

TOP 2: Schorndorfer Straße 29

Abbruch und Neubau eines Mehrfamilienhauses

- Wiedervorlage, zuletzt beraten am 23.09.2016, 18.11.2016 und 10.02.2017

Bauherrschaft/ Projektentwickler: Nadejda Ali Attar; Moudar Al-Taie (Bauherrenvertretung)
Architekturbüro: Dipl. Ing. Guido Guethle, Architekt, Stuttgart

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 mehrmals im Gestaltungsbeirat beraten. Bezüglich der genauen baurechtlichen Gegebenheiten sowie der städtebaulichen Rahmenbedingungen und der bisherigen Planungen wird auf die Protokolle der Sitzung am 10.02.2017 verwiesen.



Luftbild

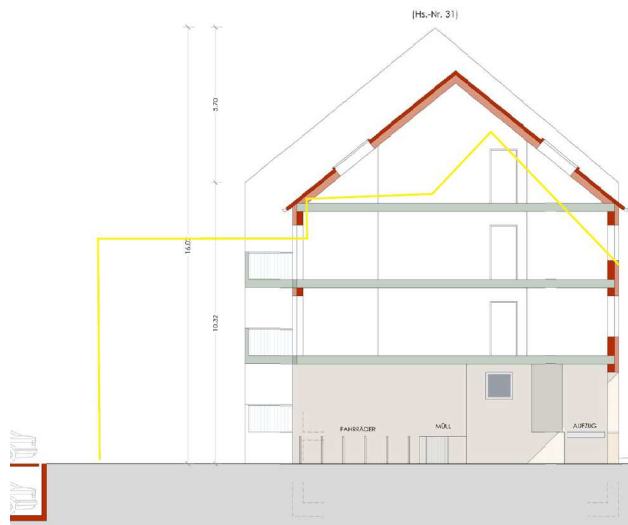
Baurechtliche Gegebenheiten

Das Projekt liegt im Geltungsbereich des einfachen **Bebauungsplans 6/2 aus dem Jahr 1907**. Dieser definiert zusammen mit dem in einer nichtöffentlichen Sitzung beschlossenen Bebauungsplan 6/20 eine Baulinie zur Straße, sowie eine Baugrenze und ein Bauverbot im rückwärtigen Bereich hinter der Grundstücksgrenze. **Nach § 29 Abs. 2 OBS darf „die Vorderseite des 2-stöckigen Gebäudes nur mit Zustimmung des Sachverständigenbeirats um höchstens ein weiteres Stockwerk erhöht werden.“** Für die Beurteilung weiterer Kriterien ist das Vorhaben nach **§34 BauGB** bezüglich seines Einfügens in die Umgebung zu beurteilen.

Vorgestellte Planung am 23.09.2016



Ansicht von Schorndorfer Straße



Schnitt Nord-Süd (Gelb: Abbruch)

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)

Die 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. Die **Höhe des Firsts und insbesondere der Traufe** sollten im Hinblick auf ihren Bezug zum denkmalgeschützten Eckgebäude Schorndorfer Straße 25 nochmals überprüft werden. Die höhere Traufe und der First des Eckgebäudes sind stadtbildprägend und müssen auch bei einer Neubebauung der Gebäude 27 (Nachbargebäude) und 29 in der Abstufung zu den Nachbargebäuden erhalten bleiben. **Mit Rücksicht auf eine Abstufung zum Eckgebäude Schorndorfer Straße 25 können First und Traufhöhen nur geringfügig verändert werden.** Um bei Beibehaltung der Kubatur des Bestandsgebäudes angemessene Geschosshöhen im Inneren zu erreichen, könnte eine Anpassung der Lage des Hochparterres in Erwägung gezogen werden.

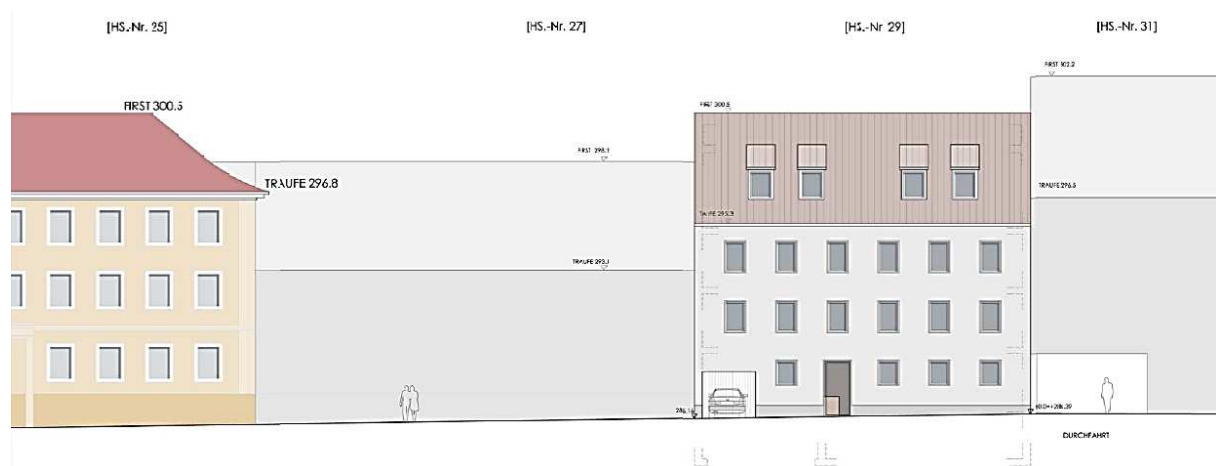
- Die **Öffnung der um eine Fußgängerrampe erweiterten Garageneinfahrt perforiert die Sockelzone** zu stark. Eine Schließung dieser Fassadenöffnung mittels eines Garagentors wie bei den historischen Nachbargebäuden wäre angemessen.

- Die für die Erdgeschosszone vorgeschlagene **Wiederverwendung der historischen Fensterelemente** gemäß ihrem früheren Zweck wurde bisher nicht überprüft.

- 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.

Vorgestellte Planung am 10.02.2017



Ansicht Südseite (Schorndorfer Straße)



Lageplan V1

Grundriss Untergeschoß



Schorndorfer Straße

Schnitt

Variante II: Rekonstruktion



Schnitt

Lageplan

Anmerkungen zum vorliegenden Entwurf (Variante 1):

A. Einfügen in den Straßenverlauf

- o Die **Traufhöhe** von Neubau Geb. 29 liegt jetzt auch mit 3 Vollgeschossen um 1,5 m unter der Traufe des Eckgebäudes Nr. 25. Auch mit einer Dachneigung von 40° liegt der First von Geb. 29 auf derselben Firsthöhe wie das Eckgebäude. DG
- o Ein Gebäudesockel kaum noch vorhanden

B. Fassadenansicht

- o Die Fassadenansicht ist inzwischen wieder so schlicht wie am Anfang.
- o Der niedrige **Gebäudesockel** reicht als einziges Gliederungselement der dreigeschossigen Fassade nicht aus. Es stellt sich die Frage, ob das niedrige Hochparterre der Wohnung im Erdgeschoss noch eine genügende Wohnqualität (Privatheit) erlaubt.
- o Die **Eingangssituation** ist jetzt eine schmale Nische mit zurück versetzter Haustür. Es fehlen alle typischen Eingangselemente wie Stufe, Laibung oder gestaltetes Türblatt. Nach dem EG-Grundriss liegt hinter dem Zugang ein großzügiger Vorraum. Tür und Fenster zu diesem Vorraum könnten DG als großes Fassadenelement zusammengefasst werden.

- o Einfahrt zur TG ist auf ein Mindestmaß reduziert. Wünschenswert wäre ein geschlossenes Tor.
- o Stellplätze für Fahrräder sind nicht im ausreichenden Maß nachgewiesen.

Die entscheidende Fragestellung ist, was an dieser **Nahtstelle** von historischer **Barockstadt** und der **Erneuerung der fünfziger Jahre** städtebaulich die richtige Antwort ist.

Stellungnahme der Stadtplanung

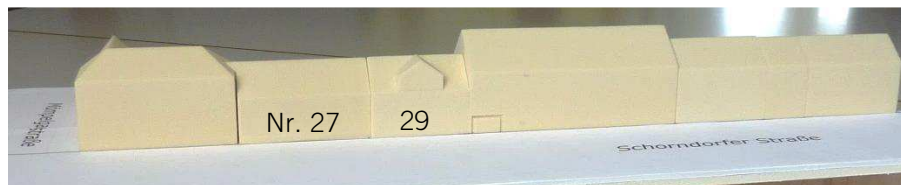
Entsprechend der Empfehlung der letzten Beratung sollen zwei Modelle vorgelegt werden: einmal mit der dreigeschossigen Neubebauung und einmal mit dem Nachbau (Rekonstruktion) des barocken Bestands. Daran soll die Empfehlung zur endgültigen Gebäudekubatur gefasst werden.

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)



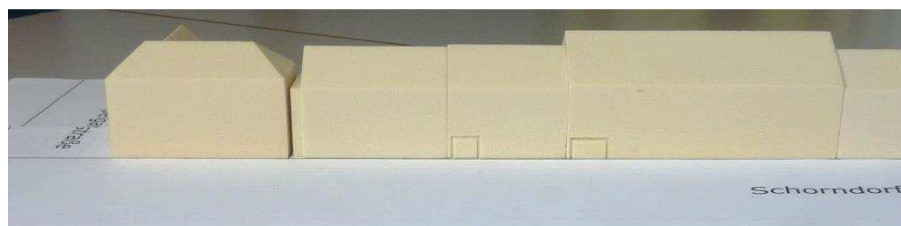
Bestand

Barock -----> |



Variante I: Neubau

Barock -----> |



Nr. 29 und 27 als Neubau

Barock -----> |

Diskussion und Empfehlungen vom 10.02.2017 (Ausschnitt)

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. (Siehe Modellfotos)

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.

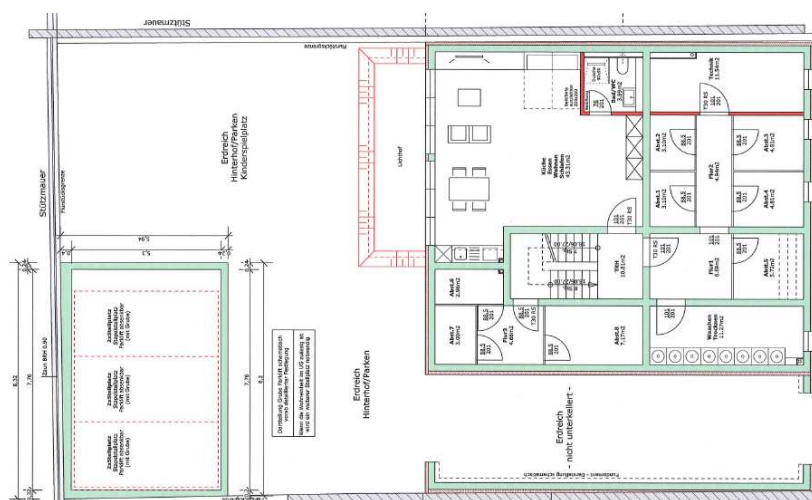
Der Bruch in der Stadtgestaltung ist heute zwischen den Gebäuden Schorndorfer Straße 29 und 31 deutlich erkennbar. Das Gebäude Schorndorfer Straße 29 trägt durch seine Kubatur und Gestaltung zum Erhalt des barocken Ensembles mit der Ecksituation zur Mömpelgardstraße bei und soll daher in seiner Ensemblewirkung 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.

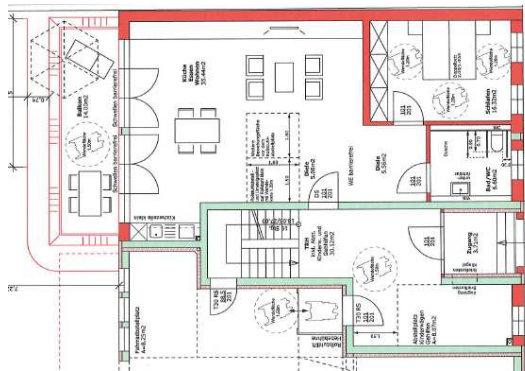
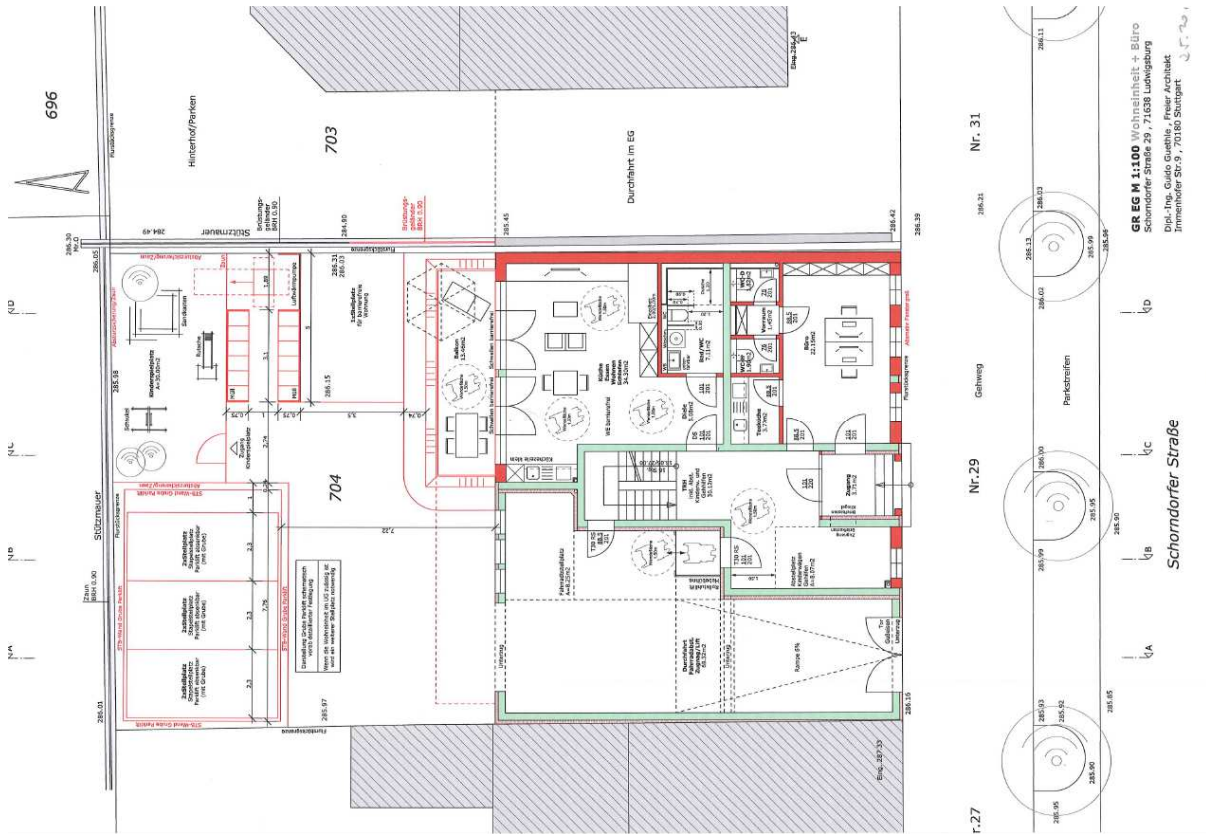
Die **Fassadengestaltung zur Straße soll sich daher nah am Bestandsgebäude orientieren**. Neben dem Mittlerisalit sollen daher auch wieder je 1 Gaube angeordnet werden.

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.

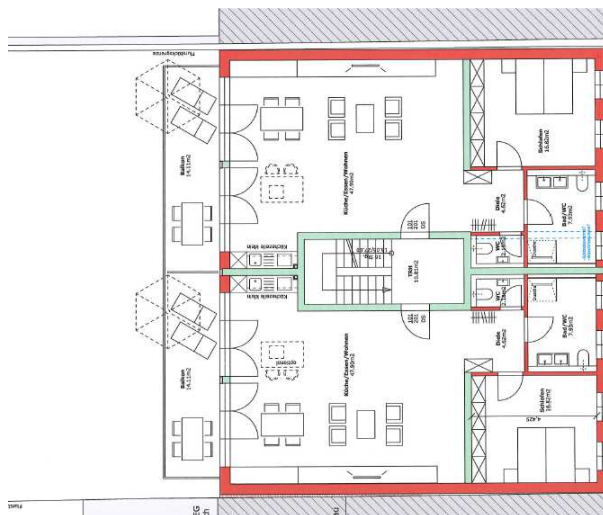
Auf der Grundlage der o.g. Festlegungen wird die Planung überarbeitet und mit der Stadtverwaltung abgestimmt. Bei Bedarf wird diese im **Umlaufverfahren nochmals durch den Gestaltungsbeirat** betrachtet. **Eine Wiedervorlage wird nur erforderlich, falls die vorgenannten Schritte nicht zu einem tragfähigen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

Aktuelle Planung

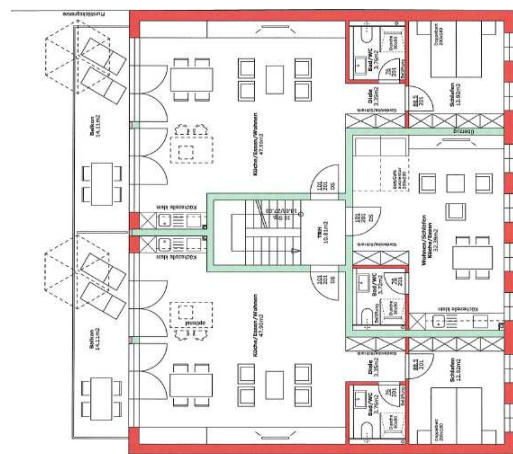




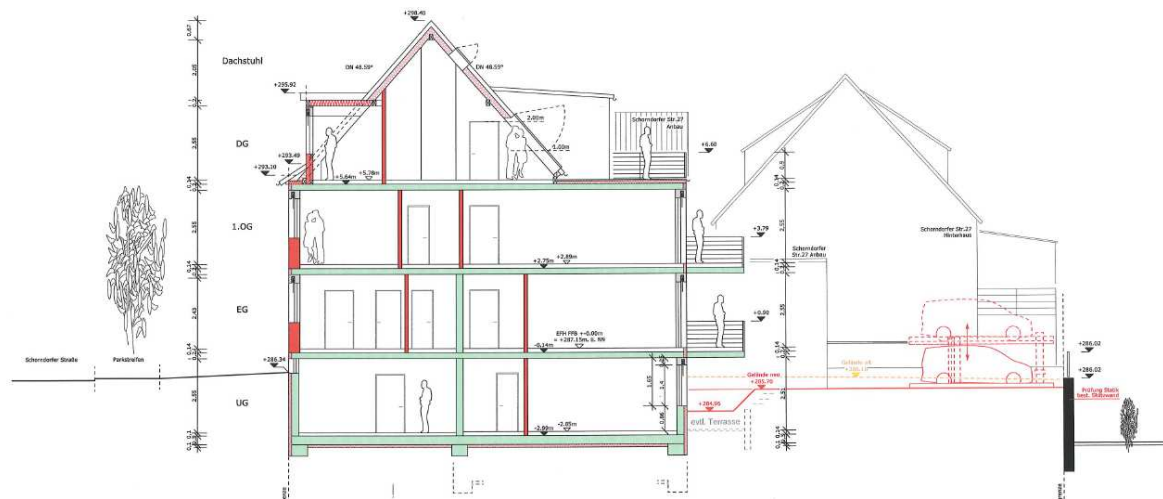
Erdgeschoss/ Alternative mit und ohne Büro



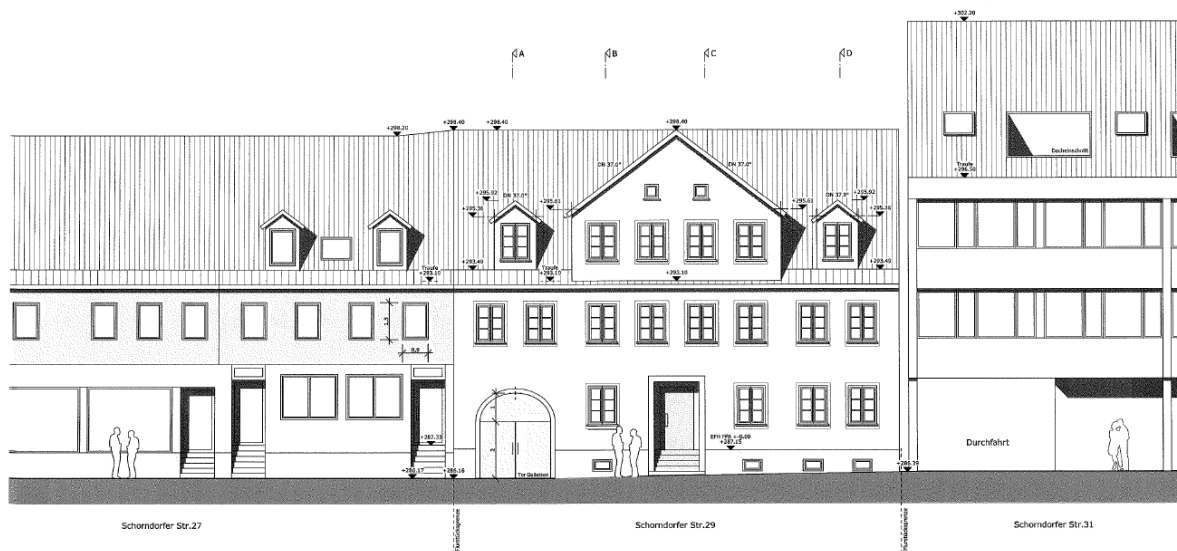
Obergeschoss als Zweispänner



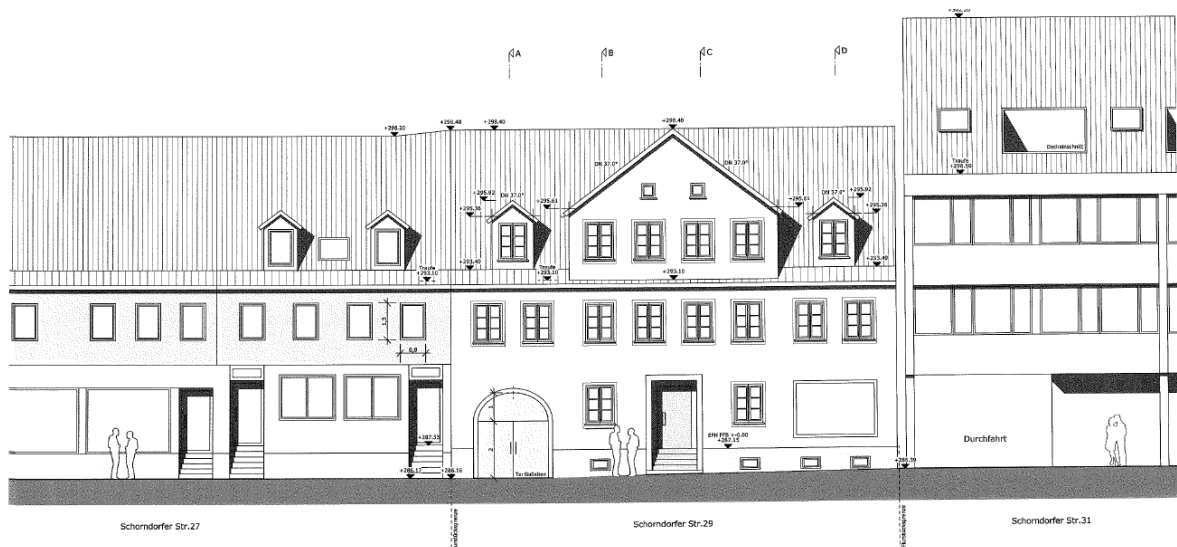
Alternative: Dreispänner



Schnitt mit Keller und Zimmer zum Hof



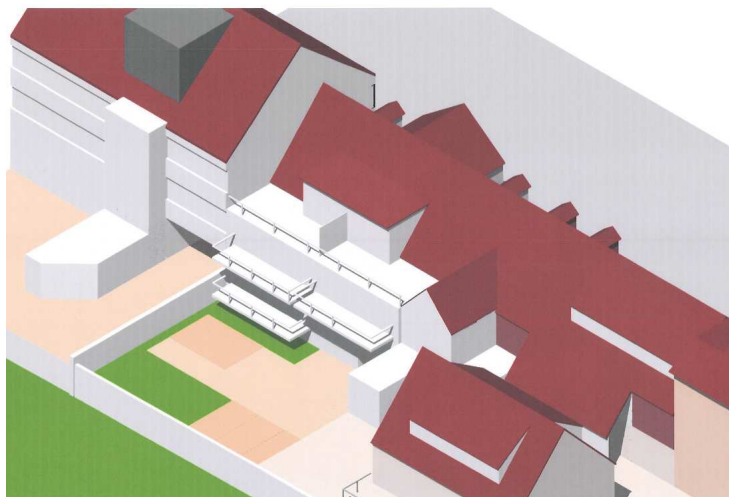
Fassadenansicht zur Schorndorfer Straße



Alternative mit großem Fenster (Büro)



Ansicht zum Hof



Rückseite (3D-Ansicht)

Der Bauherr hat mit der überarbeiteten Planung einen neuen Architekten beauftragt. Die Straßenfassade und Dachgestaltung ist in Abmessungen, Höhen und Gestaltung im Sinne einer Rekonstruktion eng an das Bestandsgebäude angeglichen.

Stellungnahme der Stadtplanung

Aus Sicht der Stadtplanung entspricht der neue Entwurf den Empfehlungen des Gestaltungsbeirats vom 10.02.2017. Durch die Aufnahme der historischen Gebäudedimensionen mit zwei Geschossen wird das Stadtbild bewahrt.

Der Mittelrisalit wird um eine Fensterachse von drei auf vier erweitert (Bestand siehe Seite 2). Das ist der Grundrisslösung mit Zweispännern geschuldet. Damit rücken die Fenster näher zueinander. Die Symmetrie der Fassade wird jedoch bewahrt.

Zu diskutieren ist die Fenstergestaltung für eine mögliche Gewerbeeinheit im Erdgeschoss. Auf die nur nach Norden belichtete Kleinstwohnung im Untergeschoss und je nach Variante auch der Erdgeschosswohnung wurde der Bauherr und Architekt hingewiesen.