

zur Sitzung des Gestaltungsbeirats (GBR)

am Freitag, 30.11.2018, Remise, Mömpelgardstraße 28/1

Dauer: von 13.00 bis 16.30 Uhr

Öffentlich von 13.00 bis 15.00 Uhr

Nicht – Öffentlich Von 15.00 bis 16.30 Uhr

Vorsitz

Martin Kurt, Petra Zeese

Teilnehmende

Externe Fachleute: Petra Zeese, Vorsitzende
Sven Fröhlich
Prof. Johannes Kappler
Martin Rein-Cano

Fraktionsvertreter: Wilfried Link, CDU
Reinhold Noz, CDU
Elfriede Steinwand-Hebenstreit, B90/Grüne
Ulrich Bauer , B90/Grüne
Gabriele Moersch, Freie Wähler
Dieter Juranek, SPD
Jochen Eisele, FDP
Elga Burkhardt, LUBU

Vertreter der Verwaltung
Bürgerbüro Bauen: Albert Geiger, Fachbereichsleitung
Gerhard Rotkopf
Hilke Conrad
Nina Becker

Stadtplanung und Vermessung: Martin Kurt, Fachbereichsleitung
Ulrich Seiler (zu TOP 3)
Leonie Kranert
Vanessa Sommer

Schriftführung

Externe Fachleute / FB 61
Beiratsprotokoll – Versand:

Tagesordnung

Öffentlich

TOP Betreff

- 1 Bauvorhaben „Martin-Luther-Straße 33 – Heinze-Areal“,
Zuletzt beraten am 29.06.2018, 21.09.2018
W i e d e r v o r l a g e

- 2 Bauvorhaben „Bauhofstraße 39“
Zuletzt beraten am 23.02.2018
W i e d e r v o r l a g e

Nichtöffentlich

- 3 Bauvorhaben „Hartensteinallee 2“
E r s t b e r a t u n g

Verlauf

Herr Kurt 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, Preisrichtertätigkeit.
- **Sven Fröhlich**, Architekt, Büro aff architekten in Berlin, Schwerpunkt der Arbeit in der Weiterentwicklung und dem Umgang mit Bestand und in der besonderen Individualität, die jedes einzelne Projekt entwickeln soll.
- **Herr Prof. Kappler**, Architekt und Partner des Büros Johannes Kappler Architektur und Städtebau in 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 der Vorhaben



Öffentliche Vorstellung der Projekte durch die Bauherren/Architekten und Beratung am Nachmittag

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

gez. Petra Zeese, Vorsitzende

gez. Michael Ilk, Baubürgermeister

TOP 1: Martin-Luther-Straße 33 / „Heinze - Areal“

Abbruch und Neubau von Gewerbe und Wohnungen

Projektentwickler: Wernst & Cie Ludwigsburg 1 GmbH & Co. KG, vertreten durch Herrn Schmidt
Architekt: Herr Becker

- W i e d e r v o r l a g e, zuletzt beraten am 29.06.2018, 21.09.2018

Ausgangslage

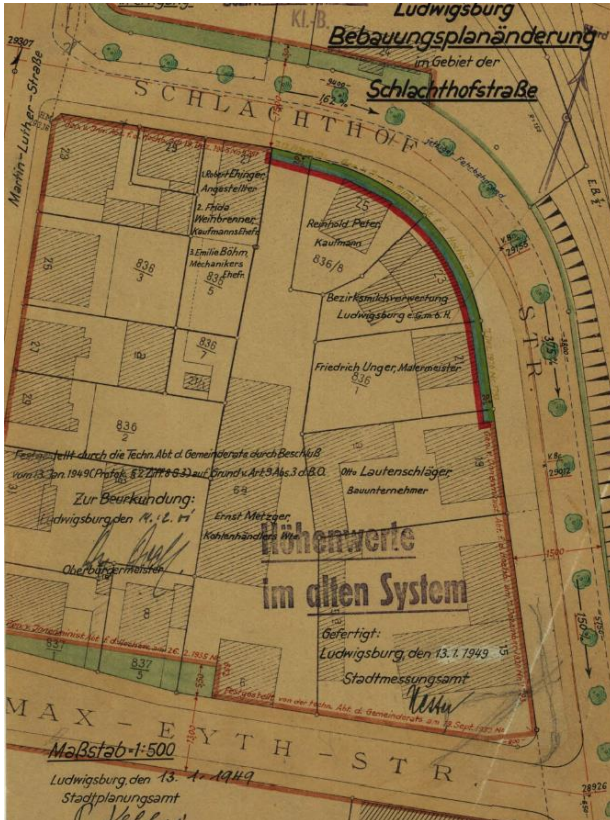


Luftbild: Stadt Ludwigsburg (2017)

Städtebauliche Rahmenbedingungen

Das Bauvorhaben befindet sich in der Weststadt, in einem Block im westlichen Anschluss an die Bahntrasse. Einige Grundstücke wurden von der Firma „Imvest“ gekauft und sollen nun entwickelt werden (s.u.). Der Block selber ist geprägt durch eine Blockrandbebauung mit Einzelhäusern, das Blockinnere ist mit größeren Bausteinen bebaut und gewerblich genutzt. Im Süden und Westen schließen sich Blöcke an, die durch Mischnutzung geprägt sind und eine heterogene Körnung vorgeben.

Baurechtliche Gegebenheiten



Das Gebiet ist in der Ortsbausatzung als gemischtes Viertel gekennzeichnet. Weiterhin liegen Baulinien für das Gebiet vor. Darüber hinaus erfolgt die Beurteilung nach § 34 BauGB.

Nach §30 der Ortsbausatzung dürfen Hintergebäude im Allgemeinen „nicht mehr als 2 Stockwerke erhalten. Drei Stockwerke können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn für die dazugehörigen Vordergebäude drei oder viergeschossige Bauweise gestattet ist, die Hintergebäude überwiegend gewerblichen oder landwirtschaftlichen Zwecken dienen und für eine ausreichende Licht- und Luftzufuhr gesorgt ist.“ Für das Vorhaben wie dargestellt würden daher Befreiungen notwendig. Aktuell liegt für das Vorhaben eine formlose Anfrage vor.

Beratung im Gestaltungsbeirat am 29.06.2018

Vorgestellte Planung



Lageplan Variante A

Variante A sieht 42 Wohnungen sowie ein Townhouse vor.

GRZ: 0,5

GFZ: 1,6



3D-Modellierung

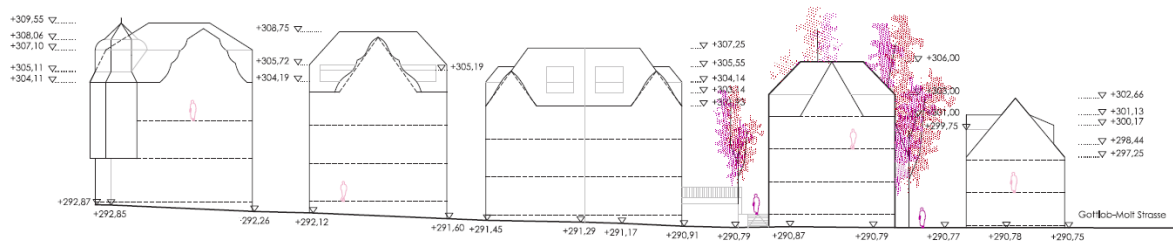


Lageplan Variante B

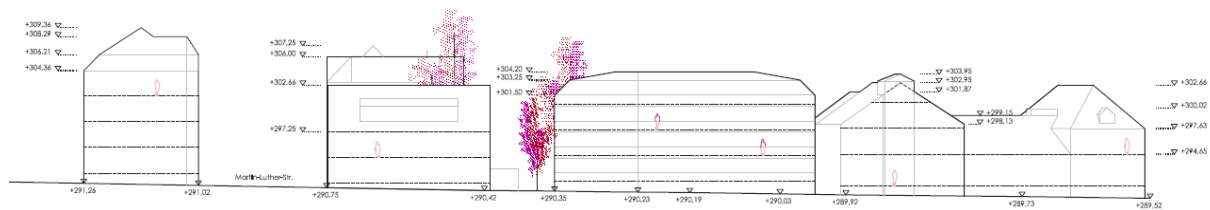
Variante B sieht 47 Wohnungen vor.
GRZ: 0,45
GFZ: 1,7



3D-Modellierung



Höhenentwicklung Martin-Luther-Strasse, Variante A+B



Höhenentwicklung Gottlob-Molt-Strasse, Variante A+B

Diskussion und Empfehlung

Auf dem Heinze-Areal in der Weststadt von Ludwigsburg finden wir die ortstypische städtebauliche Typologie einer aufgelösten Blockstruktur und gewerblicher Nutzung im Inneren des Blocks vor. Die vorhandene Bebauungsstruktur aus Solitären gibt eine Heterogenität für den Ort vor und erfordert, anders als bei geschlossener Bebauung, ein sensibles kompositorisches Vorgehen im Rahmen neuer Planungen im gewachsenen Ensemble.

Die beiden vom Architekturbüro Becker vorgestellten **Strukturvarianten** stellen eine gute **Diskussionsgrundlage für den weiteren Prozess** dar. Dem Gestaltungsbeirat erscheint es sinnvoll, vor dem Hintergrund der sensiblen städtebaulichen Situation eine **größere Vielfalt differenzierter Varianten und Lösungsansätze** für diese Situation zu betrachten. Der Beirat schlägt deshalb die **Durchführung eines kon-**

kurrierenden Wettbewerbsverfahrens vor, um die Baumassen, die Körnung der Gebäude, Wohntypologien und Nutzungsmischung sowie die Erschließung über alternative Lösungsansätze zu klären. Insgesamt kann der **Vorschlag eines Langhauses** im Nachklang der ursprünglichen Gewerbehalle und als typologischer Kontrapunkt zu den umliegenden Punkthäusern überzeugen. Zusammen mit einer **zentralen Freifläche** entsteht ein ausgewogenes Raumgefüge im Inneren des Gebäudeblocks.

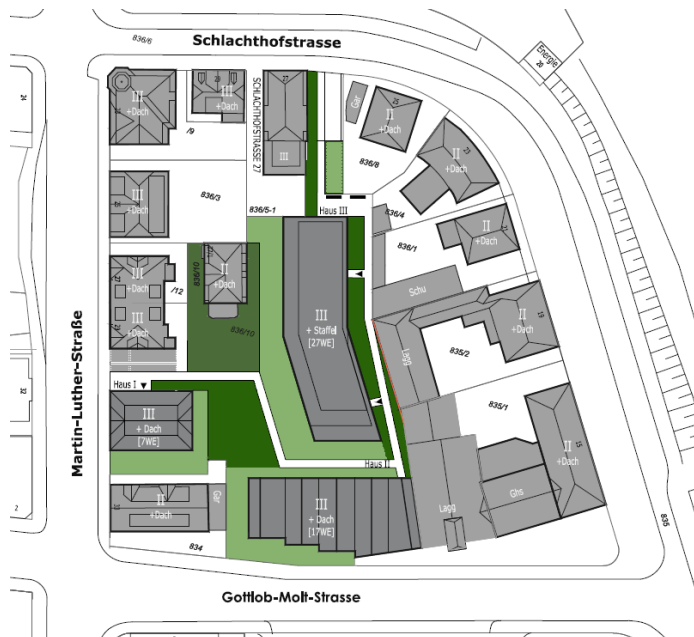
Das im vorliegenden Entwurf vorgesehene breite Gebäude entlang der Gottlob-Molt-Straße fügt sich aus Sicht des Beirats **in der Baumassenverteilung wenig harmonisch** in das Gesamtbild des Blocks ein. Der Beirat empfiehlt die **Auseinandersetzung mit alternativen Lösungsansätzen** (s.o.). Eine Unterteilung in zwei kleinere Gebäudevolumen würde ggf. einen Maßstabssprung verhindern und ein ausgewogeneres Gesamtbild erzeugen.

In Bezug auf die vorhandene, **benachbarte Brandwand** regt der Beirat eine Gestaltungslösung an, die einen direkten Anschluss der geplanten Neubebauung an die Brandwand vorsieht. Damit wird das Entstehen eines Minimalabstands, der keinen Mehrwert für das Quartier und das Umfeld generieren kann, an dieser Stelle verhindert.

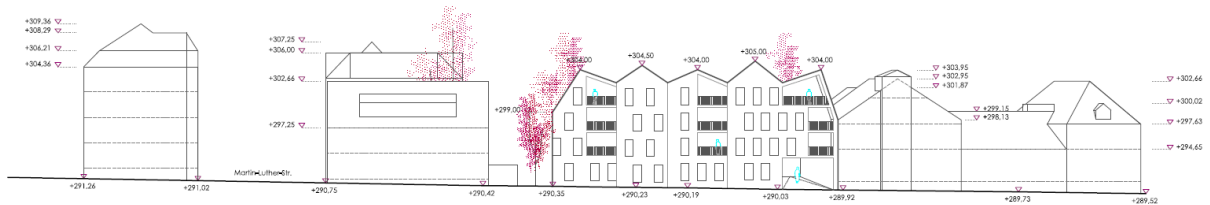
Die angedachte, einseitige Nutzungsstruktur als reines Wohnareal lässt eine Auseinandersetzung mit der Historie des Innenhofs vermissen. Gleichwohl ist der Fokus auf die Schaffung von Wohnraum aufgrund der Bedarfslage durchaus nachvollziehbar und sinnvoll. Wünschenswert wären jedoch eine **stärkere Durchmischung vielfältigerer Nutzungen und das Schaffen flexibler Strukturen** hierfür. Neben dem Wohnen sollten auch gewerbliche Nutzungen sowie soziale, öffentliche oder gemeinschaftliche Infrastrukturen Berücksichtigung finden. Insbesondere in den Erdgeschossflächen um den zentralen Freiraum, sind (nicht lärmende) Gewerbe- und Büronutzungen sowie soziale Nutzungen, z.B. Gemeinschaftsräume, Kindergarten, Seniorentreff denkbar.

Um eine **intensive Bepflanzung** der geplanten komplett unterkellerten Hoffläche zu ermöglichen, ist es wünschenswert, eine Unterkellerung des Areals punktuell auszusparen, um an diesen Stellen einen angemessenen Bodenanschluss für die Bepflanzung zu gewährleisten. Die **gestalterische Qualität des Freiraums** ist von besonderer Bedeutung in dem heterogenen Umfeld.

Der Investor nimmt das vorgeschlagene **Wettbewerbsverfahren als starken Wunsch** auf. Die Stadt sichert zu, das Verfahren zu unterstützen und zu begleiten.



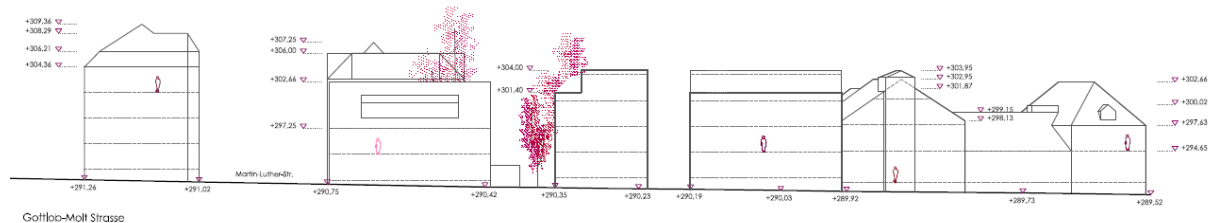
Lageplan Variante C (42 Wohnungen, GRZ 0,46, GFZ 1,65)



Gottlob-Molt-Strasse
Ansicht Gottlob-Molt-Strasse



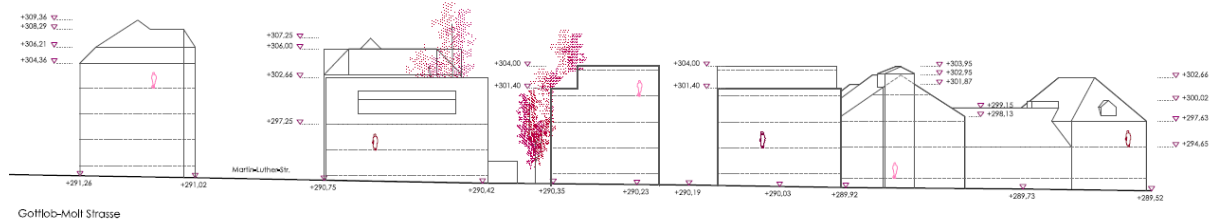
Lageplan Variante D (44 Wohnungen, GRZ 0,43, GFZ 1,61)



Ansicht Gottlob-Molt-Straße

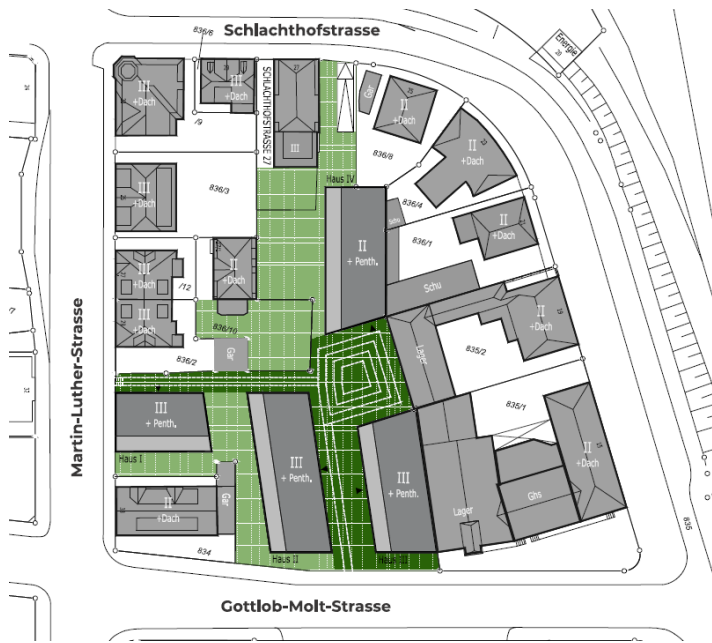


Lageplan Variante E (44 Wohnungen, GRZ 0,51, GFZ 1,61)

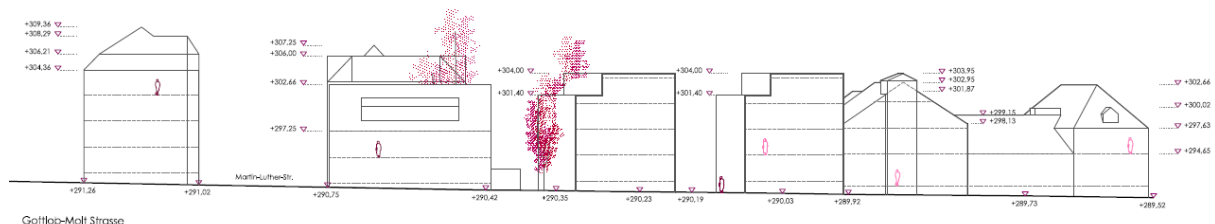


Gottlob-Molt Strasse

Ansicht Gottlob-Molt-Straße



Lageplan Variante F (44 Wohnungen, GRZ 0,44, GFZ 1,53)



Gottlob-Molt Strasse

Diskussion und Empfehlung

Dem Gestaltungsbeirat wird die Weiterentwicklung des Bauvorhabens 'Martin-Luther-Straße 33 - Heinze-Areal' in Form von 4 Bebauungsalternativen vorgestellt, die auf Variante B aus der Sitzung des GBR vom 29. Juni 2018 aufbauen.

Der Gestaltungsbeirat bedauert, dass die **Empfehlung, ein Wettbewerbsverfahren zur Ermittlung alternativer Lösungsvorschläge durchzuführen, nicht aufgegriffen** wurde. Im Hinblick auf die Schaffung einer sensiblen städtebaulichen Komposition an einem komplexen Standort könnte dieses Verfahren in einem überschaubaren Zeitraum Klarheit über eine angemessene Dichte, Körnung, Wohn- und Freiraumqualität anhand eines Vergleichs unterschiedlicher Modelle schaffen.

In allen bisherigen Varianten wird die **gewünschte Integration der Baukörper in den Bestand vermisst**. Die Dichte der Bebauungsvorschläge ist erkennbar zu hoch. Im **Innenbereich werden maximal 3 Geschosse ohne zusätzliches Staffelgeschoss** als städtebaulich verträglich gesehen. Das bestehende Baurecht lässt nur 2 Geschosse und ein Dachgeschoss zu (2+D). Daher ist bei 3 Geschossen aus baurechtlicher Sicht bereits eine Befreiung erforderlich, was im Genehmigungsverfahren abschließend zu klären ist.

Da die gezeigten Varianten nur in Einzelaspekten den städtebaulichen Anforderungen entsprechen, entwickelt der Gestaltungsbeirat aus der Diskussion über die individuellen Lösungsvorschläge **folgende Handlungsempfehlungen**:

Die vorhandene **Bebauung entlang der Martin-Luther-Straße soll durch einen solitäres Gebäudes ergänzt** werden, das sich in Kubatur, Höhe, Dachform und Gestaltung an den Nachbargebäuden orientiert. Variante B zeigt hierfür eine geeignete Lösung.

Die gleiche Zielsetzung gilt für die **Bebauung entlang der Gottlob-Molt-Straße**. Hier ist zu überprüfen, ob **ein oder zwei Gebäudevolumen** dem Charakter der Straßenabwicklung besser entsprechen. Dabei ist insbesondere mit der Grenzbebauung zum östlichen Nachbargrundstück auf eine vermittelnde Architektursprache zwischen Alt- und Neubauten zu achten. In allen vier Modellen ist der Übergang an dieser Stelle bisher zu grob artikuliert. Auch in Bezug auf die Volumetrie und Dachform fehlt eine Verwandtschaft zwischen den Nachbargebäuden. Hier muss ein **entsprechender harmonischer Abschluss gefunden werden, der die traditionellen Bauformen aufgreift**.

Für den **Innenbereich sollen die beiden Varianten D (Langhaus) und E (Punkthäuser) weiter untersucht werden**, ob eine attraktive Wohn- und Freiraumqualität erreicht werden kann.

Bei **Variante D** wirkt das Langhaus als gestaffelter Geschosswohnungsbau in den vorgestellten Alternativen zu massiv. Der Zwischenbereich zur östlich angrenzenden Brandwand besitzt keine Aufenthaltsqualität. Der Gestaltungsbeirat empfiehlt zu überprüfen, ob z.B. durch eine differenzierte Reihung von bis zu 3-geschossigen Townhouses die gewünschte Differenzierung zwischen dem Blockrand und Blockinnenbereich besser erzielt werden kann. Dabei ist zu beachten, dass ein **großzügiger, gemeinschaftlicher und begrünter Freiraum im Blockinnenbereich** geschaffen werden kann.

Bei **Variante E (Punkthäuser)** geht die spezifische Prägnanz der bisherigen Bebauungsstruktur verloren. Grundsätzlich bietet die freie Setzung von Punkthäusern die Möglichkeit, eine **spannungsvolle Folge von Freiräumen** gegebenenfalls unter Einbeziehung der bestehenden Brandwände zu generieren. In der vorgeschlagenen Variante sind die Freiräume jedoch zu kleinteilig und gleichwertig, die Dichte ist auch hier bisher deutlich zu hoch. Durch die zusätzliche Verbindung der Punkthäuser mit zweigeschossigen Zwischenbauten entstehen teilweise unattraktive Wohnsituationen im Hinblick auf die Belichtung und Orientierung der Wohneinheiten. Die Größe der Punkthäuser ist so zu definieren, dass eine hohe Wohnqualität für alle Wohneinheiten und eine Klarheit und Maßstäblichkeit für den Innenbereich entsteht.

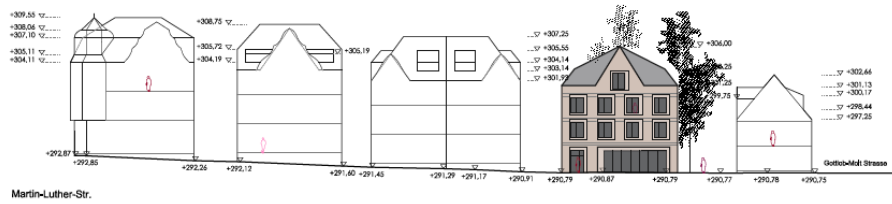
Es ist in beiden Varianten zu überprüfen, an welchen Stellen nichtstörende **gewerbliche oder soziale Nutzungen** in den bisher gemischt genutzten Block integriert werden können. Dabei werden Grundrisskonzepte erwartet, die ein langfristig tragfähiges Wohnkonzept aufweisen und möglichst räumlich flexibel auch für ergänzende Programme nutzbar sind.

Der Gestaltungsbeirat regt an, diese städtebaulichen Zielsetzungen gegebenenfalls mittels eines Verfahrens zur Aufstellung eines B-Plans zu definieren, falls sie im Rahmen der Weiterentwicklung der beiden Alternativen nicht erreicht werden. Aus diesem Grund wird eine **Wiedervorlage** empfohlen.

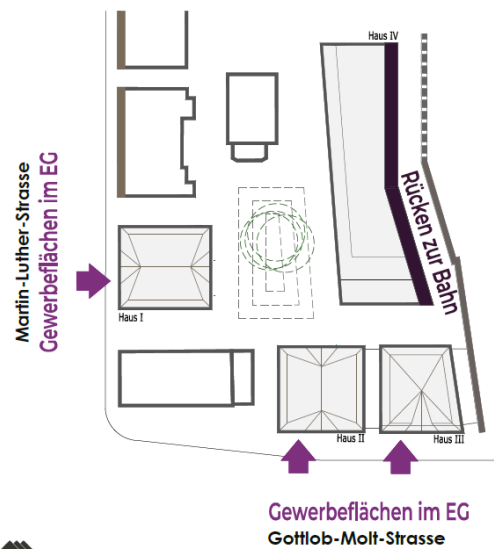
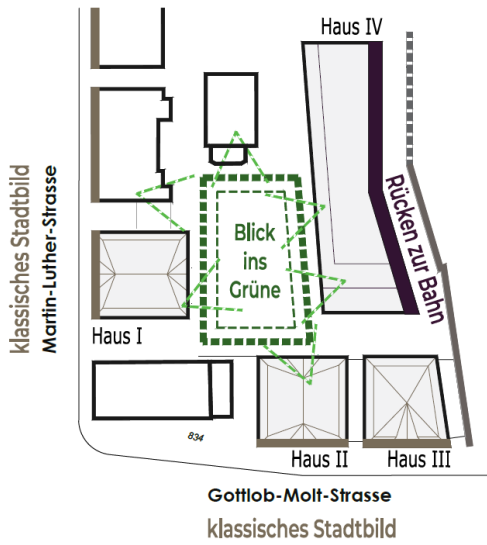
Beratung im Gestaltungsbeirat am 30.11.2018



Lageplan



Strassenabwicklungen Martin-Luther-Straße / Gottlob-Molt-Straße



Innenhof

Nutzungen



Ansicht Gottlob-Molt-Straße: zwei Gebäudekörper, mit Loggien im Bauwuch



Schematische Grundrisse EG



Schematische Grundrisse 2. OG, DG

Diskussion und Empfehlung

Ausgehend vom baulichen Bestand zwischen Martin-Luther-Straße, Gottlob-Molt-Straße und Schlachthofstraße in der Ludwigsburger Weststadt mit lückenhafter Blockrandbebauung aus einzelnen, villenartigen Solitärgebäuden sowie dem teils geschlossenen Gewerbeensemble im Südosten des Areals beurteilt der Gestaltungsbeirat **die vorgeschlagene räumliche Konfiguration des Blocks grundsätzlich als durchweg positiv**. Auch die geplante Mischung aus gewerblicher, öffentlicher und gemeinschaftlicher Nutzung und Wohnbebauung mit einem zentral gelegenen Platz wird vom Gestaltungsbeirat begrüßt.

Das geplante Punkthaus an der Martin-Luther-Straße, das sich typologisch an der umliegenden Solitärstruktur orientiert, ergänzt schlüssig das fehlende Glied in der westlichen Häuserreihe des Blocks. Kritisch sieht der Gestaltungsbeirat die geplante nördliche Brandwand dieses Gebäudes und regt eine **entsprechende Überarbeitung des Entwurfs** an, auch in Bezug auf die Grundrissanordnung und Gestaltung der Wohnungen. Zudem soll die Dachform vereinfacht und der spitze Zwerchgiebel in zurückhaltender Form und Proportion angepasst werden.

Die vorliegenden Planungsansätze zur neuen **Bebauung an der Gottlob-Molt-Straße lassen eine plausible Weiterführung der vorhandenen Strukturen vermissen**. Zugunsten eines harmonischen Erscheinungsbilds des südlichen Blockrandes bieten sich aus Sicht des Gestaltungsbeirats zwei Varianten an, die sich jeweils entschieden an den unterschiedlichen Bestandsstrukturen orientieren sollten.

Die **Weiterführung der geschlossenen Reihung des Gewerbeensembles**, wie in Variante C aufgezeigt, stellt einen möglichen Lösungsansatz dar. **Der Gestaltungsbeirat empfiehlt jedoch, dabei mit nur zwei sich ergänzenden Gebäuden stärker den Rhythmus und die Kubatur des Bestands aufzugreifen**, um ein kohärentes Erscheinungsbild zu erzeugen. Als alternativer Lösungsansatz sind zwei Einzelgebäude, die die villenartige Bebauungsstruktur aufgreifen und weiterführen, möglich. Der Charakter der Gebäude soll dabei eigenständig ausgebildet werden im Verhältnis zur Martin-Luther-Straße. Die Gebäude sollten **giebelständig zur Gottlob-Molt-Straße** angeordnet werden, bei der **Fassaden- und Dachgestaltung sollte eine Symmetrie vermieden werden**. Zwischen den Gebäuden sollte ein **klarer Freiraum** ausgebildet werden.

Um das Gesamtbild des Blocks möglichst einheitlich zu gestalten, sollten für die Gebäude zur Martin-Luther-Straße und zur Gottlob-Molt-Straße **an den Straßenseiten keine Balkone** vorgesehen werden, sondern ggf. zurückgesetzte Loggien als Bestandteil der Fassaden ausgebildet werden, d.h. durchaus in versetzter Anordnung und nicht als Fassadenband. **Hofseitig erscheint dem Beirat für alle neuen Gebäude die Planung von Balkonen uneingeschränkt als sinnvoll**.

Die Erschließung des zentralen Langhauses im Quartiersinnenbereich über die nördlich gelegene schmale Gasse von der Schlachthofstraße wird vom Gestaltungsbeirat als zu dezentral eingeschätzt. Er empfiehlt eine **zusätzliche, alternative Erschließung des Gebäudes über den zentralen Platz** durch einen mittig im Langhaus gelegenen Durchgang. Zudem sollte das **Langhaus im Süden um eine Terrasse im Erdgeschoss verkürzt** werden, um einen ausreichenden Abstand zur Blockrandbebauung im Süden und einen nutzbaren Freiraum zu schaffen.

Zur qualitativen und charakteristischen Gestaltung des Freiraums im Inneren des Blocks würde der Beirat die **Pflanzung (mindestens) eines großen, prägenden Baums begrüßen**. Um dessen nachhaltiges Wachstum zu ermöglichen, müsste ein Bodenanschluss gewährleistet sein, der über eine **Perforation der Tiefgarage** realisiert werden kann.

Mit der Überplanung sollte eine Entscheidung zu den o.g. aufgezeigten beiden Lösungsansätzen herbeigeführt und die Planung mit der Stadtverwaltung weiter abgestimmt werden. **Eine Wiedervorlage im Gestaltungsbeirat wird nur dann erforderlich, wenn im weiteren Planungsprozess keine adäquate Lösung gefunden werden kann**.

TOP 2: Bauhofstraße 39

Abbruch und Neubau Einfamilienhaus

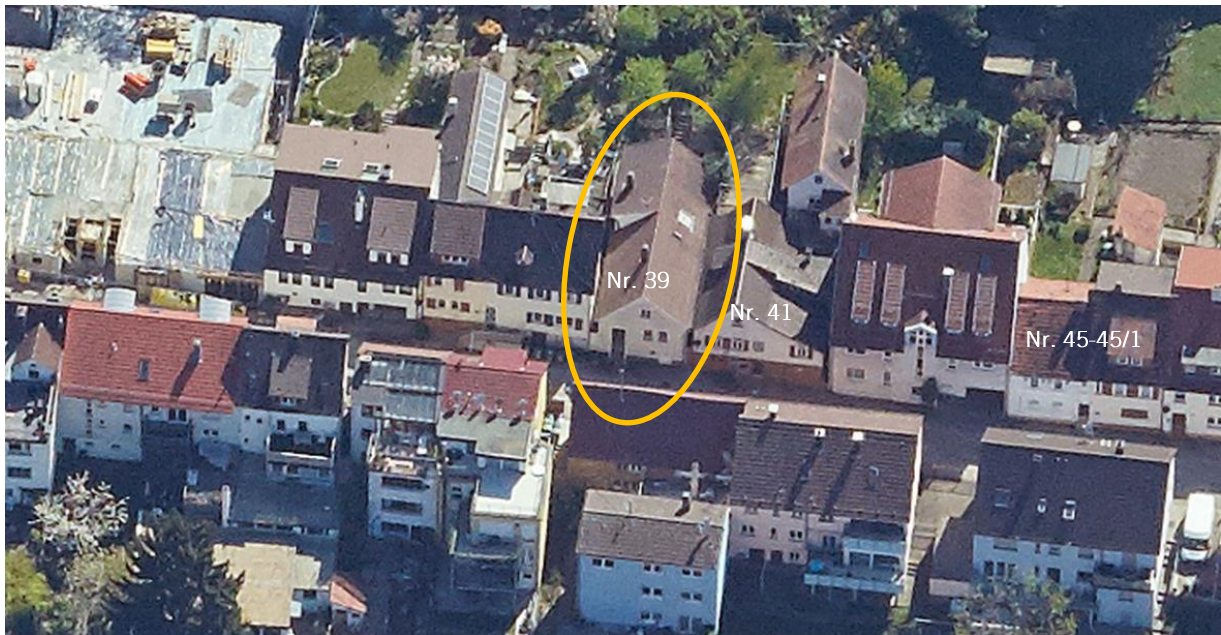
Bauherr: Paulus Wohnbau; Herr Weigele

Architekturbüro: Schilling Escher Steinhilber Architekten, Stuttgart; Frau Steinhilber und Herr Tarkhounian

Wiedervorlage

Beraten am 23.02.2018

Ausgangslage



Luftbild: Stadt Ludwigsburg (2017)

Städtebauliche und baurechtliche Rahmenbedingungen

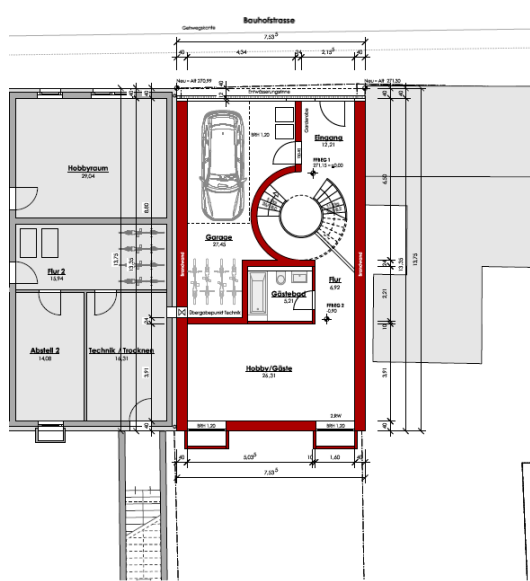
Laut Erhaltungssatzung „Historische Innenstadt Ludwigsburg“ ist dieses historische Gebäude nicht besonders gekennzeichnet und wird von der Erhaltungssatzung deshalb auch nicht erfasst. Das Nachbargebäude Nr. 41 dagegen ist als strukturprägend eingestuft, für das ein erhaltungsrechtliches Verfahren notwendig gewesen ist. Im Rahmen dessen wurde das Bauvorhaben im Gestaltungsbeirat mehrmals vorgestellt und beraten (zuletzt am 27.11.2015). Da beide Gebäude als einzige Gebäude giebelständig zur Bauhofstraße stehen, müssen sie auch als Ausnahmen gemeinsam betrachtet werden. Im Sinne der Erhaltungssatzung wird empfohlen auch hier zu prüfen, ob der Neubau die historische Struktur der umgebenden Bebauung aufnimmt und einen positiven Beitrag zur Erhaltung des städtebaulichen Erscheinungsbildes leistet. Das ist der historischen Entstehungszeit der Bauhofstraße, die noch vor der Gründung der Stadt für die Bauarbeiter des Schlossbaus entstand, geschuldet.

Baurechtlich gilt die Ortsbausatzung in Verbindung mit dem § 34 BauGB (Städtebauliches Einfügen).

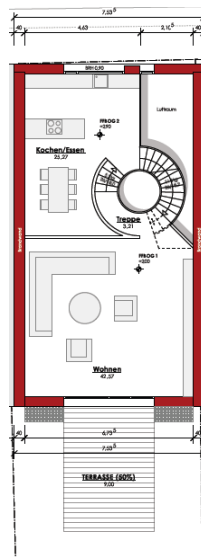
Vorgestellte Planung



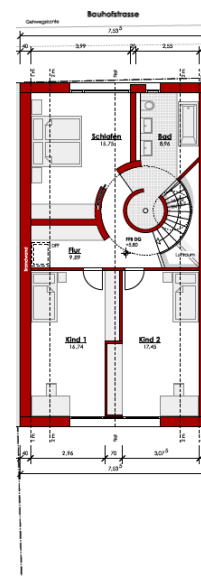
Lageplan



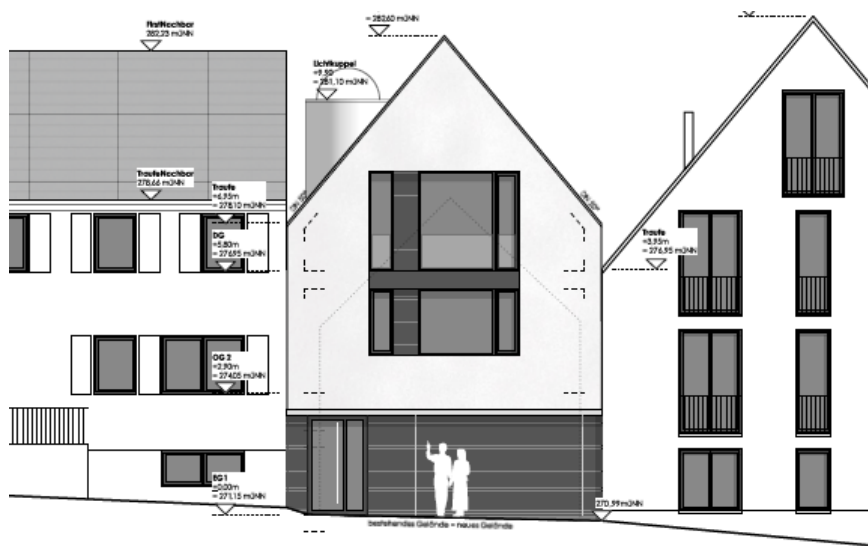
Eingang/ Erdgeschoss



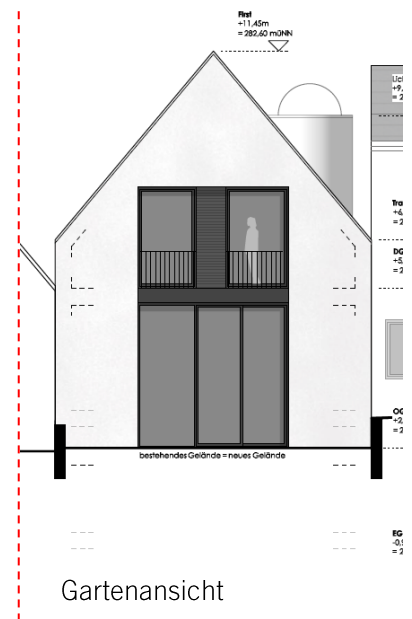
Gartengeschoss/ 1.OG



Dachgeschoss



Straßenansicht



Gartenansicht

Diskussion und Empfehlung

Dem Gestaltungsbeirat wird das Bauvorhaben „Bauhofstraße 39“ als Neubau eines Einfamilienhauses zur Erstvorlage vorgestellt. Die Bauaufgabe sieht den Abbruch des historischen Gebäudes an dieser Stelle vor.

In der Erhaltungssatzung „Historische Innenstadt Ludwigsburg“ ist das Bestandsgebäude nicht besonders gekennzeichnet, jedoch das Nachbargebäude Nr. 41 als strukturprägend eingestuft, für welches bereits in Abstimmung mit dem Gestaltungsbeirat ein Neubauvorhaben verabschiedet wurde.

Beide Gebäude übernehmen als giebelständige Häuser eine charakteristische „Sonderrolle“ im Erscheinungsbild der historischen Bauhofstraße. Insofern ist die Baumaßnahme gemeinsam mit dem bereits definierten Nachbargebäude zu betrachten und im Fokus auf die historische Struktur und den Erhalt des städtebaulichen Erscheinungsbildes der Bauhofstraße zu bewerten.

Kubatur:

Der 3-geschossige Neubau platziert sich als giebelständiges Haus analog zum Nachbargebäude Nr.41 zur Bauhofstraße. Im Vergleich zum Bestand ist das Gebäude um ein Geschoss erhöht. Besonders bei der Betrachtung des präsentierten Massenmodells erscheint diese Aufstockung im Bezug auf seine Nachbarschaft und dessen Straßenensembles als vertretbar.

Die Trauf- und Firshöhen nehmen keine Bezugshöhen auf, sondern vermitteln zu ihrer Nachbarschaft. Der Gestaltungsbeirat befürwortet diese Eigenständigkeit, damit wird der Charakter der gewachsenen Typologie gestärkt. In Höhe und Geometrie der Giebelseite ist eine gute Paarung der beiden Giebelhäuser zu vermuten. Hier ist ein Nachweis durch eine vollständige Ansicht beider Gebäude 39 und 41 zu führen.

Kritisch wird der zylindrische Dachaufbau als Fortführung des Treppenraumes gesehen. Trotz der zum Giebel versetzten Rücklage ist diese Überhöhung von der Nachbarschaft wahrnehmbar und in seiner Ausformulierung ein untypisches architektonisches Sonderelement im Erscheinungsbild der historischen Bauhofstraße.

Fassadengestaltung:

Der vorgestellte Fassadenentwurf thematisiert eine starke Gliederung eines separaten Sockelgeschosses. Sowohl die starke horizontale Zonierung (Betonfertigteil-Gesims), als auch die unterschiedliche Materialität (Holz-Putz) der Fassadenteile wird vom Gestaltungsbeirat kritisch hinterfragt. Auch die gewählte Sprache der großen zentralen Fassadenöffnung wird vom Beirat nicht begrüßt. Gliederung, Schichtung und Proportion der Öffnung korrespondiert nicht mit dem historischen Umfeld, vielmehr appliziert die Erscheinung eine nicht vorhandene Sondernutzung.

Der Gestaltungsbeirat empfiehlt hier eine Überarbeitung des Entwurfes. Dabei sind die ortstypischen architektonischen Elemente der hiesigen Fassaden der Bauhofstraße als „Entwurfsmatrix“ heranzuziehen. Bezüge zu den Nachbarschaften, zu deren Öffnungen, Rhythmus, Proportion und auch Materialität sind zu untersuchen. Moderne Interpretationen historischer Fassadenelemente –wie die gestaltprägenden typischen Fensterläden – werden begrüßt.

Zielstellung ist, eine dem Ort angemessene, selbstverständliche Architektursprache.

Eine **Wiedervorlage** des Projekts mit Überarbeitung der Fassadengestaltung wird empfohlen.

Dabei ist eine Darstellung des Bauvorhabens mit Einbeziehung seiner Nachbargebäude in Form einer Straßenabwicklung vorzulegen, um die beschriebenen Bezüge im städtebaulichen Umfeld zu überprüfen.

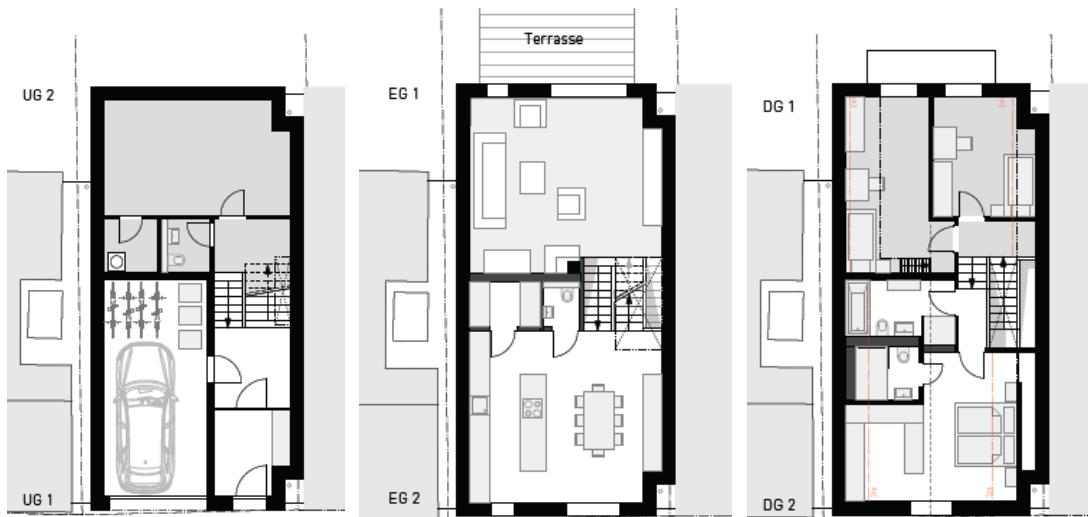
Vorgestellte Planung



Straßenabwicklung zur Bauhofstraße



Ansicht zum Innenhof

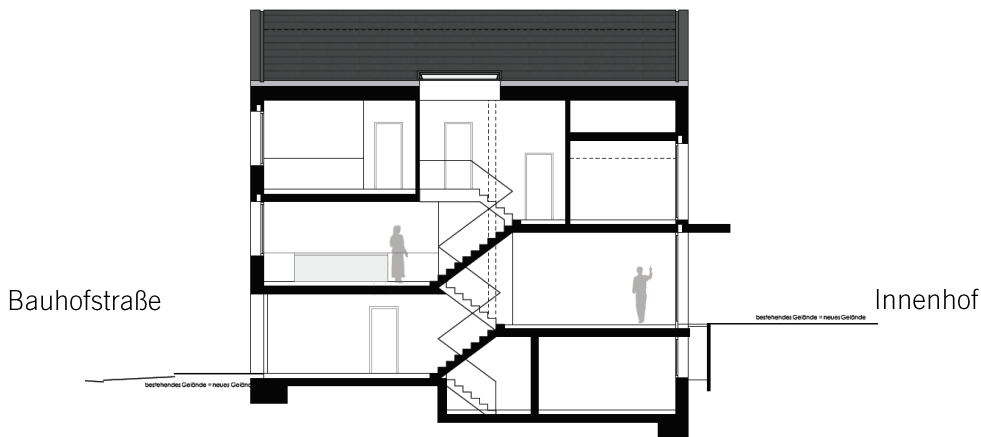


UG

Grundriss EG

Grundriss DG

Grundriss



Straßenabwicklung Bauhofstraße

Diskussion und Empfehlung

Dem Gestaltungsbeirat wird das Bauvorhaben „Bauhofstraße 39“ als Neubau eines Einfamilienhauses zur Zweitvorlage vorgestellt. Die Bauaufgabe sieht den Abbruch des historischen Gebäudes an dieser Stelle vor. Der vorliegende, überarbeitete Entwurf setzt die Empfehlungen aus der vorherigen Stellungnahme weitestgehend um.

Kubatur:

Bereits bei Erstvorlage des Entwurfes wurde die **Eigenständigkeit des giebelständigen Hauses** auch mit Bezug zum Nachbargebäude Nr.41 begrüßt. Die unterschiedlichen Firsthöhen und vermittelnden Traufhöhen lassen eine **gute Einbindung und Paarung** vermuten. Die dargestellte Straßenabwicklung zeigt die **charakteristische „Sonderrolle“** der beiden giebelständigen Häuser 39 und 41 im Erscheinungsbild der historischen Bauhofstraße.

Der vorliegende Entwurf schlägt zu dem benachbarten traufständigen Haus Nr.37 einen **Bauwisch** vor. Dieses historische Motiv stärkt die gewachsene Typologie der Bauhofstraße und wird somit **positiv bewertet**. Die bauliche **Andeutung des Bauwichts zwischen den beiden Giebelhäusern 39 und 41** wird seitens des Gestaltbeirates hinterfragt. Die gewünschte Paarung der beiden Gebäude benötigt diese Detailausbildung nicht. Eine einfache Reihung und Baufugenausbildung unter Aufnahme beider Traufhöhen führen zu einer Vereinfachung und Stärkung der Situation.

Fassadengestaltung:

Die Überarbeitung der **Fassadengestaltung** in Ausbildung als Lochfassade, mit **Aufnahme historischer Fassadenelemente** - gestaltprägender Fensterelemente, werden begrüßt. Die gewünschten Bezüge zu den Nachbarschaften, zu deren Öffnungen, Rhythmus und Proportion sind hergestellt.

Die straßenseitige **Erdgeschoßnutzung als Garage wird kontrovers diskutiert**. Die Nutzung mit dazugehöriger Fassadenöffnung **erscheint zur historischen Straßenabwicklung fremdartig**. Wünschenswert ist eine Auslagerung des Stellplatzes, z.B. in die benachbarte Tiefgarage. Der Gestaltungsbeirat begrüßt eine zur historischen Stadt adäquate Nutzung der Erdgeschosszonen.

Erscheint ein ausgelagerter Nachweis des Stellplatzes in der weiteren Planung nicht möglich, so ist ein besonderer Schwerpunkt auf die **Gestaltung des Garagentores** zu legen. Der Gestaltungsbeirat empfiehlt hierfür die Gestaltmatrix des Fensterladens mit möglichen Einblicken, auch im Hinblick einer Umnutzung (z.B. als Laden oder Büro) fortzuführen.

Unter Beachtung der vorliegenden Stellungnahme und **Terminierung einer Bemusterung** zur Farb- und Materialkonzeption im Zusammenhang der benachbarten Bauvorhaben mit der Bauverwaltung, benötigt das Bauvorhaben **keine Wiedervorlage** beim Gestaltungsbeirat.

Rückblick auf die Beratung zum Bauvorhaben Bauhofstraße 41:



Planung – Ansichten zur Straße und zum Garten

Bestandsfoto mit Visualisierung

Diskussion und Empfehlungen zum Gebäude 41 (vgl. Protokoll 27.11.15)

Insgesamt entspricht der Entwurf in der vorliegenden Fassung den in der Erhaltungssatzung geforderten Merkmalen.

Für die weitere Bearbeitung des Bauvorhabens regt der Gestaltungsbeirat an, **folgende Empfehlungen zu überprüfen**:

- In der Gesamtansicht mit den Nachbargebäuden wirkt die Eingangssituation auch in Anbetracht des topografischen Verlaufs der Bauhofstraße sehr gedrungen. Es könnte zielführend sein, den **Sockelbereich** nicht an der Oberkante der Eingangstür zu beenden, sondern einen niedrigeren Sockel wie beim Nachbargebäude Bauhofstraße 39 auszubilden. Die Eingangstür wäre dann nicht nur dem Sockelbereich zugeordnet.
- Der **Abstand zwischen den Fenstern und dem Giebelrand** sollte insbesondere bei dem Fenster im Dachgeschoss vergrößert werden. Hierfür wäre es möglich, das Dach geringfügig zu erhöhen. Auch unter Berücksichtigung des notwendigen Dachaufbaus erscheint diese Maßnahme vorteilhaft.
- Bezüglich der Detaillierung sowie der **Farbgestaltung der Fassade** und des Dachs empfiehlt der Gestaltungsbeirat, sich an den strukturprägenden historischen Vorbildern der Bauhofstraße zu orientieren. Der in der Perspektive dargestellte weiße Farbton der Fassade ist zu grell. Hier könnte eine **Visualisierung des Gebäudes in der Gesamtabwicklung der Straße Klarheit bringen**.

Gesamtschau

Straßenabwicklung der Gebäude Bauhofstraße 39 und 41 (schon genehmigt)



Ansicht zur Bauhofstraße

Ergänzung/ Bauantrag und Entwurf Bauhofstraße 41

TOP 3: Hartensteinallee 2

Abbruch und Neubau Mehrfamilienhaus

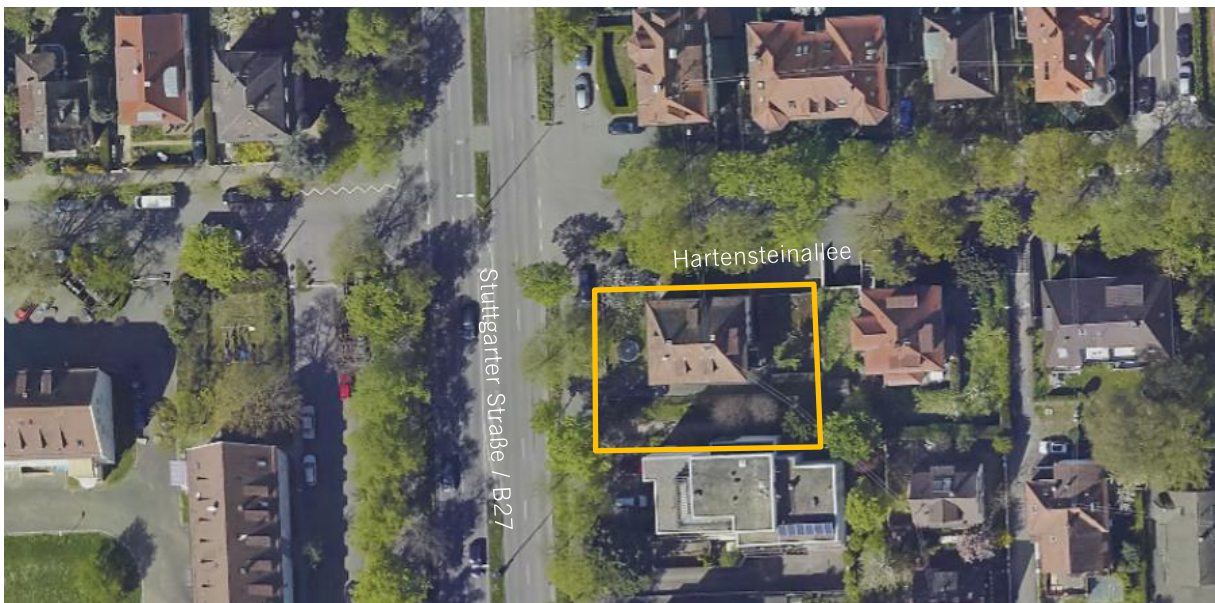
Bauherr: Herr Dr. Helge-Alexander List (nicht anwesend)

Architekt: Cooperation4, Dresden (nicht anwesend)

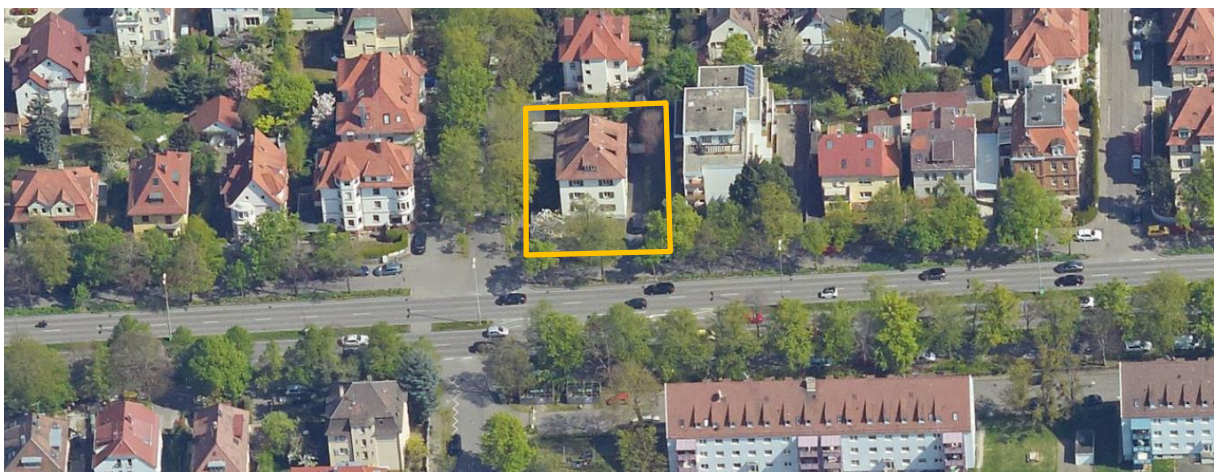
-

Erstberatung

Ausgangslage



Luftbild: Stadt Ludwigsburg (2017)



Schrägaufnahme nach Osten: Stadt Ludwigsburg (2017)

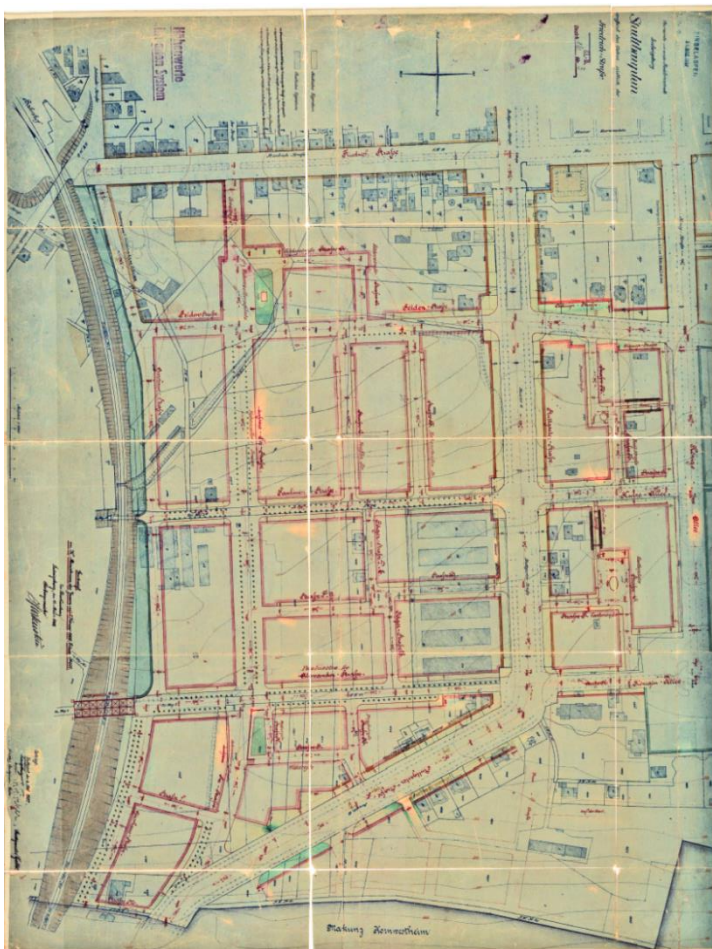
Städtebauliche Rahmenbedingungen

Die Südstadt gehört zu den gründerzeitlichen Stadterweiterungen Ludwigsburgs. Sie schließt räumlich direkt an die Innenstadt an und bildet den südlichen Stadteingang. Durch die exponierte Lage an wichtigen Verkehrsachsen (B 27, Friedrichstraße, Bahntrasse) prägt sie in besonderem Maße das Stadtbild. Die Erschließungsstruktur der Südstadt nimmt die Achsenstruktur der historischen Innenstadt auf. Deutlich wird dies am Stadtbauplan von 1908, entworfen von Theodor Fischer, der zu dieser Zeit Professor an der Stuttgarter Hochschule war. Fischer prägte die Stadtentwicklung in Süddeutschland Anfang des 20.

Jahrhunderts maßgeblich und wird als Wegbereiter der Architekturrichtung der „Stuttgarter Schule“ angesehen. Auch in Ludwigsburg haben seine Planungen Spuren hinterlassen. So sind die im Plan vorgegebene Blockstruktur bzw. das entwickelte Achsensystem sowie die sich daraus ergebenden Platz- und Raumfolgen seither Vorgabe. Diese zeigen sich bis heute in den vielen erhaltenen historischen Gebäuden und zugehörigen Vorgartenzonen und stellen die besondere stadträumliche und architektonische Qualität der Südstadt dar.

Bis heute ist diese historische Entwicklung an der Bebauungsstruktur der Südstadt ablesbar. Anders als in manchen Stadtgebieten, sind die Struktur und auch ein Großteil der Bebauung bis heute im Urzustand erhalten. Ein Grund dafür ist sicherlich auch, dass die Südstadt weitgehend von Kriegszerstörungen verschont geblieben ist. Die große Qualität des Gebietes entsteht dabei auch durch die passenden Grundstückszuschnitte, privaten Gärten und Hofsituationen. Qualitäten, die im Wohnumfeld bis heute unverändert wahrgenommen werden.

Bisher wurden in der Südstadt nur vereinzelt Gebäude abgebrochen und durch Neubauten ersetzt. In der homogenen Struktur stechen diese jedoch, teil sehr deutlich, hervor.

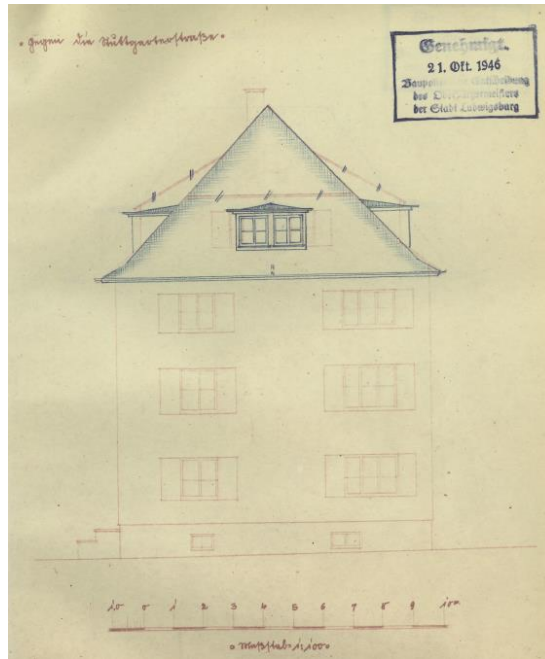


Stadtbauplan von Theodor Fischer, 1908

Das ursprüngliche Gebäude Hartensteinallee 2 hatte durch den Zweiten Weltkrieg einen Fliegerschaden. Beim heutigen Gebäude handelt es sich um einen Ersatzbau des teilzerstörten Gebäudes aus dem Jahr 1946, der auf dem erhaltenen Keller von 1909 errichtet wurde.



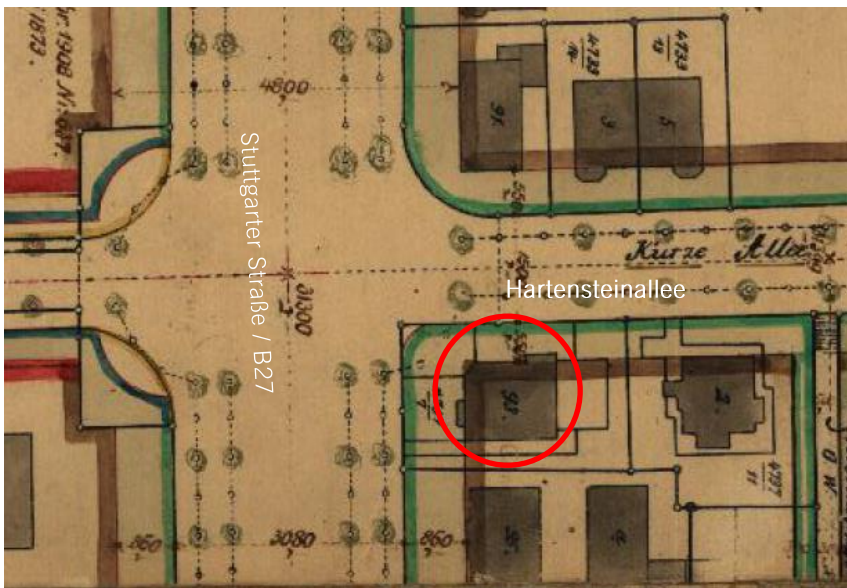
Kriegszerstörtes Gebäude von 1909



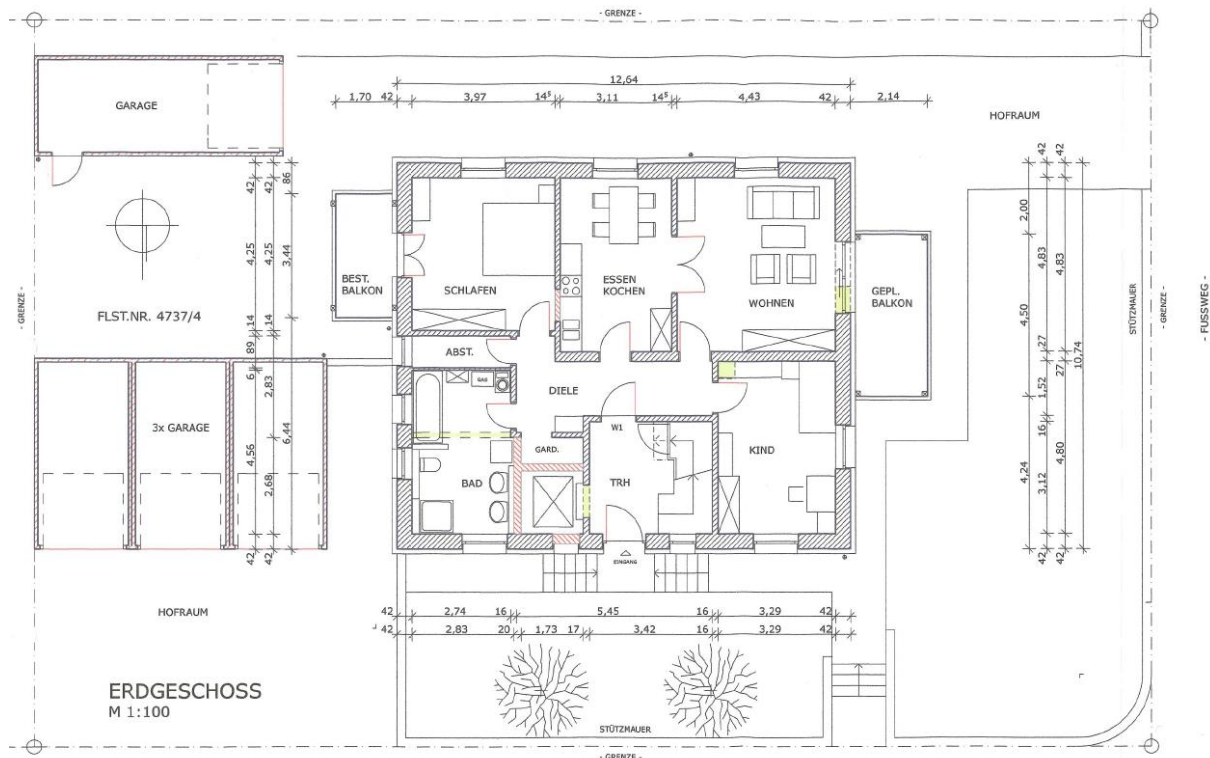
Wiederaufbau 1946; jeweils Ansicht Stuttgarter Straße

Baurechtliche Rahmenbedingungen

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des Ortsbauplan 16/6 von 1917. Nach Ortsbausatzung ist das Gebiet als „Wohnviertel“ festgesetzt. Einzuhalten sind eine Baulinie und eine freizuhaltende Vorgartenzone.



Dem Bauherrn wurde 2013 eine Gebäudemodernisierung mit dem Einbau eines Lifts, einer Balkonanlage zur Stuttgarter Straße sowie weiteren Dachgauben genehmigt. Diese Genehmigung hat noch bis April 2019 Bestand.



Grundriss Erdgeschoss (genehmigt; nicht realisiert)



Ansicht Hartensteinallee (genehmigt, nicht realisiert)

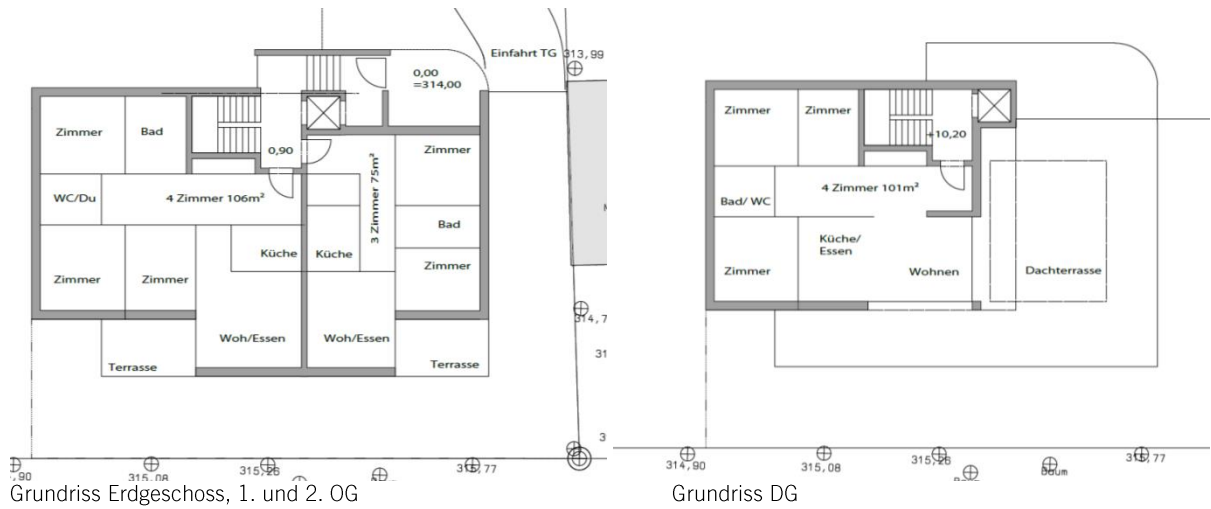


Ansicht Stuttgarter Straße (genehmigt; nicht realisiert)

Vorgestellte Planung



Lageplan



Grundriss Erdgeschoss, 1. und 2. OG

Grundriss DG



Straßenabwicklung Stuttgarter Straße

Diskussion und Empfehlung

Das in der Erstberatung vorgestellte Bauvorhaben 'Hartensteinallee 2' sieht den Abbruch des Bestandsgebäudes und den Neubau eines gestaffelten drei- bis viergeschossigen Baukörpers mit Flachdach als Ersatz vor.

In seiner Stellungnahme setzt sich der Gestaltungsbeirat zunächst mit dem städtebaulichen Kontext des Projekts auseinander. Das Bestandsgebäude ist Teil eines Quartiers, das als einmaliges **städtebauliches Ensemble in Form einer Villenkolonie einen wichtigen Stellenwert in der Entstehungsgeschichte der Stadt Ludwigsburg** spielt. Diese einzigartige Bedeutung für das Ludwigsburger Stadtbild ist auch durch die **Lage am südlichen Stadteingang** entlang der Stuttgarter Straße bedingt.

Neben der architektur- und städtebaugeschichtlichen Bedeutung des von Theodor Fischer 1908 geplanten Gesamtensembles ist die **besondere Qualität des Stadtquartiers auch vor Ort noch immer erlebbar**. Durch eine ausgewogene Körnung der städtebaulichen Struktur sowie durch eine feine, zurückhaltende Gestaltung der Einzelgebäude, öffentlichen und privaten Freiflächen entsteht ein angenehm homogenes Erscheinungsbild. **Wie fragil dieses Gesamtsystem ist zeigt sich an einzelnen Neubauten (Stuttgarter Straße 95 und 105), die wie Fremdkörper in der Straßenabwicklung wirken**. Diese Neubauten zeigen deutlich, dass die im gültigen Bebauungsplan getroffenen Festlegungen bezüglich der Baulinie und der freizuhaltenden Vorgartenzone nicht ausreichend sind, um den prägnanten Charakter des Quartiers zu kultivieren.

Innerhalb der städtebaulichen Struktur kommt dem Gebäude „Hartensteinallee 2“ eine **besondere Bedeutung** zu. Durch seine **exponierte Lage im Kreuzungsbereich** der Hartensteinallee mit der Stuttgarter Allee besitzt es **zwei Vorderseiten zum öffentlichen Raum**. Dieser hervorgehobenen Bedeutung wird das Bestandsgebäude mit seiner angemessenen Kubatur und schlichten Gestaltung im Gegensatz zum vorgeschlagenen Neubau in vollem Umfang gerecht. Durch die besondere Situation des Wiederaufbaus nach dem 2. Weltkrieg fügt es dem Areal zudem **eine interessante zeitgeschichtliche und stilprägende Facette hinzu, die bei einem Abbruch gänzlich verloren gehen würde**.

Der in der Baugenehmigung für eine Gebäudemodernisierung aus dem Jahr 2013 dargestellte Grundriss zeigt, dass sich **in dem Gebäude attraktive Wohnungen mit gut proportionierten Einzelzimmern befinden**. Auch der **bauliche Zustand macht augenscheinlich von außen einen guten Eindruck**. Es stellt sich jedoch die Frage, ob neue Balkone zur Stuttgarter Straße aufgrund der Lärmsituation eine ausreichende Aufenthaltsqualität besitzen.

Der Gestaltungsbeirat ist einstimmig der Meinung, dass **bei der Entwicklung des Projekts der Erhalt des Gebäudes eine wichtige Rolle** spielen sollte. Den weiteren Planungsschritten ist zunächst **eine intensive Beschäftigung mit dem Bestandsgebäude zugrunde zu legen**. Zudem empfiehlt der Gestaltungsbeirat eine Erhaltungssatzung für das Gesamtareal in der Ludwigsburger Südstadt erarbeiten zu lassen sowie **einen Aufstellungsbeschluss für eine Anpassung des bestehenden Bebauungsplans** zu erwirken, um die einzigartigen, architektonischen und stadträumlichen Qualitäten des Quartiers auch für zukünftige Bewohnerinnen und Bewohner sicherzustellen.

Der Gestaltungsbeirat schlägt eine **Wiedervorlage** des Projekts vor.