

zur Sitzung des Gestaltungsbeirats (GBR)

am Freitag, 31.01.2020, Remise, Mömpelgardstraße 28/1

Dauer: von 13.00 bis 16.00 Uhr

Öffentlich von 13.00 bis 14.30 Uhr

Nicht – Öffentlich Von 14.30 bis 16.00 Uhr

Vorsitz

Martin Kurt, Petra Zeese

Teilnehmende

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

Fraktionsvertreter: Maik Stefan Braumann, CDU
Armin Klotz, CDU
Ulrich Bauer , B90/Grüne
Bernhard Remmele, Freie Wähler
Gabriele Moersch, Freie Wähler
Margit Liepins, SPD
Elga Burkhardt, LUBU
Nadja Schmidt, LINKE
Hayrettin Dogan, BdV

Vertreter der Verwaltung
Bürgerbüro Bauen: Peter Fazekas, Stellvertr. Fachbereichsleitung
Gerhard Rotkopf
Hilke Conrad
Manuela Pyter, Denkmalschutz

Stadtplanung und Vermessung: Martin Kurt, Fachbereichsleitung
Ralph Wilczek, zu TOP 1
Vanessa Sommer
Thuy Hoffmann, Praktikantin

Schriftführung

Externe Fachleute / FB 61
Beiratsprotokoll – Versand:

Tagesordnung

Öffentlich

TOP 0 Aufgabe und Rolle des Gestaltungsbeirats

TOP 1 Bauvorhaben „Wettegasse 10“,
Zuletzt beraten am 25.10.2019
W i e d e r v o r l a g e

Nichtöffentlich

TOP 2 Bauvorhaben „Hohenzollernstraße 12-14“,
E r s t b e r a t u n g

Verlauf

Herr Martin Kurt begrüßt in Vertretung von Frau Bürgermeisterin Nießen 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.



Vorbereitung und Ortsbegehung am Vormittag



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

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

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Petra Zeese'.

gez. Petra Zeese, Vorsitzende

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Albert Geiger'.

gez. Albert Geiger, komm. Leiter Dezernat IV

ÖFFENTLICHE SITZUNG

TOP 0: Aufgabe und Rolle des Gestaltungsbeirats

Herr Kurt erläutert anhand einer Präsentation die Aufgabe und Rolle des Gremiums (Präsentation siehe Anhang).

In der darauf folgenden Diskussion machen sowohl die VertreterInnen der Politik als auch der Verwaltung deutlich, dass eine erfolgreiche Beratung im Gestaltungsbeirat auf einem konstruktiven Dialog beruht. Die politischen VertreterInnen berichten, dass seitens der Eigentümerschaft teilweise Verunsicherung und Sorge herrscht, wenn Bausubstanz über eine Satzung unter Schutz –und damit Genehmigungsvorbehalt– gestellt wird.

Herr Kurt verdeutlicht daher das Ziel der Erhaltungssatzungen: Sinn und Zweck ist es, baukulturell wichtige, stadtbildprägende Gebäude zu erhalten. Im Gestaltungsbeirat geht es darum, für das jeweilige Bauvorhaben gemeinsam mit dem Bauherrn die beste städtebauliche und architektonische Lösung zu finden, die auch wirtschaftlich umsetzbar ist. Für die Identität des Ortes ist dabei die Auseinandersetzung mit der bestehenden Bausubstanz von großer Bedeutung, was aber nicht bedeutet, dass ein Gebäude nicht abgerissen werden kann, wenn es nicht sanierbar ist. In diesem Fall muss der Neubau einen ebenso wichtigen Beitrag zum Stadtbild leisten wie das bestehende Gebäude. Es ist immer das Ringen um die beste Lösung, damit die bauliche Identität von Stadt und Stadtteilen nicht im Laufe der Zeit immer mehr verloren geht. Stadtrat Braumann bringt es auf den Punkt: es gehe darum „alte Gebäude zu erhalten, für das Gesicht der Stadt“.

Das bisherige Vorgehen, bei Umbauten bzw. Abriss erhaltenswerter Bausubstanz eine Beratung im Gestaltungsbeirat vorzusehen, hat sich grundsätzlich bewährt. Der Spielraum bei Sanierung und Umbau von erhaltenswerten Gebäuden ist wesentlich größer als bei denkmalgeschützter Bausubstanz. Einigkeit zwischen Politik und Verwaltung gibt es darüber, dass die Empfehlung des Gestaltungsbeirats einhergehen muss mit der Würdigung des entstehenden Mehraufwands für den Eigentümer im Falle eines Erhalts. Diese Bewertung, ergänzt Stadträtin Knecht, kann nicht im Gestaltungsbeirat erfolgen, sondern muss vom Eigentümer erbracht werden. Hierfür, so Herr Stadtrat Remmele, kann die Einschaltung eines Gutachters sinnvoll sein. Stadtrat Klotz macht klar, dass für die Eigentümer ein Mehraufwand entsteht, von Seiten der Stadt jedoch momentan kein „Angebot“ gemacht werden kann. Die politischen VertreterInnen regen daher an, eine Förderung für erhaltenswerte Bausubstanz zu prüfen und kündigen an, entsprechende Anträge zu stellen.

Statement der Fachberater des Gestaltungsbeirats:

Der Abbruch des als besonders erhaltenswert eingestuftes Gebäudes Katharinenstraße 15 mitsamt der prägnanten Scheune 2 Tage vor dem Beschluss des Stadtrats der Stadt Ludwigsburg über eine Erhaltungssatzung in der Ortsmitte von Eglosheim ist mehr als zu Bedauern. Die Eigentümer haben bewusst gehandelt und sind damit ihrer Verantwortung für den Ort mit den Gebäuden nicht gerecht geworden. Dies ist nicht zu entschuldigen.

Zur Vorgeschichte: Das Vorhaben mit dem geplanten Abbruch der historischen Bebauung und Neubau von Wohngebäuden auf dem Grundstück Katharinenstraße 15 wurde erstmals in der Sitzung des Gestaltungsbeirats am 25.10.2019 nicht öffentlich beraten. Am Vormittag der Sitzung fand dazu eine intensive Erörterung und Begehung vor Ort statt. Im Ergebnis der Erörterung in der Sitzung wurde die klare Empfehlung gegeben, zumindest das Vorderhaus zu erhalten und insgesamt ein für den Ort angemessenes Wohnkonzept in Bezug auf Dichte und Gestaltung zu entwickeln. Es wurde eine Wiedervorlage der weiterentwickelten Planung gewünscht. Die Diskussion verlief sachlich, gegenteilige Signale waren nicht erkennbar.

In der Reflexion wird deutlich, wie wichtig es ist, dass die geplanten Vorhaben sehr früh, d.h. bevor sich vielfältige Überlegungen seitens der Bauherrschaft und der Architekten verfestigt haben bevor sie in den Gestaltungsbeirat eingebracht wurden.

Im Gestaltungsbeirat sind i.d.R. mindestens zwei Sitzungen notwendig, um für ein Vorhaben die richtige Lösung für den jeweiligen Ort zu finden bzw. gemeinsam zu erarbeiten. Die Rolle der planenden Architekten ist dabei von zentraler Bedeutung, d.h. sich einlassen und weiter zu entwickeln auf der Suche nach einer besseren Lösung.

Wir, die Fachberater im Gestaltungsbeirat sind um einen offenen Diskurs bemüht, wir empfehlen aus fachlicher Sicht bei Berücksichtigung vielfältiger Belange, d.h. auch einer wirtschaftlichen Umsetzbarkeit. Dabei sind wir bemüht im Austausch und der Vermittlung von Argumenten. Eine Beratung im GBR reicht nicht aus, weitere Gespräche in der Verwaltung sind oft notwendig, um die Problemstellungen vertiefen und präzisieren zu können. Dazu braucht es jedoch eine Offenheit und die Bereitschaft aller Beteiligten, Werte und Verantwortung wahrzunehmen.

Der Gestaltungsbeirat begrüßt es sehr, wenn zu einer Erhaltungssatzung komplementäre Maßnahmen installiert werden könnten. Dies können verschiedene Instrumente der Stadtentwicklung sein, z.B. ein Kommunales Förderprogramm, Energieberatung, Schaffung der Voraussetzungen für steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten etc.

TOP 1: Wettegasse 10, Oßweil

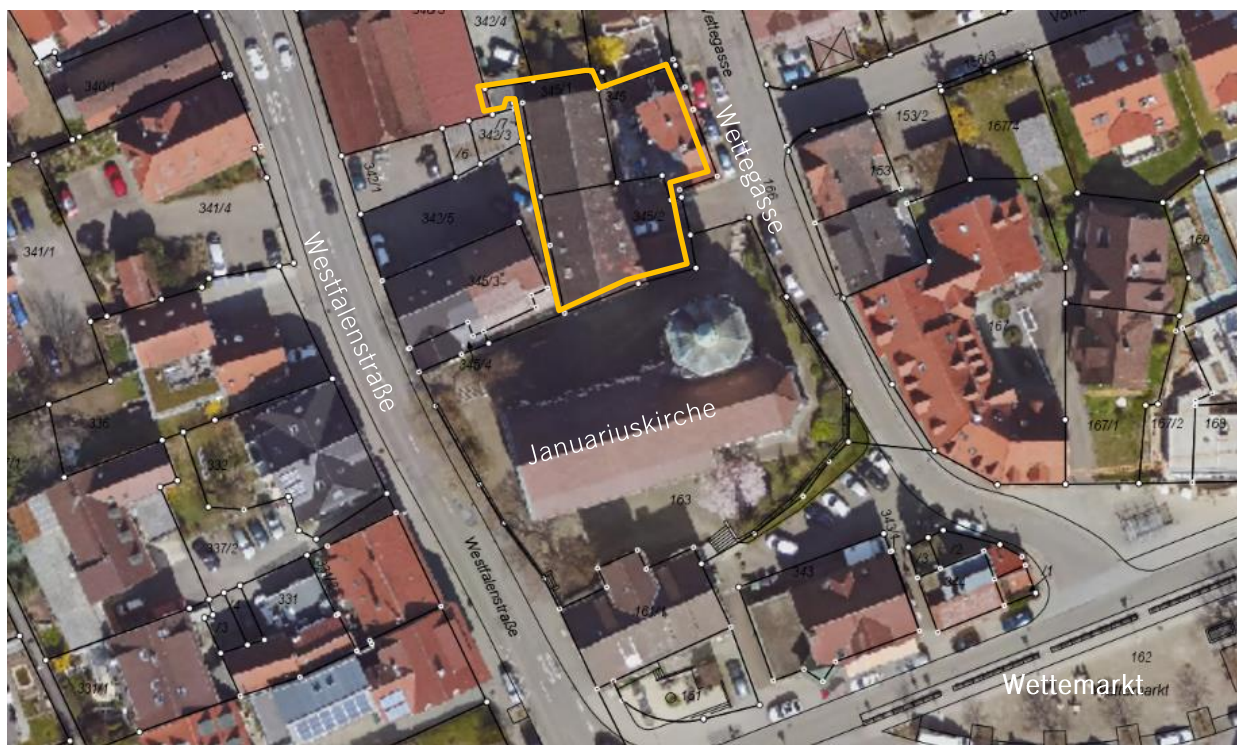
Abbruch und Neubau von Wohnungen

Bauherrschaft/Projektentwickler: Herr Wunsch

Architekt: AMP Architekten, Herr Michel

- **Wiedervorlage**, zuletzt beraten am 25.10.2019

Ausgangslage:



Luftbild: Stadt Ludwigsburg (2019)



Luftbild: Stadt Ludwigsburg (2019)

Städtebauliche Rahmenbedingungen

Das Bauvorhaben befindet sich im historischen Ortskern des Stadtteiles Oßweil. Es grenzt im Süden an die denkmalgeschützte Januariuskirche an, und liegt in direkter Nähe zum Wettemarkt.

Die Gebäude in der westlichen Wettegasse sind traufständig. Im Bestand treten die Baukörper etwas vor der Januariuskirche zurück. Im Süd-Osten, angrenzend an das Bauvorhaben, befindet sich eine öffentliche Treppenanlage, die zum Kirchhof der Januariuskirche führt.

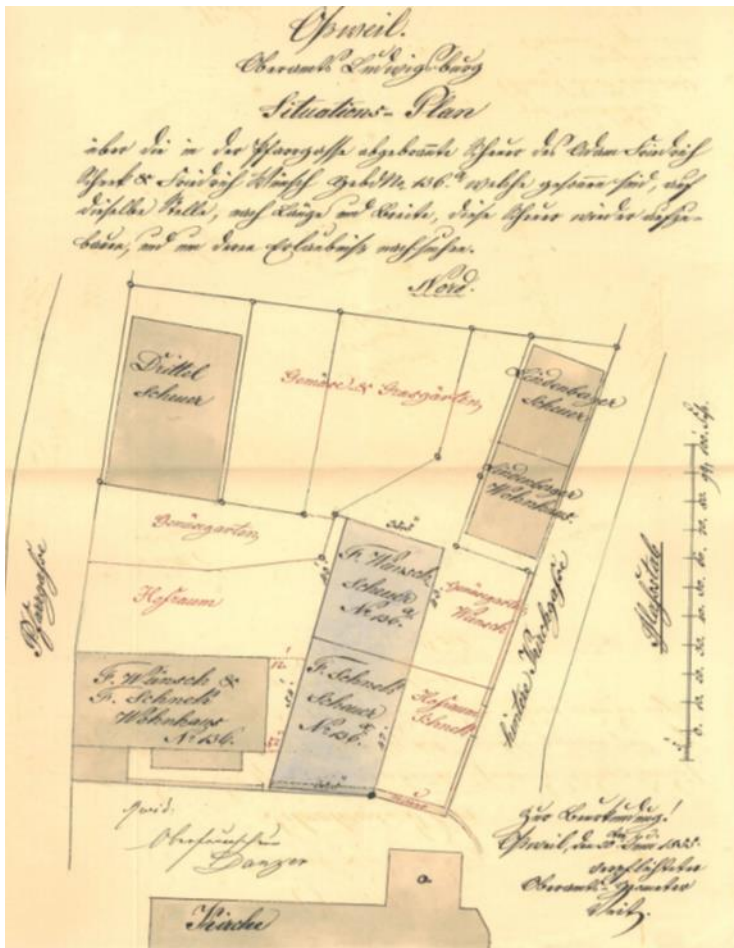
Historie

1817 kam die Kirche zu Oßweil samt der Verantwortung für den Kultus in die Hand des damals neu gegründeten Benediktinerklosters Murrhardt (Chronik Oßweil, S.107). Die direkt nördlich an den Kirchhof angrenzende Hofanlage befindet sich sicherlich in einem von mehreren Siedlungskernen von Oßweil. In der Urkarte von 1832 ist die Hofanlage nördlich der Januariuskirche (neu erbaut 1491 als Bauvorhaben des Klosters Murrhardt unter der Bauleitung von Hans Ulmer d.J.) auf einem Grundstück ungeteilt dargestellt.



Ausschnitt aus der Urkarte Oßweil von 1832

In einem Baugesuch von 1855 ist erkenntlich, dass es hier mit einem Herrn Wunsch und einem Herrn Schnek zwei Eigentümer gibt, denen gemeinsam das Wohnhaus an der heutigen Westfalenstraße gehört und die die dahinterliegende Scheuer in der Mitte aufgeteilt haben. Die Chronik Oßweil berichtet (S.117), dass im Jahre 1773 dem Kirchenkonventrichter Schneck oder seinen Söhnen erlaubt wurde, die Mauer seiner Scheune auf die Mauer des inneren Kirchhofs aufzusetzen. Jedoch sollte von nun an für die Instandsetzung dieses Kirchenhofsmauerstücks der jeweilige Besitzer der Scheuer verantwortlich sein und nimmer die Heiligenpflege.



Situationsplan von 1855
Adresse: Westfalenstraße 9/2
Quelle: Infokarte zur 1200 Jahrfeier von Obweil
(<https://logis2.ludwigsburg.de/tbview2/index.php>)

Bei den Vorarbeiten zu einer Erhaltungssatzung für den Ortskern von Obweil wird die ursprünglich von der Westfalenstraße aus erschlossene Hofanlage als strukturell erhaltenswert eingestuft.

Baurechtliche Rahmenbedingungen

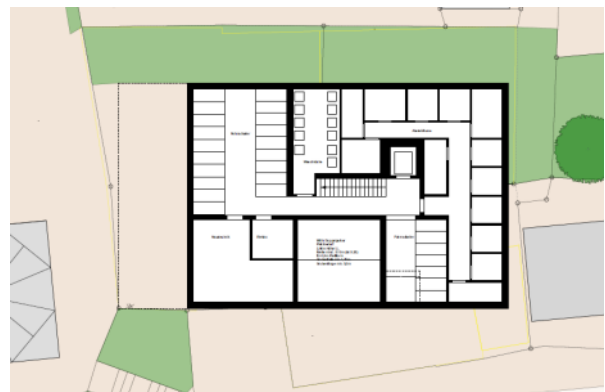
Es gibt einen Baulinienplan, der nach Westen zur Westfalenstraße eine Baulinie festlegt. Nicht aber zur Wettegasse. Dies womöglich auch aus der Historie, dass das Grundstück sich mit seiner Hofanlage ehemals nach Westen orientierte. Darüber hinaus erfolgt die Beurteilung nach § 34 BauGB.

Beratung im Gestaltungsbeirat am 25.10.2019

Im Bestand befinden sich auf dem Grundstück zwei Gebäude. Mit dem gewünschten Neubau würden beide Gebäude abgerissen werden und durch ein einzelnes Gebäudevolumen ersetzt werden. Insgesamt sollen 13 neue Wohneinheiten entstehen, teilweise in Maisonettewohnungen.



Lageplan



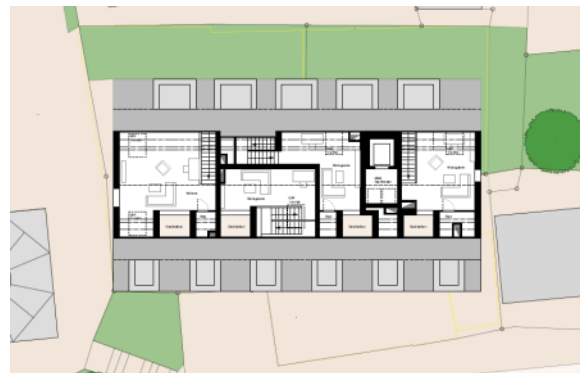
Grundriss Erdgeschoss mit Stellplätzen Grundriss Untergeschoß



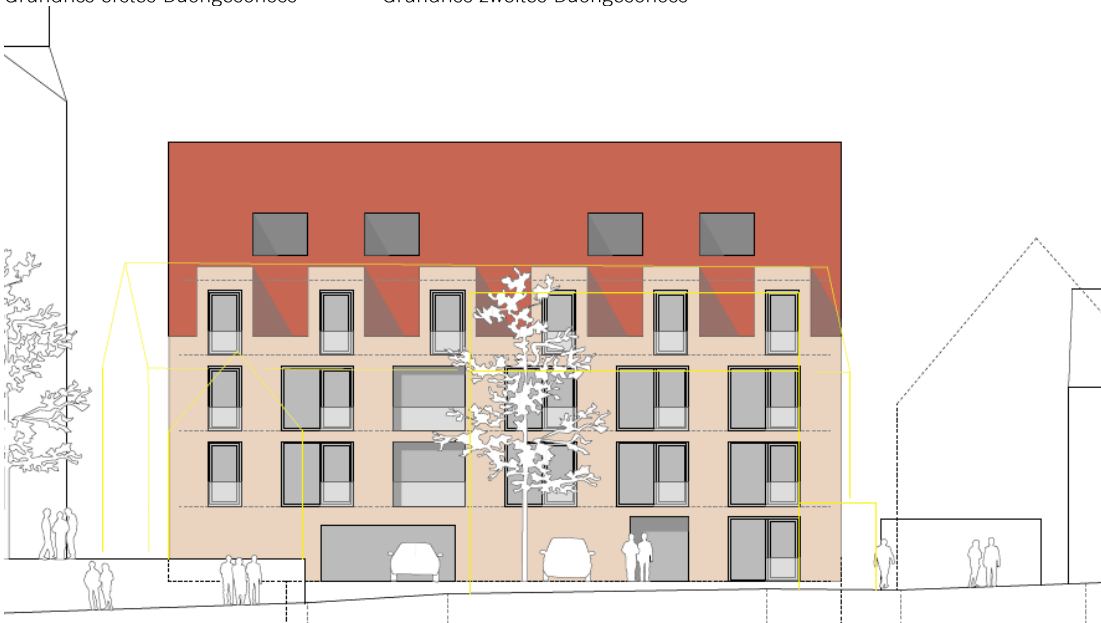
Grundriss erstes und zweites Obergeschoss



Grundriss erstes Dachgeschoss



Grundriss zweites Dachgeschoss



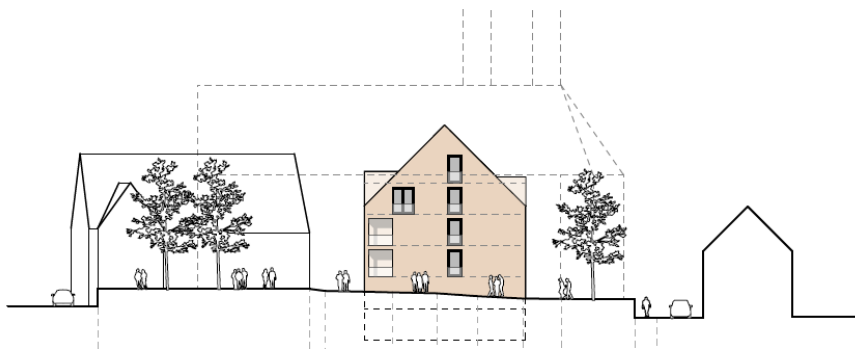
Ansicht nach Osten, Bestand in gelb



Schnitt Ost-West



Ansicht nach Osten, zur Wettegasse



Ansicht nach Süden, zur Januariuskirche



Ansicht nach Norden



Ansicht nach Westen, zum Innenbereich

Diskussion und Empfehlung

Der Bebauungsvorschlag für das Bauvorhaben Wettegasse 10 befindet sich im Stadtteil Obweil in direkter Nachbarschaft zur denkmalgeschützten Januariuskirche. Diese Situation verlangt im Hinblick auf die Weiterentwicklung der für Ludwigsburg typischen historischen Ortskerne neben dem Gebot der Einfügung einen **besonders sensiblen und behutsamen Umgang mit dem Umfeld stadtbildprägender Kulturbauten**.

Der auf dem Grundstück **aktuell vorhandene Gebäudekomplex** reagiert in angemessener Weise auf das direkte Umfeld. Trotz seines großen Bauvolumens fügt er sich maßstäblich in den Kontext ein. Der größere Baukörper der Scheune ist in zweiter Reihe zur Wettegasse verortet. Mit seiner südlichen Stirnseite begrenzt er den inneren Kirchhof als räumlich ablesbare Einheit mit einem ausreichenden Abstand zum Volumen des Kirchturms. Das Vorderhaus folgt dem Straßenverlauf der Wettegasse, begrenzt das Profil des Straßenraums und passt mit seiner Körnung zu seinen Nachbargebäuden. Auch das Vorderhaus hält einen ausreichenden Abstand zur Januariuskirche. Vor der Treppenanlage ergibt sich ein kleiner Freibereich als Auftakt zum Kirchhof.

In seiner Stellungnahme begrüßt der Gestaltungsbeirat zunächst die Absicht, das sichtbar in die Jahre gekommene Umfeld der Januariuskirche aufzuwerten. Auch die Verlegung der durch die historische Entwicklung des Grundstücks bedingten Haupterschließung von der Westseite auf die Ostseite ist durch die räumliche Nähe zur Wettegasse nachvollziehbar. Allerdings zeigt sich sowohl im Umgebungsmodell als auch in den Darstellungen der Straßenabwicklung, dass der als **Neubauvolumen vorgeschlagene Baukörper in allen Dimensionen (Breite, Tiefe, Höhe) deutlich zu groß ist und mit dem Maßstab des Hauptschiffs der Kirche zu stark in Konkurrenz tritt**. Es ist deutlich erkennbar, dass die Überbauung von aktuell drei Einzelparzellen mit einem einzigen Gebäudevolumen zu einer **massiven Überformung des Umfelds** führt.

Positiv wird die Absicht bewertet, die räumliche Fassung des Kirchhofs zu erhalten. Jedoch rückt der Neubau im Gegensatz zum Bestandsgebäude zu nah an den Kirchturm heran. Durch die städtebauliche Setzung entsteht eine **unattraktive Engstelle** zwischen den beiden Gebäudevolumen, die eine präzise Abstimmung der Raumkanten vermissen lässt. Durch das Herausdrehen des Neubaus aus dem Straßenraum kann eine **neue Sichtbeziehung zum Kirchturm** entstehen. Es stellt sich allerdings die Frage, ob diese **Freistellung dem Charakter des Nebeneingangs zum Kirchhof und dem Straßenprofil der Wettegasse gerecht wird**.

Durch die Größe des vorgeschlagenen Gebäudevolumens und die damit einhergehende Anzahl der Wohneinheiten ergeben sich weitere negative Auswirkungen. Das Erdgeschoss wird zu **einem Großteil für die Anordnung der nachzuweisenden PKW-Stellplätze benötigt**. Die geschlossenen Fassadenflächen bieten hier **keine attraktiven Vorderseiten zum öffentlichen Raum**. Auch die verbleibenden Freiräume zur Straße werden für die Parkierung und als Zufahrt in die Garage genutzt, sodass die **Wohnqualität der Erdgeschosswohnung** ebenfalls beeinträchtigt wird. Für den **Spielplatz** steht nur eine ungünstig zugeschnittene Abstandsfläche auf der Westseite des Gebäudes zur Verfügung. Dieser Bereich kann nur über die Garage im Erdgeschoss erreicht werden. Insgesamt sind die **Abstandsflächen zu den Nachbargrundstücken** noch nicht in ausreichender Form nachgewiesen.

Die **Verwendung von Lochfassaden** ist an diesem Standort angemessen. Allerdings ergibt die Verteilung der Fensterformate und Loggien, auch bedingt durch die **Vielzahl unterschiedlicher Formate, noch ein unausgewogenes Bild**, das sowohl ein ordnendes Prinzip als auch einen Bezug zur Umgebung vermissen lässt. In einzelnen Bereichen wird die **Fassadenfläche durch die Öffnungen fast vollständig perforiert, an anderen Stellen wirkt sie sehr geschlossen**.

Die Wahl des Motivs der Dachzinnen im Übergang zum Dach lässt in der gewählten engen Aneinanderreihung das Volumen als viergeschossiges Gebäude erscheinen. Da die Dachzinnen mit Fensteröffnungen perforiert sind und flächenbündig an die Fassade anschließen, ist ein **zu hinterfragender Bezug zu den Lisenen des Strebewerks am Altarraum der Januariuskirche** nach Auffassung des Gestaltungsbeirats nicht erkennbar.

Die Erörterung des Projekts im Gestaltungsbeirat zeigt einstimmig, dass der vorgeschlagene **Baukörper in seiner Volumetrie zu massiv** für seine Nachbarschaft ist, in der die **Januariuskirche weiterhin als ei-**

genständiger Solitär wahrgenommen werden soll. Aufgrund der baukulturellen Bedeutung des Standorts schlägt der Gestaltungsbeirat vor, die geforderte sensible Einfügung des neuen Gebäudekomplexes zunächst mittels unterschiedlicher Massenmodelle im Kontext der Umgebung zu untersuchen. Da die Diskussion über mögliche städtebauliche Setzungen unterschiedliche Ansatzpunkte zu Tage treten lässt, könnte diese Untersuchung im Idealfall im Rahmen einer Mehrfachbeauftragung durchgeführt werden.

Eine Wiedervorlage der Planung im Gestaltungsbeirat wird empfohlen.

Aktuelle Planung vom 11.01.2020

Bauherr und Architekt legen nun verschiedene Varianten im Sinne einer Baumassenstudie vor.









Stellungnahme der Unteren Denkmalschutzbehörde

In unmittelbarer Nachbarschaft zum Bauvorhaben Wettegasse 10 steht die ev. Pfarrkirche, ein Denkmal gemäß § 28 Denkmalschutzgesetz (DSchG) die mit den Resten der Kirchhofummauerung eine Sachgesamtheit bildet.

Von der alten Kirchhofmauer ist im Norden ein Mauerzug aus Tuffsteinquadern mit Dreiecksabdeckung erhalten. Diese Reste der Kirchhofummauerung sind als Teil der Sachgesamtheit Kulturdenkmal aus wissenschaftlichen Gründen; seine Erhaltung liegt insbesondere wegen seines dokumentarischen Wertes im öffentlichen Interesse.

Gemäß § 15 Abs.3 Denkmalschutzgesetz für Baden-Württemberg, dürfen bauliche Anlagen in der Umgebung eines eingetragenen Kulturdenkmals, soweit sie für dessen Erscheinungsbild von erheblicher Bedeutung sind, nur mit Genehmigung der Denkmalschutzbehörde errichtet, verändert oder beseitigt werden. Die Genehmigung ist zu erteilen, wenn das Vorhaben das Erscheinungsbild des Denkmals nur unerheblich oder nur vorübergehend beeinträchtigen würde oder wenn überwiegende Gründe des Gemeinwohls unausweichlich Berücksichtigung erlangen.

Die Chronik Oßweil berichtet (S.117), dass im Jahre 1773 dem Kirchenkonventrichter Schneck oder seinen Söhnen erlaubt wurde, die Mauer seiner Scheune auf die Mauer des inneren Kirchhofs aufzusetzen. „Jedoch sollte von nun an für die Instandsetzung dieses Kirchenhofmauerstücks der jeweilige Besitzer der Scheuer verantwortlich sein und nimmer die Heiligenpflege“.

Aus denkmalschutzrechtlicher Sicht bestehen erhebliche Bedenken gegenüber dem geplanten Bauvorhaben, da es das eingetragene Kulturdenkmal in seinem Erscheinungsbild erheblich und dauerhaft beeinträchtigt.

Diskussion und Empfehlung

Die aktuelle Wiedervorlage untersucht durch eine Varianz an Massenstudien die mögliche Einfügung des neuen Gebäudekomplexes im Kontext der denkmalgeschützten Januariuskirche im historischen Ortskern

von Oßweil. Diese Lösungsfindung folgt beispielhaft den Empfehlungen des Gestaltungsbeirates aus der Erstvorlage vom 25.10.2019. Somit kann nun folgend die sensible städtebauliche Ergänzung diskutiert und die beste Volumetrie in Bezug zur Umgebung gefunden werden.

Die Massenstudien untersuchen folgerichtig eine Komposition von Baukörpern, ähnlich der städtebaulichen Struktur des Umfeldes zur Januariuskirche. Somit bleibt der alleinige solitäre Charakter des Kirchenbaus erhalten. Diskutiert werden die Konstellation der Baukörper im Zusammenspiel mit den zu erreichenden Freiräumen und die Ausrichtung zur Wettegasse.

Nach Abwägung der gewünschten städtebaulichen Ergänzung ist die Variante 09 die zu favorisierende beste Lösung für eine sensible Einfügung in das gewachsene Umfeld. Die Ausrichtung und Paarung von „Vorder- und Hinterhaus“ orientiert sich an den bestehenden Bestandsgebäuden. Wie selbstverständlich wird die Typologie von Wohnhaus und Scheune aufgegriffen. Durch den beabsichtigten Versatz der beiden Baukörper werden an neuer und alter Lage gute Freiräume zu den Nachbarschaften gebildet. Der Freiraum zur Wettegasse als „Vorplatz“ berücksichtigt die gewünschte Sichtbeziehung und Eingangssituation zum Kirchenensemble. Eine gute Adressbildung des neuen Wohngebäudes ist zu vermuten. Die rückwärtige Freifläche schafft Möglichkeiten für eine Begrünung des Quartieres, welche zu einer Steigerung der Wohnqualität, auch für die Nachbarschaft, führt. Beide Baukörper richten sich mit einer Traufständigkeit zur Wettegasse. Die Ausrichtung und Reduzierung der Geschossigkeit in Bezug zur Januariuskirche werden positiv bewertet.

Bei der weiteren Bearbeitung des Entwurfes sind folgende **Empfehlungen** des Gestaltungsbeirates zu beachten:

Die im Massenmodell angedeutete **klare Trauflinie und glatte Dachflächenlandschaft ist beizubehalten**. Auf Additionen durch Aufbauten wie z.B. Treppenturm oder Gauben ist zu verzichten. Die Belichtung des Dachgeschosswohnens ist durch Dachflächenfenster zu realisieren. Zwischen den Baukörpern ist **an der „Nahtstelle“ eine gemeinsame Trauflinie** auszubilden.

Die Fassaden sind mit einer ortstypischen ruhigen Lochfassade **ohne Vielzahl unterschiedlicher Fensterformate** zu gestalten. Bezüge in Proportion und Materialität sind zu den benachbarten historischen Wohnhäusern herzustellen. Die Ausbildung des Erdgeschosses als Hochparterre wird in Bezug zur Wohnqualität zum Straßenraum begrüßt.

Der rückwärtige Baukörper schließt giebelseitig mit einer Grenzbebauung direkt an der Kirchhofummauerung an. Bei der Ausformulierung der Giebelfassade ist die **bestehende historische Kirchhofmauer zu erhalten und sichtbar in Erscheinung** als Mauerzug aus Tuffsteinquader ohne Öffnungen auszubilden.

Eine **Wiedervorlage zur Abstimmung der Ausarbeitung** wird empfohlen.

TOP 2: Hohenzollernstraße 12-14, Südstadt

Abbruch eines Bürogebäudes, Neubau von Wohnungen und Büros

Bauherrschaft/Projektentwickler: Wüstenrot Haus- und Städtebau (WHS), Herr Bender

Architekt: Loweg Architekten, Herren Loweg

- **Erstberatung**

Ausgangslage:

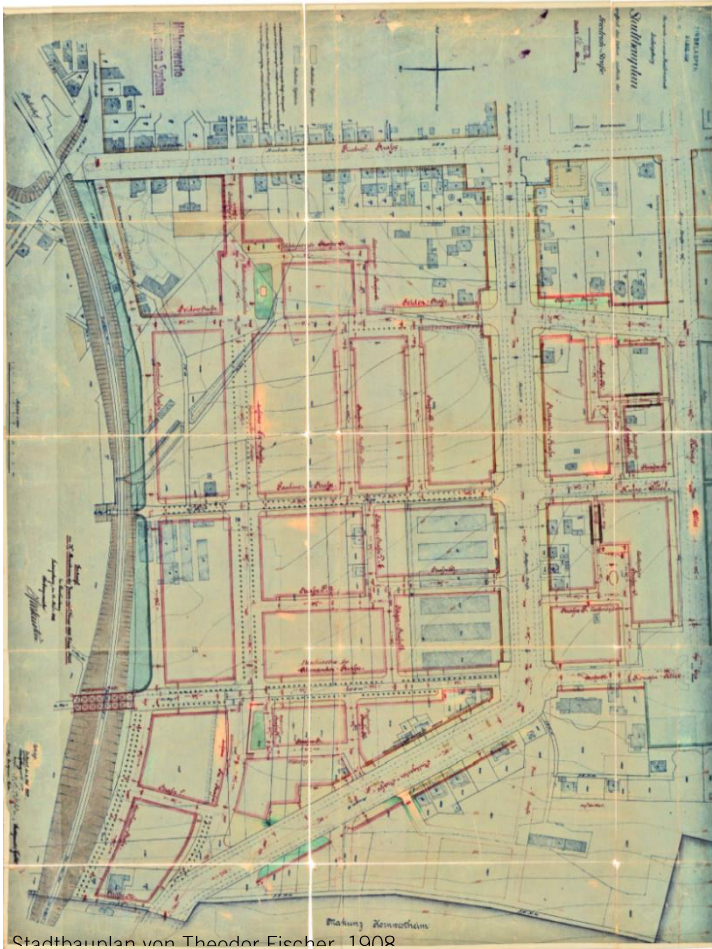


Luftbild: Stadt Ludwigsburg (2019)



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

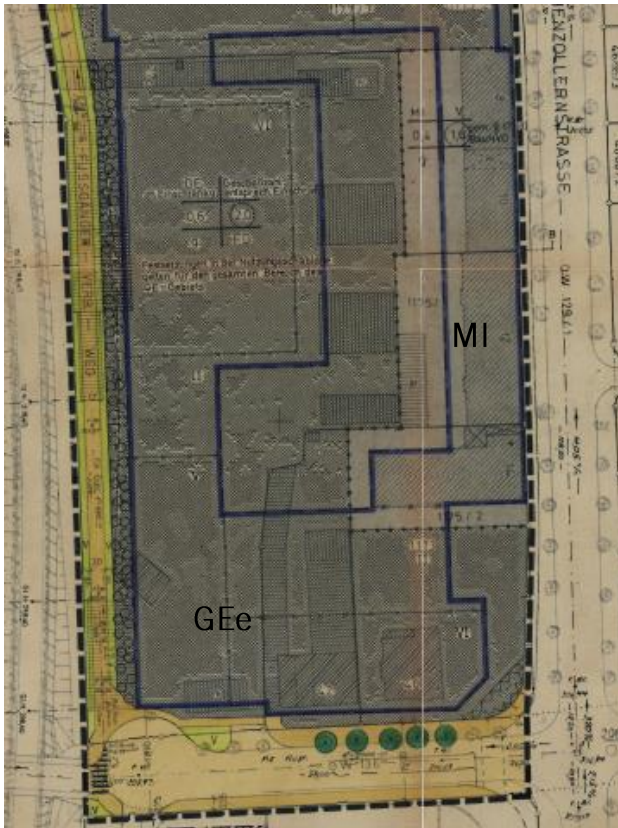
zugehörigen Vorgartenzonen und stellen die besondere stadträumliche und architektonische Qualität der Südstadt dar.

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, Befreiungen sind ggf. vorstellbar. 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.

Im Norden schließt das Bauvorhaben (ebenso wie die Bestandsbebauung) an ein denkmalgeschütztes Gebäude (nach §2 DSchG) an. 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)



Auszug Bebauungsplan 051/01, 24.10.1973



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

Aktuelle Planung vom 15.01.2020

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.



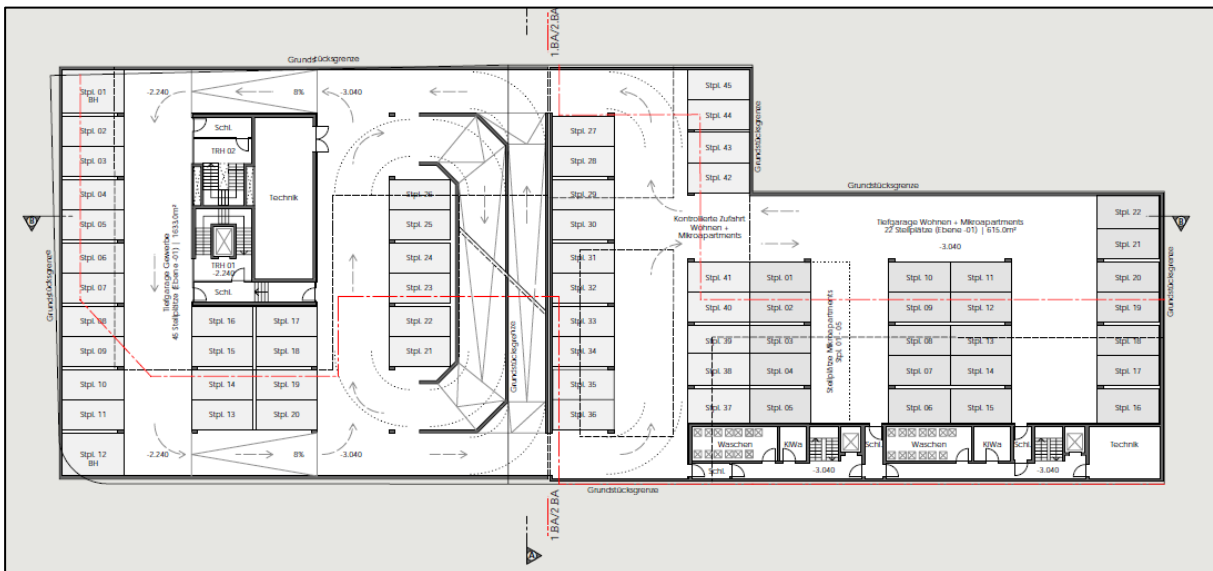
Lageplan



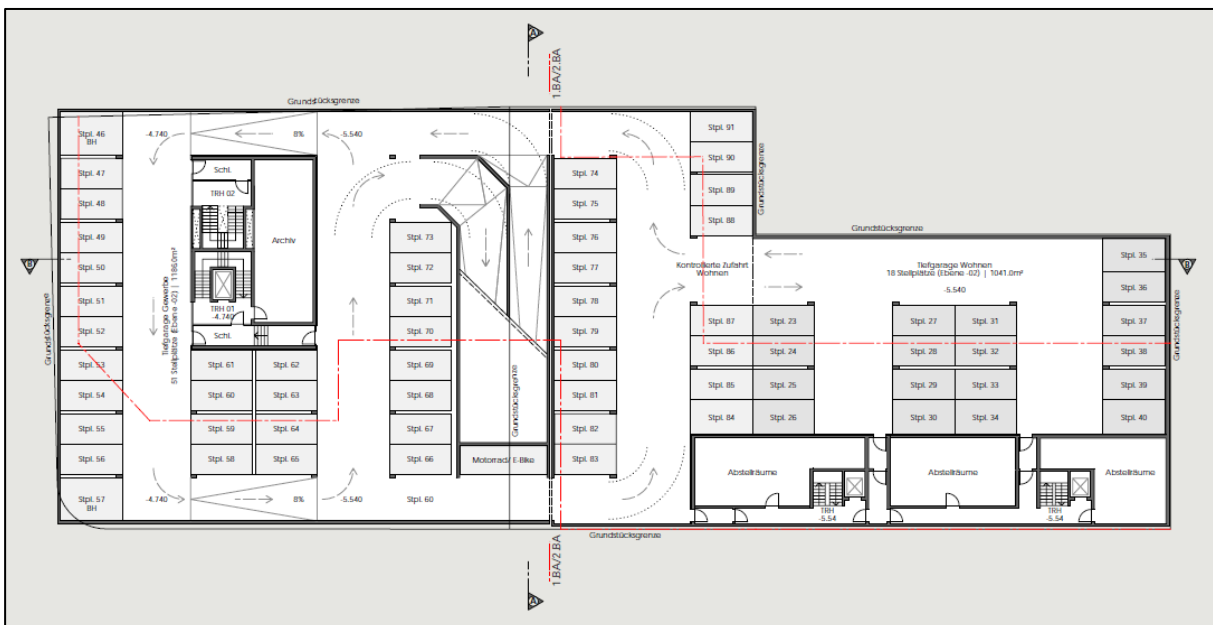
Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Regelgeschoss



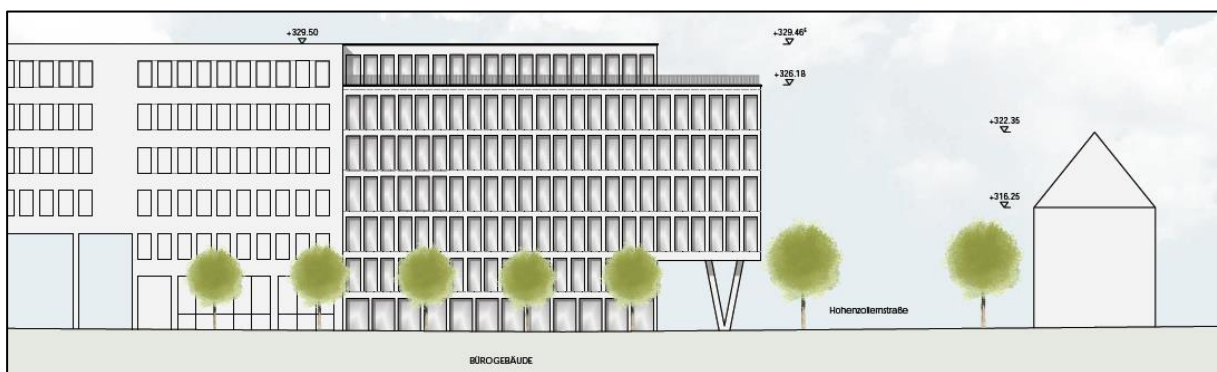
Grundriss erstes Untergeschoss



Grundriss zweites Untergeschoss



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**.