unter anderem eine offene Bauweise, eine maximale Gebäudehöhe von zwei Vollgeschossen, sowie einen Mindestabstand von 6 Metern zwischen den Gebäuden vorsieht.

Da das geplante Vorhaben die zulässige Gebäudetiefe von 10 Metern sowohl mit den Gebäudeteilen an der Heinrich-Schweitzer-Straße, als auch an der Steinstraße um mindestens 2,50 Meter überschreitet und auch die maximale Gebäudehöhe von zwei Vollgeschossen mit drei Vollgeschossen plus Dachgeschoss nicht einhält, müssten für die Realisierung des Vorhabens **nach geltendem Baurecht Befreiungen** gemäß § 31 BauGB erteilt werden.

Das Bauvorhaben

Aus fünf im Rahmen der **Planungskonkurrenz** eingereichten Entwürfen wurde der Entwurf des Büros Freivogel Mayer Architekten GmbH für die Realisierung der Gebäude ausgewählt. Dieser zeichnet sich durch seine zurückhaltende Architektur aus, welche Grundflächen und Gestalt der Bestandsgebäude aufnimmt und zeitgemäß interpretiert.

Der Entwurf für die Neubebauung weist wie der Bestand **vier einzeln wahrnehmbare Baukörper** auf, die vorher vorhandene Fuge an der Heinrich-Schweitzer-Straße bleibt in Form eines offenen Erschließungsbereichs erhalten. Von hier aus werden die südlichen Wohnungen in den Gebäudeteilen entlang der Steinstraße erschlossen (Mietwohnungen), aber auch der nördlich der Gebäude entlang der Heinrich-Schweitzer-Straße gelegene Laubengang ist von hier aus zugänglich. Die nördlichen Wohnungen in den beiden Gebäuden an der Steinstraße (Eigentumswohnungen) werden über separate Treppenhäuser erschlossen. Die Gebäude sind jeweils dreigeschossig mit einem Dachgeschoss.

Nach Süden hin sind die Freibereiche der Gebäude in Form von Loggien angeordnet und bilden eine **geordnete ruhige Fassade**. Für die Dachflächen werden keine Dachaufbauten vorgeschlagen. Die geplanten Dachflächenfenster unterstützen das ruhige Erscheinungsbild zusätzlich.

Die Grundrisse sind klar strukturiert und schaffen eine **hohe Wohnqualität**. In den meisten Wohnungen wurde auf innenliegende Bäder verzichtet. Jede Wohnung verfügt über einen großzügigen Außenbereich, Richtung Süden sind die Loggien durch die im Ortsbauplan festgesetzte Vorgartenzone ausreichend vom Straßenraum entfernt. Der Blockinnenbereich ist als Gemeinschaftsfläche mit Spielplatz und Mietergärten gestaltet. Die Parkierung erfolgt in zwei Tiefgaragen, die von der Steinstraße aus befahren werden.



Perspektive entlang der Heinrich-Schweitzer-Straße



Ausschnitt aus dem Lageplan



Grundriss EG

Stellungnahme der Stadtplanung

Das Ergebnis der vorangegangenen Planungskonkurrenz ist insgesamt sehr erfreulich. Das ausgewählte Bauvorhaben weist eine hohe Architektur- und Wohnqualität auf und stellt einen positiven Beitrag zum Ludwigsburger Stadtbild dar. Da das Vorhaben in verschiedenen Punkten gegen das bestehende Baurecht verstößt, soll nun diskutiert werden, inwiefern **Befreiungen** von den Festsetzungen des Ortsbauplans 3/13 mit den Anbauvorschrift städtebaulich vertretbar sind und somit nach **§ 31 Abs. 2 Satz 2 BauGB ausgesprochen werden können**.

In folgenden Punkten widerspricht das Vorhaben dem bestehenden Planungsrecht:

- **Die zulässige Gebäudetiefe** von 10 Metern wird in der Heinrich-Schweitzer-Straße und in der Steinstraße überschritten (teilweise nur durch Loggien).
- **Die maximale Gebäudehöhe** von zwei Vollgeschossen aus der Anbauvorschrift wird mit drei Vollgeschossen plus Dachgeschoss überschritten.
- **Der Mindestabstand zwischen den Gebäuden** von 5 Metern ist durch das offene Treppenhaus (Breite ca. 2,50 Meter) nicht eingehalten

Aus Sicht der Stadtverwaltung sind die oben genannten Befreiungen gemäß § 31 Abs. 2 Satz 2 BauGB städtebaulich vertretbar und demnach zu befürworten.

Insgesamt handelt es sich um ein sehr positives Beispiel der Stadtentwicklung.

Diskussion und Empfehlungen

Der Gestaltungsbeirat begrüßt den Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern mit Miet- und Eigentumswohnungen an der Heinrich-Schweitzer-Straße und **lobt die qualitätsvolle Planung** an dieser prägnanten städtebaulichen Situation. Die Entscheidung die städtebauliche Grundfigur beizubehalten und mit den Giebeln an der Ecke Heinrich-Schweitzer-Straße/ Steinstraße die Torsituation wieder zu betonen ist richtig.

Die **Überschreitung der Vorgaben des Ortsbauplans** von 1939 hinsichtlich der Höhen- und Tiefenentwicklung des Bauvorhabens wird diskutiert. Der Gestaltungsbeirat betont, dass die neue Gebäudehöhe mit drei Vollgeschossen und einem Dachgeschoss im städtebaulichen Kontext gut vertretbar ist. Die Überschreitung der Gebäudetiefe um bis zu 3,50 ist gut nachvollziehbar, da die qualitativ hochwertigen Grundrisse ihre Tiefe aufgrund der vor gelagerten Loggien- und Balkenelemente entwickeln. Diese tragen maßgeblich zur Wohnqualität und Vernetzung mit dem Außenraum bei.

Zu dem **Gartenbereich im Norden** soll der barrierefreie Zugang mittels Rampenanlage überprüft und zurückhaltend ausgebildet werden. Die Überdeckung der Tiefgarage sollte mindestens 60cm betragen, um eine hochwertige Bepflanzung herstellen zu können.

Die Durchführung einer Planungskonkurrenz war die richtige Entscheidung, hat sich auf Grund der vorliegenden Planung gelohnt und der Gestaltungsbeirat lobt dafür das Engagement des Bauherrn. Es wird **keine Wiedervorlage** gewünscht.

TOP 4

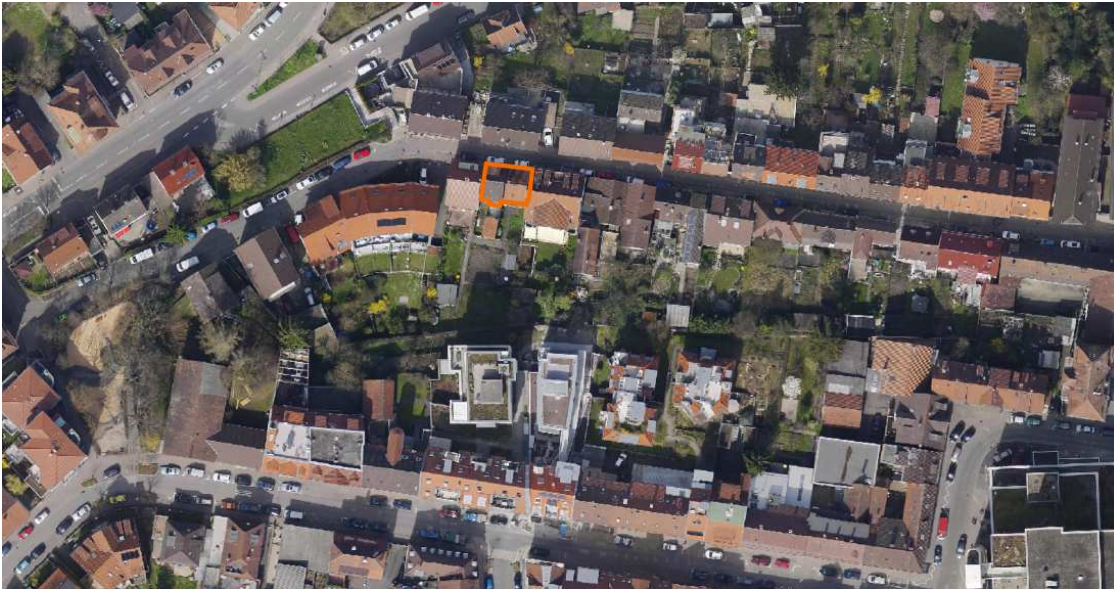
Vorstellung und Beratung des Bauvorhabens

Bauhofstraße 45 – 45/1 (Besonders erhaltenswerte Gebäude) mit Bauträger und Architekt
Abbruch und Neubau

Bauträger: Paulus Wohnbau, vertreten durch Herrn Paulus und Herrn Weigele
Architekturbüro: Schilling Escher, vertreten durch Herrn Schilling und Herrn Escher

- Erstberatung

Ausgangslage:



Städtebauliche Rahmenbedingungen

Die Bauhofstraße trägt ihren Namen schon aus den Zeiten des Schlossbaues ab 1704, wo hier die Arbeiter ihre Unterkünfte hatten. Die Stadt wurde erst 1709 mit einem ersten Aufruf zur Ansiedlung gegründet. Die Bauhofstraße liegt topographisch auf der gleichen Höhe wie der Schlosshof – und war damit bequem erreichbar. Sie ist geprägt durch kleine ein- bis zweigeschossige Bebauung. Obwohl in den letzten 300 Jahren die Gebäude viele bauliche Veränderungen erfahren haben, so ist doch bis heute das städtebauliche Erscheinungsbild im Wesentlichen erhalten geblieben.

Seit April 2015 ist die **Erhaltungssatzung „Historische Innenstadt Ludwigsburg“** in Kraft, die dieses historische Gebäude als „besonders erhaltenswerte Bausubstanz“ einstuft. Damit ist ein erhaltungsrechtliches Verfahren notwendig. Damit ist das Gebäude grundsätzlich zu erhalten.

Bauhofstraße 45, 45/1

Erhaltenswertes Gebäude

Doppelwohnhaus

Am nördlichen Rand des historischen Stadtkerns gelegenes, zweigeschossiges Doppelwohnhaus. Über niedrigem, massiv gemauertem Kellersockel zwei verputzte Fachwerk-Vollgeschosse. Hausnr. 45 nach oben wohl nur mit einer, Hausnr. 45/1 mit zwei Dachgeschoßebenen unter einem Satteldach mit moderner Schleppgaube abschließend.
18. Jahrhundert mit jüngeren Veränderungen.

Das anschaulich überlieferte Doppelwohnhaus ist ein für Ludwigsburg seltenes Beispiel eines wohl noch komplett in Fachwerkbauweise errichteten Gebäudes. Es belegt somit den noch zu Beginn des 18. Jahrhunderts eher als dörflich anzusehenden Charakter der Bauhofstraße, die als kleine Handwerkersiedlung für den Bau des Schlosses angelegt wurde.



Ansicht des Doppelwohnhauses von Nordwesten

Baurechtliche Gegebenheiten

Für diesen Bereich gilt die Ortsbausatzung von 23.08.1923, die hier Altstadtviertel festlegt. Ansonsten ist für die Beurteilung eines Bauvorhabens der §34 BauGB bezüglich seines Einfügens in die Umgebung maßgebend.



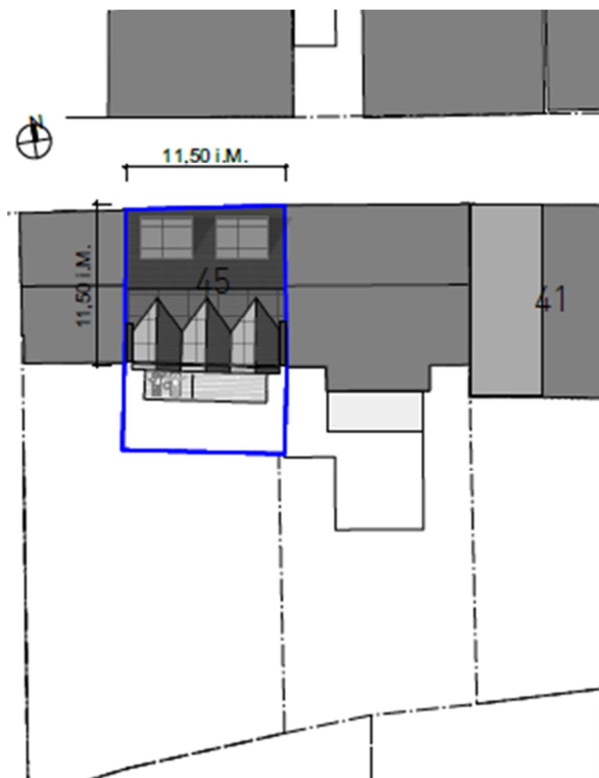
Das Bauvorhaben

Der **Bauherr führt an, dass das Gebäude baufällig** sei und zudem die Geschosshöhen nicht mehr den Anforderungen an heutige Wohnräume entsprechen. Deshalb sei eine Sanierung des Gebäudes nicht mehr möglich und wirtschaftlich nicht mehr zumutbar. Das Doppelhaus soll abgebrochen und durch einen Neubau ersetzt werden. Die Fassade zur Straßenseite soll jedoch erhalten bleiben. Es ist vorgesehen:

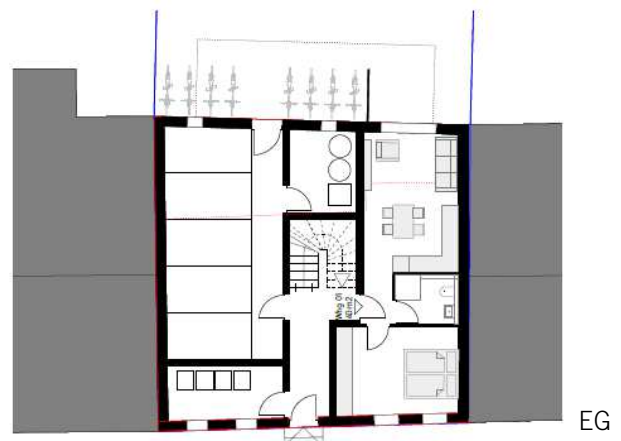
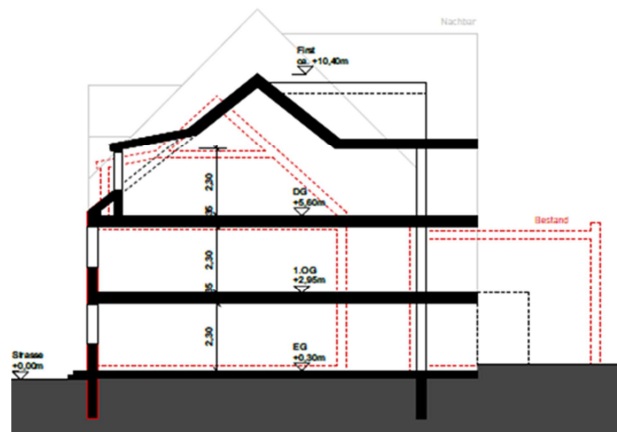
- Die Erhöhung des First um ca. 50cm, eine weitere Dachgaube zur Straßenseite
- Im rückwärtigen Bereich Komplettabbruch und Neubau.
- Neues Dach
- Verzicht auf den Gewölbekeller. Damit kann die Fußbodenhöhe im EG auf bewohnbare Geschosshöhe tiefer gelegt werden (-ca. 30cm). - nur dann ist im Erdgeschoss Wohnung realisierbar.

Vorgestellter Planungsstand





Lageplan



EG



Gartenansicht



OG



Bestand
Ansichten zur Bauhofstraße



Planung

Stellungnahme der Stadtplanung

Das Gebäude gehört mit zu den Stadtbild prägenden Gebäuden in der Innenstadt. Da immer mehr historische Gebäude verloren gehen, muss in jedem Einzelfall genau geprüft werden, ob nicht auch eine Sanierung möglich ist. Deshalb wurden im Rahmen der Bauberatung wurden folgende Aussagen getroffen:

- die Gebäude stehen unter der Erhaltungssatzung und sollten nicht abgerissen werden,
- die unterschiedlich hohen Dächer können ggfs. angeglichen werden (Dachneigung, Dachaufbau), die Erhöhung des Firsts ist vorstellbar
- Ein Anbau zum Innenbereich ist möglich
- bei einem Neubau ist die Stellplatzfrage zwingend zu klären: bei 5 WE sind nach LBO fünf Stellplätze nachzuweisen
- Die Frage ist zu klären, ob das historische Doppelhaus erhalten werden kann. Wenn dies nicht der Fall ist, sollten Hinweise zur baulichen Gestaltung eines Neubaus unter Berücksichtigung des historischen Umfelds gegeben werden.

Diskussion und Empfehlungen

Abbruch eines besonders erhaltenswerten Gebäudes und Neubau

Das Gebäude wurde als „besonders erhaltenswerte Bausubstanz“ in der Erhaltungssatzung „Historische Innenstadt Ludwigsburg“ (2015) eingestuft. Somit ist das Gebäude prinzipiell zu erhalten.

Es handelt sich bei der Bauhofstraße 45 um ein für Ludwigsburg exemplarisches Modell eines Fachwerkbaus aus dem Beginn des 18.Jh., als die Bauhofstraße noch eine Handwerkersiedlung mit Dorfcharakter war.

Der Gestaltungsbeirat würdigte die über Jahrhunderte gewachsene, komplexe Raumschichtung in der innen wie in der äußeren Gestalt des Bauwerks.

Eine Rekonstruktion der Fassade erscheint nicht ausreichend, um der historischen Qualität und insbesondere der Authentizität des Ensembles gerecht zu werden.

Wünschenswert wäre, entgegen dem vorliegenden Vorschlag, an dieser Stelle ein sensibler Umgang mit diesem historischen Bestand. Dabei geht es nicht um Abriss oder vollständigen Erhalt, sondern um **einen aus-tarierten Umgang der historischen Substanz sowohl im Äußern wie im Innern**. Hier bietet sich die Chance mit dem historischen Bestand kreativ umzugehen. Auf der Grundlage einer umfassenden Bestandsanalyse des Gebäudes sollten Besonderheiten herausgeschält und weiter entwickelt bzw. erhalten werden. Dabei können bauliche Elemente auch in Frage gestellt werden, andere wiederum rekonstruiert werden.

Nach Überarbeitung der Planung bittet der Gestaltungsbeirat um **Wiedervorlage**.

TOP 5

Vorstellung und Beratung des Bauvorhabens
„Reinhold-Maier-Straße 1“ in Poppenweiler mit Bauherrschaft und Architekt
Abbruch und Neubau

Bauherrschaft:
Architekturbüro

- Erstberatung

Ausgangssituation



Luftbild 2016

Bauvorhaben

Bei der vorliegenden Bauvoranfrage handelt es sich um zwei zweigeschossige Wohngebäude mit Satteldach. Die Bestandsgebäude sollen abgebrochen werden. Die Parkierung wird in einer Tiefgarage untergebracht, die von der Hochdorfer Straße erschlossen werden soll. Um die Zufahrt herstellen zu können, muss Fläche von der Stadt zugekauft werden. Als Ausgleich schlagen die Bauherren vor, einen schmalen Grundstücksstreifen für die Verbreiterung des Gehwegs zur Verfügung zu stellen.

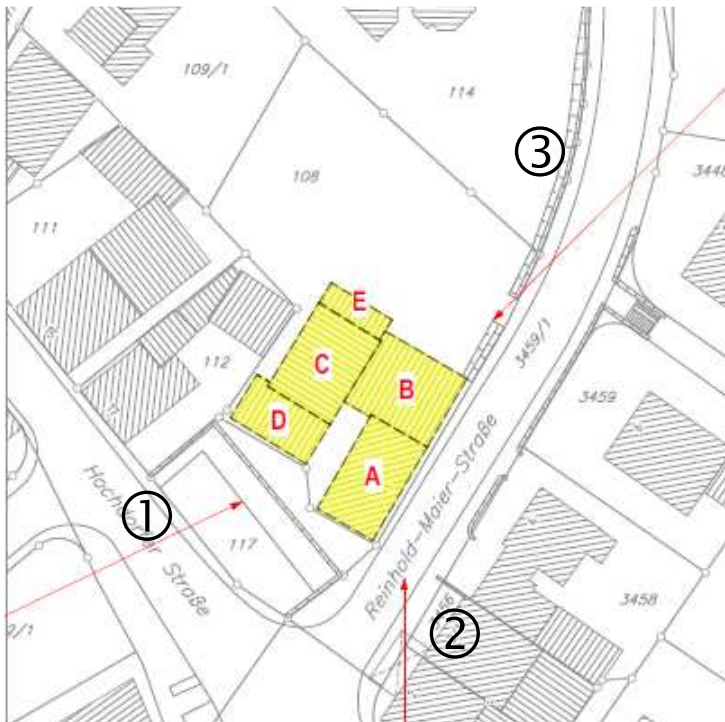
Baurechtliche Gegebenheiten

Für den Bereich des Ortskerns, zu dem das Grundstück gehört, existiert kein Bebauungsplan. Damit ist die Beurteilung von Bauvorhaben der **§34 BauGB** (Zulässigkeit von Bauvorhaben im Zusammenhang bebauter bebauten Ortsteile) bezüglich ihres Einfügens in die Umgebung zu beurteilen. Das heißt, dass die Nachbarbebauung maßgeblich für die Art und dem Maß der Nutzung ist. Die städtebauliche Lage und die Körnigkeit der Umgebung sind Maßstäbe in der Bewertung.

Städtebauliche Rahmenbedingungen

Das Bauvorhaben befindet sich in Poppenweiler unmittelbar an der Durchgangsstraße an prägnanter Stelle. Zusammen mit den Gebäuden auf gegenüberliegender Seite (Nr. 2 und 4) bilden die Bestandsgebäude eine Torsituation, und markieren damit den „Ortseingang“ zum historischen Kern von Poppenweiler.

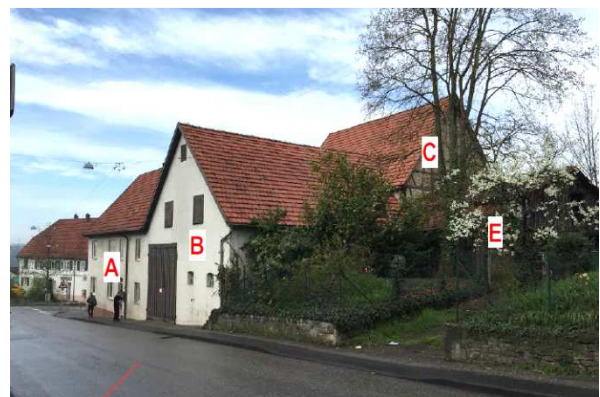
Vorgesehener Abbruch



1 - Ansicht von Süden

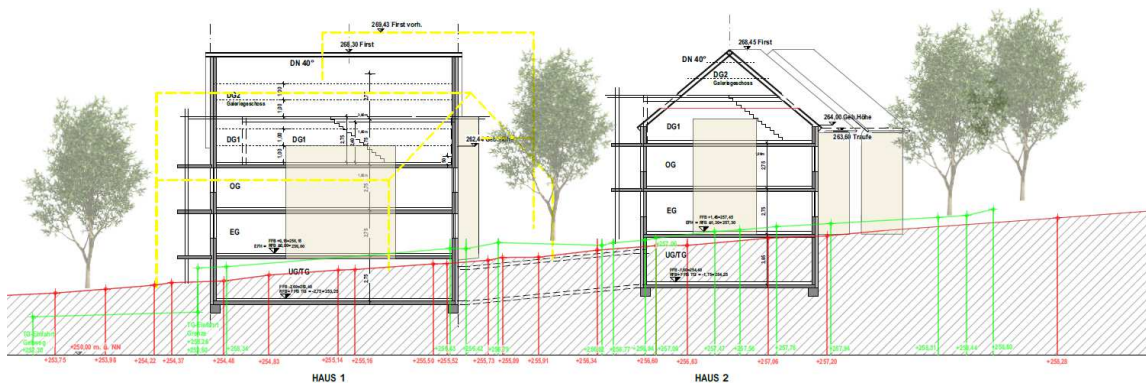


2 - Ansicht entlang der Reinhold-Maier-Straße ,
Blick nach Norden



3 - Ansicht von Norden





Schnitt von Süd nach Nord



Ansicht zur Reinhold-Maier-Straße / Ostansicht

Diskussion und Empfehlungen

Das Bauvorhaben 'Reinhold-Maier-Straße 1' liegt an einem prominenten Standort am äußeren Rand des historischen Ortskerns von Poppenweiler und grenzt an seiner Ostseite direkt an die Ortsdurchfahrt an. Momentan ist das Grundstück im südlichen Bereich mit einem **Gebäudeensemble aus 5 Baukörpern** bebaut, das sich u-förmig nach Süden öffnet. Die räumliche Staffelung und Höhendifferenzierung der einzelnen Baukörper folgt auf angenehme Weise dem topographischen Verlauf des Geländes. Durch die Konzentration der Bauvolumen im südlichen Abschnitt des Grundstücks bestehen vielfältige räumliche Bezüge zur Nachbarbebauung an der Kreuzung der Reinhold-Maier-Straße mit der Hochdorfer Straße, während sich im Bereich des nördlichen Obstgartens **Sichtbezüge zur St.-Georgs-Kirche** ergeben. Da eine Nachnutzung des Gebäudeensembles aus einem Gehöft mit Wohnhaus nicht möglich erscheint, **beabsichtigen die Eigentümer zwei zweigeschossige Wohngebäude auf dem Grundstück zu realisieren.**

Der Gestaltungsbeirat kann der Argumentation folgen, an diesem zentralen, gut erschlossenen Standort den ehemaligen landwirtschaftlichen Betrieb durch eine Wohnbebauung zu ersetzen. Jedoch erreicht die **vorgeschlagene Bebauung noch nicht die Qualitäten, die das ehemalige Gebäudeensemble bietet.** Der Bauungsvorschlag scheint eher aus den notwendigen Abstandsflächen als aus den Rahmenbedingungen des Ortes entwickelt zu sein. Die Baukörper halten zu allen Grundstücksgrenzen ungefähr den gleichen Abstand. **Mit dieser Setzung ergibt sich eher die Struktur einer Siedlung als die eines Ortskerns.** Zudem wirken die Volumen im Kontext der Umgebung fremd.

Wünschenswert wäre zum Beispiel, dass der südliche Baukörper einen stärkeren Bezug zum Kreuzungsbereich Reinhold-Maier-Straße / Hochdorfer Straße aufbaut. In diesem Zusammenhang sollte geprüft werden, ob die außerhalb des Grundstücks befindlichen öffentlichen Parkplätze in einer anderen Form organisiert werden könnten. Auch die vorgeschlagenen Fassaden mit einer Vielzahl von unterschiedlichen Fensterformaten und Anbauten passen nicht in das Ortsbild von Poppenweiler.

Der Gestaltungsbeirat rät **wegen der prominenten Lage und Größe des Grundstücks eine Mehrfachbeauftragung mit 6 Architekturbüros** für das Entwurfsareal durchzuführen, die den besonderen Bedingungen dieses Ortes Rechnung trägt. Mit Hilfe alternativer Entwurfsvorschläge sollte ermittelt werden, welche Dichte und Baumassenverteilung für diesen Standort angemessen ist. Zudem sollten im Rahmen der Mehrfachbeauftragung Aussagen zur Wohnqualität und architektonischen Gestaltung der Wohngebäude im **Kontext von Poppenweiler** getroffen werden.

Dies könnte den Entscheidungsprozess auf der Suche nach einer angemessenen Lösung wesentlich beschleunigen.