



Protokoll
zur Sitzung des Gestaltungsbeirats (GBR)

Nr. 3/ 2017

am Freitag, 07.07.2017, Bärensaal, Schlossstraße 9

Dauer: von 13.00 bis 15.30 Uhr

Öffentlich von 13.00 bis 14.00 Uhr

Nichtöffentlich von 14.00 bis 15.30

Vorsitz

Baubürgermeister Michael Ilk, Petra Zeese

Teilnehmende

Externe Fachleute:

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

Fraktionsvertreter:

Reinhold Noz, CDU
Maik Stefan Braumann, CDU
Elfriede Steinwand-Hebenstreit, B90/Grüne
Gabriele Moersch, Freie Wähler
Bernhard Remmele, Freie Wähler
Dieter Juranek, SPD
Jochen Eisele, FDP
Elga Burkhardt, LUBU

Vertreter der Verwaltung:

Bürgerbüro Bauen:

Gerhard Rotkopf, Bauverständiger
Claudia John, Bauverständige, zu TOP 2 und 3

Stadtplanung und Vermessung:

Martin Kurt, Fachbereichsleitung
Vanessa Sommer

Schriftführung

Externe Fachleute / FB 61

Beiratsprotokoll – Versand:

TAGESORDNUNG

TOP Betreff

ÖFFENTLICH

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

NICHT ÖFFENTLICH

- 2 Vorstellung und Beratung des Bauvorhabens „**Heilbronner Straße 16**“ mit Projektentwickler/
Investor und Architekturbüro
- Erstberatung
- 3 Vorstellung und Beratung des Bauvorhabens „**Wohngebäude im Baugebiet Muldenäcker**“ mit
Projektentwickler/ Investor und Architekturbüro
- Erstberatung

Verlauf

Baubürgermeister Michael 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.
- **Herr Prof. Markus Allmann**, (Stellvertreter), Architekt und Partner des Büros Allmann, Sattler, Wappner in München, Professor an der Universität Stuttgart, Institut für Raumkonzeptionen und Grundlagen des Entwerfens
- **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



Ortsbesichtigung



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.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Petra Zeese', written over a dashed horizontal line.

gez. Petra Zeese, Vorsitzende

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Michael Ilk', written over a dashed horizontal line.

gez. Michael Ilk, Baubürgermeister

TOP 1 Vorstellung und Beratung des Bauvorhabens
„Kurfürstenstraße 8“ mit Bauherr und Architekturbüro
Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses auf einer bestehenden Tiefgarage

Bauherrschaft: Herr Remmele + Sohn GbR
Architekturbüro Kelzenberg + Jahnke Freie Architekten

- Wiedervorlage, zuletzt beraten am 23.09.2016 und 10.02.2017

Ausgangslage:



Schrägaufnahme

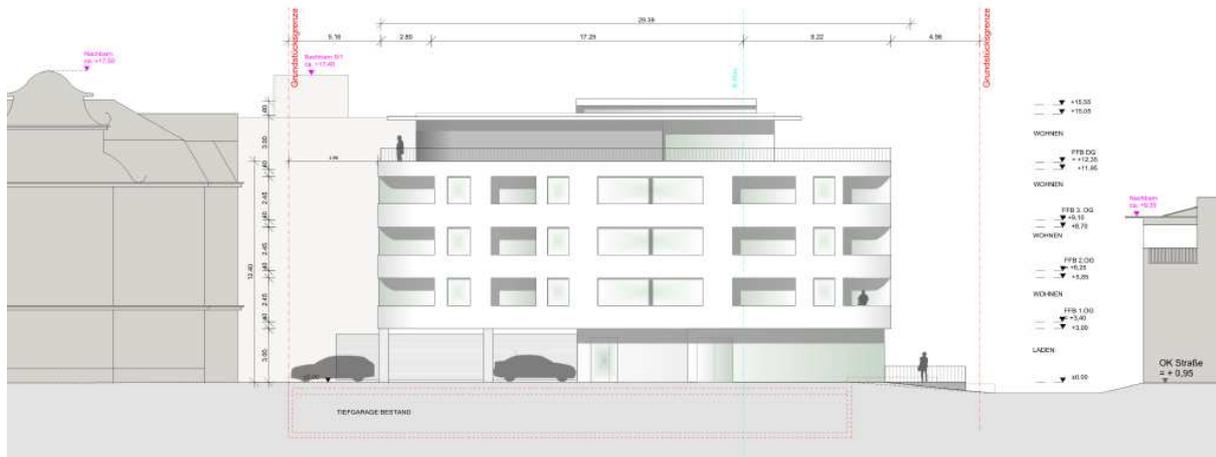
Das Bauvorhaben befindet sich im Westen Ludwigsburgs an der Kurfürstenstraße südöstlich der ehemaligen Königin-Olga-Kaserne, auf der sich heute das Bildungszentrum West befindet. Entlang der Kurfürstenstraße möchte der Bauherr auf der bestehenden Tiefgarage ein viergeschossiges Wohn- und Geschäftshaus mit Staffelgeschoss errichten. Die vorliegende Planung wurde als Bauvoranfrage eingereicht. Es soll vor allem das städtebauliche Einfügen des Vorhabens in Bezug auf die Nachbargebäude entlang der Kurfürstenstraße geklärt werden. Dabei wird insbesondere auf die deutliche Überschreitung des vorhandenen Baufensters nach Süden hingewiesen.

Baurechtliche Gegebenheiten

Das Projekt liegt zum Teil im Geltungsbereich des **Stadtbauplans 3/1 bzw. 4/11** aus dem Jahr 1904, zum Teil im Geltungsbereich des **Bebauungsplans 3/37** aus dem Jahr 1965, der hier Mischgebiet festsetzt. Im südlichen Teil des Baugrundstücks entlang der Kurfürstenstraße sieht der Bebauungsplan Stellplätze, sowie eine Vorgartenzone zur Kurfürstenstraße vor. Hier wird im Baugenehmigungsverfahren eine Befreiung erforderlich, da sich das geplante Gebäude außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche befindet. Für die Beurteilung weiterer Kriterien ist das Vorhaben nach **§34 BauGB bezüglich seines Einfügens** in die Umgebung zu beurteilen.

Das Bauvorhaben

Auf der vorhandenen Tiefgarage soll ein Wohn- und Geschäftshaus aufgesetzt werden. Es soll ein viergeschossiges Gebäude mit zurückversetztem Dachgeschoss und Flachdach entstehen. Ins Erdgeschoss kommen ein Café und fünf Garagen, die von Norden her anfahrbar sind. In den Obergeschossen entstehen Wohnungen.



Ansicht von Kurfürstenstraße – Vorgestellte Planung am 23.09.2016

Diskussion und Empfehlungen des Gestaltungsbeirats am 23.09.2016 (Auszug)

Der Gestaltungsbeirat begrüßt grundsätzlich das Bauvorhaben, da eine wichtige Raumkante neu gefasst und eine attraktive Nutzungsmischung angeboten wird. Das Gebäude sollte dabei als neuer Stadtbaustein den Kontext zu den in der Umgebung prägenden markanten historischen Gebäuden aufnehmen. Es soll ein auf dem Boden stehendes, durch Festigkeit geprägtes Gebäude entstehen mit einer Skulptur, die die Baumasse eher asymmetrisch gliedert in Analogie zum benachbarten IHK-Gebäude. Denkbar wäre eine Eckbetonung zum Zufahrtsbereich des Innenhofs im Süden.

- Geschossigkeit und Kubatur wurden so bestätigt, die runden Ecken sollten überarbeitet werden
- Kritisch wird die Zuordnung und Gestaltung der Parkieranlage im Erdgeschoss gesehen. Das Gebäude wirkt perforiert, insbesondere die Nordseite ist mit der freigestellten Parkierung außerhalb des Gebäudes nicht zufriedenstellend gelöst.

Wiedervorlage

Planungsstand vom 11.11.2016/ Umlaufverfahren



Variante V1 (mit „freigestelltem“ Dach)

Empfehlungen des Gestaltungsbeirats

- Die Anordnung der ebenerdigen **Stellplätze** sind weiterhin funktional und gestalterisch nicht zufriedenstellend.
- Die **Fassadengestaltung wirkt unruhig** und stark perforiert. Die ausschließlich bodenhohen Fensterformate lösten 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. Der Gestaltungsbeirat bittet um Wiedervorlage des Projektes.

Planungsstand von 10.02.2017

Die Anordnung der Nutzungen des Erdgeschosses wurde entsprechend der Empfehlungen neu geordnet. Die Café-Nutzung orientiert sich nun nach Süden, die Fassade wurde überarbeitet.



Ansicht West

Diskussion und Empfehlungen vom 10.2.2017 (Auszug)

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.
- Die Vorzone könnte als **begrünter Freibereich** gestaltet werden und im Sommer als Außenbereich für die Gastronomie dienen.
- Die an der Nordseite angeordneten PKW-Stellplätze sind vom Gehweg in angemessener Form abgeschirmt. Da dieser Bereich aber vom Straßenraum eingesehen wird, ist darauf zu achten, dass die **Gargentore 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.

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 ak-

tuellen 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**.

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.

Umlaufverfahren vom 30.05.2017



Ansicht zur Kurfürstenstraße

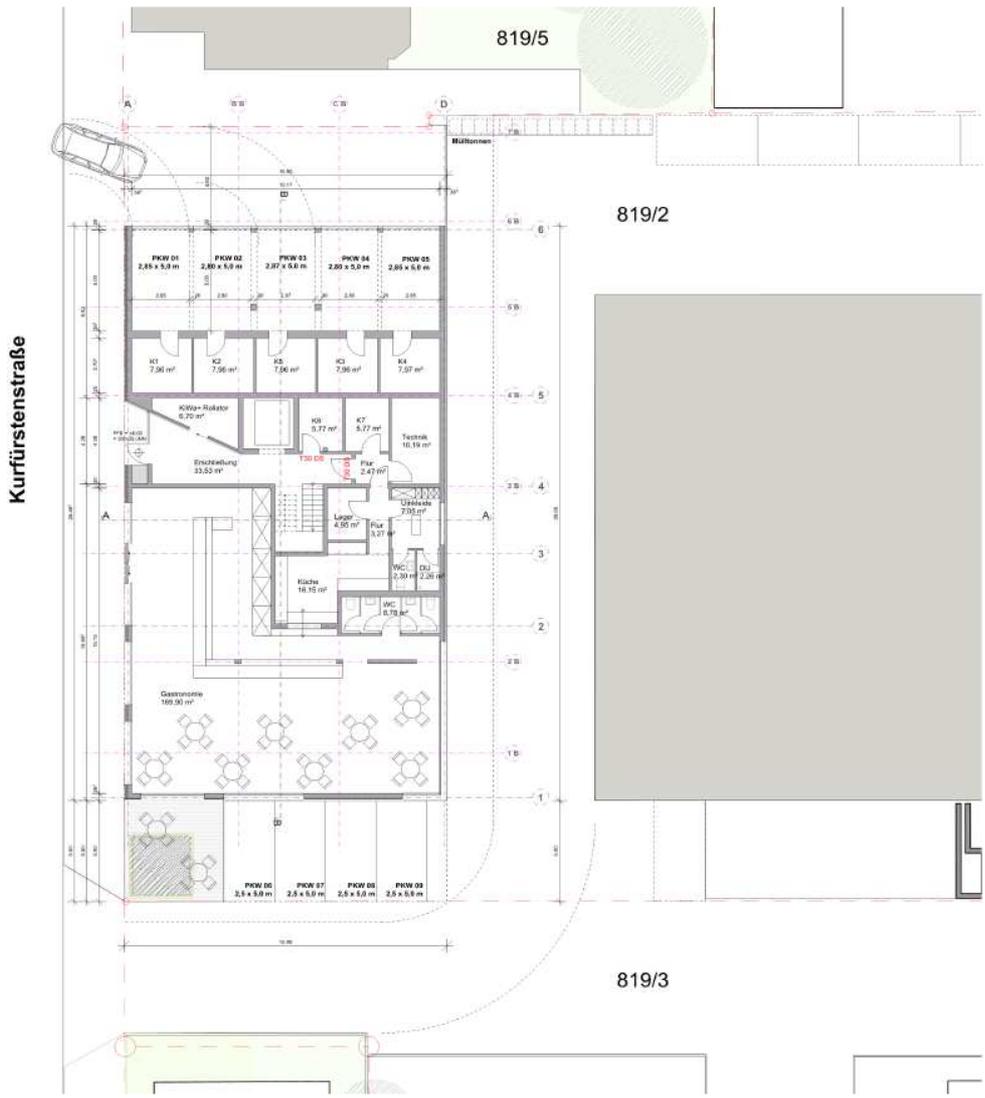
Der Bauherr möchte gerne mit dem Bau beginnen. Das Baugesuch ist eingereicht. Bei einem Gespräch mit den Beteiligten bei der Stadt wurde dem Bauherrn zur Verfahrensbeschleunigung statt Vorlage beim Gestaltungsbeirat das „Umlaufverfahren“ vorgeschlagen.

Die Fachleute des Gestaltungsbeirats haben sich zur Planung geäußert und die **erneute Vorlage im Gestaltungsbeirat** als notwendig befunden.

Rückmeldung der Fachleute

Folgende Punkte seien noch nicht optimal gelöst:

- Form (mit Rundung) der **Terrasse passt nicht zur kubischen Gestalt des Gebäudesockels bzw. des Gebäudes**.
- eine **flexible Nutzung des südlichen Freibereichs** von Parkierungsfläche und Terrasse wäre wünschenswert
- die gewünschte **feine Gliederung mit einem plausiblen Maß an Varianz und Wiederholung ist noch nicht gefunden**. An manchen Stellen befinden sich die Klinkerflächen übereinander, an manchen Stellen sind sie seitlich zueinander versetzt, mal sind die Gebäudeecken offen mal seitlich gefasst.



Erdgeschoss mit Gastronomie mit vorgelagerter kleiner Terrasse und Garagen



Ansicht Kurfürstenstraße (Westseite)



Ansicht Südseite

Stellungnahme der Stadtplanung

Das Bauvorhaben wird grundsätzlich begrüßt, da eine wichtige Raumkante neu gefasst und eine attraktive Nutzungsmischung angeboten wird. Inzwischen hat sich der Entwurf des Bauvorhabens positiv weiterentwickelt. Es fand ein weiteres Gespräch mit Bauherr und Architekten statt, in dem die Anregungen der Fachleute erläutert wurden.

Zusammenfassung:

- Kubatur und Nutzungen sind unstrittig.
- Es wäre wünschenswert, wenn der **nördliche Garagenhof** vom öffentlichen Raum aus optisch abgeschirmt wäre (Hecke o.ä.). Doch ist der Hof räumlich so eng bemessen, dass aus fahrgeometrischen Gründen eine Abschirmung nicht machbar erscheint.
- Der **südlichen Bereich** wurde überarbeitet und die Anregung, einen Teil der Parkierung durch Terrassen- und/ oder einer Grünfläche zu ersetzen, aufnimmt. Besonders zur Kurfürstenstraße zu ist eine einladende Gestaltung der Vorfläche auch aus städtebaulicher Sicht notwendig. Statt der Kugelform wäre eine Säulenform des vorgeschlagenen Baumes städtebaulich und klimatisch wirksamer.
- Schwerpunkt der Beratung sollte auf der **Gestaltung der Fassade** liegen. Hier ist eine weitere Beruhigung zum Beispiel durch eine differenzierte Verteilung der Fassadenmaterialien Klinker – Glas – Putz notwendig. Um dem Gebäude eine größere Luftigkeit zu geben, wäre es wünschenswert, den Anteil der Klinkerflächen nach oben zu reduzieren. Die Unregelmäßigkeit der Grundstruktur und damit das Unruhige der Fassade könnte dadurch reduziert werden.

Diskussion und Empfehlungen

Die Anregungen des Gestaltungsbeirates wurden in einer erneuten, nun im Wesentlichen überzeugenden, Überarbeitung des Projektes aufgenommen.

Weiterhin könnten jedoch die Fassaden in Nuancen noch eindeutiger und ruhiger gestaltet werden. In diesem Zusammenhang sollte die Notwendigkeit für das Brüstungselement im Erdgeschoss überprüft werden. Die Aufnahme der Materialität der näheren Umgebung wird grundsätzlich begrüßt, sollte jedoch nicht zu kontrastreich sein. Vermutlich täuscht hier aber auch die Plandarstellung, die in einer Vektorzeichnung nicht die tatsächliche Erscheinung des Projektes wiedergeben kann. Der vorgeschlagene Baum an der Grundstückseinfahrt sollte kraftvoller, besser zweistämmig sein, um einem lediglich dekorativen Charakter entgegenzuwirken.

Insgesamt wird die Entwicklung des Projektes vom Gestaltungsbeirat als positiv empfunden. Eine Wiedervorlage des Projektes wird als nicht notwendig erachtet.

TOP 2 Vorstellung und Beratung des Bauvorhabens
„Heilbronner Straße 16“ mit Bauherr und Architekt
Abriss und Neubau eines Mehrfamilienhauses oder von Reihenhäusern

Bauherrschaft: Herr Dr. Koch, Baustolz
Architekturbüro: Herr Kiffer, BWK Architekten

- E r s t b e r a t u n g

Ausgangslage:



Das Grundstück Heilbronner Straße 16 (Flst. 782/4) liegt in unmittelbarer Nachbarschaft zu einer ehemaligen aufgegebenen Gärtnerei. Beide Grundstücke wurden durch den gleichen Projektentwickler gekauft. Das Gelände soll freigeräumt und neu bebaut werden.

Während die Bebauung auf den ehemaligen Gewächshausflächen (Doppelhäuser) inzwischen weitgehend geklärt ist, ist das Baukonzept an der Heilbronner Straße hinsichtlich Kubatur, Gebäudestellung und Wohnungstypologie noch offen.

Städtebauliche Rahmenbedingungen

Das Bauvorhaben befindet sich zwischen der Ludwigsburger Innenstadt und dem Wohngebiet Favoritegärten, welches nördlich an die Heilbronner Straße anschließt.

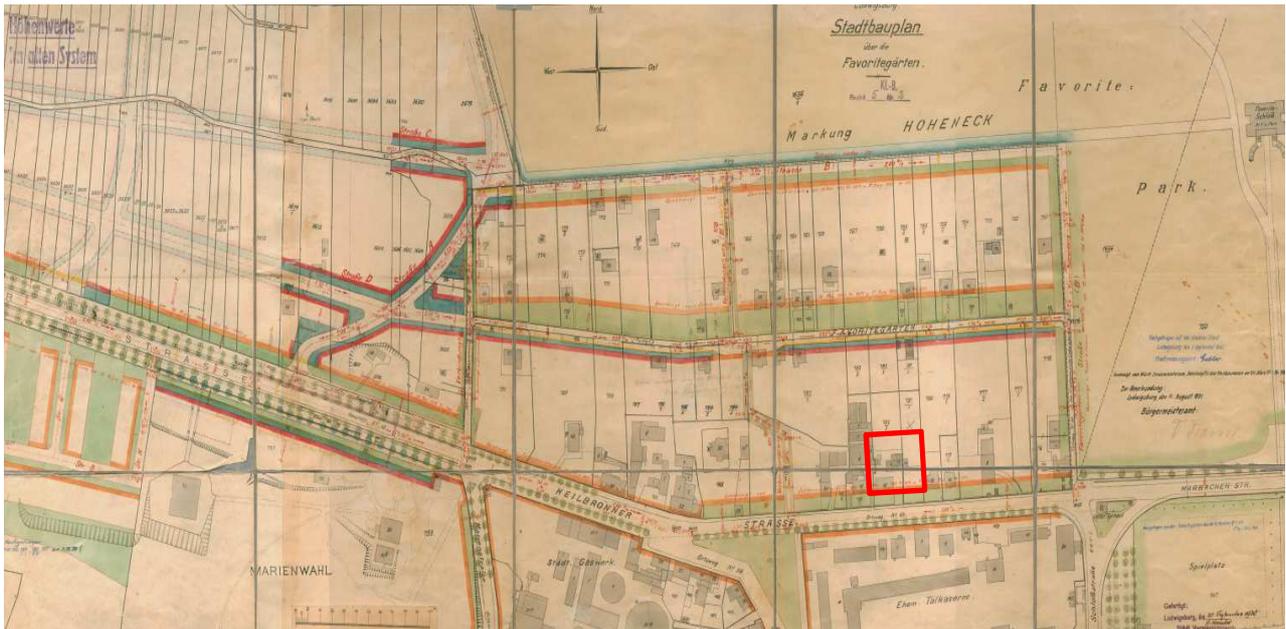
Westlich des geplanten Bauvorhabens zeigt sich heterogene Nutzungsstruktur mit gewerblichen Nutzungen, einer Tankstelle und einer kirchlichen Einrichtung sowie Wohnnutzungen.

Die Bebauung östlich der Heilbronner Straße ist überwiegend durch eine Wohnnutzung mit Ein- und Mehrfamilienhäusern geprägt.

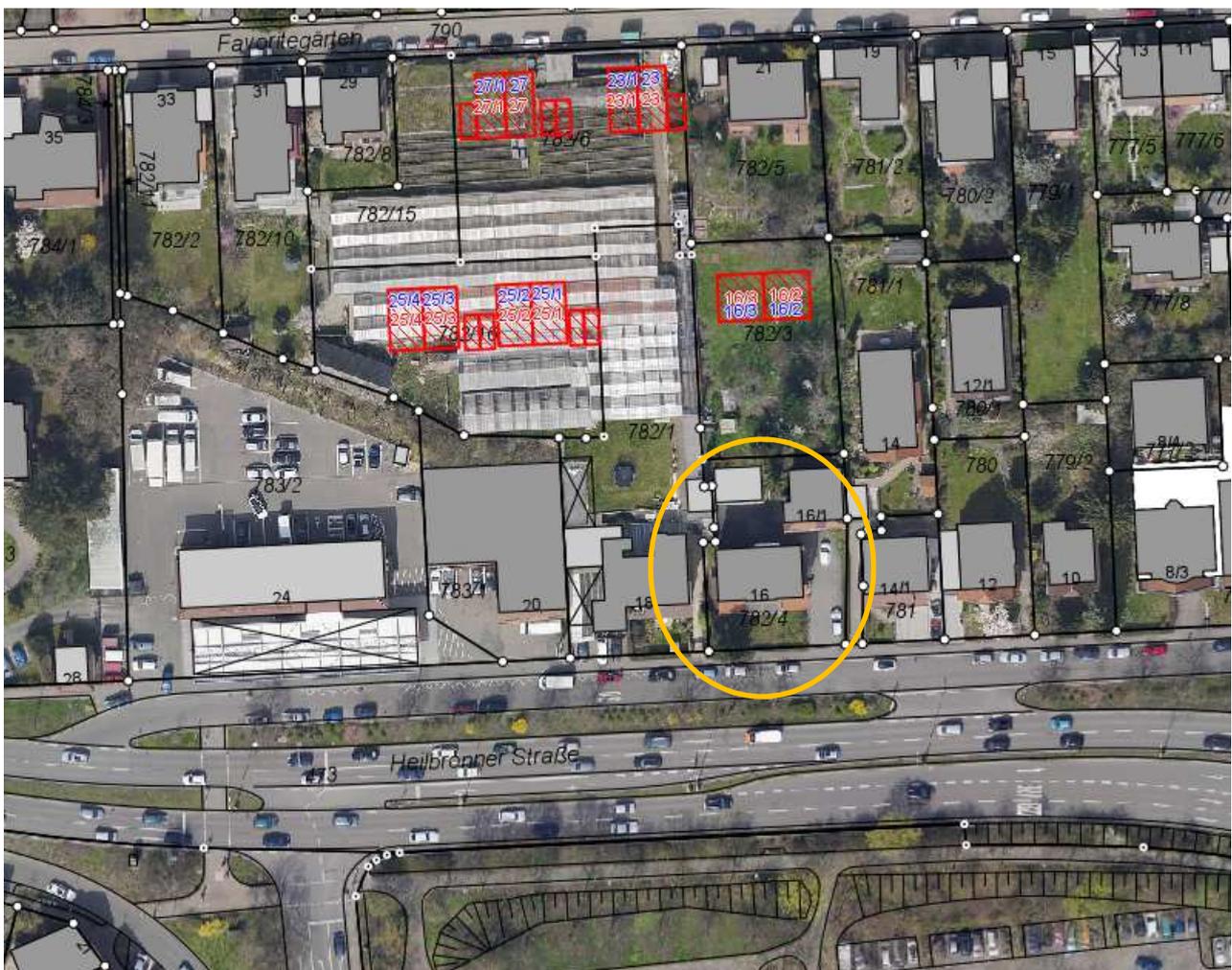
Planungsrechtliche Vorgaben

Das geplante Vorhaben liegt im Geltungsbereich der **Ortsbaupläne 5/1, bzw. 5/2** aus den Jahren 1923, bzw. 1930. Diese setzen an dieser Stelle ein gemischtes Bauviertel fest. Desweiteren definiert die Baugrenze eine 8,50 m tiefe Vorgartenzone zur Heilbronner Straße hin.

Im Übrigen richtet sich die Beurteilung von Bauvorhaben an dieser Stelle nach §34 BauGB, d. h. ein Bauvorhaben ist nach dem städtebaulichen Einfügen in die Umgebung zu beurteilen.



Ortsbauplan 5/1 aus dem Jahr 1923



Luftbild (2016) mit Kataster mit roter Markierung der geplanten Bauvorhaben in den Favoritegärten

Bauvorhaben

Die Firma Baustolz möchte entlang der Heilbronner Straße ein Wohngebäude bauen. Es wird ein länglicher nordsüd-gerichteter Baukörper vorgeschlagen, der sich in das Gelände hineinschiebt. Das starke Gefälle des Geländes wird über hohe Stützmauern abgefangen. Das Gebäude bekommt ein Satteldach (DN 35°).

Für die Wohnnutzung werden zwei Varianten vorgeschlagen: entweder ein dreigeschossiges Mehrfamilienhaus mit 12 Wohneinheiten, die nach Westen durchgehende Balkone vorgestellt bekommen oder vier zweigeschossige Reihenhäuser. In beiden Fällen wird die notwendige Parkierung in einer Tiefgarage untergebracht. Die Zufahrt erfolgt über den Bypass, der parallel zur Heilbronner Straße verläuft.

Auf die genauere Ausgestaltung der Grundrisse wird in dieser Konzeptionsphase noch verzichtet.

Um eine kurze Bauzeit zu erreichen, wird eine Systembauweise mit teilweise vorgefertigten (Beton-) Elementen gewählt, in die schon die notwendige Leitungsinfrastruktur integriert ist. Das Gebäude soll mit einem Mineralputz und Anstrich versehen werden.

Variante 1: Geschosswohnungsbau/ Erläuterungen zur Planung von Fa. Baustolz

Mit Ausrichtung der Giebelseite des Mehrfamilienhauses der Firma BAUSTOLZ zur Heilbronner Straße fügt sich das Haus mit dem Satteldach in die bestehenden wechselnden Ansichten der Heilbronner Straße ein. Die auf 3 Geschossen angeordneten 12 Wohnungen sind nach Westen orientiert. Die Westfassade wird von den Balkonen mit Schiebeläden dominiert, die Gestaltung der Giebelseiten und der Ostseite erfolgt durch ein gliederndes Farbkonzept, welches an der Ostseite durch das vorgesetzte Treppenhaus unterbrochen wird. Die Stellplätze und Nebenräume sind in der von der Straße leicht abgesenkten Tiefgarage untergebracht. Eine leicht ansteigende Zuwegung an der Ostseite erschließt das Gebäude von der Heilbronner Straße.



Straßenabwicklung Heilbronner Straße



Lageplan und Perspektive



Ludwigsburg
Heilbronner Straße
V1_MFH_Ansichten
09.06.2017

BAUSTOLZ
EIN HAUS. EIN PREIS.

BWK.
ARCHI
TEKTEN

Ansichten

Variante 2: Reihenhäuser/ Erläuterungen zur Planung von Fa. Baustolz

Mit Ausrichtung der Giebelseite der Reihenhausbauung der Firma BAUSTOLZ zur Heilbronner Straße fügt sich das Volumen mit dem Satteldach in die bestehenden wechselnden Ansichten der Heilbronner Straße ein. Die 2-geschossigen Reihenhäuser mit Dachgeschoss sind nach Westen orientiert. Die Westfassade wird von einer über den Terrassen angeordneten Rankgerüst eingeteilt, die Gestaltung der Fassaden erfolgt durch ein gliederndes Farbkonzept, welches an der Ostseite durch die Eingänge mit Vordach und seitlichem Sichtschutz unterbrochen wird. Die Stellplätze und Nebenräume sind in der von der Straße leicht abgesenkten Tiefgarage untergebracht. Eine Zuwegung mit Treppe erschließt die Reihenhäuser auf der Ostseite von der Heilbronner Straße.



Lageplan und Perspektive

Stellungnahme der Stadtplanung

Ursprünglich war auf dem Grundstück nur eine Variante mit vier Reihenhäusern geplant, die von der Stadtplanung hinsichtlich der Gebäudetypologie an dieser Stelle sehr kritisch gesehen wird. Mit der weiteren Variante, einem dreigeschossigen Gebäude, gelingt es eher das Bauvorhaben in die bestehenden umgebenden Bebauungstypologien „einzufügen“.

Trotzdem reagiert das Gebäude mit seiner Konzeption noch nicht auf die exponierte und stadtbildprägende Lage, die durch die stark befahrene B27 bestimmt ist. Die hohen Immissionen aus dem Verkehr brauchen eine andere bauliche Antwort als es in einem Wohnbaugebiet der Fall ist. Weiterhin ist die Architektursprache an dieser Stelle nicht angemessen.

Aus Sicht der Stadtplanung ist eine stärkere planerische Auseinandersetzung in Hinblick auf die Immissionen erforderlich.

Das Bauvorhaben wurde dem Ausschuss für Bauen, Technik und Umwelt vorgestellt, der es zur Beratung in den Gestaltungsbeirat verwiesen hat.

Diskussion und Empfehlungen

Der Gestaltungsbeirat prüft das Bauvorhaben und weist auf die Wichtigkeit der städtebaulichen Lage an der Heilbronner Straße hin. Das Grundstück wird geprägt von den Stadthäusern mit großzügigem Vorbereich entlang der Heilbronner Straße und bildet mit seiner Tiefe den Übergang zum dahinterliegenden hochwertigen Wohngebiet und den Anschluss an den Favorite-Park.

Der Gestaltungsbeirat bewertet das Bauvorhaben sehr kritisch hinsichtlich folgender Kriterien:

- Gewünscht wird eine Gesamtbetrachtung des vom Investor erworbenen Quartiers und nicht die Einzelbetrachtung des Grundstückes an der Heilbronner Straße 16.
- Auf Grund der vorhandenen Topographie ist die gewählte Typologie von Systembauten nicht zu verwirklichen. Für die extreme Höhenentwicklung auf dem Grundstück muss eine individuelle Lösung angeboten werden. Die Elementierung ist für diesen Ort das falsche Prinzip.
- Die Präsenz der Stadthäuser mit großzügigen Vorbereichen entlang Heilbronner Straße muss mit dem Neubau fortgeführt werden. Die Vorzone soll überwiegend begrünt sein und nicht geprägt von Stellplätzen oder Garagenzufahrten wie vorgeschlagen.
- Die Stellung des Baukörpers mit seiner Tiefenentwicklung fügt sich nicht in den Kontext ein, kollidiert mit der Topographie und setzt die Längsseiten des Gebäudes mit seinen Balkonen dem Straßenlärm aus.
- Das architektonische Erscheinungsbild der Systembauten ist in seiner Haltung unbefriedigend und für den Ort nicht angemessen.

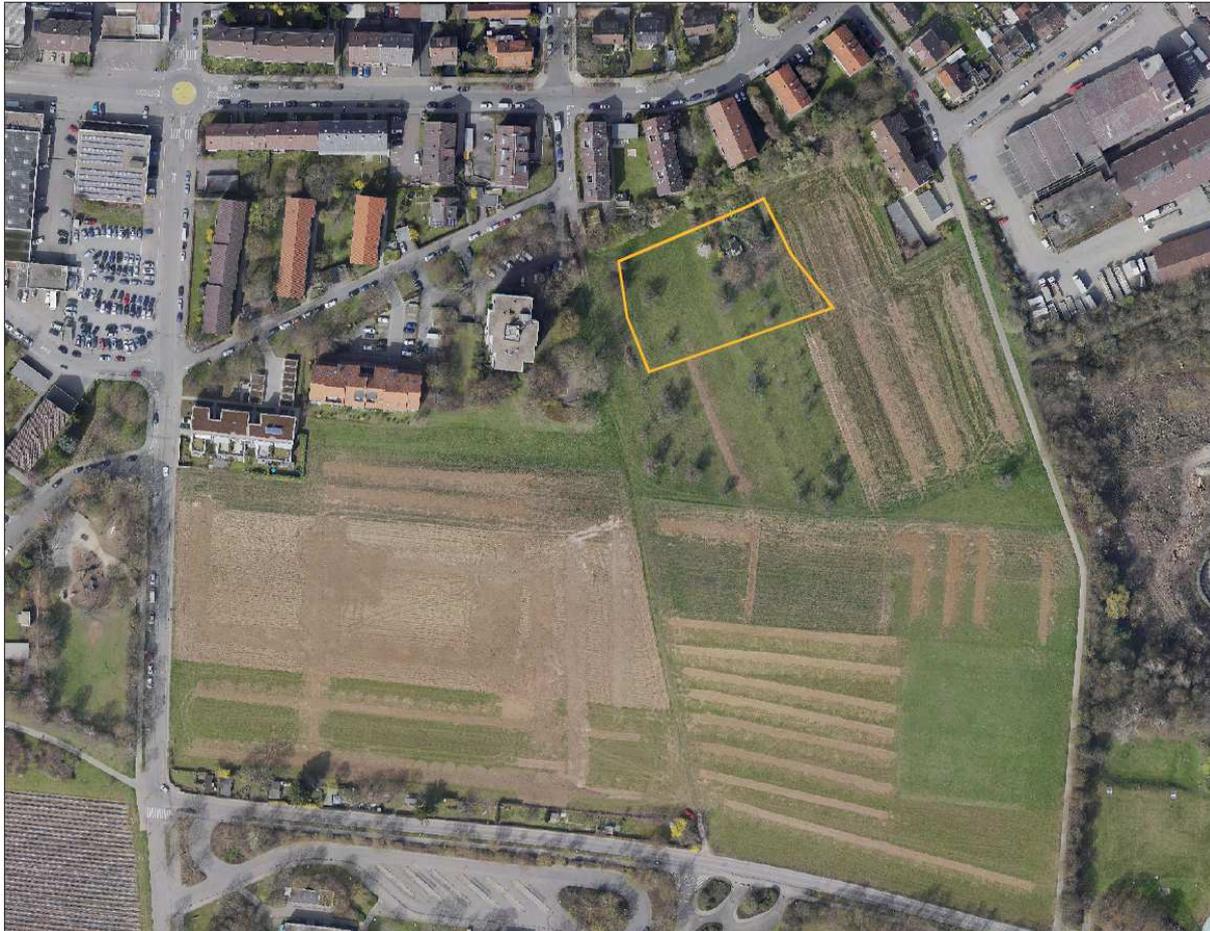
Der Gestaltungsbeirat kann die vorliegende Planung nicht befürworten und schlägt die Durchführung einer Mehrfachbeauftragung vor.

TOP 3 Vorstellung und Beratung des Bauvorhabens „Wohngebäude im Baugebiet Muldenäcker.“
mit Bauherr und Architekt
Gestaltung von 2 Mehrfamilienhäusern

Bauherrschaft/ Projektentwickler: Herren Schaub, Reucher und Koch, Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH

Architekturbüro: Architekt Loweg, LOWEG ARCHITEKTEN Stuttgart

- E r s t b e r a t u n g



Luftbild 2016

Städtebauliche Rahmenbedingungen

Der Gemeinderat hat 2015 beschlossen, u.a. Wohnbaulandflächen im Gebiet „Muldenäcker“ als Geschosswohnungsbau zu entwickeln und das bereits eingeleitete Bebauungsplanverfahren fortzuführen. Um für die Bebauung schnellstmöglich die Voraussetzungen zu schaffen um mit dem Bau des dringend benötigten Wohnraums beginnen zu können, wurde parallel zum Bebauungsplanverfahren eine Ausschreibung der beiden zur freien Vermarktung vorgesehenen Baugrundstücke durchgeführt.

Die Grundstücke befinden sich in der südlichen Weststadt von Ludwigsburg und sind von Mehrfamilienhäusern umgeben.

Südlich der Grundstücke entstehen zurzeit eine Kleingartenanlage sowie öffentliche Grünflächen, Spielplatzflächen und öffentliche Aufenthaltsräume.

Baurechtliche Gegebenheiten

Derzeit besteht auf der gesamten Fläche kein Baurecht. Deshalb wurde ein Bebauungsverfahren ein geleitet. Das Baurecht wird gezielt aus den vorliegenden Baukonzepten entwickelt.

Das Bauvorhaben – Ergebnis der Ausschreibung zur Grundstücksvergabe

Die besondere Qualität dieses Entwurfs ist die innere Struktur der Gebäude. Die Treppenhäuser sind gut dimensioniert, die Wohnungsgrundrisse sind gut nutzbar und überwiegend nach Westen und Süden orientiert. Die Garten- und Terrassenflächen sind schlüssig in die Grundrissgestaltung eingebunden. Die Nebenflächen der Wohnungen im Untergeschoss sind über die zentralen Erschließungskerne gut erschlossen. Der Anteil preisgebundener Mietwohnungen liegt über dem geforderten Maß. Die insgesamt 17 preisgebundenen Wohnungen werden in beiden Baukörpern verteilt. Von den insgesamt 41 Wohnungen sind 24 als Eigentumswohnungen vorgesehen.



Planungskonzept



Lageplan mit EG-Grundriss



Ansicht von Süden

Fassaden und Dach/ Kurzbeschreibung

Die Fassaden werden mit einem WDVS System unter Einbeziehung von Mineralwolle dampfdiffusionsoffen versehen. Zusätzlich kann bei den südl. und westl. Fassadenelementen gerasterte Holztafelbauweise eingesetzt werden unter Entfall des WDVS Systems. Es wird eine 3-fach Wärmeschutzverglasung mit thermisch verbesserten Rahmenprofilen vorgesehen. Aus energetischen Gründen wird ein 50%-er opaker Anteil und ein 50%-er transparenter Anteil der Fassaden angestrebt. Um unerwünschten solaren Lasten entgegenzuwirken, kommt ein außenliegender Sonnenschutz zum Einsatz.

Die Dachoberfläche wird extensiv begrünt, dadurch wird die Regenrückhaltung verbessert, sowie die Dämmeigenschaften und Klimabedingungen für die darunterliegenden Wohnungen.

Stellungnahme der Stadtplanung

Die Auswahl unter den 13 Bewerbern für das städtische Grundstück erfolgte durch ein internes Ausschussgremium, das die Bewertung an Hand einer detaillierten Matrix vornahm. Ausschlaggebend für den Zuschlag waren der Wohnungsmix und Wohnungsrundrisse, die die Ausschreibungskriterien am besten erfüllten. Das **architektonische Erscheinungsbild** fällt hinter die Erwartungen im Vergleich zu dem punktgleich bewerteten Wettbewerber zurück. Deshalb erwartet die Stadtplanung hierzu entscheidende Empfehlungen des Gestaltungsbeirats zur Weiterentwicklung. Wichtig ist die Unterscheidung der Baukörper zueinander.

Diskussion und Empfehlungen

Das Bauvorhaben 'Muldenäcker' ist Teil eines Bebauungsplans, der drei geknickte Zeilen am Übergang einer offenen Siedlungsstruktur zu einem Landschaftsraum vorsieht. Die Lage und die Kubatur der drei ähnlichen Bauvolumen sind durch den Bebauungsplan vorgegeben.

Die dem Gestaltungsrat vorgestellte Planung betrifft die südwestliche und mittlere Zeile, die im Rahmen einer Ausschreibung zur Grundstücksvergabe von den selben Entwurfsverfassern entwickelt wurden. Um eine Differenzierung der einzelnen Baukörper bei annähernd gleicher Grundrissgestaltung zu erreichen, besitzt die eine Zeile eine Lochfassade, während die andere Zeile mit einer Bandfassade bekleidet ist. Diese Differenzierung scheint weder aus der Grundrissstruktur der einzelnen Baukörper noch aus ihrer Position im Gesamtensemble abgeleitet worden zu sein.

Der Gestaltungsrat hält es für essentiell, die in nordöstlicher Richtung anschließende dritte Zeile in die Gesamtbeurteilung der Ensemblewirkung einzubeziehen. Alle drei Gebäude sollten in der unmittelbaren Wahrnehmung **ein ausreichendes Maß an Verwandtschaft** aufweisen. Die gewünschte Differenzierung könnte

hingegen über eine unterschiedliche Detaillierung von Fassadenelementen (z. B. der Absturzsicherung) und Materialisierung erfolgen oder sich aus der Position der Fassade im Gesamtensemble am Rand bzw. in der Mitte ergeben.

In Anbetracht der einzelnen Fassadenentwürfe scheint die **Ausbildung von terrassierten Plattformen mit raumhohen horizontalen Fassadenbändern** am besten zur vorgegebenen Abstufung der Bauvolumen zu passen. Um die Wirkung der horizontalen Schichtung zu unterstreichen, sollte die Ebene mit den Fensteröffnungen nicht zu stark hinter die Ebene mit den geschlossenen Fassadenelementen zurückspringen. Zudem könnten die Fassadenelemente über die einzelnen Geschosse hinweg leicht zueinander versetzt sein. Besondere Sorgfalt erfordert die Ausbildung des Dachrands im Bereich der Dachterrassen. Das in den Visualisierungen gezeigte Maß der Auskragung ist zu schwach um gestaltprägend zu sein. Sofern die Dachterrassen mehreren Mieteinheiten zugeordnet werden sollen, müsste auch über eine Form der Abtrennung nachgedacht werden, die zum Bauvolumen passt.

Zudem empfiehlt der Gestaltungsbeirat die **Adressbildung der Gebäude** am Straßenraum **attraktiver zu gestalten**. Im aktuellen Vorschlag reihen sich im Erschließungsbereich die Zufahrten der Tiefgaragen und die Abstellflächen für Fahrräder und Mülltonnen fast nahtlos aneinander. Es sollte überprüft werden, ob gegebenenfalls durch eine Zusammenlegung der Tiefgarageneinfahrten und -ausfahrten die Beeinträchtigung der Aufenthaltsqualität durch die technische Verkehrsinfrastruktur reduziert werden könnte. In jedem Fall sollte versucht werden, durch die Ausnutzung des Geländeverlaufs die Länge des nach oben offenen Teils der Tiefgaragenrampen zu verkürzen. Für die Abstellflächen der Fahrräder und Mülltonnen sollten alternative Standorte gesucht werden.

Im Hinblick auf die Gesamtqualität des Projekts erscheint die Wiedervorlage des Entwurfs mit Angaben zur Weiterentwicklung der Fassade und zur Zugangssituation im Umlaufverfahren ausreichend.