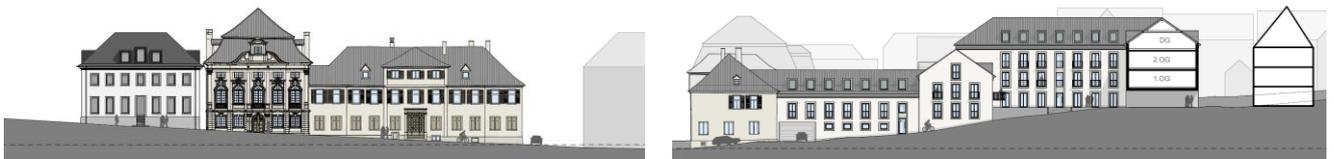


## GESTALTUNGSLAITLINIEN

für die Rekonstruktion des ehemaligen Kaffeehauses, Schlossstraße 27,  
und die „Neubauten Höfe am Kaffeeberg“



## **Inhaltsverzeichnis**

### EINFÜHRUNG

1. ALLGEMEINES
  - 1.1 Anlass und Ziele
  - 1.2 Grundsätzliche Anforderungen
  - 1.3 Anwendungsbereich
  
2. GESTALTUNGSLEITLINIEN FÜR DAS KAFFEEHAUS
  - 2.1 Gebäudekategorie „Rekonstruktion historisches Gebäude“ und Grundsätze der Gestaltung
  
3. GESTALTUNGSLEITLINIEN FÜR DIE „NEUBAUTEN HÖFE AM KAFFEEBERG“
  - 3.1 Gebäudekategorie „Neubau“ und Grundsätze der Gestaltung
  - 3.2 Baukörper und Baufluchten
  - 3.3 Fassadenoberflächen
  - 3.4 Fenster, Türen und Tore
  - 3.5 Dachform und Dachneigung
  - 3.6 Dachoberfläche und Dachaufbauten
  
4. GESTALTUNGSLEITLINIEN FÜR NEBENANLAGEN UND FREIFLÄCHEN
  - 4.1 Gestaltung der Innenhöfe und Zugangsbereiche
  - 4.2 Einfriedungen

## EINFÜHRUNG

Das Planungsgebiet ist Bestandteil des historischen Zentrums in Ludwigsburg und befindet sich in einer sehr exponierten Lage in direkter Nähe zum Residenzschloss. Es ist einerseits geprägt durch vernachlässigte Bau-Substanz und die von der B27 verursachten Lärmemissionen, andererseits durch attraktive historische Gebäude. Insbesondere der Grafenbau, der Gesandtenbau und das Kaffeehaus bilden ein bedeutendes Ensemble in der Reihe repräsentativer Bauten an der Schloßstraße.

Ziel der Planung ist die Revitalisierung und Aufwertung des historischen Quartiers und die Bewahrung des Kulturguts „Barockstadt Ludwigsburg“. Zu den wichtigsten Maßnahmen in Folge des Sanierungs- und Umbauprogramms gehören:

- die Umnutzung und Restaurierung der denkmalgeschützten Gebäude des Grafen- und Gesandtenbaus,
- die Rekonstruktion des ehemaligen Kaffeehauses in der Schloßstraße 27, die aufbauend auf dem Siegerentwurf des 2013 durchgeführten Ideen- und Realisierungswettbewerbs erfolgt (die weitere Ausformulierung erfolgt gemäß der Planung vom 22.07.2016),
- die „neue Wohnbebauung Höfe am Kaffeeberg“ mit Gestaltung von vier Höfen im Blockinnenbereich.

Die Planungen wurden eng durch den Gestaltungsbeirat der Stadt Ludwigsburg begleitet. Zu den wichtigsten Zielen gehörte die Integration in das historisch gewachsene Stadtbild in Bezug auf die städtebauliche Dichte, die Höhe und Stellung sowie die Architektur der neuen Gebäude. Durch eine hochwertige und einfühlsame Gestaltung kann ein wichtiger Beitrag zur Aufwertung des Stadtbilds geleistet werden. Zudem kann die Aufenthaltsqualität bedeutend gesteigert und ein attraktiver Wohn- und Arbeitsort in einem urbanen Umfeld geschaffen werden.

Die nachfolgenden Gestaltungsleitlinien sollen eine hohe architektonische Qualität sichern und dabei das historische Umfeld als Bewertungsmaßstab im Blick haben.



Abbildung 1: Planungsgebiet „Höfe am Kaffeeberg“

## **1. ALLGEMEINES**

### **1.1 Anlass und Ziele**

Im Zuge der Revitalisierung des Quartiers werden zahlreiche bauliche Veränderungen vorgenommen (z.B. in Form von Abriss und Neubau von Gebäuden im Blockinnenbereich, Sanierung und Umbau bestehender Gebäude, Restaurierung historischer Fassaden etc.)

Damit diese Maßnahmen wie auch sonstige zukünftige Entwicklungen in einem dem Stadtbild dienenden und stadtgestalterisch geordneten Rahmen verlaufen, werden entsprechende Vorgaben und Leitlinien erforderlich.

Wesentliche Ziele der nachfolgenden Gestaltungsleitlinien sind:

- der Schutz des stadthistorisch wertvollen baulichen Erbes der Barockstadt,
- die Pflege des Stadtbilds,
- der Erhalt des bestehenden, überwiegend kleinteiligen Charakters des historischen Quartiers,
- die Herausarbeitung und Weiterentwicklung der vorhandenen stadtgestalterischen Qualitäten sowie
- eine Planungs- und Rechtsicherheit für Bauherren und Architekten in stadtgestalterischen Fragen.

### **1.2 Grundsätzliche Anforderungen**

Historische bauliche Anlagen sind im Sinne einer stadthistorisch bewussten Stadtbildpflege grundsätzlich zu erhalten oder – soweit das angemessen möglich ist – wiederherzustellen.

Neue bauliche Anlagen (z.B. Gebäude, Nebengebäude) sind im äußeren Erscheinungsbild (das heißt in Materialität, Form, Maßstab und Verhältnis der Baumassen zueinander) so zu gestalten, dass sie sich harmonisch in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und den nachfolgenden Gestaltungsleitlinien entsprechen. Als nähere Umgebung im Sinne dieser Leitlinien soll der Bereich zwischen Kaffeeberg, Holzmarkt, Bietigheimer Straße, Marstallstraße und Schlossstraße gelten.

### **1.3 Anwendungsbereich**

Die Gestaltungsleitlinien sind für den in Abbildung 2 rot dargestellten Bereich anzuwenden.

Für die beiden Baudenkmäler Grafen- und Gesandtenbau und deren unmittelbare Umgebung gelten die speziellen Vorschriften des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler in Baden-Württemberg. Sie werden daher nicht von diesen Leitlinien erfasst.

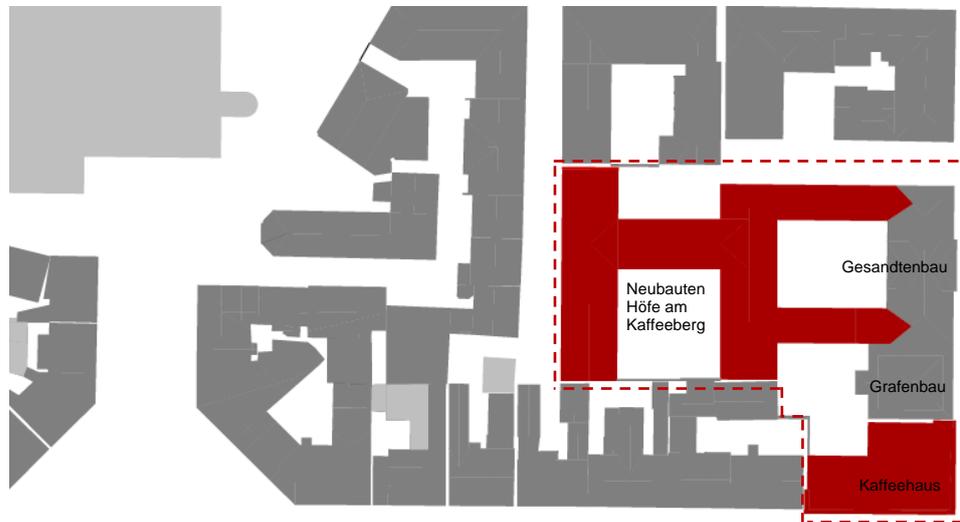


Abbildung 2: Übersichtsplan „Anwendungsbereich“

-  Anwendungsbereich für die Gestaltungsleitlinien (Rekonstruktion des ehemaligen Kaffeehauses und „Neubauten Höfe am Kaffeeberg“)
-  Planungsgebiet

## **2. GESTALTUNGSLEITLINIEN FÜR DAS KAFFEEHAUS**

### **2.1 Gebäudekategorie „Rekonstruktion historisches Gebäude“ und Grundsätze der Gestaltung**

Das Kaffeehaus an der Schloßstraße 27 wird der Gebäudekategorie „Rekonstruktion historisches Gebäude“ zugeordnet. Aufgrund seiner großen Bedeutung für das Stadtbild und die Stadtstruktur wurde es in der Erhaltungssatzung der Stadt Ludwigsburg als besonders erhaltenswerte Bausubstanz ausgewiesen.

Entgegen den ursprünglichen Planungen können die Fassaden des ehemaligen Kaffeehauses leider nicht erhalten werden. Eine vom Investor vorgelegte Stellungnahme zur Tragwerksplanung belegt, dass dies nur mit einem unverhältnismäßig hohen baukonstruktiven Aufwand möglich wäre. Vor diesem Hintergrund soll das Gebäude abgebrochen und rekonstruiert bzw. neu errichtet werden.

Auf detaillierte Gestaltungsleitlinien für das Kaffeehaus wird verzichtet, da der Entwurf bereits intensiv mit dem Gestaltungsbeirat der Stadt Ludwigsburg abgestimmt worden ist. Grundlage der weiteren Planungen sind die Ergebnisse der Sitzung des Gestaltungsbeirats am 01.07.2016 und der Bauantrag vom 22.07.2016 (Unter- und Erdgeschossplan vom 22.09.2016).

Vor Baubeginn soll die Farbgestaltung und Materialauswahl anhand von Fassadendetails und einer Bemusterung getroffen werden (z.B. in Bezug auf Putz, Faschen, Dächer, Sockel und Fenster). Die Bemusterung wird vor Ort gemeinsam mit Vertretern des Investors, der Stadt und des Gestaltungsbeirats durchgeführt.

### **3. GESTALTUNGSLEITLINIEN FÜR DIE „NEUBAUTEN HÖFE AM KAFFEEBERG“**

#### **3.1 Gebäudekategorie „Neubau“ und Grundsätze der Gestaltung**

Als „Neubau“ im Sinne dieser Leitlinien gelten die Gebäude im Blockinnenbereich, die nach dem Abriss der historischen Bauten im westlichen Bereich des Planungsgebietes errichtet werden sollen. Grundlage für ihre Anordnung, Maßstäblichkeit und Gestaltung ist der mit der Stadt vereinbarte städtebauliche Entwurf vom 22.07.2016 (Unter- und Erdgeschossplan vom 22.09.2016).

Besondere Aufmerksamkeit muss den Seitenflügeln des Gesandtenbaus zukommen. Sie sind zwar Teil des Kulturdenkmals, müssen jedoch aufgrund der geplanten Tiefgarage abgerissen und wieder neu aufgebaut werden.

Um ein harmonisches Gesamtbild zu gewährleisten, soll hier die Gestaltung der Fassadenoberflächen und der Dachoberflächen in der gleichen Materialität (Putz bzw. Dachziegel) und Farbigkeit wie beim Hauptgebäude erfolgen.

Vor Baubeginn soll die Farbgestaltung und Materialauswahl anhand von Fassadendetails und einer Bemusterung getroffen werden (z.B. in Bezug auf Putz, Faschen, Dächer, Sockel, Balkongeländer, Fenster und Tor zur Tiefgarageneinfahrt). Die Bemusterung wird vor Ort gemeinsam mit Vertretern des Investors, der Stadt und des Gestaltungsbeirats durchgeführt.

#### **3.2 Baukörper und Baufluchten**

Die Baukörper und Baufluchten der Neubauten sind auf der Grundlage des Bauantrags vom 22.07.2016 (Unter- und Erdgeschossplan vom 22.09.2016) zu errichten. Die Bauflucht ist grundsätzlich über die gesamte Fassadenbreite einzuhalten. Kleinere Vor- und Rücksprünge gegenüber der vorgegebenen Bauflucht sind dabei in Ausnahmefällen möglich.

Trauf- oder Giebelständigkeit richten sich ebenfalls nach den im Bauantrag dargestellten Planungen.

#### **3.3 Fassadenoberflächen**

Bei den Neubauten sind die Fassadenoberflächen überwiegend mit hellen Putztönen und am Schmiedgässle beim südlichen Gebäude mit Klinkern auszuführen.

Bei Neubauten mit Fassadenoberflächen aus Putz sind folgende Qualitätsanforderungen anzulegen:

- möglichst gleichmäßige und keine grobkörnige oder strukturierte Putzoberflächen,
- einheitliche Putzoberflächen an einem Gebäude,
- Farbkanon: abgetöntes weiß (reines weiß sticht hervor und ist daher zu vermeiden) oder helle, „erdige“ Farbtöne in den Farbspektren grau, ocker, gelb, altrosa oder rötlichbraun.

Zur Gliederung und Strukturierung einzelner untergeordneter Fassadenelemente (z.B. Sockel, Faschen, u.ä.) sind auch andere hierzu passende Farbtöne möglich, z.B. hellere oder dunklere Tönung der jeweiligen Fassadenfarbe.

Insgesamt soll das Farbkonzept jedoch eher dezent und zurückhaltend wirken und auf die Farbigkeit der historischen Bauten Rücksicht nehmen.

Im Sinne der Stadtbildpflege und der harmonischen Integration in das Stadtbild sind folgende störende Fassadenoberflächen unbedingt zu vermeiden:

- keine farbintensive, reinbunte oder grelle Fassadenfarben,
- keine polierten, glänzenden, reflektierenden oder spiegelnden Fassadenoberflächen, insbesondere glasierte Keramik, engobierte Spaltklinker und Klinker, Schiefer, geschliffener Werk- und Kunststein (z.B. polierter Naturstein, glänzende Klinker),
- keine Fassadenoberflächen aus Waschbeton, Fliesen oder Keramikplatten, Schiefer(-imitate), Kunststofftafeln oder Faser-Zement-Platten,
- keine Aufputz-Kabel-Führungen.

### **3.4 Fenster, Türen und Tore**

Die Fassaden sollen als Lochfassaden ausgebildet werden, bei denen die Öffnungsanteile (Fenster, Türen etc.) flächenmäßig deutlich geringer sind als die geschlossenen Fassadenanteile. Die Öffnungen der Lochfassaden sollten einen entsprechend angemessenen Mindestabstand zueinander (min. ca. 0,35 m) sowie zu den Außen-ecken der Gebäude (min. ca. 0,5 m) einhalten.

Die Anordnung der Fenster und Türen soll über alle Geschosse hinweg aufeinander abgestimmt werden (z.B. durchgehende Fensterachsen oder Fensteraußenkanten).

Hauseingangstüren (keine Geschäftseingänge) sollten allenfalls einen untergeordneten Öffnungsanteil im Türblatt aufweisen. Hausüberdachungen direkt anliegend am Straßenraum sind möglichst zurückhaltend und transparent auszuführen (z.B. transluzente Verglasung als Vordach).

Im Sinne der Stadtbildpflege und der harmonischen Integration in das Stadtbild ist folgender Umgang mit Fenstern und Türen unbedingt zu vermeiden:

- keine völlig geschlossenen (abweisenden) Fassaden im Erdgeschoss,
- keine aufgesetzten und vorstehende Rollladenkästen,
- keine polierten oder glänzenden Stufen/Treppen vor Eingangstüren,
- kein Einbau von Buntglas oder vollständig spiegelnden bzw. undurchsichtigen Verglasungen (abweisend wirkende Verglasungen),
- keine Sprossenimitate (aufgeklebt oder im Luftzwischenraum der Verglasung).

Von besonderer Bedeutung ist die Gestaltung des Hofeingangs und des großen Tors der Tiefgaragenzufahrt an der Stichstraße im Norden des Planungsgebiets. Durch die Verwendung von perforiertem Metallblech sollen Blickbeziehungen zwischen innen und außen ermöglicht werden. Die detaillierte Gestaltung ist im Rahmen einer gemeinsamen Bemusterung festzulegen (vgl. Punkt 3.1).

### **3.5 Dachform und Dachneigung**

Die Neubauten sind mit geneigten Dächern in Form von Sattel- und Walmdächern auszuführen. Maßgebend ist der Entwurf vom 22.07.2016 (Unter- und Erdgeschossplan vom 22.09.2016).

### **3.6 Dachoberflächen und Dachaufbauten**

Die Dachflächen eines Gebäudes sind in Material, Form und Farbe einheitlich einzudecken. Sofern in der näheren Umgebung bestimmte Dachoberflächen prägend sind, so haben die Neubauten sich hieran zu orientieren. Die Dachflächen sind mit Dachpfannen einzudecken (Ausnahme: Flügel 1 und 2 werden aufgrund ihres direkten Anschlusses an den Gesandtenbau in Biberschwanz-Ziegeln ausgeführt).

Hierbei sind folgende Materialien zu verwenden:

- Tonziegel in naturrot bis rotbraun.

Ob eine Farbgebung auch teilweise in einem Anthrazitton (wie im Siegerentwurf des Wettbewerbs) vorstellbar ist, soll im Rahmen der Bemusterung geklärt werden.

Straßenseitige durchlaufende Gaubenbänder und straßenseitige Dacheinschnitte (z.B. Dachloggien) sind unzulässig. Eine Ausnahme stellen die Dachloggien am Schmiedgässle dar (vgl. Planung vom 22.07.2016, Unter- und Erdgeschossplan vom 22.09.2016).

Dachgauben und Dachfenster sind möglichst zurückhaltend in das Hauptdach zu integrieren. Daher sollten sie

- möglichst kleinteilig dimensioniert und gegliedert sein, mit angemessenen Abständen untereinander sowie zu den Dachrändern,
- hinsichtlich ihrer Anordnung auf die Fassadengliederung bzw. die Fensteröffnungen der darunter liegenden Geschosse abgestimmt sein (z.B. achsial über oder mittig zwischen den Fensteröffnungen bzw. bei Anordnung einer einzelnen Gaube mittig in der Dachfläche oder bei mehreren Gauben in einer gleichmäßigen Reihe in der Dachfläche),
- bevorzugt als moderne kubische Flachdachgauben bzw. Giebel- oder SchlepPGAuben ausgeführt werden,
- hinsichtlich ihrer Oberflächengestaltung (Farbigkeit/Materialität) auf das Hauptdach und/oder die Hauptfassade abgestimmt sein.

Im Einzelfall sind nach entsprechender Bemusterung mit Vertretern der Stadt und des Gestaltungsbeirats unabhängig vom Hauptbaukörper verzinkte Metalloberflächen oder Verkleidungen aus Trespa-Materialien für Gauben zulässig.

Im Sinne der Stadtbildpflege und der harmonischen Integration in das Stadtbild sind folgende Oberflächen für Hauptdächer unbedingt zu vermeiden:

- großflächige Dacheindeckungen aus Schiefer, Kunststoff u.ä.,
- blaue, grüne u. ä. ortsuntypische Dachfarben sowie lasierte, engobierte oder glänzende Dachoberflächen.

## **4. GESTALTUNGSLEITLINIEN FÜR NEBENANLAGEN UND FREIFLÄCHEN**

### **4.1 Gestaltung der Innenhöfe und Zugangsbereiche**

Für die Gestaltung der Innenhöfe und Zugangsbereiche gilt der Freiflächenplan vom 22.07.2016.

Ziel ist die Entwicklung eines attraktiven Wohn- und Arbeitsumfelds mit hoher Aufenthaltsqualität. Durch die weitgehende Vermeidung von versiegelten Flächen und eine attraktive Grüngestaltung (mit Bäumen, Hecken, Urban Gardening etc.) soll darüber hinaus ein positiver Beitrag zum Stadt- und Mikroklima geleistet werden.

### **4.2 Einfriedungen**

Im Bereich des Fußgängerdurchgangs von der Schlossstraße zum Schmiedgässle sind private Vorzonen in Angleichung an die öffentlich zugängliche Fläche offen und ohne Einfriedung zu gestalten.

Einfriedungen zum gemeinschaftlich genutzten Innenhof können als Hecken bis zu einer Höhe von 1,6m (Augenhöhe) ausgeführt werden. Einfriedungen mit flächigen Oberflächen aus Holz (auch Holzflechtzäune, Schilfmatten), aus textilen Stoffen, Metallblechen (auch Metalldrahtzäune) oder aus Kunststoffen sind nicht zulässig.