



Protokoll
zur Sitzung des Gestaltungsbeirats (GBR)

Nr. 5/ 2017

am Freitag, 17.11.2017, Remise, Mömpelgardstraße 28/1

Dauer: von 13.00 bis 16.30 Uhr

Öffentlich von 13.00 bis 16.00 Uhr

Nichtöffentlich von 16.00 bis 16.30 Uhr

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, ab TOP 2
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:

Peter Fazekas, stv. Fachbereichsleiter
Claudia John, Bauverständige
Ina Reyser, Bauverständige

Stadtplanung und Vermessung:

Martin Kurt, Fachbereichsleitung, ab 15.30 Uhr
Ulrike Dressler-Uetz
Vanessa Sommer
Ulrich Seiler
Verena Csicsai, Praktikantin

Schriftführung

Externe Fachleute / FB 61

Beiratsprotokoll – Versand:

TAGESORDNUNG

TOP Betreff

ÖFFENTLICH

- 1 Vorstellung und Beratung des BVH „**Heilbronner Straße 2**“, mit Bauherr und Architekten
 - W i e d e r v o r l a g e

- 2 Vorstellung und Beratung des BVH „**Schorndorfer Straße 29**“,
 - W i e d e r v o r l a g e

- 3 Vorstellung und Beratung des BVH „**Friedrich-Ebert-Straße 69-71**“, mit Bauherr und
 Architekten
 - W i e d e r v o r l a g e

Verlauf

Bevor die Sitzung beginnt, bedankt sich Baubürgermeister Michael Ilk bei Herrn Allmann für seine Mitarbeit im Gestaltungsbeirat. Anschließend begrüßt er 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 Stadtanierungsmaßnahmen.
- **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



Öffentliche Vorstellung der Projekte durch die Bauherren und Beratung am Nachmittag

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

gez. Petra Zeese, Vorsitzende

gez. Michael Ilk, Baubürgermeister

ÖFFENTLICHE SITZUNG

TOP 1 Vorstellung und Beratung des BVH „Heilbronner Straße 2“

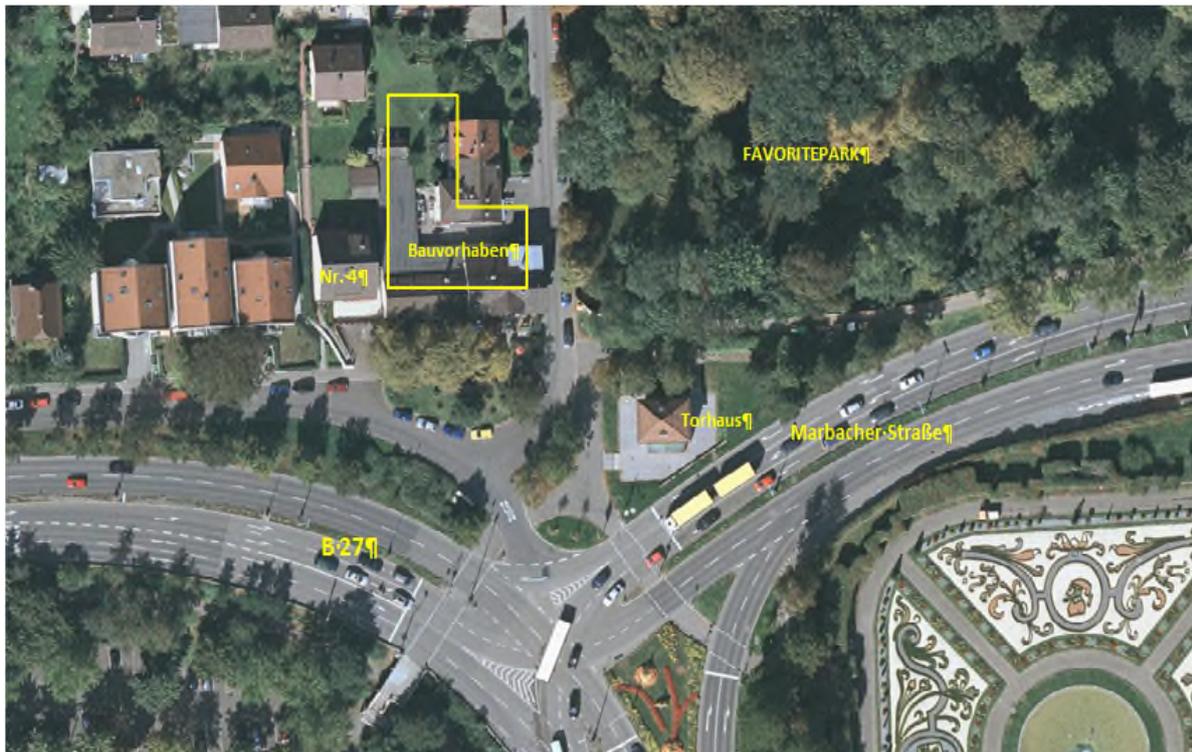
Bauherrschaft: Roman Bürkle
Architekturbüro: Günter Eckardt, Ludwigsburg

- W i e d e r v o r l a g e,
zuletzt beraten am 01.07.2016

Ausgangslage

Lage

Das Gebäude **Heilbronner Straße 2** befindet sich nördlich des Einmündungsbereiches Marbacher Straße und B27 und ist durch Grünanlagen mit Bäumen vom flächenmäßig dominanten Straßenraum abgerückt. Das Gebäude befindet sich in unmittelbarer Nähe zum denkmalgeschützten klassizistischen Torhaus von Friedrich Nikolaus Thouret. Das Eckgrundstück schließt im Osten an den Favoritepark an und schließt im Westen mit einem eingeschossigen Grenzbau an das traufständige Gebäude Heilbronner Straße 4 an.



Der Eigentümer möchte gerne sein Gebäude aufstocken und erweitern. Die Kegelbahn im westlichen Anbau soll erhalten bleiben.

Fotodokumentation



Straßenansicht von der Heilbronner Straße



Ansicht von Südost

Baurechtliche Situation

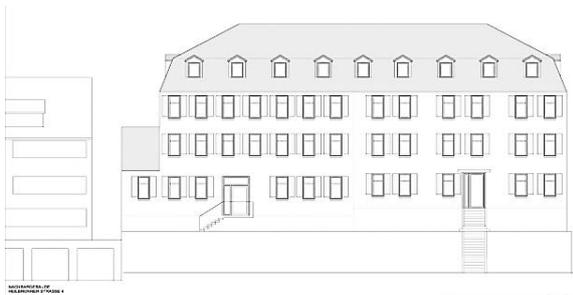
Im Jahre 2003 wurde bereits die Aufstockung des linken Gebäudeteils unter Einhaltung der Abstandsflächen genehmigt. Diese Genehmigung ist jedoch erloschen. Die zuvor beantragte Aufstockung des Gebäudeteils mit einem Flachdach im 1. OG bis an die Grundstücksgrenze war nicht zulässig und wurde zurückgenommen.

Die bestehende Kegelbahn wurde 1960 an der Grundstücksgrenze ohne Einhaltung von Abstandsflächen genehmigt, so dass hierfür ein Bestandsschutz besteht.

Bisherige Planungen/ vorgestellte Planung am 1.07.2016

Auf Wunsch des Bauherrn soll eine Aufstockung des gesamten Gebäudes um ein bzw. zwei Vollgeschosse erfolgen. Statt des Satteldaches des östlichen Gebäudeteils wurde ein Mansarddach für beide Gebäudeteile geplant. Dies mit dem Ziel, eine möglichst geschlossene Fassade zur Heilbronner Straße hin zu entwickeln, um eine größtmögliche Lärmabschirmung für die Bebauung der zweiten Reihe, in der der Bauherr selbst wohnt, zu erreichen.

Aus Gründen des Abstandsflächennachweises bleibt der westliche Teil des linken Baukörpers unangetastet als eingeschossiger Anbau mit Satteldach bestehen.



Planung



Gegenüberstellung von Bestand und Planung

(Entwurf: Architekturbüro Maik Stefan Braumann)

Empfehlungen des GBR vom 01.07.2016:

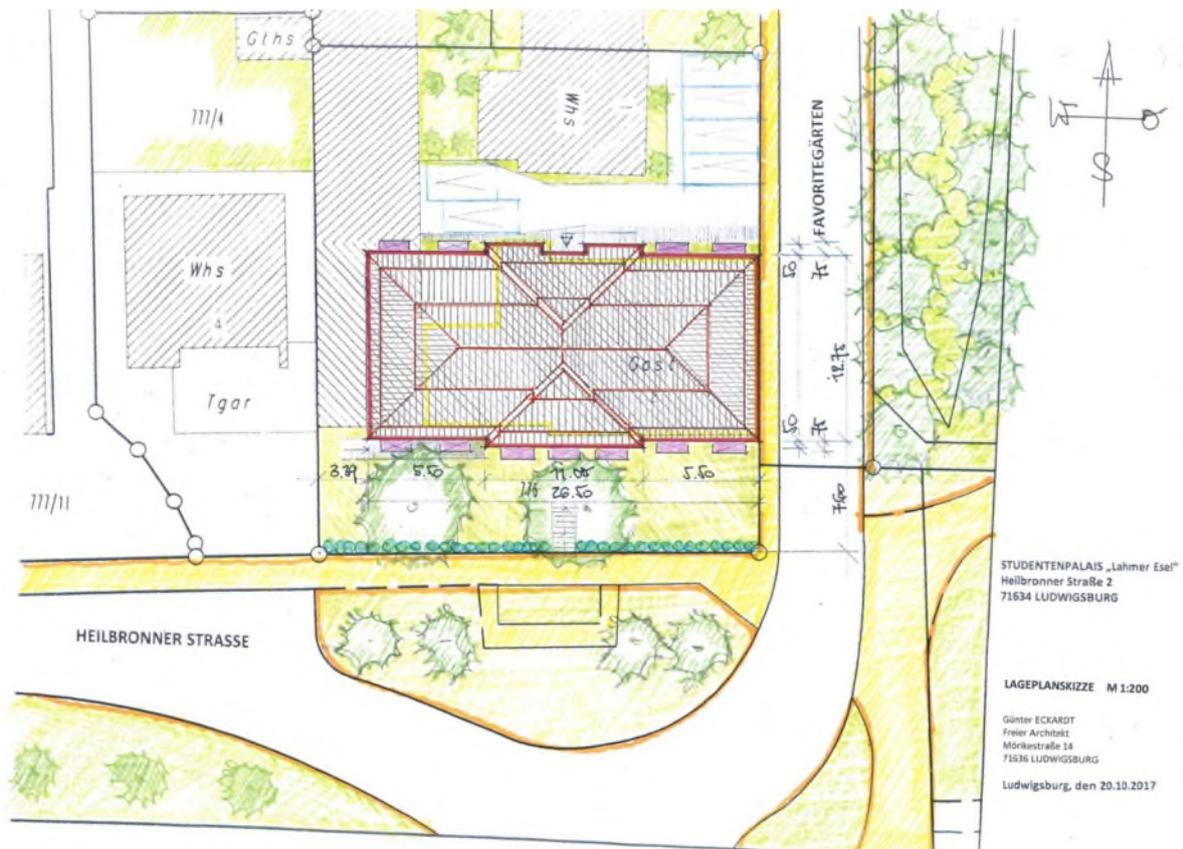
Die **städtebauliche Situation** ist durch das **denkmalgeschützte Heilbronner Torhaus** im Vorbereich und die östlich angrenzende Parklandschaft (Favoritepark) geprägt. Eine besondere Akzentuierung und Herausstellung des **Gebäudekomplexes durch eine großmaßstäbliche Überformung** ohne Bezug auf die Bestandssituation ist in diesem Zusammenhang **nicht zielführend**.

Das historische Brauhausgebäude Heilbronner Straße 2 erscheint in seiner heutigen Prägung als typisches Gebäude in der Ludwigsburger Stadtlandschaft als zweigeschossiges Gebäude mit mittigem Zwerchgiebel und der durch die Fachwerkbauweise in den Obergeschossen geprägten klaren Fassadengliederung. Das **bestehende Gebäude** wird daher in seiner architektonischen Anmutung als **passend und stimmig für diesen Ort bewertet**. Das beabsichtigte großformatige Gebäudevolumen passt sich nicht in die Umgebung mit dem historischen Torhaus ein.

Vorgeschlagen wird daher eine **Bestandssanierung des Hauptgebäudes** bei Wahrung der Fassadenstruktur. Das Dach kann ggf. moderat erhöht werden, soll jedoch wieder als gleichförmiges Satteldach und mit mittigem Zwerchgiebel ausgebildet werden. Neben dem Bestandsgebäude sollte bei Einhaltung der nachbarlichen Grenzabstände ein **eigenständiges, ggf. giebelständiges Gebäude** geprüft werden, welches sich auch in die Tiefe des Grundstücks entwickeln kann. Dabei ist die Sinnhaftigkeit des geplanten Erhalts der bestehenden Erdgeschossnutzung (Gastraum und Küche) und der Kegelhalle zu prüfen.

Die vorgelagerte erhöhte Terrasse mit Mauerabgrenzung und den prägenden **drei Großbäumen (Kastanien)** ist zu **erhalten**. Die Planung soll entsprechend der Anregungen ggf. in Varianten überarbeitet, mit einem Massenmodell dargestellt und dem Gestaltungsbeirat wieder vorgelegt werden.

Aktuelle Planung



Lageplan



Ostansicht bzw. Ansicht zum Fußweg Favoritengärten und Straßenabwicklung zur Heilbronner Straße

Diskussion und Empfehlungen

Dem Gestaltungsbeirat wird die aktuelle Planung für das Eckgrundstück Favoritegärten / Heilbronner Straße vorgestellt. Dieses Grundstück besitzt eine für die städtebauliche Struktur Ludwigsburgs prominente Lage im Übergangsbereich zwischen der historischen Innenstadt, dem Areal des Residenzschlosses und dem Favoritepark. Der Freiraum- und Landschaftsbezug ist hier von zentraler Bedeutung, es handelt sich bei der räumlichen Situation nicht um eine urbane Stadtkante. Das Bestandsgebäude befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft zum denkmalgeschützten Heilbronner Torhaus, auf das eine Sichtachse entlang der Schloßstraße zielt.

Das bestehende Gebäude ist ein zweigeschossiges Stadthaus aus dem 19. Jahrhundert, das typische bauliche Merkmale seiner Entstehungszeit aufweist. Durch eine Gartenterrasse und eine Baumreihe vom Straßenraum abgerückt steht es relativ unscheinbar schräg hinter dem Heilbronner Torhaus. Die Maßstäblichkeit und Schlichtheit des Gebäudeensembles sowie die ausgewogenen Proportionen der Fassaden- und Dachflächen berücksichtigen auf angemessene Weise den Landschaftsbezug zum Favoritepark und die Präsenz des denkmalgeschützten Torhauses. Das Gebäude ist aufgrund seiner Qualitäten und im städtebaulichen Kontext als besonders erhaltenswert einzuschätzen, es befindet sich jedoch nicht im derzeitigen Geltungsbereich der Erhaltungssatzung der Historischen Innenstadt Ludwigsburgs.

Die aktuelle Planung eines Studentenpalais erreicht diese Qualität nicht. Insbesondere durch die großen Dachflächen wirkt es sehr massiv. Zudem ist die Form eines hohen, stark perforierten Mansarddachs an diesem Ort fremd. Der Typus eines freistehenden, repräsentativen Palais mit Hervorhebung eines Mittelrisalits passt weder in die Umgebung, noch zur geplanten Nutzung mit gleichwertigen Wohneinheiten für Studierende. Mit der Übernahme historisierender Stilelemente in der Architektursprache nimmt das vorgeschlagene Studentenpalais "Lahmer Esel" keinen Bezug mit der Umgebung auf, es wirkt aufgrund der Baumasse störend und nicht angemessen an diesem Ort. Die Integration des bestehenden eingeschossigen Anbaus als Appendix entlang der westlichen Grundstücksgrenze ist in dieser Form nicht möglich, da beide Gebäudeteile formal und maßstäblich nicht zueinander passen.

Der Gestaltungsbeirat bedauert, dass die Anregungen aus einer früheren Sitzung nicht aufgegriffen wurden. Bei einer Weiterentwicklung des Projekts sind zunächst folgende Aspekte zu berücksichtigen:

Maßstäblichkeit:

Das Gebäude muss sich angemessen einfügen bezüglich der Gebäudevolumetrie, die Gliederung und Körnung soll grundsätzlich die Maßstäblichkeit und Präsenz des Bestandsgebäudes aufgreifen. Die Frage nach der Angemessenheit wurde kurz kontrovers im Gremium diskutiert. Die Nähe zum Heilbronner Torhaus, die Sichtachse entlang der Schloßstraße, der Übergang zum Favoritepark und der Bezug zur Nachbarbebauung sind auf angemessene Weise und feinfühlig zu berücksichtigen. Es kann ein prägnanter neuer Stadtbaustein entwickelt werden, der jedoch nicht dominant sein darf. Neben einem Neubau sind die mögliche Erweiterung des Bestands oder die Anordnung von zwei Baukörpern in die Überlegungen einzubeziehen. Zur Klärung des Gebäudevolumens, Dachform, Gliederung und Körnung des Gebäudes sollte daher ein Massenmodell (ggf. mit verschiedenen Varianten) unter Einbeziehung der topografischen Situation erstellt werden, da die räumliche Wirkung damit am besten überprüft und dargestellt werden kann.

Anmutung / Architektursprache:

Inhalt und Form eines Gebäudes sollen zusammenpassen. Die Gebäudetypik des Bestandsgebäudes soll grundsätzlich aufgegriffen werden. Mit einer zeitgemäßen Architektursprache sollte ein schlichter, gut gegliederter Baukörper mit Sorgfalt in den städtebaulichen Rahmen eingepasst werden. Es soll dabei keine neue urbane Stadtkante mit einer deutlichen Verdichtung entstehen. Die Nutzung als Studentenwohnheim sollte an dieser Stelle nochmals überdacht werden.

Der Gestaltungsbeirat empfiehlt die **Wiedervorlage eines Projekts**, das in Maßstäblichkeit und Anmutung den Rahmenbedingungen des Kontexts entspricht. Für die Beurteilung wird ein Massenmodell gewünscht.

TOP 2 Vorstellung und Beratung des BVH „Schorndorfer Straße 29“
Abbruch und Neubau eines Mehrfamilienhauses

Bauherrschaft/ Projektentwickler: Nadejda Ali Attar; Moudar Al-Taie
(Bauherrenvertretung)

Architekturbüro Dipl. Ing. Guido Guethle, Architekt, Stuttgart

- W i e d e r v o r l a g e,
zuletzt beraten am 23.09.2016 / 18.11.2016 und 10.02.2017

Ausgangslage

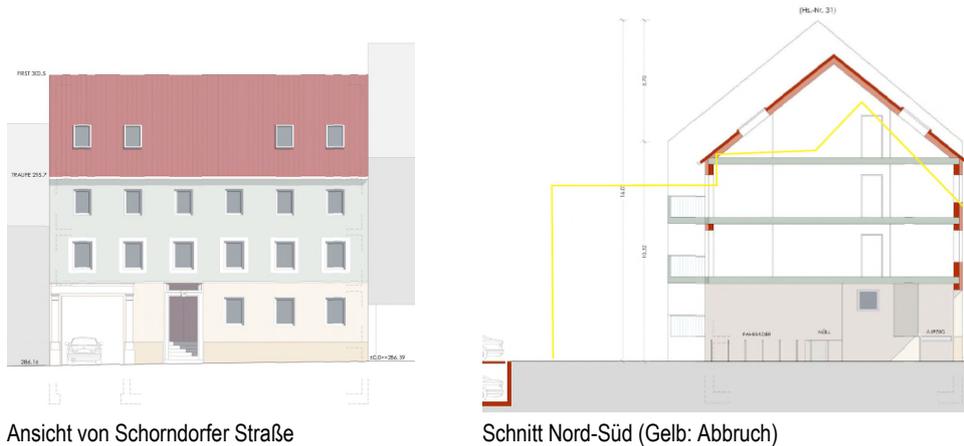
Das Gebäude ‚Schorndorfer Straße 29‘ soll abgebrochen und durch einen Neubau ersetzt werden. Da das Gebäude nach der historischen Stadtbildanalyse als „**besonders erhaltenswerte Bausubstanz**“ bewertet wurde, sich jedoch in einem sehr schlechten Zustand befindet und Baurecht für einen Neubau besteht,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

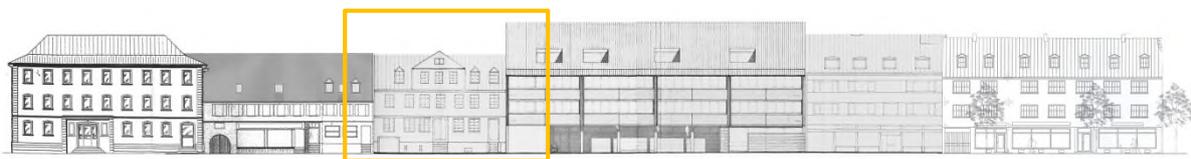
Vorgestellte Planung am 23.09.2016



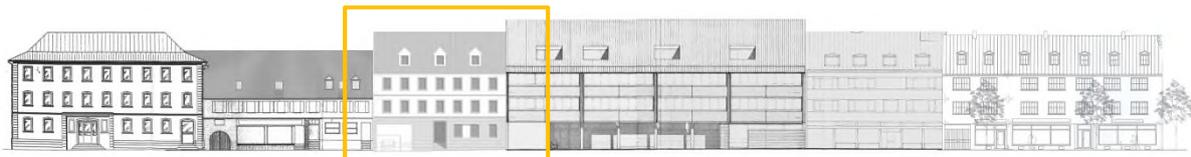
Ansicht von Schorndorfer Straße

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)



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.

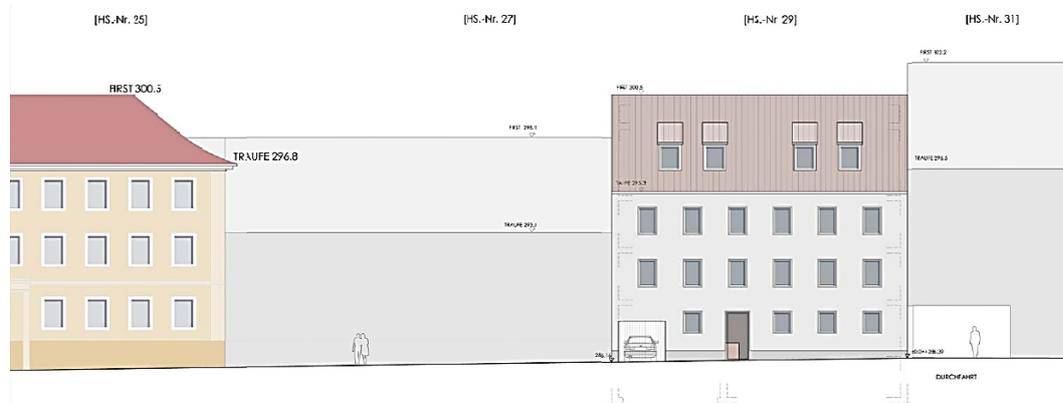
- Die für die Erdgeschosszone vorgeschlagene **Wiederverwendung der historischen Fensterelemente** gemäß ihrem früheren Zweck wurde bisher nicht überprüft.

- 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.

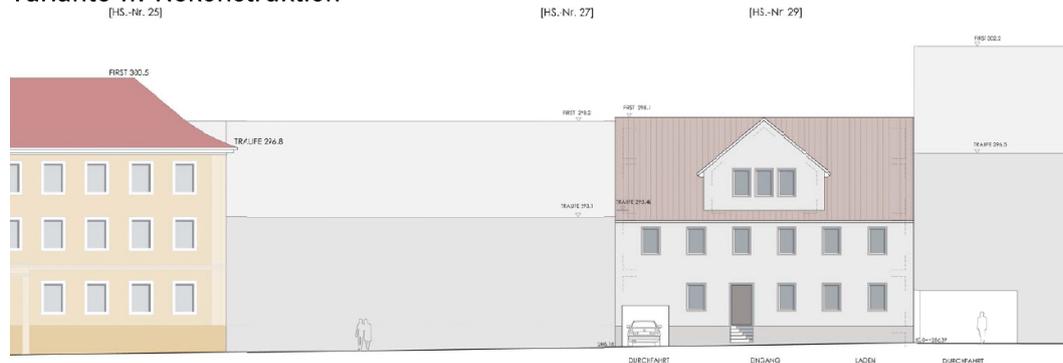
Der Gestaltungsbeirat bittet um eine W i e d e r v o r l a g e des Projekts.

Vorgestellte Planung am 10.02.2017

Variante I (Neubau)



Variante II: Rekonstruktion



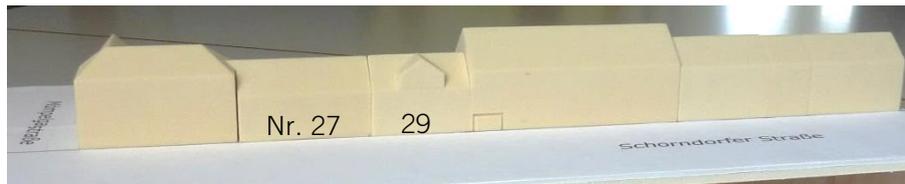
Ansicht Schorndorfer Straße

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.

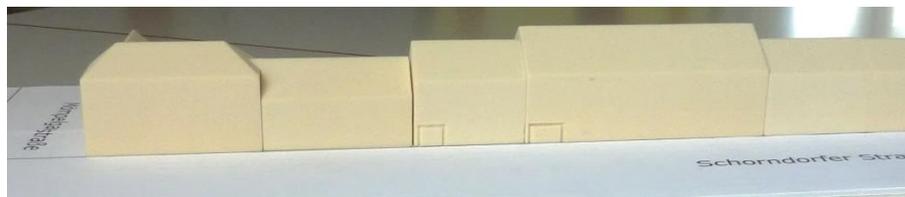
Geklärt werden muss, ob der Neubau in seiner Struktur und Gebäudeform sich eher an die östlichen Nachbargebäude aus den 50er-Jahren anlehnen (dreigeschossig) oder nicht doch die barocke Quartiers-ecke stärken muss (Bestand, zweigeschossig). Die Bauherren führen wirtschaftliche Gründe gegen eine Rekonstruktion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

Gegenüberstellung der Varianten im Modell (städtebauliche Überprüfung)



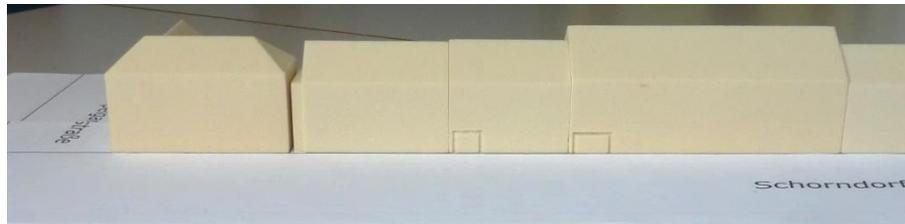
Bestand

Barock -----> |



Variante I: Neubau

Barock -----> |



Nr. 29 + 27 als Neubau

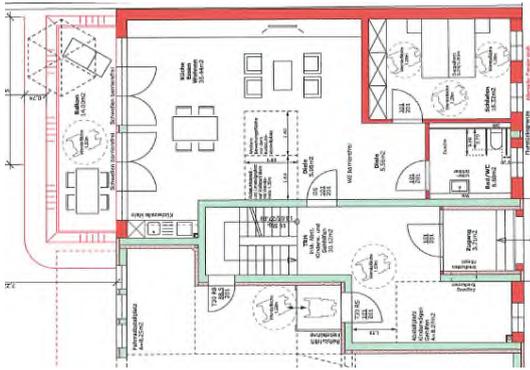
Barock -----> |

Diskussion und Empfehlungen vom 10.02.2017 (Ausschnitt)

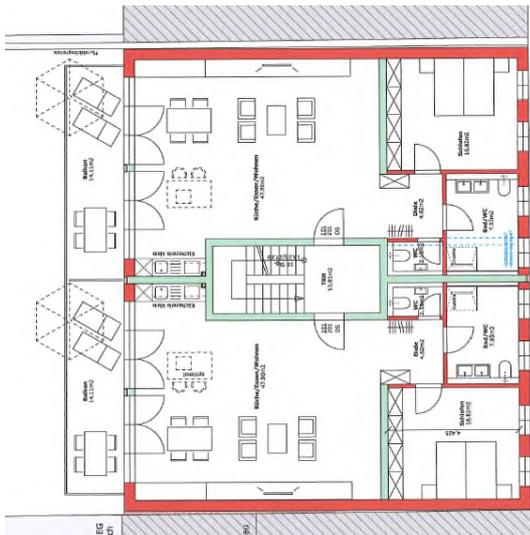
Die zu Beginn vorgestellten Planungsvarianten wurden auf Grundlage der Empfehlungen der Sitzung des Gestaltungsbeirates vom 18.11.2016 entwickelt. Zudem wurde ein Modell im Maßstab 1:200 mit der Straßenabwicklung Schorndorfer Straße 25 bis 33 mit den zwei erarbeiteten Varianten erstellt. (Siehe Modellfotos)

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.

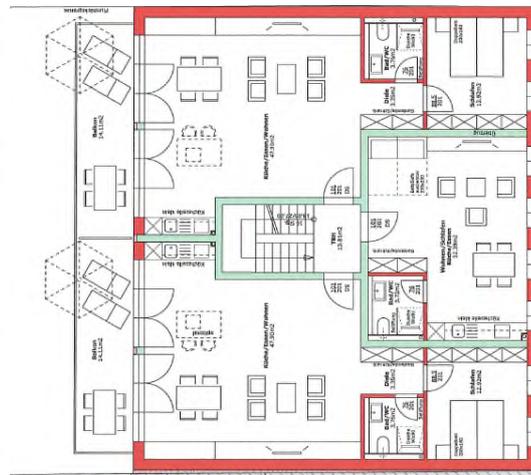
Der Bruch in der Stadtgestaltung ist heute zwischen den Gebäuden Schorndorfer Straße 29 und 31 deutlich erkennbar. Das Gebäude Schorndorfer Straße 29 trägt durch seine Kubatur und Gestaltung zum Erhalt des barocken Ensembles mit der Ecksituation zur Mömpelgardstraße bei und soll daher in seiner Ensemblewirkung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



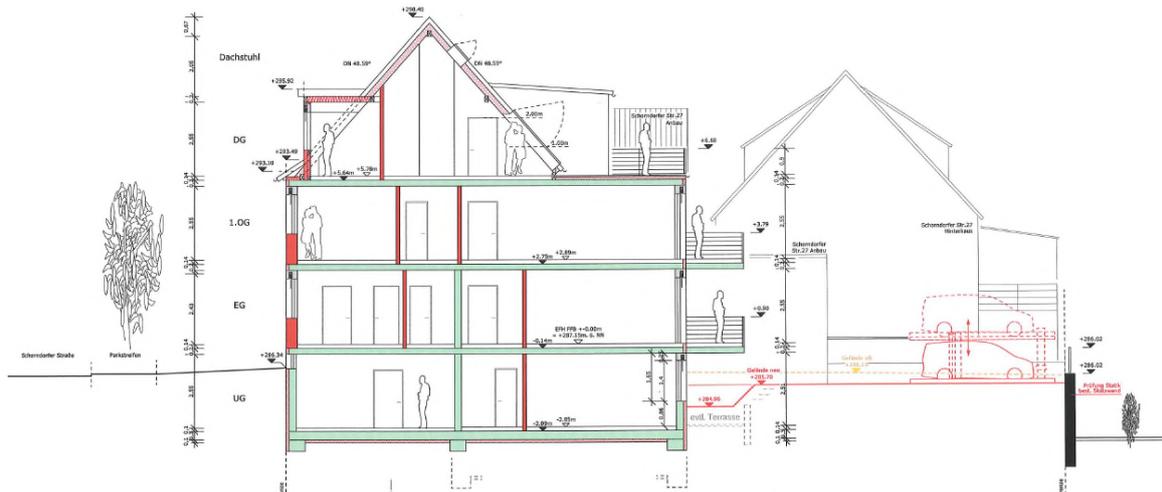
Erdgeschoss/ Alternative mit und ohne Büro



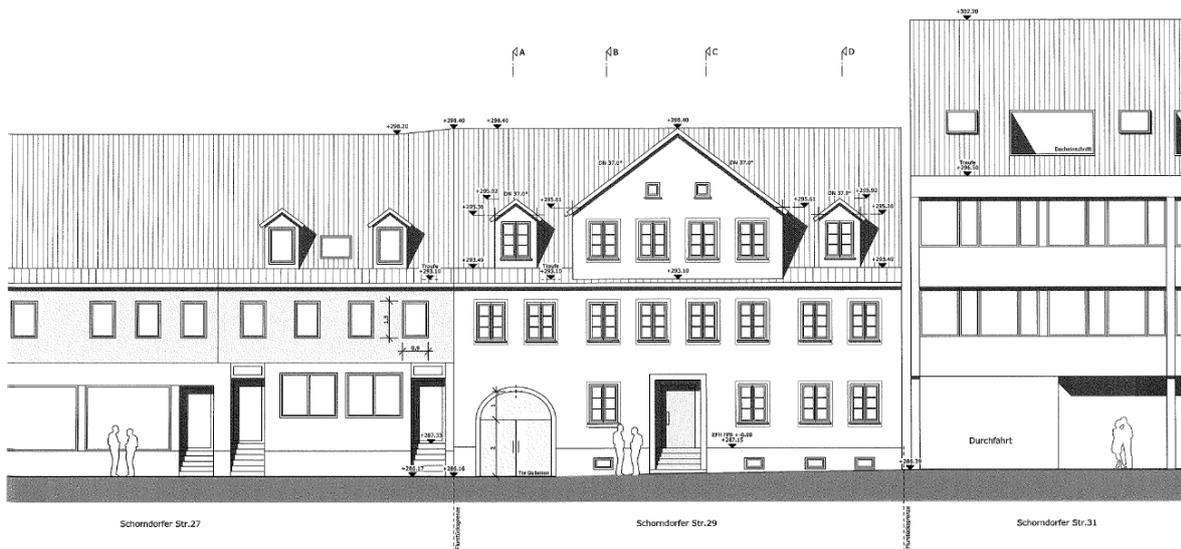
Obergeschoss als Zweispänner



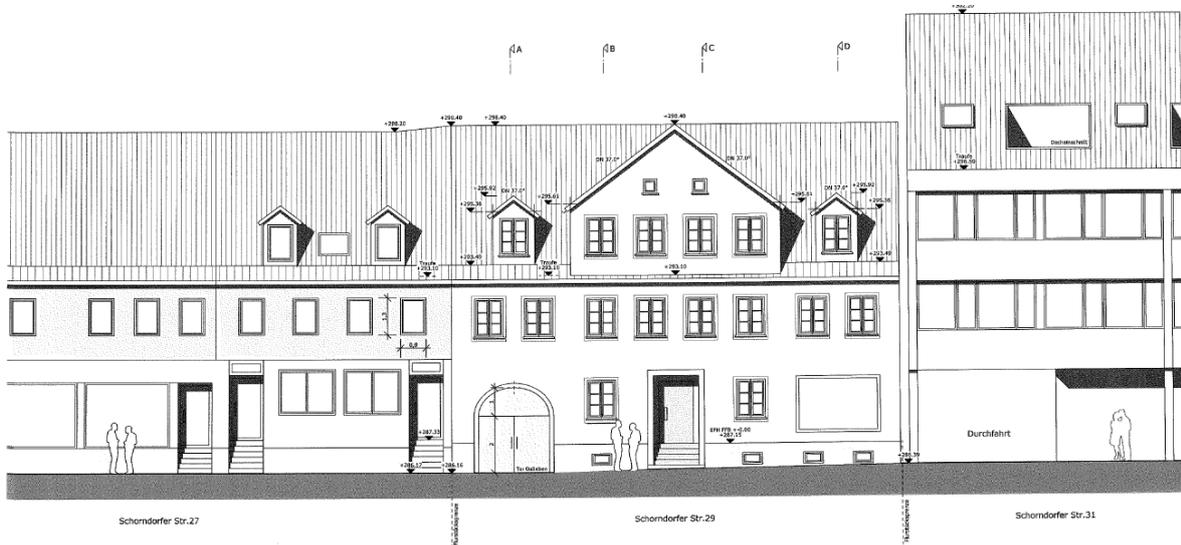
Alternative: Dreispänner



Schnitt mit Keller und Zimmer zum Hof



Fassadenansicht zur Schorndorfer Straße



Alternative mit großem Fenster (Büro)



Ansicht zum Hof

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.

Diskussion und Empfehlungen

Das weiterentwickelte Projekt wird dem GBR als erneute Wiedervorlage vorgestellt. Das Gebäude Schorndorfer Straße 29 ist ein bedeutendes Beispiel der Ludwigsburger Profanarchitektur und entwickelt insbesondere im Zusammenwirken des Ensembles mit den Gebäuden Schorndorfer Str. 27 und 25 seine Bedeutung für das Stadtbild. Aufgrund des sehr schlechten Bauzustandes soll es dennoch abgebrochen und durch einen adäquaten Neubau ersetzt werden.

Insgesamt kann nach mehrfacher Beratung im GBR eine **sehr gute Weiterentwicklung** des Projektes festgestellt werden. Mit Hilfe einer Modellstudie konnte die Kubatur des Gebäudes präzise gesetzt werden und zeigt nun in der Silhouette ein gutes Ergebnis. Damit wird deutlich, wie wichtig die Überprüfung der Kubaturen über Modellstudien generell ist.

Die **grundsätzliche Disposition des Gebäudes ist gelungen**. Die Wohnung im Erdgeschoss sollte jedoch bezüglich der Wohnqualität nochmals überprüft werden. Die 3-Spanner-Lösung wird kritisch gesehen, da die mittlere Wohnung nur zur lärmbelasteten Schorndorfer Straße orientiert ist. Die Wohnung im UG kann für nicht dauerhafte Wohnnutzung akzeptiert werden. Die Balkonstruktur an der Gartenseite sollte räumlich getrennt werden, um eine bessere Gliederung und Nutzungstrennung der Freisitzbereiche zu erreichen.

Die Fassadendetails zur Straßenseite müssen gut herausgearbeitet werden, z.B. die Faschen um die Fenster. Die Fenster sollten dagegen **nicht mit kleinteiligen Sprossen historisierend ausgebildet** werden, hier erscheint eine 2-flügelige Gliederung ausreichend und **beruhigend für die Gesamtwirkung**. Der GBR präferiert Variante 1 ohne das große Fenster im Erdgeschoss. Die Einheit kann damit sowohl als Büro als auch als Wohnung genutzt werden.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass mit der vorläufigen Planung die **Anmutung als stadt-bildprägendes Gebäude erhalten bleibt** und als **positives Beispiel der Projektentwicklung** gelten kann. Bauherr und Architekten haben durch die Reduzierung der Kubatur und durch eine maßstäbliche Einfügung auch Verantwortung für die Stadtentwicklung übernommen.

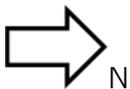
Der Gestaltungsbeirat geht von einem guten Abschluss der Planung aus, ggf. sollte im Zuge der Detailplanung (z.B. auch der Farbgebung) eine weitere Abstimmung bzw. Bemusterung erfolgen.

TOP 3 Vorstellung und Beratung des BVH „Friedrich-Ebert-Straße 69-71“
Abbruch und Neubau von Mehrfamilienhäusern

Bauherrschaft: Firma Fermo
Architekturbüro: Architekt Himmel, Firma Fermo

- W i e d e r v o r l a g e,
zuletzt beraten am 29.04.2016

Ausgangslage

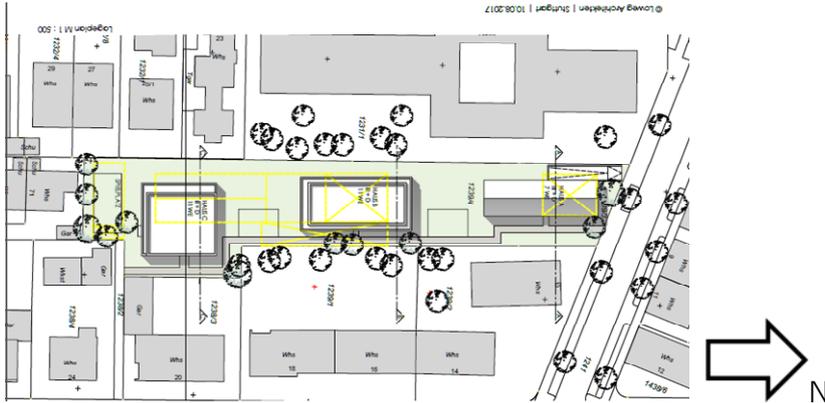


Die Firma Fermo Massivhaus hat die Grundstücke Friedrich-Ebert-Straße 69 und 71 erworben. Das vorhandene Doppelhaus soll durch den Neubau eines Mehrfamilienhauses mit acht Wohnungen (Z III + D) ersetzt werden.

Der übergeleitete Ortsbauplan 13/5 (1939) sieht eine äußere Baulinie um den gesamten Baublock vor, weitere Festsetzungen für den Blockinnenbereich bestehen nicht. Neben den Vorgaben der Ortsbausatzung wird das Bauvorhaben im Wesentlichen nach § 34 BauGB zu beurteilen sein.

Das BVH Fermo grenzt unmittelbar an das Grundstück **Fuchshofstraße 8/1** (Nachnutzung Zimmerei Haag) an, das bereits im Mai 2015 im GBR behandelt wurde. Aktuell steht in dem Baublock auf einem durchgehenden Streifen von der Fuchshofstraße im Norden bis zur Friedrich-Ebert-Straße im Süden eine Neuordnung an. Der bisher gemischt genutzte Baublock soll zu innerstädtischem Wohnen mit höherer baulicher Ausnutzung umgenutzt werden.

Nachrichtlich:



Planungsabsichten für das benachbarte Grundstück Fuchshofstraße 8/ 1

Vorgestellter Planungsstand am 29.04.2016



Lageplan



Westansicht



Ostansicht



Ansicht zur Friedrich-Ebert-Straße
und zum Innenbereich (Nordseite)

Diskussion und Empfehlungen

Das Vorhaben an der Friedrich-Ebert-Straße 69-71 beinhaltet den Abriss des bestehenden Doppelhauses und eine Nachverdichtung in Form eines neu zu errichtenden Mehrfamiliengebäudes mit acht Wohneinheiten und Tiefgarage. Der Gestaltungsbeirat **begrüßt** grundsätzlich **eine Nachverdichtung** und damit das Schaffen von zusätzlichem Wohnraum in der Stadt. Der Abbruch der vorhandenen Bebauung wird befürwortet.

Die vorgelegte Planung in Form eines zusammenhängenden gegliederten Gesamtbaukörpers mit mittig platziertem Erschließungselement **wird kritisch** gesehen.

Gewünscht ist die Ausformung von zwei **getrennten Einzelbaukörpern**. Das an der Friedrich-Ebert-Straße positionierte **Vorderhaus soll die vorhandene Lücke an der Straße schließen** und die Bauflucht der Nachbargebäude aufnehmen. Auf den vorgeschlagenen Anbau mit Balkonen soll verzichtet werden und es soll eine klar formulierte **Ansicht mit prägnanter Traufe und Walmdach** ausgebildet werden. Hier ist eine Gebäudehöhe von drei Geschossen und Dach denkbar. Damit wird die **Raumkante zum Blockrand gestärkt** und es wird eine höhere Ausnutzung des Vordergebäudes ermöglicht. Eine weitere Bebauung im Innenbereich kann zum Beispiel in Flachdachbauweise erfolgen und sollte sich in ihrer Dimension dem Vordergebäude unterordnen.

Die Ausformulierung der Freianlagen und die Position des Kinderspielplatzes sind zu überdenken und sollten Bezug zur Nachbarschaft aufnehmen.

Aufgrund mehrerer anstehender Bauvorhaben im Quartiersblock rät der Gestaltungsbeirat zu einer **städtebaulichen Studie von Seiten der Stadt**, um die Gesamtentwicklung im Block zu betrachten. Hier spielen Wegebeziehung, die Freiräume im Blockinneren und die Qualität des Umfeldes eine wichtige Rolle.

Der Gestaltungsbeirat schlägt dem **Bauträger** eine kleine **Mehrfachbeauftragung** mit drei Architekturbüros vor, um das bestmögliche Ergebnis für die Situation zu erzielen. Diese sollte sich an der städtebaulichen Studie orientieren.

Der Stadt wird empfohlen, eine mögliche **Kooperation dieses Bauvorhabens** mit dem nördlich angrenzenden Grundstück Fuchshofstraße 8/1 (Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH) zu organisieren.

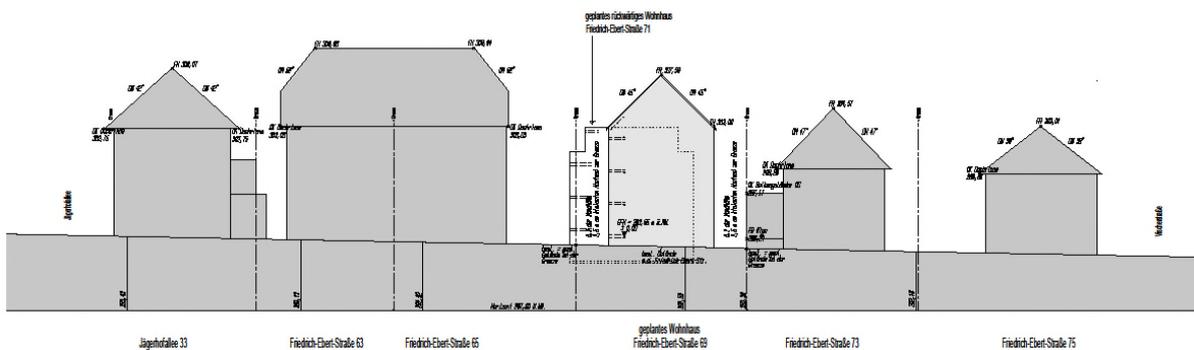
Die überarbeitete Planung soll dem Gestaltungsbeirat wiedervorgelegt werden.

Aktuelle Planung

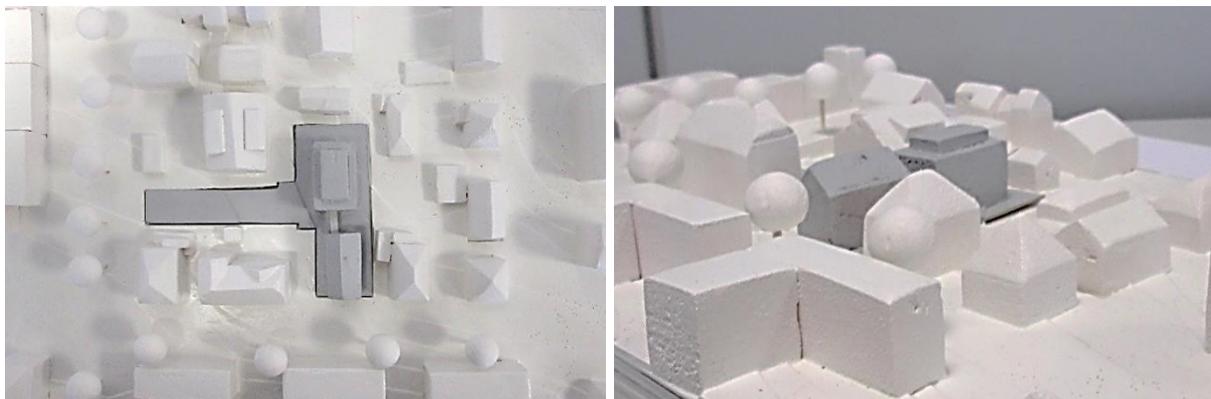
Der Bauträger hat mit seinen hauseigenen Architekten die Planung überarbeitet und im Juli dieses Jahres einen Bauantrag eingereicht. Inzwischen konnte der Bauträger auch das Baugrundstück Jägerhofallee 31 dazu erwerben. Der Bauantrag sah die Freilegung und Neubebauung aller drei Grundstücke vor. Weder Nutzungsmaß noch Gebäudegestaltung konnten die Verwaltung in der städtebaulichen Situation überzeugen. Nach dem vorsorglichen Aufstellungsbeschluss eines Bebauungsplans hat der Bauherr seinen Bauantrag zurückgezogen. Gemeinsames Ziel ist, in Abstimmung mit dem Gestaltungsbeirat eine genehmigungsfähige und städtebaulich überzeugende Lösung zu finden.

Im nächsten Arbeitsschritt hat der Bauträger Varianten zur grundsätzlichen Verteilung der Baumasse auf dem stark zergliederten Baugrundstück entwickelt. Diese sollen im Gestaltungsbeirat beraten werden. Zentrale Überlegung ist das Volumen und die Höhenentwicklung des Vordergebäudes an der Friedrich-Ebert-Straße. Die Mindestvorgaben an die Abstandsflächen nach LBO setzen den Gestaltungsräumen bei dem Vordergebäude enge Grenzen. Daher haben die Architekten auch eine Unterschreitung der allgemein geltenden Tiefe der Abstandsflächen von 0,4 der Wandhöhe mit untersucht.

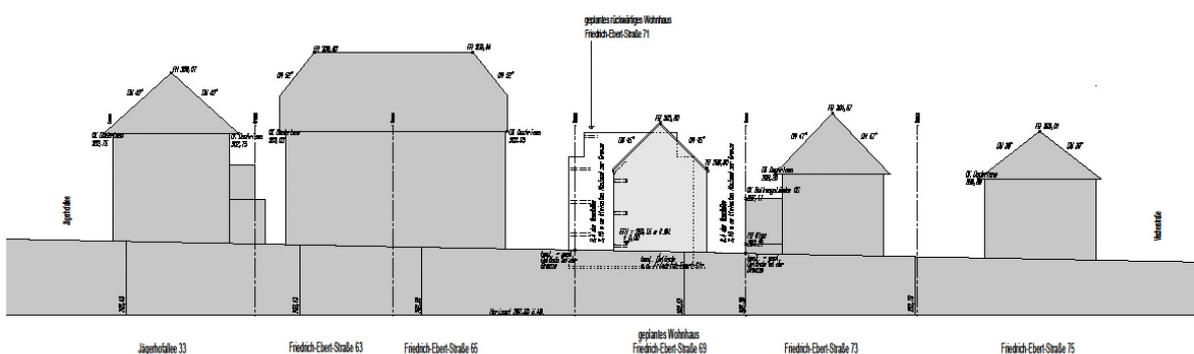
Variante 1:



Eine Anpassung der Geschossigkeit des Vordergebäudes an das westlich angrenzende Bestandsgebäude Friedrich-Ebert-Straße 65 wie in Variante 1 gezeigt, ist nur mit der Reduzierung der Tiefe der Abstandsflächen auf 0,2 der Wandhöhe möglich.



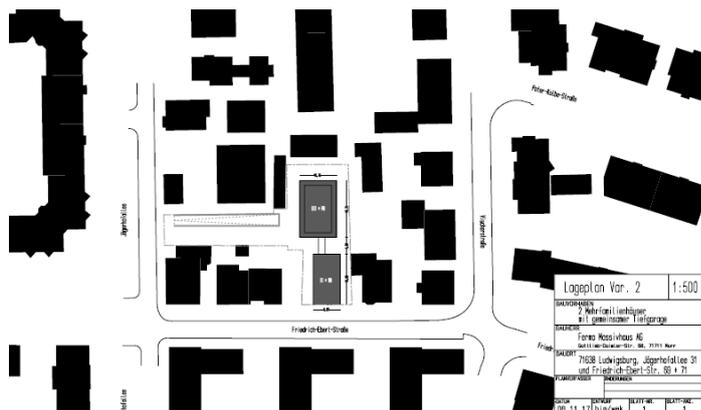
Variante 2:





Variante 2 zeigt ein Vordergebäude, das die Mindestvorgabe der LBO mit einer Tiefe der Abstandsflächen von 0,4 einhält. Naheliegender entsteht dann ein zweigeschossiger Baukörper mit Satteldach, dessen Kubatur den beiden östlich angrenzenden Einfamilienhäusern entspricht.

Im Hinblick auf die begrenzten Baumöglichkeiten für das Vordergebäude möchte der Bauherr für das Hintergebäude an einem größeren Baukörper festhalten, der zu drei Grundstücksgrenzen nur die Abstandsflächen nach LBO von 0,4 der Wandhöhe einhält. Die Tiefgaragenzufahrt liegt auf dem schmalen Baugrundstück Jägerhofallee 31. Dieses soll ansonsten, entgegen erster Vorstellungen, von einer weiteren Überbauung freigehalten werden.



Schwarzplan Variante 2

Stellungnahme des Bürgerbüro Bauen:

Die Tiefen der Abstandsflächen in dem Baugebiet betragen nach § 5 Abs. 7 LBO mind. 0,4 der Wandhöhe und sind zwingend einzuhalten. Voraussetzung für geringere Abstandsflächen nach § 6 Abs. 3 LBO bestehen nicht. Auch bei einer Festsetzung geringerer Abstandsflächen über eine örtliche Bauvorschrift nach § 74 Abs. 1 Nr. 7 LBO gelten in der Begründung und Abwägung dieselben hohen Anforderungen. **Von einer allgemeinen Reduzierung der Abstandsflächen in dem Baublock wird dringend abgeraten.** Insoweit ist **nur die Variante 2 mit Abstandsflächen von mind. 0,4 der Wandhöhe genehmigungsfähig.** Die Empfehlungen des GBR sollen die Grundlagen der weiteren städtebaulichen Entwicklung klären.

Diskussion und Empfehlungen

Der Gestaltungsbeirat begrüßt die Weiterbearbeitung der Mehrfamilienhäuser und die Vorlage eines städtebaulichen Volumenmodells mit Variantenbildung. Es wird betont, dass von Seiten des Gremiums zu den baurechtlichen Rahmenbedingungen keine Stellung genommen wird. Geprüft werden die beiden Volumenvorschläge des giebelständigen Gebäudes an der Friedrich Eberstrasse. Die Variante 2 nimmt die Proportion der zwei benachbarten östlichen kleineren Gebäude auf und fügt ein weitere „kleine Schwester“ dazu. **Dies findet großen Anklang und es wird gemeinsam beschlossen, diese Variante weiter zu verfolgen.**

Baurechtlich und nachbarschaftlich gilt zu klären in wie weit das Gebäudevolumen noch geringfügig erhöht werden kann. Hinzugekommen ist das Grundstück an der Jägerhofallee. Die Verlegung der Tiefgaragenzufahrt auf dieses Grundstück wird begrüßt. Allerdings wird die **Ausformulierung der Freianlagen der gesamten Maßnahme stark kritisiert.**

Folgende Anmerkungen wurden für die weitere Bearbeitung besprochen:

- Bei der städtebaulichen Platzierung der Gebäude ist die Möglichkeit einer **Wegeführung durch den Block hinsichtlich späterer Entwicklungen mit zu beachten.** Gewünscht ist eine Durchwegung von Seiten der Friedrich-Ebert-Straße, um auch die Adressbildung der neuen Wohnanlage zu stärken. Eine Vernetzung über einen möglichen Fußweg von der Jägerhofallee würde ebenfalls positive Zustimmung erhalten. Hier wäre auch gut der Kinderspielplatz anzuordnen. **Die Planung der Freianlagen muss insgesamt überarbeitet werden.**
- Die schmale und sehr lange **Tiefgaragenabfahrt von der Jägerhofallee aus wird als sehr störend empfunden.** Die Länge soll reduziert werden und über eine Einhausung ist nachzudenken. Die bei der Vorstellung vorgeschlagene Variante mittels eines schmalen Gebäuderiegels die Abfahrt zu überbauen wird positiv gewertet. Allerdings sollte dieser nicht mehr als zwei Geschosse beinhalten, ein **gestalterisch hochwertiges Erscheinungsbild ist an dieser Stelle unabdingbar.** Die baurechtlichen Rahmenbedingungen müssen hierfür natürlich beachtet werden.
- Die Verbindung der beiden Mehrfamiliengebäude mittels eines Glasbaukörpers ist nicht gewünscht. **Es sollen zwei voneinander getrennte Gebäude geplant werden.**
- Das Gebäude im Blockinnenbereich kann und soll sich von seinem Gestaltcharakter zum Vorderhaus an der Friedrich-Ebert-Straße unterscheiden. Dies gilt auch für die Dachausformung, **an dieser Stelle im Blockinnenbereich ist ein Flachdach denkbar.**
- Das neue Gebäude an der Friedrich-Ebert-Straße soll mittels seines Erscheinungsbildes die Proportion, Material und Farbe der Nachbargebäude grundsätzlich fortführen.

Der Gestaltungsbeirat wünscht eine Wiedervorlage und weist explizit darauf hin, dass das Erscheinungsbild der Gebäude der bisherigen Vorlagen in keiner Weise überzeugt hat. Es wird bei der nächsten Vorlage eine anspruchsvolle und angemessene Gestaltung und eine qualitätsvolle Freiraumplanung erwartet.