

zur Sitzung des Gestaltungsbeirats (GBR)

am Freitag, 25.09.2020, Kulturzentrum, Großer Saal

Dauer: von 13.00 bis 17.30 Uhr

Nicht – Öffentlich Von 14.00 bis 17.30 Uhr

Vorsitz

Martin Kurt (i.V.), Petra Zeese

Teilnehmende

Externe Fachleute:

Petra Zeese, Vorsitzende
Prof. Susanne Burger
Prof. Stefanie Eberding
Sven Fröhlich
Prof. Johannes Kappler

Fraktionsvertreter:

Ulrich Bauer , B90/Grüne
Florian Sorg, B90/Grüne
Armin Klotz, CDU
Bernhard Remmele, Freie Wähler
Gabriele Moersch, Freie Wähler
Stefanie Knecht, FDP
Dieter Juranek, SPD
Jürgen Müller, LINKE
Elga Burkhardt, LUBU
Hayrettin Dogan, BdV

Vertreter der Verwaltung

Bürgerbüro Bauen:

Peter Fazekas Stellvertretende Fachbereichsleitung
Rainer Berg

Stadtplanung und Vermessung:

Martin Kurt, Fachbereichsleitung
Vanessa Sommer
Avni Veselaj

Schriftführung

Externe Fachleute / FB 61
Beiratsprotokoll – Versand:

Tagesordnung

Öffentlich

- TOP 1 Bauvorhaben „Hohenzollernstraße 12-14“,
Zuletzt beraten am 31.01.2020 und 15.05.2020
W i e d e r v o r l a g e

Nicht Öffentlich

- TOP 2 Bauvorhaben „Bogenstraße 27“,
E r s t b e r a t u n g
- TOP 3 Bauvorhaben „Fuchshof, Baufeld 1 – Baucluster 1“,
E r s t b e r a t u n g

Verlauf

Herr Martin 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:

- **Petra 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, Preisrichtertätigkeit.
- **Prof. Susanne Burger**, Landschaftsarchitektin, Büro burger landschaftsarchitekten aus München, seit 2012 Professorin an der Hochschule Weihenstephan-Triesdorf, Fakultät Landschaftsarchitektur, Lehrgebiet Entwerfen, Preisrichtertätigkeit.
- **Prof. Stefanie Eberding**, Architektin, Büro (se)arch architekten aus Stuttgart, seit 2018 Professorin für Entwerfen, Gebäudekunde und Baukonstruktion Frankfurt University of Applied Sciences, 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.
- **Prof. Johannes 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.



Vorberatung und Ortsbesichtigung am Vormittag



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

Handwritten signature in blue ink.

gez. Petra Zeese, Vorsitzende

Handwritten signature in black ink.

gez. Martin Kurt, Leitung FB Stadtplanung und Vermessung

ÖFFENTLICH

TOP 1: Hohenzollernstraße 12-14, Südstadt

Abbruch eines Bürogebäudes, Neubau von Wohnungen und Büros

Bauherrschaft/Projektentwickler: Wüstenrot Haus- und Städtebau (WHS), Herr Bender
Architekt: Loweg Architekten, Andreas Loweg, Florian Loweg

W i e d e r v o r l a g e, zuletzt beraten am 31.01.2020 und 15.05.2020

Ausgangslage:

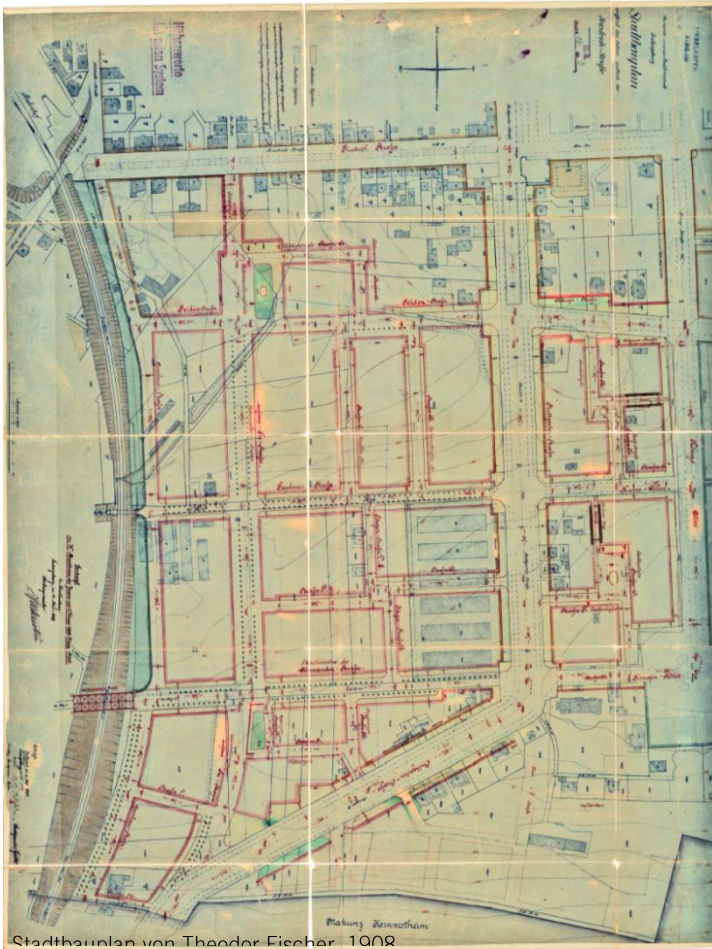


Luftbild: Stadt Ludwigsburg (2019)



Luftbild: Stadt Ludwigsburg (2019)

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.

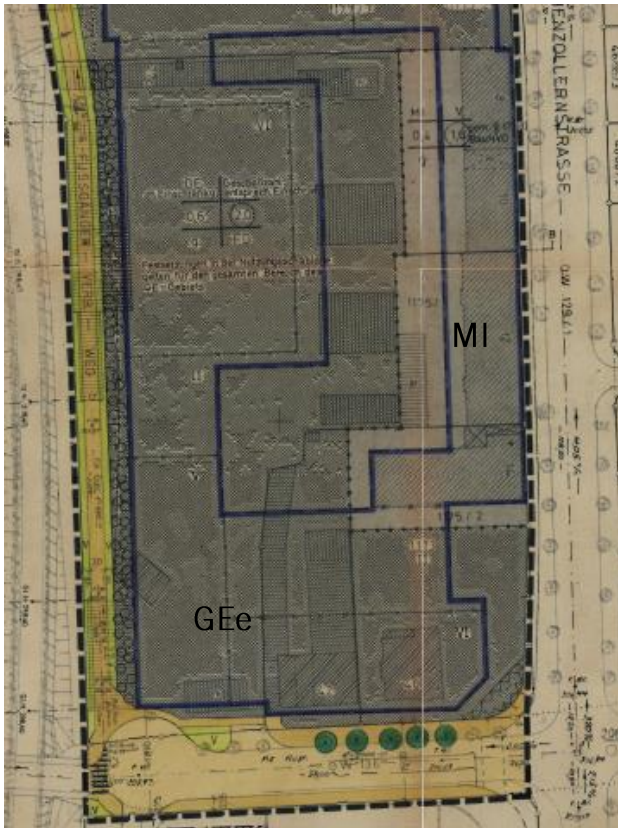
Die Erschließungsstruktur der Südstadt nimmt die Achsenstruktur der historischen Innenstadt auf. Deutlich wird dies am Stadtbauplan von 1908, entworfen von Theodor Fischer, der zu dieser Zeit Professor an der Stuttgarter Hochschule war. Fischer prägte die Stadtentwicklung in Süddeutschland Anfang des 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.

Baurechtliche Rahmenbedingungen

Für die Flächen existiert ein qualifizierter Bebauungsplan. Dieser setzt für die Bebauung teilweise ein eingeschränktes Gewerbegebiet, teilweise ein Mischgebiet fest. Im Wesentlichen entspricht die Planung den Vorgaben des Bebauungsplanes. Die Grenzbebauung nach Westen ist mit dem Nachbar zu klären, darüber hinaus sind nach erster Prüfung Baulasten für den nördlichen in West-Ost-Richtung verlaufenden Baukörper notwendig.



Auszug Bebauungsplan 051/01, 24.10.1973

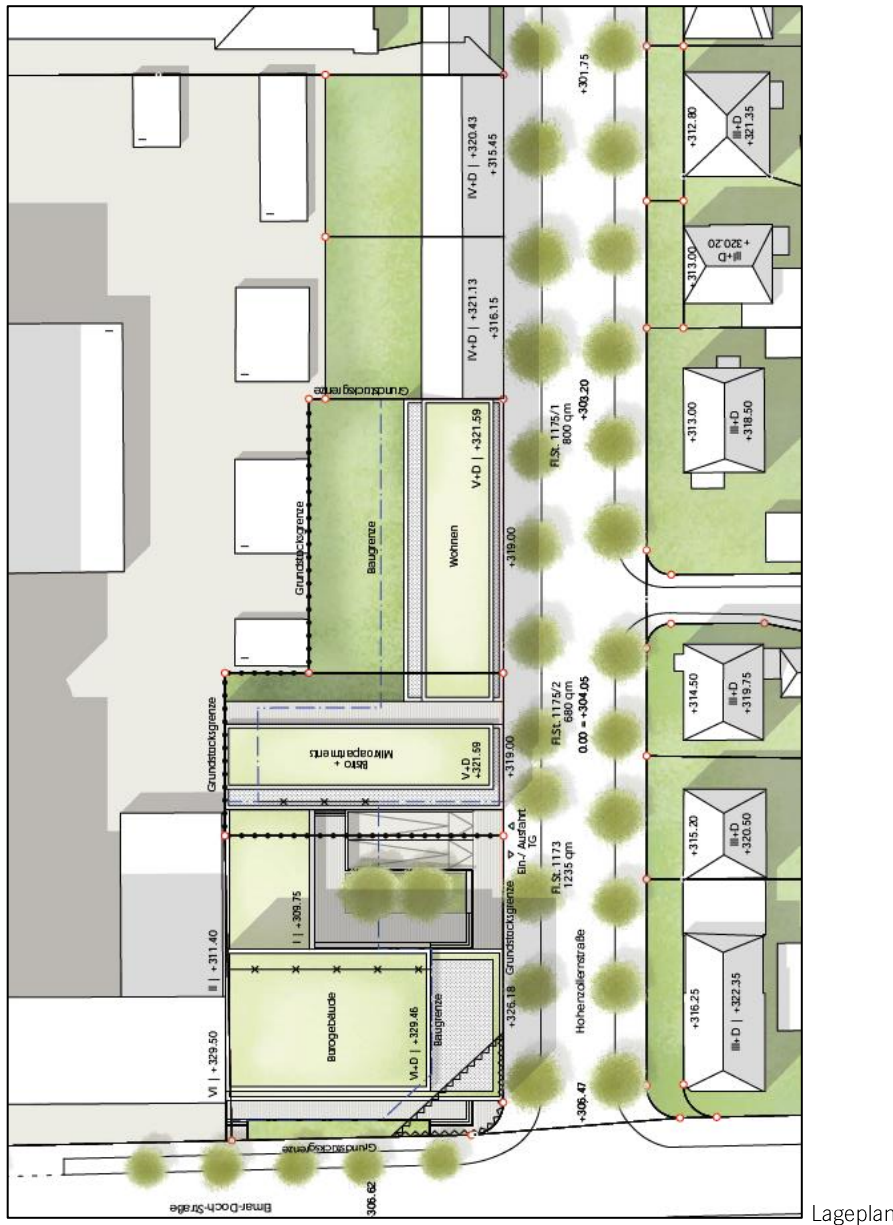
Im Norden schließt das Bauvorhaben (ebenso wie die Bestandsbebauung) an ein denkmalgeschütztes Gebäude (nach §2 DSchG) an und ist diesem in Kubatur und Gestaltung unterzuordnen. Das 1926, nach Plänen von Friedrich Haußer, erstellte Doppelmietshaus wurde gleichzeitig mit einem ähnlichen Gebäude am Hohenzollernplatz erstellt. Einige zeittypische Details weisen auf einen formalen Einfluss des Expressionismus hin. „Durch die Gliederung des Baukörpers, die Ausbildung der Schmuckformen und die für die 20er Jahre typischen Zweispänner-Grundrisse ist das Gebäude ein anschauliches Beispiel für die Wohnhausarchitektur der Entstehungszeit. An seiner Erhaltung besteht aus wissenschaftlichen (insbesondere baugeschichtlichen) Gründen öffentliches Interesse.“ (Auszug aus der Begründung der Denkmaleigenschaft, LDA Stuttgart, 1987)



Gebäude Hohenzollernstraße 8-10, Luftbild: Stadt Ludwigsburg (2019)

Beratung im Gestaltungsbeirat am 31.01.2020

Die Wüstenrot Haus- und Städtebau (WHS) hat ihren Sitz aktuell in den Gebäuden Hohenzollernstraße 12-14 und ist Eigentümer des bisher unbebauten Eckgrundstückes. Mit einer Neuplanung soll zunächst das Eckgrundstück bebaut werden, welches zukünftig für die Büroräume der WHS vorgesehen ist. Nach Umzug der Mitarbeiter und Abriss der Gebäude folgt dann in einem zweiten Bauabschnitt die Bebauung der nördlichen Grundstücke. Hier sind Apartments und ggf. eine untergeordnete öffentliche Nutzung vorgesehen.



Lageplan



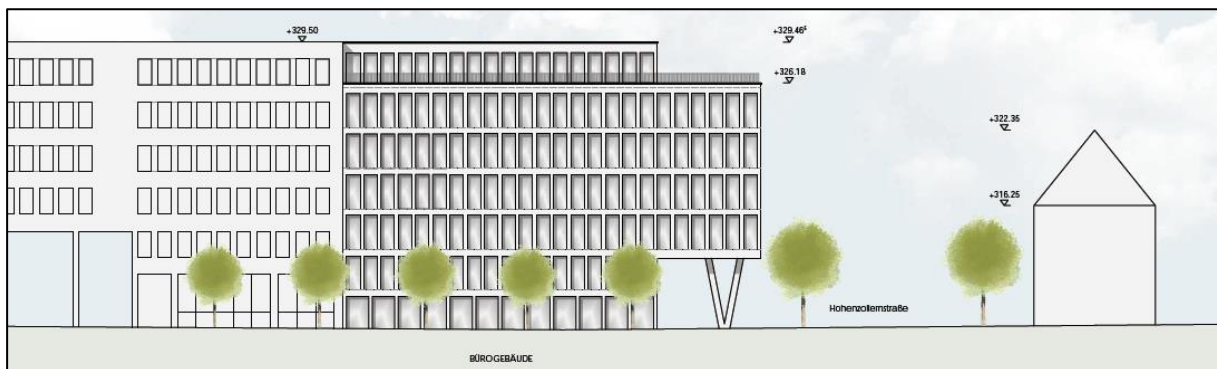
Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Regelgeschoss



Ansicht nach Osten (zur Hohenzollernstraße)



Ansicht nach Süden (zur Elmar-Doch-Straße)

Diskussion und Empfehlung

Der Gestaltungsbeirat prüft das Bauvorhaben in der Südstadt von Ludwigsburg. Es wird festgestellt, dass die komplexe Bauaufgabe mit dem Neubau von Wohnungen und Büros sich an einer **wichtigen städtebaulichen Position in einem sehr heterogenen Quartier** befindet. Dies wird dominiert von den kleinteiligen Gründerzeit Wohnhäusern im Osten, der Schulgebäude im Süden und der denkmalgeschützten Wohnbebauung im Norden.

Die **Ergänzung und Weiterführung des angrenzenden Bürogebäudes** auf der zur Verfügung stehenden Fläche **ist nachvollziehbar** und die Ausbildung des Platzes als verbindendes Freiraumelement zwischen Wohnungsbau und Büros wird positiv anerkannt.

Folgende **Empfehlungen** für die Durchführung werden dringend empfohlen:

Das Bürogebäude mit seiner Höhenentwicklung sitzt zu nahe an der Hohenzollernstraße. Vorgeschlagen wird die **städtebauliche Flucht der angrenzenden Schule aufzunehmen**.

Die **Tiefgaragenabfahrt durchschneidet mit Lage und Dimension den Platz** und stört den öffentlichen Raum empfindlich. Der Gestaltungsbeirat empfiehlt die Verlegung der Einfahrt an die Elmar-Doch Straße. Die Zufahrt kann durch das neue Bürogebäude und den eingeschossigen Anbau erfolgen. Hierfür kann der Anbau in seiner Fläche vergrößert werden ohne den Platz zu sehr einzuschränken.

Der Gestaltungsbeirat bedauert das Vorhaben das bestehende Gebäude abzureißen und mit einem Wohnungsneubau zu ersetzen und **bittet zu prüfen, ob eine Umnutzung möglich ist**. Der Beirat empfiehlt in zukünftigen Planungen die Kriterien der Nachhaltigkeit und grauer Energie zu beachten.

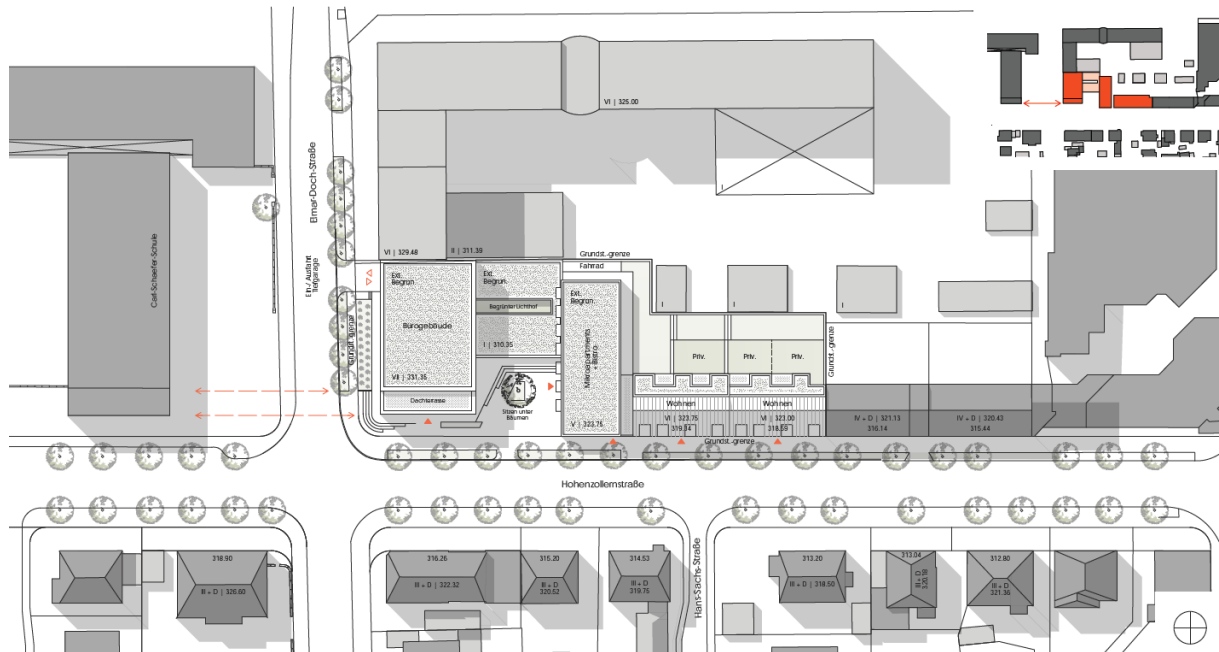
Die aktuellen Planungen des Wohngebäudes gehen in **Höhenentwicklung, Proportion und Dachgestaltung** nicht auf den angrenzenden denkmalgeschützten Wohnungsbau ein. Hierbei sollten dringend die Prinzipien der **Einfügung bezüglich Fassade, Dachform, Farbigkeit und Materialität** beachtet werden. Die dargestellten Fassaden sind in Proportion und Anmutung nicht akzeptabel.

Der **Gestaltungsbeirat betont die Wichtigkeit des Bauvorhabens für die Ludwigsburger Südstadt** und wünscht eine **Wiedervorlage**.

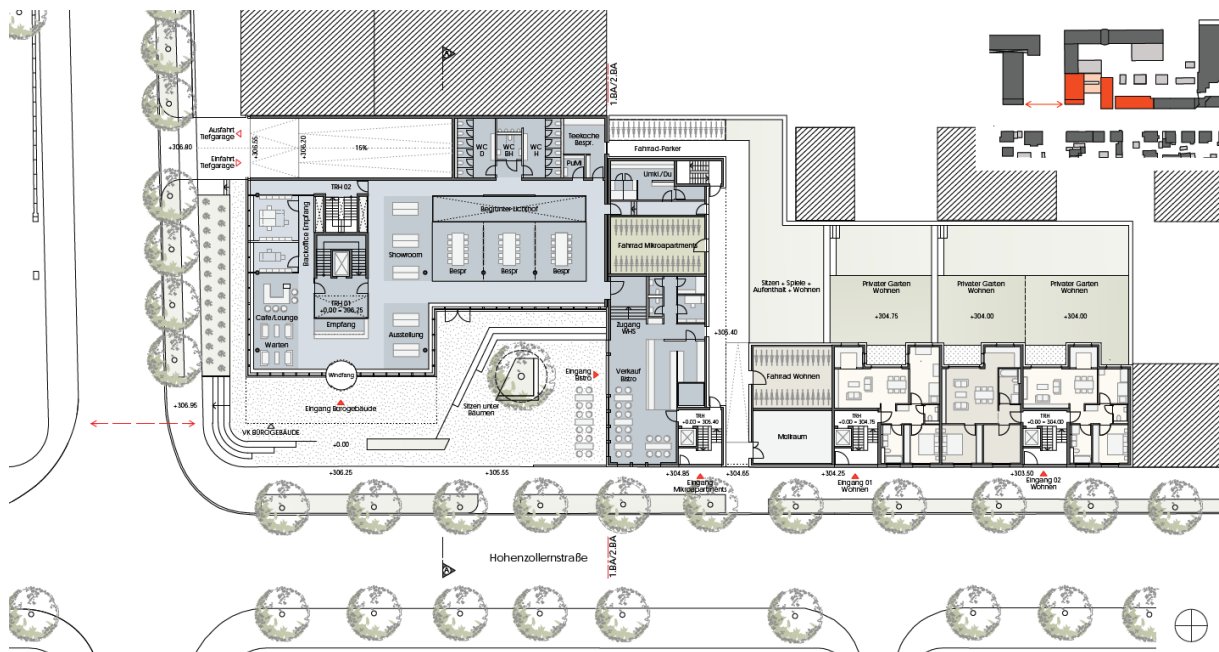
Beratung im Gestaltungsbeirat am 15.05.2020

Bezüglich des Gebäudevorsprungs entlang der Hohenzollernstraße bietet der Bauherr nun zwei Varianten an.

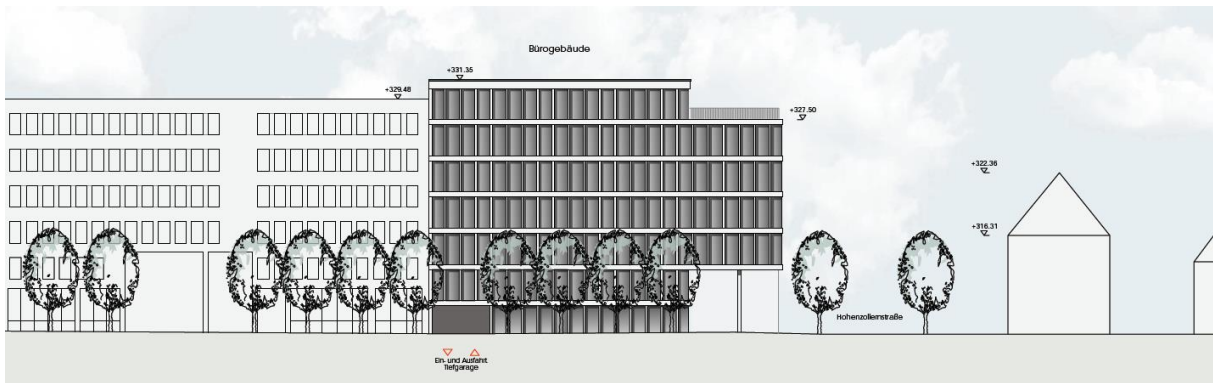
Variante „Bezug Carl-Schäfer-Schule“



Lageplan



Grundriss Erdgeschoss



Ansicht Elmar-Doch-Straße

Bei beiden Varianten bleibt die Ansicht zur Hohenzollernstraße sowie die nördliche Ansicht des Apartementhauses gleich. Der Regelgrundriss verändert sich lediglich in Bezug auf die größere Tiefe des Gebäudes.



Grundriss Regelgeschoss, analog für beide Varianten



Ansicht Hohenzollernstraße



Schnitt und Ansicht Appartementhaus von Norden

Diskussion und Empfehlung

Der Gestaltungsbeirat begrüßt die Weiterentwicklung des Bauvorhabens. Die komplexe Bauaufgabe mit dem Neubau von Wohnungen und Büros befindet sich an einer wichtigen städtebaulichen Position in der Ludwigsburger Südstadt. Die Anregungen aus der Sitzung vom 31. Januar 2020 wurden aufgenommen und sinnvoll weiterbearbeitet. Dies drückt sich in der Verlegung der Tiefgarage und der damit verbundenen Aufwertung des Platzes an der Hohenzollernstraße, der Verkürzung des Bürogebäudes an der Elmar-Doch-Straße und der Anpassung der Wohngebäude entlang der Hohenzollernstraße hinsichtlich Dachform und Größe aus.

Folgende Anregungen für die weitere Planung werden dringend empfohlen:

Das Bürogebäude in der **Variante 1** nimmt mit seiner neuen verkürzten Position die städtebauliche Flucht der angrenzenden Schule auf, reagiert mit seiner Höhe angemessen auf die Raumbildung an der Kreuzung und leitet wohlthuend in den Platz über. Durch die neue Position der Tiefgaragenzufahrt wird der Platz in seiner Aufenthaltsqualität aufgewertet und auch die Verkleinerung der Platzgröße wirkt sich nicht störend aus. **Der Gestaltungsbeirat empfiehlt diese Variante weiterzuverfolgen.** Das Fußgängerniveau treppt sich von der Straßenecke zum Haupteingang ab, welches eine ungünstige Zugangsatmosphäre schafft. Der Gestaltungsbeirat empfiehlt eine Überarbeitung und damit eine **ebenerdige Zuführung vom Kreuzungsbereich** aus, welche auch die Situation mit der Baumpflanzhöhe im Eingangsbereich löst. Die vorgeschlagenen sechs Vollgeschosse des Apartmenthauses in Ost-Westrichtung wird von Seiten des Gestaltungsbereits als akzeptabel befunden, ein **zusätzliches Geschoss wird allerdings einstimmig abgelehnt.**

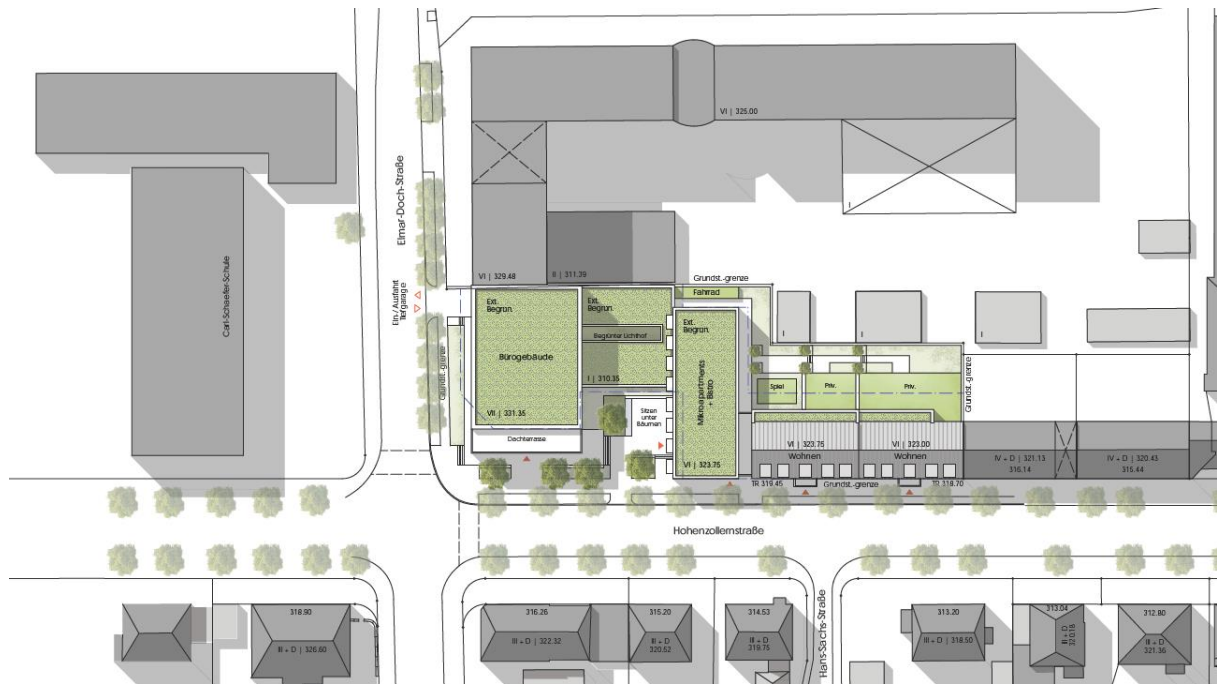
Der Wohnungsbau entlang der Hohenzollernstraße wird in seiner zweiteiligen in der Höhe verspringenden Volumetrie mit der geeigneten Dachform sehr positiv befunden. Die Gliederung des Baukörpers mittels Sockel, Traufe und Dach ist nachvollziehbar, allerdings ist die **Höhe des Sockelbereichs ungünstig** und die im Erdgeschoss untergebrachten Wohnungen sind hinsichtlich Funktion, Raumhöhe, Orientierung und Lage zu überdenken. Der Gestaltungsbeirat empfiehlt den **Eingangsbereich der beiden Gebäude deutlich zu vergrößern** und über eine andere Nutzung in dieser Zone nachzudenken. Empfohlen wird die Weiterentwicklung der Ansicht des direkt an das denkmalgeschützte Gebäude angrenzenden neuen Wohnungsbaus. Angeregt wird, die unterschiedlichen **Fassadengestaltungen auf eine Sprache zu reduzieren.** Hier soll sich der Neubau auf die Merkmale und Details des historischen Nachbarn beziehen und einen architektonischen Bezug herstellen, der die Wohnnutzung zeigt.

Der Gestaltungsbeirat schlägt vor zu prüfen, die beiden Gebäudeteile **farblich leicht voneinander zu differenzieren.** Hier sind Farben in gebrochenen warmen Farbtönen aus dem städtebaulichen Kontext abgeleitet vorstellbar. Auf ein Erscheinungsbild in weißer Putzoptik mit anthrazitfarbenen Fenstern ist zu verzichten. Die Treppenhausfassade mit dem aufgesetzten vertikalen Verglasungselement stört das Erscheinungsbild empfindlich. Der Gestaltungsbeirat schlägt vor, sich bei der Treppenhausgestaltung an dem Erkerelement des Nachbarn zu orientieren.

Die geplanten Gauben, die sich aus der Trauflinie entwickeln, stören die Dachansicht und erhöhen die Gebäudewirkung. Der Gestaltungsbeirat schlägt vor die **Gauben von der Trauflinie hochzusetzen**, so

dass zwischen Trauflinie und Unterkante Gaube noch Dachfläche erscheinen kann, um eine ruhige Dachfläche zu generieren. Die Höhe der Gauben ist dabei zu reduzieren. Die unregelmäßige Taktung der Gauben soll im Zuge der Fassadenüberarbeitung Treppenhaus überprüft werden. Der Gestaltungsbeirat wünscht eine **Wiedervorlage der Bauvorhaben hinsichtlich der Überarbeitung Fassaden- und Detailentwicklung und der Freiraumplanung.**

Aktuelle Planung vom 15.09.2020



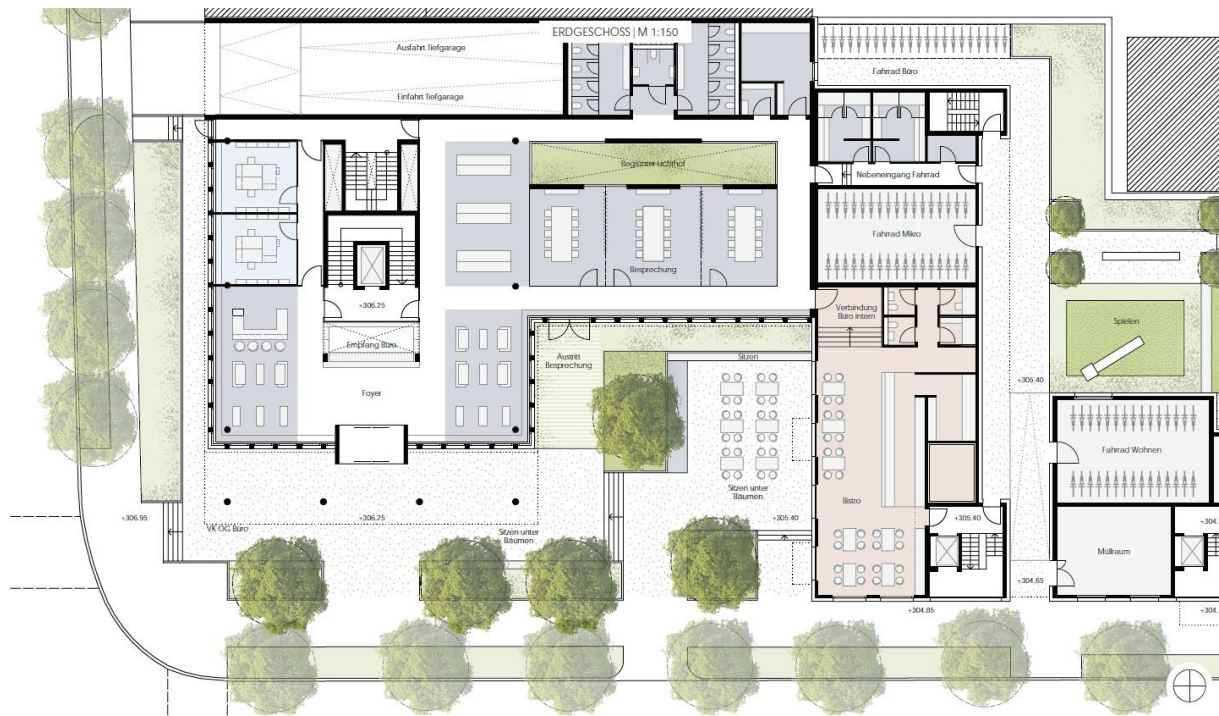
Lageplan



Lageplan – Ausschnitt



Grundriss Erdgeschoss



Erdgeschoss - Detail Eingangsbereich



Grundriss Regelgeschoss



Straßenabwicklung Elmar-Doch-Straße



Straßenabwicklung Hohenzollernstraße



Straßenabwicklung Hohenzollernstraße – Detail zweiter Bauabschnitt



Ansicht zum Innenhof– Detail zweiter Bauabschnitt

Diskussion und Empfehlung

Der Gestaltungsbeirat begrüßt und prüft die Wiedervorlage des Bauvorhabens in der Südstadt von Ludwigsburg. Die Kritikpunkte, die in den vorangegangenen Sitzungen angebracht wurden, sind aufgenommen und zügig und konsequent weiterbearbeitet und umgesetzt worden. Besonders positiv hervorzuheben ist die Verlegung der Tiefgarage, die stadträumlichen Anpassungen und die Verringerung des Bauvolumens.

Bezüglich des Erscheinungsbildes wurden die Empfehlungen aus der Sitzung vom 15.05.2020 aufgenommen und gut umgesetzt. Die neue Bebauung wird somit zum Stadtscharnier in der Südstadt, welches gekonnt von der öffentlichen Bebauung in die Wohnbebauung entlang der Hohenzollernstraße überleitet.

Folgende **Hinweise für die weitere Bearbeitung** werden empfohlen:

Die Verwendung des historischen Erkerthemas der denkmalgeschützten Nachbarbebauung gelingt, allerdings hat dies zur Konsequenz, dass die Treppenhäuser nicht natürlich be- und entlüftet werden. Der Gestaltungsbeirat empfiehlt zu überprüfen, ob die **Vertikalerschließung mit einem Anteil an Tageslicht** versorgt werden kann.

Die Eingangsebene wird als Co-Working Space ausgebildet und passt zur erdgeschossigen öffentlichen Lage an der Straße. Hierbei ist zu prüfen, ob die **Fenster zu den Büroräumen** zur besseren Belichtung vergrößert werden können ohne das Sockelthema in der Gebäudeansicht zu stören.

Die **Freiraumgestaltung an der Ecksituation der Hohenzollernstraße / Elmar-Doch-Straße** und die damit verbundenen Wegebeziehungen werden kontrovers diskutiert. Der Gestaltungsbeirat empfiehlt eine sensiblere Einfügung der Treppenanlage in die Topographie vorzunehmen, um Engpässe im Fußgängerverkehr und eine Barrierewirkung zu vermeiden.

Der Gestaltungsbeirat lobt die intensive Auseinandersetzung mit dem Bauvorhaben und die konstruktive Zusammenarbeit zwischen Bauherren, Architekten und Gestaltungsbeirat.

Der Bauherr wird die Bemusterung hinsichtlich Detailierung und Materialität in engem Austausch mit der Stadt vornehmen.

NICHT ÖFFENTLICH

TOP 2: Bogenstraße 27, Innenstadt

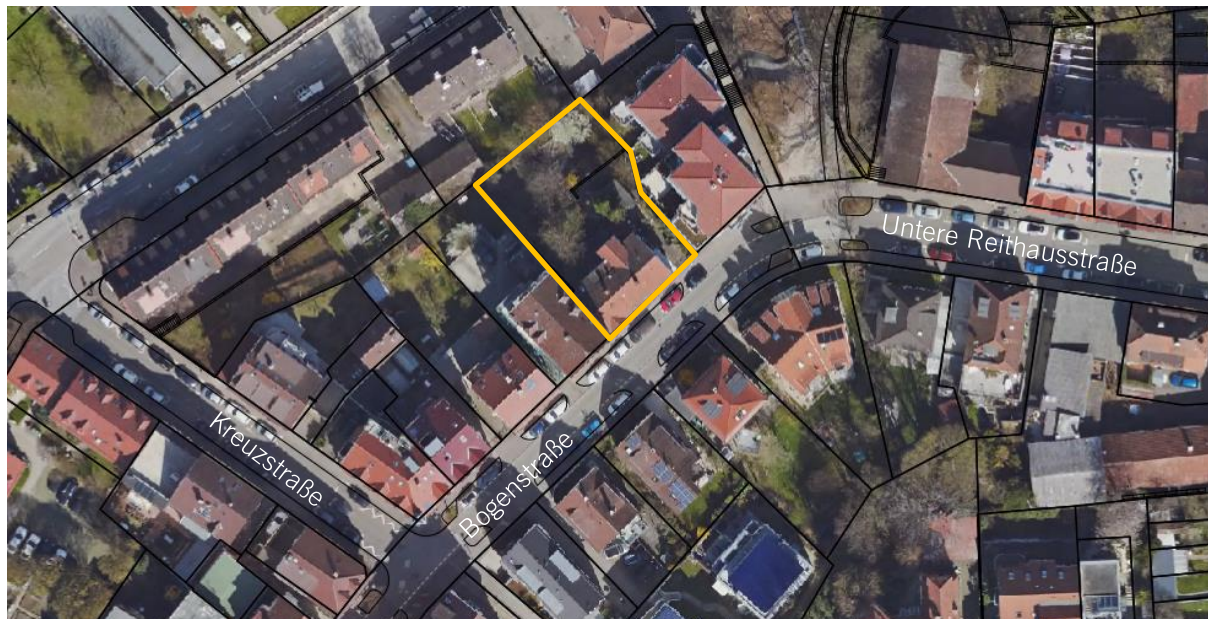
Neubau Wohngebäude

Bauherrschaft/Projektentwickler: Herren Kilger, Görgens (nicht anwesend)

Architekt: Architekturbüro Ludwig, Stuttgart,
Herren Ludwig, Gläser, Leubner

- Erstberatung

Ausgangslage:



Luftbilder: Stadt Ludwigsburg (2019)

Städtebauliche Rahmenbedingungen

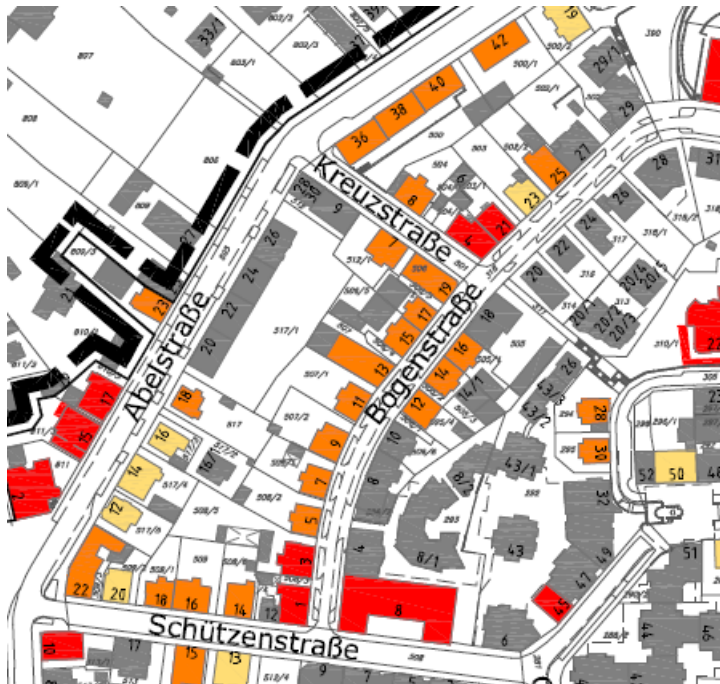
Das Vorhaben befindet sich in der Bogenstraße nördlich der Innenstadt, der sog. Unteren Stadt. Die Bogenstraße zählt zu den am besten erhaltenen und prägnantesten gründerzeitlichen Bereichen der Kernstadt. Sie ist um die Jahrhundertwende entstanden. Auch das Umfeld ist durch eine Vielzahl an attraktiven

historischen Gebäuden geprägt. Ein Neubau in der Bauhofstraße 27 wird den nördlichen „Auftakt“ zu diesem historisch geprägten Straßen- und Stadtraum maßgeblich prägen.

Baurechtliche Rahmenbedingungen

Für den Bereich existieren Baulinienpläne, im Übrigen wird nach §34 BauGB, dem städtebaulichen Einfügen, beurteilt. Es gilt außerdem §29 Abs. 1 Ortsbausatzung: „Die Zahl der Stockwerke für Wohngebäude und andere zu längerem Aufenthalt von Menschen dienende Gebäude ist im allgemeinen auf drei beschränkt.“

Des Weiteren liegt die Bogenstraße innerhalb des Geltungsbereiches der Erhaltungssatzung „Historische Innenstadt“. Die Gebäude der Bogenstraße sind nahezu vollständig als erhaltenswert kartiert, das vorliegende Gebäude Nr. 27 allerdings nicht.



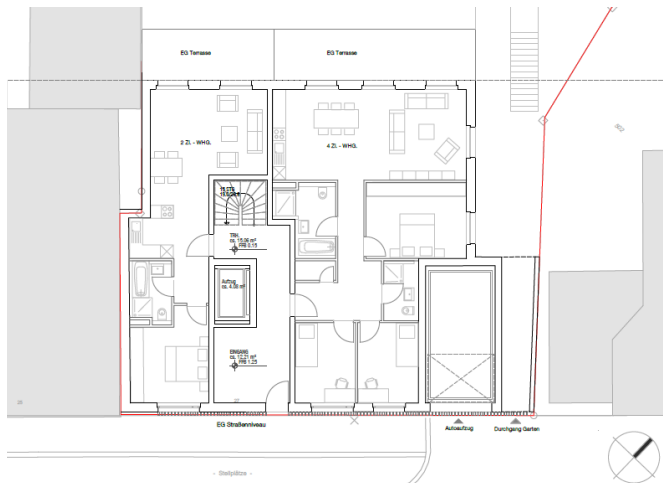
Auszug aus Erhaltungssatzung „Historische Innenstadt“

Rot – Denkmalschutz
Orange – Besonders erhaltenswerte Bausubstanz
Gelb – Strukturprägende Gebäude

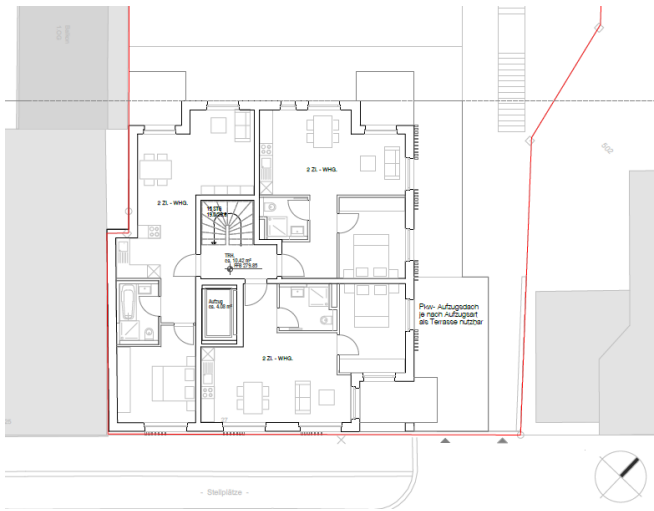
Aktuelle Planung von August 2020

Der Bauherr legt zwei Varianten für den Neubau vor:

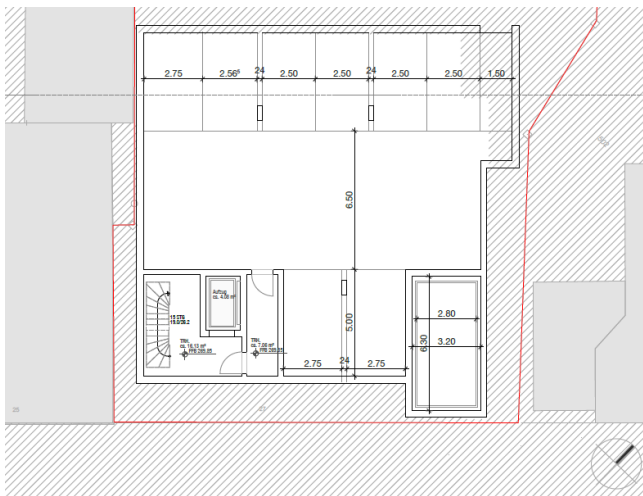
Variante 1: Erdgeschoß auf Straßenniveau



Grundriss Erdgeschoß



Grundriss 1. OG



Grundriss Tiefgarage



Straßenabwicklung



Straßenabwicklung: Untervariante mit Erker

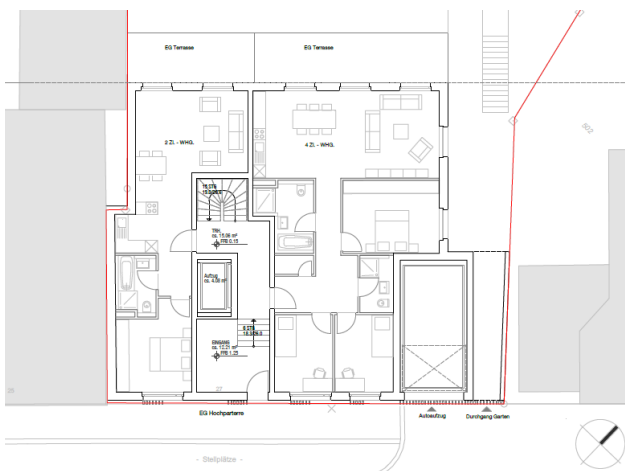


Schnitt

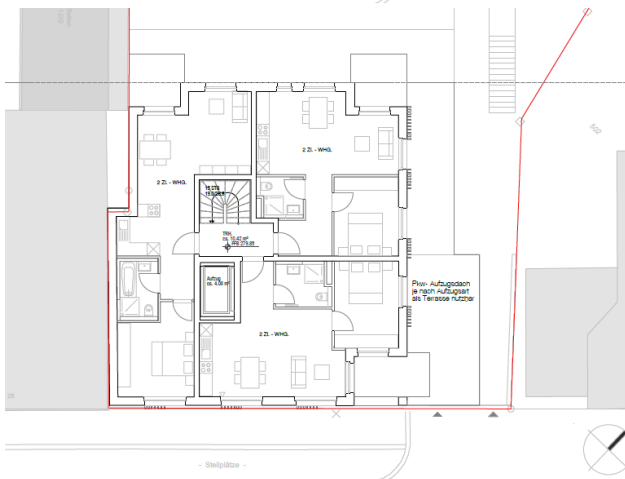


Proportionsstudie

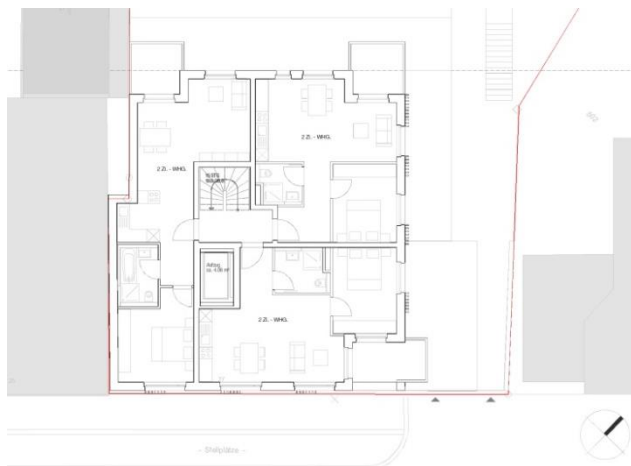
Variante 2: Erdgeschoss Hochparterre



Grundriss Erdgeschoss



Grundriss 1. Obergeschoss



Grundriss 2. Obergeschoss



Straßenabwicklung

Diskussion und Empfehlung

Dem Gestaltungsbeirat wird das Bauvorhaben Bogenstraße 27 vorgestellt, das einen Ersatzneubau in einer der prägnantesten, gründerzeitlich geprägten Straßenräume von Ludwigsburg vorsieht.

In seiner Stellungnahme kann der Gestaltungsbeirat zunächst die Entscheidung des Bauherrn nachvollziehen, anstelle der bestehenden eingeschossigen Bebauung ein neues Wohngebäude zu entwickeln. Auch wenn sich das Bestandsgebäude zurückhaltend in den Straßenverlauf einfügt, bietet es **im Hinblick auf die Schaffung zeitgemäßen Wohnraums keine ausreichende Qualität und nutzt das städtebauliche Potential des Grundstücks nicht aus**. Gesucht wird stattdessen ein passgenaues Volumen, das sich sensibel in den Kontext der Umgebung eingliedert und die Abfolge der solitären Nachbargebäude sinnfölig ergänzt.

Der vorgestellte Bebauungsvorschlag erfüllt diese Vorgaben noch nicht. Die Wahl der Giebelständigkeit des Gebäudes lässt sich zwar aus der Umgebung ableiten. Durch die Ausnutzung der Breite des Grundstücks entsteht allerdings ein **Volumen, das im Verhältnis sowohl zum Nachbargebäude als auch im Kontext der übrigen Straßenbebauung zu voluminös und dominant** wirkt. Diese Massivität wird zudem durch die zweigeschossigen Dachebenen hervorgerufen, die in ihrer Höhe und formalen Ausbildung mit einem flachen Abschluss einen Fremdkörper darstellen.

In der vorliegenden Planung ist der direkte **Anschluss an das benachbarte Gebäude Bogenstraße 25** so gewählt, dass die besonderen Merkmale der erhaltenswerten Bausubstanz nicht berücksichtigt werden. So sollte die bestehende Traufkante mit dem markanten Fries erhalten und sichtbar bleiben. Auch die bestehenden Fenster in der Wand- und Dachfläche entlang der Grundstücksgrenze sollten berücksichtigt werden.

Die Feinabstimmung der Proportionen des Baukörpers bekommt an dieser Stelle der Bogenstraße eine besondere Bedeutung, da man aus der Innenstadt kommend durch die Krümmung der Straße sowohl die Seiten- als auch die Straßenfassade sehr bewusst im öffentlichen Raum wahrnimmt. Aus diesem Grund sollte das Gebäudevolumen an dieser Ecke nicht durch private Außenräume wie Balkone oder Loggien aufgebrochen werden. **Der Gestaltungsbeirat empfiehlt zu überprüfen, ob sich ein traufständiges Gebäude oder ein kleineres, gegebenenfalls freistehendes giebelständiges Gebäude besser in den Gesamtkontext einfügen.**

Eventuell könnte auch der Wechsel der Gebäudetypologie von einem Drei- zum Zweispänner zu einer Verbesserung der Wohnungszuschnitte und damit auch der Anordnung und Orientierung der privaten wohnungsbezogenen Freiräume führen. Durch die Nähe zu den Balkonen des Nachbargebäudes bietet ein privater Freiraum an dieser Stelle wenig Aufenthaltsqualität.

Bezüglich der Höhenlage des Erdgeschosses **präferiert der Gestaltungsbeirat einhellig die Variante 2 mit dem barrierefrei erschlossenen Hochparterre**, da eine ebenerdige Orientierung von Privaträumen zum öffentlichen Raum auch mit Elementen des Sichtschutzes keine ausreichende Wohnqualität bietet. Dabei sollte darauf geachtet werden, dass keine abweisende Anmutung des Gebäudes im Sockelbereich entsteht.

Der Rhythmus der stehenden Fassadenöffnungen wird plausibel aus der historischen Nachbarbebauung abgeleitet. Bezüglich der Größe der Fensteröffnungen sollte eine Feinjustierung erfolgen. **In jedem Fall kann die Entscheidung nachvollzogen und unterstützt werden, auf die Ausbildung eines Erkers zum Straßenraum zu verzichten.**

Auch der Vorschlag für eine besondere **Ausführung der Fassade mit einer handwerklichen Putzart im Gegensatz zum industriell gefertigten Wärmedämmverbundsystem** wird begrüßt. Alternativ könnte mit Bezug zu den Nachbargebäuden auch über die Verwendung von Backstein als Fassadenmaterial nachgedacht werden. Diese Themen sowie die Materialisierung der Dachflächen werden allerdings erst nach Klärung der Maßstäblichkeit des Gebäudevolumens an Aktualität gewinnen.

Der Gestaltungsbeirat schlägt vor, dass die in seiner Stellungnahme erwähnten Aspekte in der nächsten Sitzung zunächst anhand von **Vorschlägen für alternative Gebäudekubaturen im Massenmodell 1:500** und anhand von **Darstellung der Straßenabwicklung** erörtert werden. In diese Überlegungen sollte auch die Ausnutzung des Grundstücks zum Hang nach Norden eingeschlossen werden. Hier könnte gegebenenfalls durch eine der Topographie folgende Ausbildung des Volumens das starke Gefälle des Geländes aufgenommen werden.

In diese Volumenstudien können positive Merkmale der bisherigen Planung aufgenommen werden. Es **wird begrüßt, dass die notwendigen Stellplätze nicht über eine lange Tiefgaragenrampe, sondern über ein automatisches Parkierungssystem erschlossen werden**, dessen Tor über eine Holzlammellenstruktur in die Gestaltung der Erdgeschosszone architektonisch integriert werden soll.

Es sollte nachgewiesen werden, wie die Absichten der Ortsbausatzung (3 Vollgeschosse + Dach) im Bauungsvorschlag eine ausreichende Berücksichtigung unter Wahrung der einzuhaltenden Abstandsflächen finden.

Eine Wiedervorlage wird empfohlen.

TOP 3: Fuchshof, Baufeld 1 - Baucluster 1, Oststadt

Bebauungskonzept

Bauherrschaft/Projektentwickler: Bonava; Herren Bayer, Tarasov
Architekt: Fischer Architekten, Mannheim; Herr Fokken
Pfrommer+Roeder Landschaftsarchitekten, Stuttgart;
Herr Scholz

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

Ausgangslage:

STÄDTEBAULICHES KONZEPT FUCHSHOF



Luftbild (Stadt Ludwigsburg, 2019)



Lageplan (in Zusammenarbeit mit Büro Wick+Partner, 2020)

Städtebauliche Rahmenbedingungen

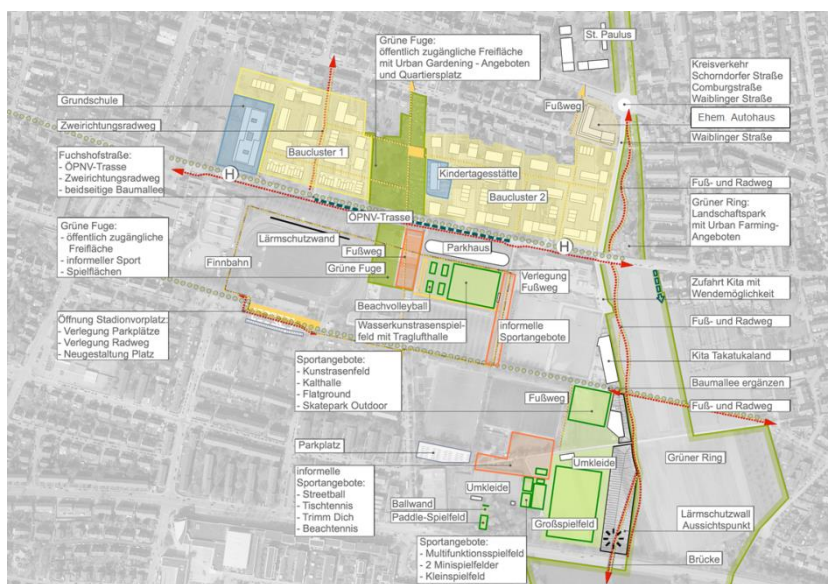
Der sogenannte Fuchshof liegt zwischen den Stadtteilen Oststadt und Ölweil, östlich der Innenstadt Ludwigsburgs. In Bezug auf die Siedlungsentwicklung ist in dieser Schnittstelle ein sehr heterogener Raum entstanden, der neben den Sportflächen (Sportpark Ost) mit stadtweiter Bedeutung durch offene Siedlungsränder, mit teilweise ehemaligen Gärtnereiflächen und untergenutzten Freiräumen definiert ist. Gleichwohl weist dieser Stadtraum zwischen dem Abschluss der Oststadt und den landwirtschaftlich geprägten Dorfstrukturen des Stadtteils Ölweil eine ganze Reihe von Potentialen auf. Deren Entwicklung ist Gegenstand des Planungsverfahrens Fuchshof. Es ergibt sich die Möglichkeit, die Ränder an den Siedlungsflächen neu zu strukturieren und innerstädtische Entwicklungsflächen einer nachhaltigen Nutzung zuzuführen. Die Stadtverwaltung hat 2013-2014 einen beschränkt offenen Ideenwettbewerb im kooperativen Planungsverfahren zur Entwicklung eines städtebaulichen Rahmenplans durchgeführt. Ziel war es, eine ganzheitliche Lösung für die nachhaltige Entwicklung des Bereichs und der angrenzenden Stadtquartiere zu bekommen. Basierend auf dem Siegerentwurf von 2014 wurde ein Gesamtkonzept erarbeitet, das

ausreichend Flexibilität für eine stufenweise Umsetzung bietet. Die Identität des Fuchshofs, das Nebeneinander von Sport, Grün und Wohnen, die Bezüge zu den bestehenden Quartieren und Landschaftsräumen sowie die Qualität der konzipierten Stadträume waren wichtige Eckpfeiler bei der Erarbeitung des Rahmenplans. Im September 2017 wurde die Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Gebiet beschlossen und damit die Weichen für die konkreten Planungen bzw. Umsetzung gestellt.



Abgrenzung des Wettbewerbsgebiets

Im Folgenden wurde eine Konkretisierung der Planungen durchgeführt. Hierzu wurden Fachkonzepte (Freiraum-/ Mobilitätskonzept und städtebaulicher Entwurf) als Basis für den Bebauungsplan erarbeitet und im Dezember 2019 beschlossen.

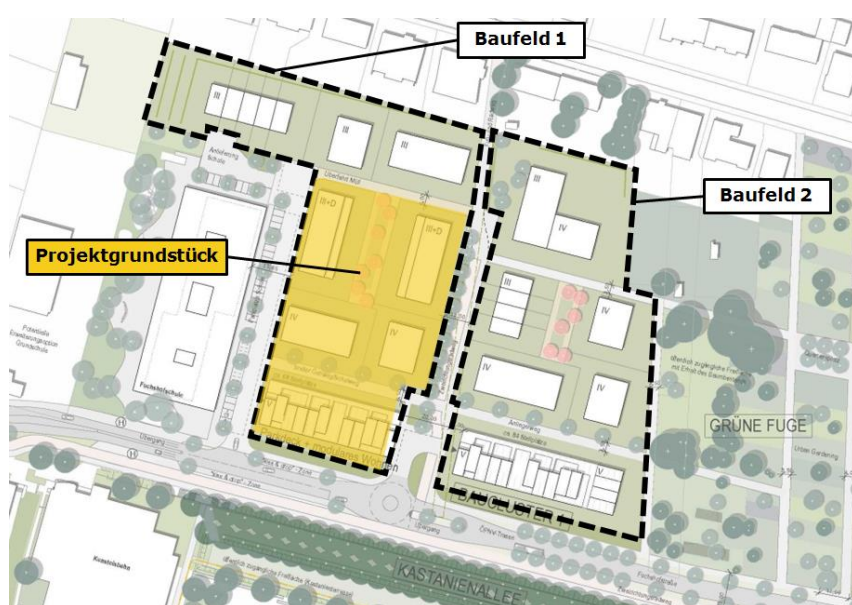


Rahmenkonzept Fuchshof

Die übergeordnete Leitidee ist die Entwicklung eines verkehrsreduzierten Wohngebietes. Der städtebauliche Entwurf beinhaltet maßgeblich die Planungen der Baufelder nördlich der Fuchshofstraße. Die Wohnbauflächen werden im Entwurf durch eine zentrale Grünachse (Grüne Fuge) mit wertvollem Baumbestand und hoher Aufenthaltsqualität in ein westliches und östliches Wohnbaufeld gegliedert (Baucluster 1 und 2). Das gesamte Wohngebiet zeichnet sich durch seine zentrale Lage in der Oststadt von Ludwigsburg aus. Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 2 km. Darüber hinaus ergibt sich eine Lagegunst durch den direkten Bezug zum Sportpark Ost, dem Freiraum und wichtigen Infrastruktureinrichtungen (Stadionbad und Kunsteisbahn) wie der Fuchshofschule (in Realisierung) und KiTa's. Mit der Haupttradroute Friedrich-Ebert-Straße ist eine attraktive Anbindung für den Radverkehr an die Innenstadt und den Bahnhof vorhan-

den. Durch die geplante hochwertige ÖPNV-Anbindung (Bus-Rad-Trasse Fuchshofstraße) und die Schaffung einer sicheren und komfortablen Radinfrastruktur als Anknüpfung ans vorhandene Hauptnetz wird diese Lagegunst noch weiter verstärkt. Aufgrund dieser städtebaulichen und verkehrsplanerischen Gegebenheiten sollen die Wohnbaucluster als verkehrsreduzierte Wohngebiete mit einem max. zulässigen Stellplatzschlüssel von 0,8 Stellplätzen je Wohneinheit realisiert werden. Die notwendigen Stellplätze werden in dezentralen Quartiersgaragen konzentriert. Damit lässt sich eine attraktive Freiraumgestaltung innerhalb der Wohnbaucluster umsetzen, für das Wohngebiet Fuchshof ergibt sich dadurch eine hohe Aufenthaltsqualität.

Im Entwurf gliedert sich das Baucluster 1 in zwei Baufelder. Die Gebäude gruppieren sich jeweils um einen eigenen halböffentlichen Innenhof. Nördlich der Schule liegt eine Gebäudezeile mit Reihenhäusern. Im Süden sind entlang der Fuchshofstraße zweigeschossige Parkdecks angeordnet. Die vorrangige Gebäudetypologie sind Geschosswohnungsbauten. Einzelne Gebäudezeilen im Quartier sind als Reihenhauszeilen geplant. Eine Sondertypologie ist die Bebauung oberhalb der Parkdecks. Hier können auf drei Etagen kleine Wohnungen als Maisonetten oder auf der Etage innerhalb von Containermodulen flexibel kombiniert werden. Die Erschließung erfolgt über einen Laubengang mit Vor- und Rücksprüngen.



Baucluster 1

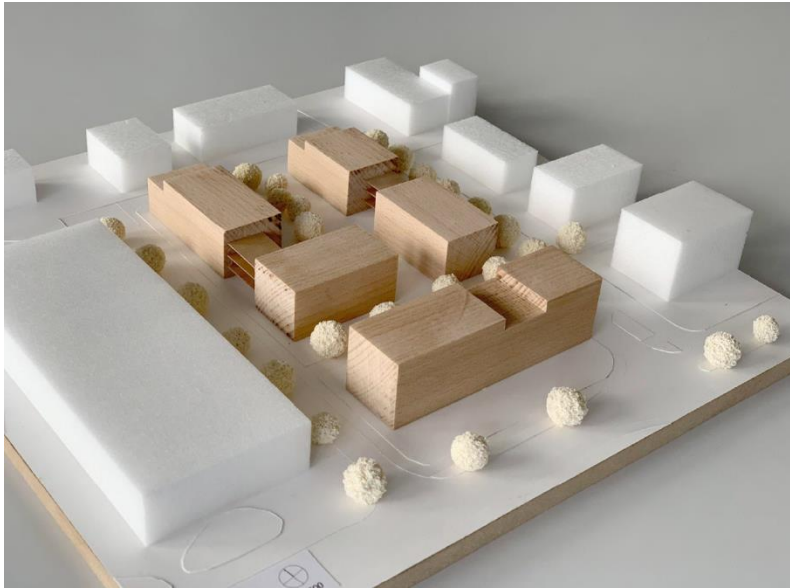
Die Firma BONAVA besitzt im Baucluster 1, Baufeld 1 eine Grundstückskaufoption für eine Grundstücksfläche (Projektgrundstück) und möchte zeitnah nach Fertigstellung des Bebauungsplans in die Realisierung einsteigen. Die Baufläche befindet sich im Baufeld 1 östlich der geplanten Fuchshofscheule. Im Rahmen der Entwurfserarbeitung des Bebauungsplanes und durch einen iterativen Planungsprozess wurde in den letzten Monaten mit den Projektbeteiligten der Firma Bonava und der Projektgruppe Fuchshof ein auf den städtebaulichen Entwurf abgestimmtes Planungskonzept mit architektonischen und gestalterischen Aussagen erarbeitet. Parallel hierzu wurde ein Gestaltleitfaden, der zur Sicherstellung der gestalterischen und architektonischen Umsetzungsziele dient, erstellt.

Das notwendige Bau- und Planungsrecht wird durch einen Bebauungsplan für die Baucluster 1 und 2 geschaffen.

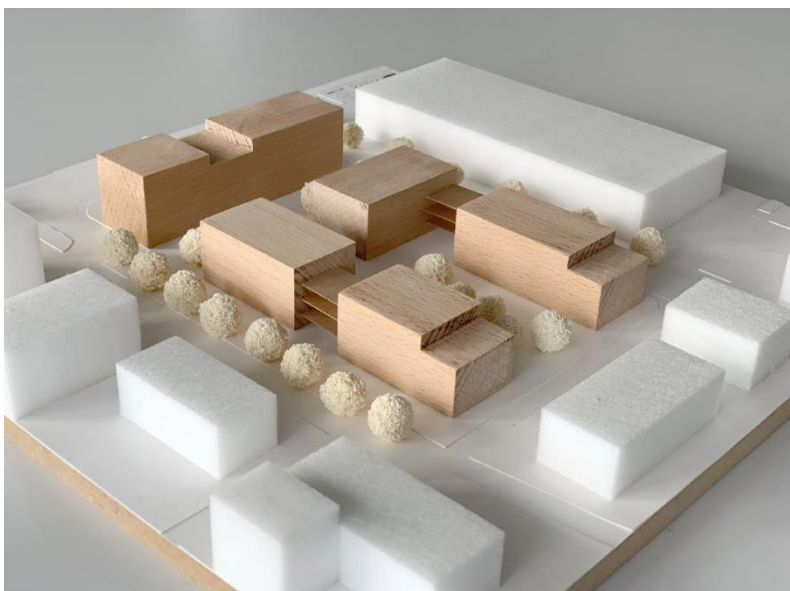
Aktuelle Planung von August 2020

Die Baukörper im nördlichen Teil des Quartiers sind nach Süden und Osten in drei Gebäudezeilen gegliedert, so dass über die versetzten Gebäudefugen nach Osten und Westen eine Durchlässigkeit im Quartier entsteht. Diese Fugen sind durch "hängende Terrassen/Balkone" (Geschossgärten) zwischen den Gebäudeseiten belegt. Die Baukörper C und D wurden im Norden mit Staffelgeschossen ausgestattet. Die Gebäude C, D und E erhalten jeweils zum Innenhof Balkone und zum Straßenraum Loggien als Einschnitte

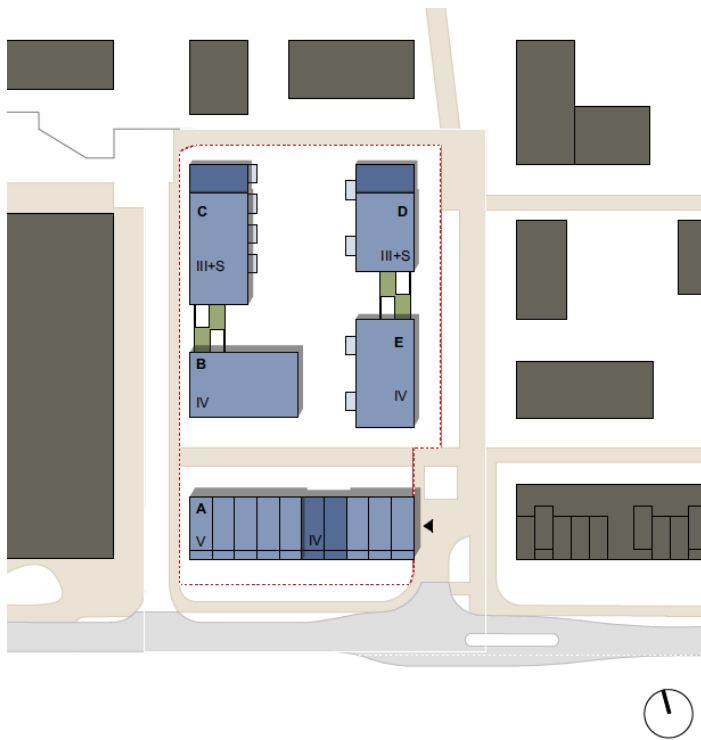
ins Gebäude. Das Gebäude B hat nach Süden Loggien als Einschnitte ins Gebäude. Auch im Dachgeschoss sollen die Loggien so gestaltet werden, dass die äußere Kubatur und Linienführung des Gebäudes nicht beeinträchtigt wird (keine Einschnitte). Nach Süden wird das Baufeld durch eine fünfgeschossige Gebäudezeile (A) abgeschlossen. Die Fassadengestaltung mit den nach Süden vorgelagerten privaten Freiräumen ist regalartig gegliedert und erzeugt die im städtebaulichen Konzept vorgezeichnete Modularität. Dieser Effekt wird durch die Geschosse und versetzte Anordnung der Ausschnitte unterstützt. Die Wohnungen sollen hier teilweise als Maisonnetten realisiert werden. Im Erdgeschoss des Gebäudes ist nach Westen eine Sondernutzung Bäckerei und Cafe vorgesehen, mit einer vorgelagerten Terrasse nach Süden. Weitere Flächen im Erdgeschoss sind mit einem Gemeinschaftsraum, der Tiefgaragenabfahrt und Nebenflächen belegt. Die Planung sieht einen Wohnungsmix aus 2-, 3-, 4 und vereinzelt 5-Zimmerwohnungen und damit insgesamt 83 Wohnungen vor.



Modellbild, Blickrichtung Südwest

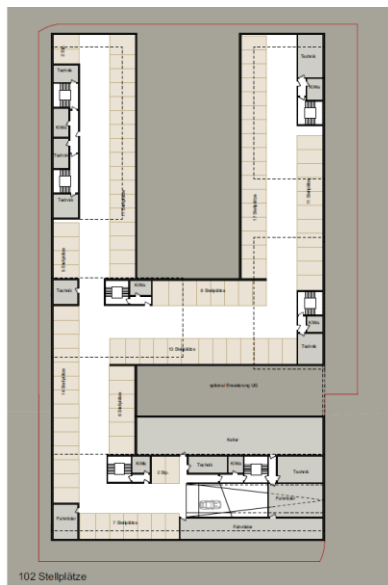
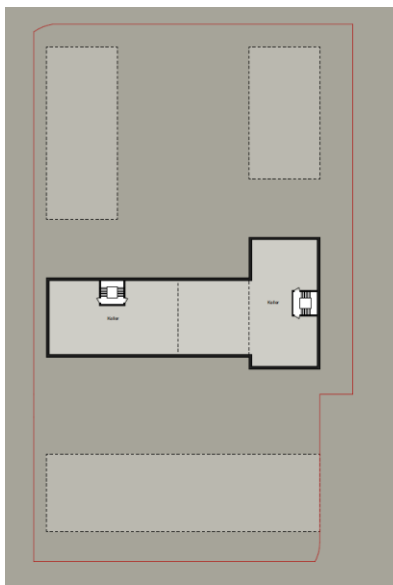


Modellbild, Blickrichtung Nordost



Lageplan / Draufsicht

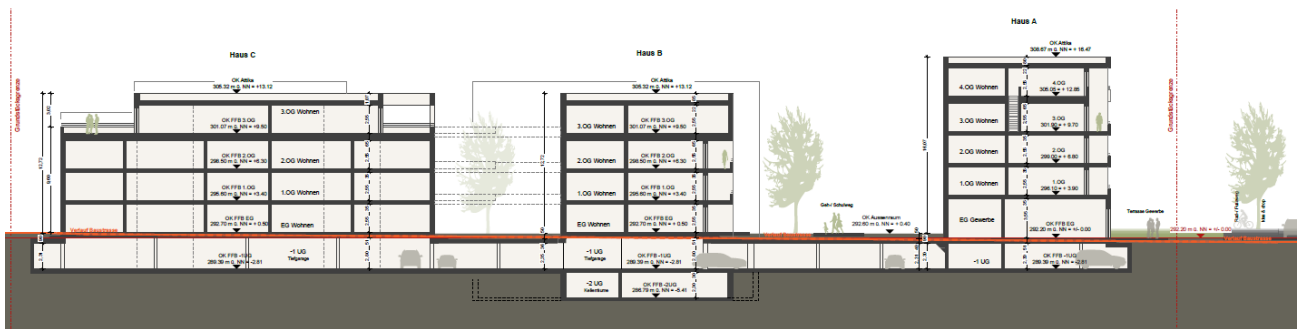
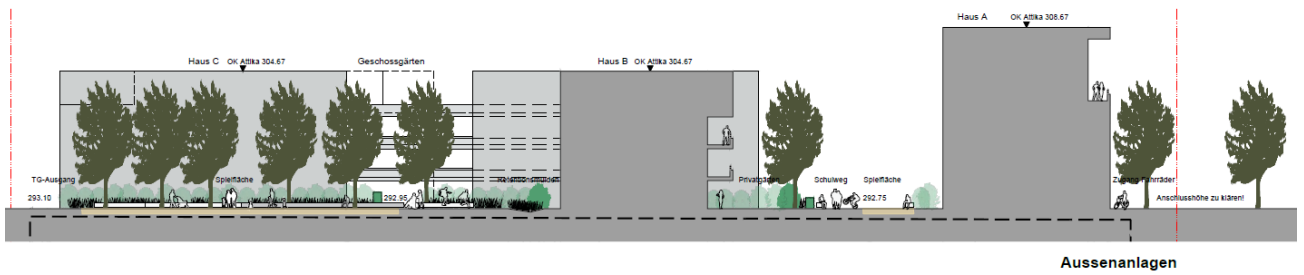
Das Projektgrundstück wurde mit einer Tiefgarage versehen welche der Quartiersbebauung folgt, so dass alle Gebäude unterbaut werden, die Quartiersmitte von einer Unterbauung jedoch freigehalten wird. Entsprechend der städtebaulichen Ziele können in diesen Bereichen größere Bäume mit Bodenanschluss realisiert werden. Die Tiefgarageneinfahrt befindet sich im Osten des Gebäudes A.



Untergeschoss 2 und Untergeschoss 1



Regelgeschoss Gebäude A



Schnitt Gebäude A-B-C



Gebäude A, Ansicht Süd



Gebäude A, B und C, Ansicht West



Detail Fassade

Die Baumstandorte wurden in der Quartiersmitte aus dem städtebaulichen Entwurf weitestgehend übernommen. Die äußere Einfassung des Quartiers erfolgt durch niedrige Heckenstrukturen. Die Einfassung der privaten Bereiche nach Innen erfolgt durch lockere Stauden und Gräser die durch punktuelle kleine Bäume akzentuiert werden. Jeweils vor den Einfassungen sind Sickermulden angeordnet. Im Innenhof entsteht ein Quartiersplatz mit der erforderlichen Spielfläche und mit Sitzbänken. Eine weitere Spielfläche ist nördlich von Gebäude A und entlang der Querverbindung angeordnet. Ebenerdige Fahrradständer sind jeweils in der Nähe der Gebäudezugänge angeordnet. Entlang des nördlichen Weges, und jeweils an der Ecke zwischen der Querverbindung und den Erschließungsstichen sind Aufstellflächen für ein mögliches Unterflur-Müllsystem angeordnet.



Detail Außenanlagen

Diskussion und Empfehlung

Das Projekt baut auf dem städtebaulichen Rahmenkonzept auf, das in den letzten Jahren von der Stadt Ludwigsburg erstellt wurde. Die übergeordnete Leitidee ist die Entwicklung eines verkehrsreduzierten Wohngebietes mit dezentralen Quartiersgaragen. Dem Gestaltungsbeirat wird nun der Vorentwurf des sog. Projektgrundstückes Bonava im Baufeld 1 des Baucuster 1 präsentiert.

Die vorgestellte Planung übernimmt die städtebauliche Grundstruktur des Rahmenkonzeptes im Sinne einer Gebäudegruppierung um einen halböffentlichen Innenhof. Die Gebäudehöhen staffeln sich von Süd nach Nord ab. Es soll ausschließlich frei finanziierter Wohnungsbau entstehen. Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Fuchshofstraße durch Erschließungsstiche.

Das Projekt setzt die Aufgabe auf konventionelle Weise um. Das Wohnungsangebot, die Grundrissgestaltung und die Freiraumplanung orientieren sich am zuverlässigen Markt.

Der Gestaltungsbeirat erörtert die Frage inwieweit das Projektgrundstück **strukturelle Vorbildfunktion für die nachfolgenden Bauabschnitte** hinsichtlich alternativer Wohnformen und Nachbarschaften einlösen und dies sich im Gebäude und im Außenraum ausdrücken sollte.

Folgende **Empfehlungen** werden ausgesprochen:

Die vorgelegte Planung enthält eine Fülle von Elementen in der Fassadengestaltung, die zur Auflösung einer Gesamtheit führt. **Die Zahl der Elemente und das Maß der Varianz sollten geprüft und eine Beru-**

higung erzielt werden. Ebenso sollten die Einschnitte in den Dächern überdacht und Bestandteil der Gebäudekubatur werden.

Die zwischen die Gebäude gespannten Geschossgärten ermöglichen ein gutes Aufenthaltsangebot für die Bewohner der oberen Geschosse. Die in der Präsentation dargestellte Begrünung setzt aber einen enorm hohen Aufwand der Instandhaltung voraus.

Der Gestaltungsbeirat empfiehlt die **Wohnungsgrundrisse hinsichtlich einer zeitgemäßerer, offeneren Gestaltung zu überarbeiten.** Eine direkte Anbindung der Treppenhäuser an den Wohnhof wäre wünschenswert.

Die Anordnung des Gemeinschaftsraumes im Erdgeschoß des südlichen Querriegels (Gebäude A) lässt **keine selbstverständliche Verbindung zum halböffentlichen Quartiersplatz** entstehen, eine Wechselbeziehung ist durch den engen Wohnweg zwischen den Gebäuden B und E versperrt. Das zur Fuchshofstraße orientierte **Café wendet sich ebenso von der Wohnseite ab.** Es wird **keine nachbarschaftliche Kommunikationsquelle** für den Wohnhof oder Quartiersplatz entfalten. **Wünschenswert wäre eine enge Verknüpfung oder zentralere Situierung dieser nachbarschaftsrelevanten Funktionen.** Dies könnte auch für die nördlich des Baucluster vorgesehenen Gebäude sinnvoll sein, die räumlich dem Quartiersplatz zugeordnet sind.

Abweichend vom Rahmenkonzept wird der ruhende Verkehr, statt in einem Parkhaus in einer Tiefgarage untergebracht, um im Baukörper oberirdisch mehr Wohnraum anbieten zu können. Die Tiefgaragenzufahrt fällt mit dem Hauptzugang des westlichen Fuchshofquartieres zusammen, übernimmt also die Rolle eines Entrées ohne eine qualitätsvolle Eingangssituation für das Quartier zu schaffen. Auch wenn dies im Städtebau so angelegt ist, sollte **im Zuge des Projektes dieser Mangel behoben werden und über eine andere Orientierung der Zufahrt und eine angemessene Ausgestaltung des Straßenraumes nachgedacht werden.** Zudem sollte die Tiefgarage so organisiert sein, dass eine klare Zuteilung der öffentlichen und nicht-öffentlichen unterirdischen Bereiche und Zuordnung der Stellplätze erfolgt. Die Organisation der Tiefgarage sollte überprüft und in Bezug auf Übersichtlichkeit und Orientierung optimiert werden (ggf. auch über eine räumliche Konzentration der Stellplätze).

Die Freiraumplanung folgt der Struktur des Wohnungsbaues und bildet Gärten mit Terrassen und kleinen Rasenflächen für die Erdgeschosswohnungen zum Wohnhof aus. Größere Terrassen, die direkt in die Sichtschutz- bzw. Pufferpflanzung integriert sind, könnten die Pflege vereinfachen. **Es wird angeregt auf die Privatisierung der Fläche vor der Ostfassade des Gebäudes B zu verzichten, die ohnehin durch ihren schmalen Zuschnitt schwer nutzbar ist.** Somit wäre eine großzügigere Verbindung zwischen Gebäude A und dem Quartiersplatz möglich und käme der Nachbarschaft zugute (siehe oben). Die Zugänge von Haus A werden von Fahrradständer und Müllbehälter dominiert und zergliedert. **Es sollte über eine Unterbringung der Müllbehälter im Gebäude nachgedacht werden.** Der Umgang mit den Erdgeschossbereichen unter den Geschossgärten ist im Plan nicht erkennbar. Positiv wird der Erdanschluss der Wohnhofflächen aufgenommen.

Schließlich wird die **fehlende Adressbildung zur Fuchshofstraße** angemerkt, die in Konsequenz auch mit der oben angesprochenen unglücklichen Ausgestaltung des Entrées zum Fuchshof zusammenhängt und überdacht werden sollte.

Der **Gestaltungsbeirat bittet um eine Wiedervorlage des Projektes** unter Einarbeitung der ausgesprochenen Empfehlungen bei der weiteren Bearbeitung.