



Protokoll

Nr. 3/ 2018

zur Sitzung des Gestaltungsbeirats (GBR)

am Freitag, 29.06.2018, Remise, Mömpelgardstraße 28/1

Dauer: von 13.00 bis 17.00 Uhr

Öffentlich von 13.00 bis 15.00 Uhr

Nicht – Öffentlich Von 15.00 bis 17.00 Uhr

### **Vorsitz**

Martin Kurt, Petra Zeese

### **Teilnehmende**

Externe Fachleute:

Petra Zeese, Vorsitzende  
Prof. Stefanie Eberding  
Sven Fröhlich  
Prof. Johannes Kappler  
Martin Rein-Cano

Fraktionsvertreter:

Maik Stefan Braumann, CDU  
Wilfried Link, CDU  
Elfriede Steinwand-Hebenstreit, B90/Grüne  
Ulrich Bauer , B90/Grüne  
Gabriele Moersch, Freie Wähler  
Bernhard Remmele, Freie Wähler  
Dieter Juranek, SPD  
Jochen Eisele, FDP

Vertreter der Verwaltung:

Bürgerbüro Bauen:

Michael Ilk, Baubürgermeister  
Peter Fazekas, Stellvertretende Fachbereichsleitung  
Gerhard Rotkopf  
Nina Becker

Stadtplanung und Vermessung:

Martin Kurt, Fachbereichsleitung  
Ralph Wilczek (zu TOP 1)  
Leonie Kranert

### **Schriftführung**

Externe Fachleute / FB 61

Beiratsprotokoll – Versand:

## TAGESORDNUNG

### ÖFFENTLICH

- | TOP | Betreff  |
|-----|--|
| 1   | Bauvorhaben „Flurstraße 1/Westfalenstraße 44“,<br>Zuletzt beraten am 02.10.2015<br>W i e d e r v o r l a g e |
| 2   | Bauvorhaben „Bauhofstraße 45 und 45/1“<br>Zuletzt beraten am 23.02.2018<br>W i e d e r v o r l a g e         |

### NICHTÖFFENTLICH

- |   |   |
|---|---|
| 3 | Bauvorhaben „Martin-Luther-Straße 33 – Heinze-Areal“<br>E r s t b e r a t u n g |
|---|---|

### Verlauf

Herr Ilk 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.
- **Frau Prof. Eberding**, Architektin, Büro (se)arch architekten aus Stuttgart, seit 2018 Professorin für Entwerfen, Gebäudekunde und Baukonstruktion Frankfurt University of Applied Sciences, seit 2007 Preisrichtertätigkeit in Wettbewerbsverfahren.
- **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



Öffentliche Vorstellung der Projekte durch die Bauherren und Beratung am Nachmittag

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

gez. Petra Zeese, Vorsitzende

gez. Michael Ilk, Baubürgermeister

## TOP 1: Flurstraße 1 / Westfalenstraße 44

Abbruch und Neubau von Wohnungen

Projektentwickler: Regio-Bau, vertreten durch Herrn Herrmann

- W i e d e r v o r l a g e, zuletzt beraten am 02.10.2015

### Ausgangslage

---



Luftbild: Stadt Ludwigsburg (2017)

Blick von Süden auf die Bestandsgebäude Flurstraße 1 und Westfalenstraße 44 im städtebaulichen Umfeld direkt an der Ortsdurchfahrt und dem Obweiler Schloss.

#### Städtebauliche Rahmenbedingungen

Das Bauvorhaben befindet sich im alten Ortskern von Obweil, direkt an der Ortsdurchfahrt, der Westfalenstraße. Die „Rückseite“ des Gebäudes wendet sich dem Schloss bzw. der vor diesem liegenden Freifläche zu. Im Süden schließt das „SKS“-Areal an, in dem sich die August-Lämmle-Schule und auch die sog. Mehrzweckhalle befindet. Die Westseite liegt an der Flurstraße, die einen, wenn auch ungeordneten, eher platzartigen Charakter hat. Auch die Ostseite ist, bis auf die angrenzende Vegetation des Schlossbereiches, freigestellt.

Sollte das Bestandsgebäude im Rahmen des Bauvorhabens wegfallen, ist es denkbar, den Straßenraum zu verbreitern um angemessene Fußwegebreiten zu erreichen. Ein Abrücken von der Straßenkante ist daher aus verkehrlicher Sicht wünschenswert. Die Entwicklung einer Straßenbahntrasse ist auch in der bestehenden Raumsituation möglich.



Luftbild: Stadt Ludwigsburg 2017

Für den Bereich des gesamten Schul- Kultur, und Sportareals („SKS“-Areal) mit Schloss (in dem sich ein Kindergarten, sowie Proberäume für örtliche Musikvereine befinden), August-Lämmle Schule, Sportflächen (Tartanfläche, Rasenspielfeld, Tennisplätze, Bolzplatz, August-Lämmle-Halle, Mehrzweckhalle Oßweil) wird aktuell eine Rahmenplanung erarbeitet, um diesen Bereich, ausgehend von einem Neubau der Mehrzweckhalle, in den kommenden Jahren städtebaulich neu zu ordnen.

In diesem Zusammenhang wurde verwaltungsintern geprüft, ob sich im Bereich des Baugrundstückes eine der geplanten öffentlichen bzw. halböffentlichen Nutzungen realisieren lassen würde. Für eine angedachte mehrgruppige Kindertagesstätte oder eine Pflegeeinrichtung ist das Grundstück jedoch zu klein. Eventuell ergeben sich mittel- bis langfristig nach der Realisierung von o.g. Schlüsselprojekten und der damit verbundenen Revitalisierung des Standortes Möglichkeiten im Erdgeschoßbereich private infrastrukturelle Nutzungen, z.B. aus dem Gesundheitsbereich, zu etablieren.

Im Rahmen der Vorbereitung zur Erhaltungssatzung Oßweil wurde bereits eine Historische Stadtbildanalyse durchgeführt. Dabei hat sich gezeigt, dass sowohl das Gebäude Westfalenstraße 44, als auch Flurstraße 1 als „erhaltenswerte Bausubstanz“ gewertet werden.

#### Flurstraße 1

Erhaltenswertes Gebäude

##### Wohn- und Geschäftshaus

Am südlichen Rand des historischen Ortskerns, unmittelbar beim ehemaligen Schloss stehendes, langgestrecktes Gebäude. Über massiv gemauertem Erdgeschoss ein verputztes Fachwerk-Obergeschoss. Nach oben mit zwei Dachgeschossenebenen unter einem Satteldach mit westlichem Halbwaln abschließend. An der südlichen Traufseite eine große, rundbogige Toreinfahrt. Wohl im 17./18. Jahrhundert als Ökonomiegebäude zum Schloss erbaut. Jüngere Veränderungen.

Das sehr stattliche, den Straßenraum in diesem Bereich bestimmende Gebäude ist ein wichtiges Beispiel für das Leben- und Wirtschaften eines Schlossguts im 18. Jahrhundert. Auch Burgen und Schlösser mussten Ökonomiegebäude besitzen, um so ihren eigenen Unterhalt bestreiten zu können. Daher kann das Gebäude gute Hinweise auf die wirtschaftlichen Strukturen des Obweiler Schlosses in jener Zeit liefern.



Ansicht des Wohn- und Geschäftshauses von Nordwesten



HISTORISCHE STADTBILDANALYSE  
LUDWIGSBURG - OSSWEIL

Stadt Ludwigsburg, Fachbereich Stadtplanung und Vermessung  
28.07.2016, Büro für Bauforschung und Denkmalschutz, Markus Numberger

#### Westfalenstraße 44

Erhaltenswertes Gebäude

##### Wohnhaus und Scheune

Am südlichen Rand des historischen Ortskerns, unmittelbar beim ehemaligen Schloss stehendes, zweigeschossiges Wohnhaus. Über massiv gemauertem Erdgeschoss ein verputztes Fachwerk-Obergeschoss. Nach oben mit zwei Dachgeschossenebenen unter einem Satteldach mit Wiederkehr abschließend. Westlich des Hauses steht eine Scheune in annähernd gleicher Kubatur, welche im Zusammenhang mit dem Ökonomiegebäude des Schlosses (siehe Flurstraße 1) zu sehen ist.

Wohnhaus im späten 19. Jahrhundert erbaut. Jüngere Veränderungen.

Das anschaulich überlieferte Wohnhaus stellt ein gutes Beispiel für die Baugestalt des späten 19. Jahrhunderts dar. Möglicherweise steht es im Zusammenhang mit dem Ökonomiegebäude des Schlosses und somit mit dem Schloss selbst. Es kann Informationen zur ehemaligen Wohnkultur in Obweil liefern.



Ansicht des Wohnhauses von Nordosten



HISTORISCHE STADTBILDANALYSE  
LUDWIGSBURG - OSSWEIL

Stadt Ludwigsburg, Fachbereich Stadtplanung und Vermessung  
28.07.2016, Büro für Bauforschung und Denkmalschutz, Markus Numberger

Datenblätter aus der historischen Stadtbildanalyse

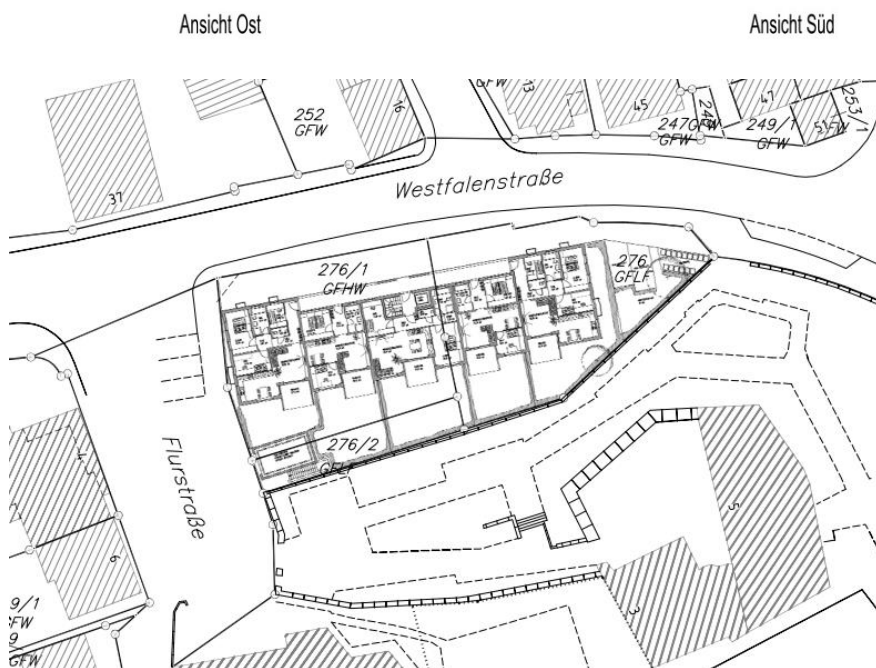
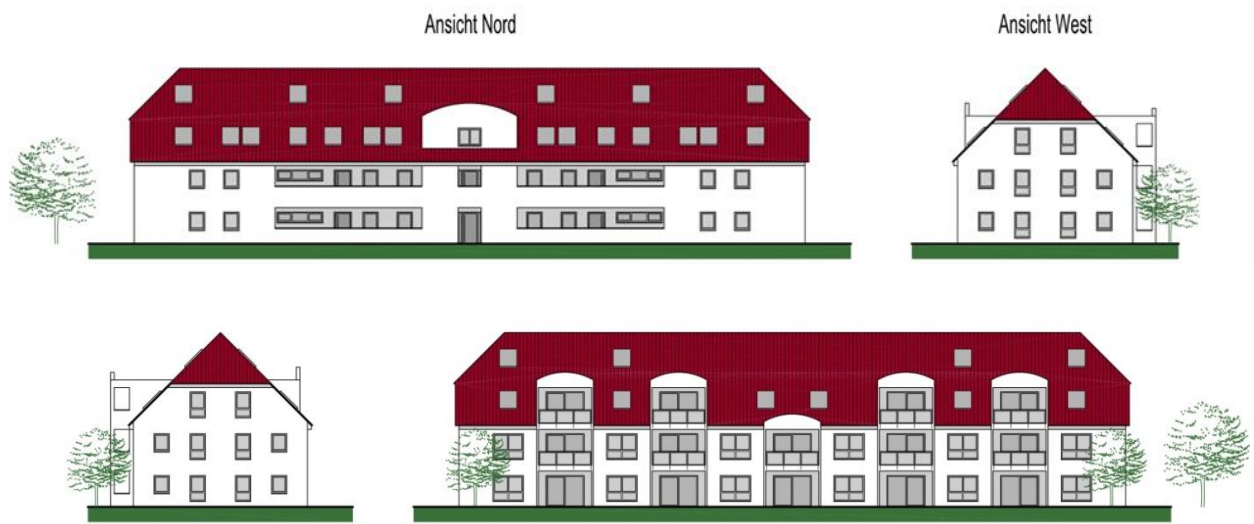
### Baurechtliche Gegebenheiten

Planungsrechtlich besteht an dieser Stelle der einfache Bebauungsplan 11/21 aus dem Jahre 1954, der entlang der Westfalen- und der Flurstraße eine Baulinie, die überbaubare Fläche und ein anschließendes Bauverbot festsetzt. Im Weiteren richtet sich die Bebauung nach §34 BauGB. Aktuell liegt für das Vorhaben eine formlose Anfrage vor.



Ausschnitt B-Plan 11/21 von 1954

### Vorgestellter Planungsstand am 02.10.2015



Lageplan mit Grundrissen

## Diskussion und Empfehlungen am 02.10.2015

---

Das zukünftige Gebäude steht an einer exponierten Lage in Oßweiler Ortsmitte. Eine Ortsbegehung verdeutlicht die Notwendigkeit, die Planung in einem größeren Kontext zu betrachten. Die Nähe zum Schloss und gleichzeitig zur Ortsmitte, die charakteristische, enge Begleitung des Straßenraumes durch das bisherige Gebäude, sowie die benachbarten existierenden und geplanten öffentlichen Nutzungen bedingen ein **grundsätzliches Nachdenken von Seiten des Investors und der Stadtplanung** über die möglichen Potentiale des Standortes.

In der dargestellten Form und Nutzung erscheint das Bauvorhaben nicht akzeptabel. Der Gestaltungsbeirat empfiehlt daher die Planungsparameter, insbesondere auch die Vorgabe aus dem Bebauungsplan, den **neuen Baukörper um 4m zurück zu positionieren**, zu überprüfen und das Projekt in Abstimmung mit dem Investor neu aufzusetzen.

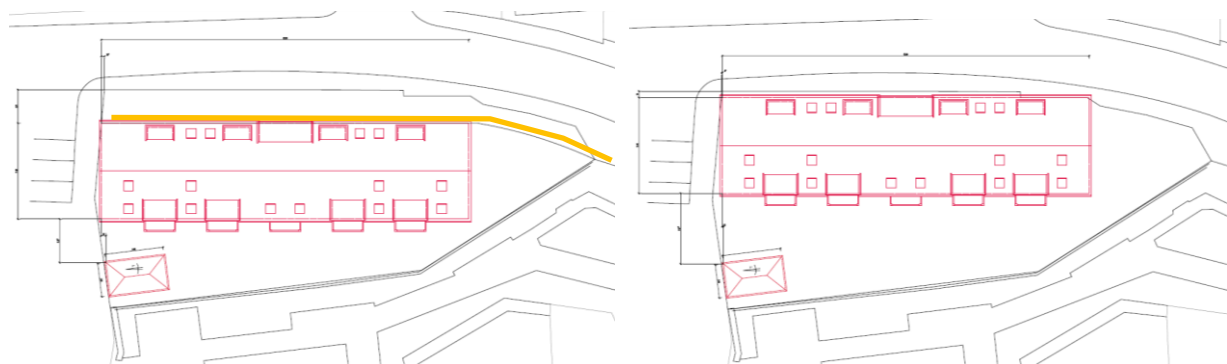
Wünschenswert wäre dabei **eine teilweise oder gänzliche öffentliche Nutzung des Erdgeschosses**, eine Orientierung des Gebäudes zum westlich vorgelagerten kleinen Platz, der als Entree zum Schloss fungiert, eine **architektonisch angemessene Ausarbeitung der Ostseite** des Gebäudes, die die Korrespondenz zur Giebelseite des Schlosses interpretiert, die **Schaffung qualitativ hochwertiger Freiräume** sowie eine differenzierte, **dem Standort angemessene, Nutzung** vorzusehen.

Das geeignete Planungsinstrument dafür wäre ein gut vorbereiteter, von einer überschaubaren Zahl von Teilnehmern bearbeiteter Architektenwettbewerb.

## Aktuelle Planung vom 11.06.2018

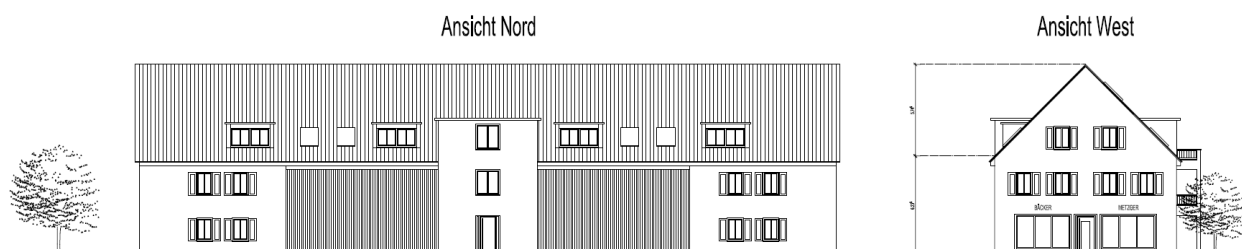
---

Das Vorhaben sieht in allen Varianten 14 Wohneinheiten und eine Tiefgarage vor sowie teilweise kleinere Gewerbeeinheiten Richtung Westen.

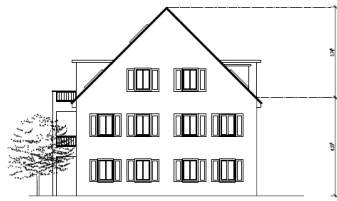


Lageplan Variante 1 (abgerückt)

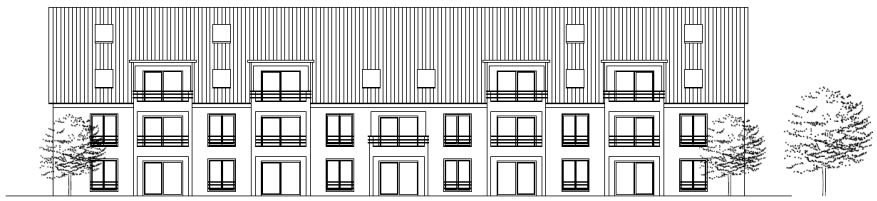
Variante 2 (an der Straßenkante)





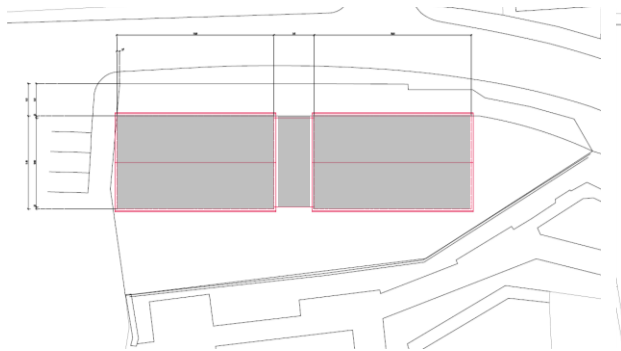


Ansicht Ost

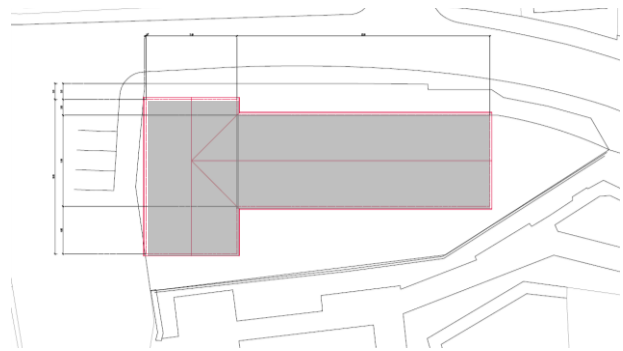


Ansicht Süd

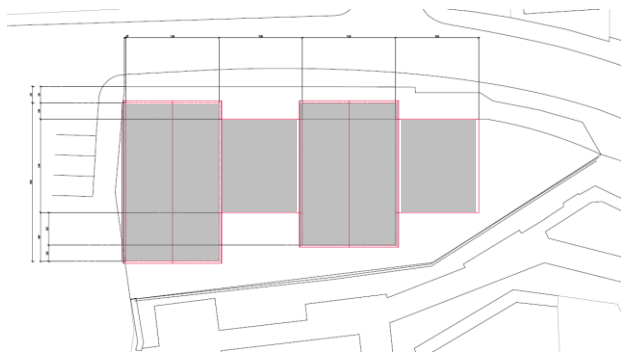
Ansichten zum Gebäude Variante 1 und 2



Lageplan Variante 3



Lageplan Variante 4



Lageplan Variante 5

## Diskussion und Empfehlungen

---

Dem Gestaltungsbeirat wird die Wiedervorlage des Bauvorhabens 'Flurstr.1/ Westfalenstr. 44' vorgestellt. Über das Bauvorhaben wurde zuletzt am 02.10.2015 beraten. Der Wiedervorlage sind Varianten zu Massenstudien beigelegt, welche vom Gestaltungsbeirat vor Ort diskutiert und daraus **folgende Empfehlungen zur Weiterbearbeitung** verabschiedet werden.

Die ergänzenden Varianten zeigen auf, dass **die städtebauliche Setzung des Bestandsgebäudes** in Bezug auf die Spezifik des Ortes die **Grundlage der weiteren Bearbeitung** bilden soll. Das seit dem 17./18. Jhd. zu einem „Langhaus“ gewachsene Gebäudeensemble rahmt das benachbarte Oßweiler Schlossensemble, grenzt den südlichen Freiraum von der Westfalenstraße ab und schafft an den beiden Giebelseiten gute Platzsituationen: im Osten einen Vorplatz zum Schloss und im Westen den „Quartiersplatz“ Flurstraße mit öffentlichen Funktionen und Zugang zum Schlossareal.

Somit bildet das Bestandsgebäude einen **wichtigen Baustein im Gefüge des Schlossensembles**. Die aus unterschiedlicher Nutzung und Bauzeit entstandene Gebäudetypologie, die zueinander gereihten Gebäudeteile mit Höhenversätzen in der Dachgeometrie und nördlichem Wirtschaftsanbau, geben dem Ort seine historische Identität und Maßstäblichkeit. **Insofern wird ein kompletter Abriss der Gebäude auf Grund der beschriebenen Qualitäten in Frage gestellt.**

Der mögliche Zusammenhang zum Wirtschaftsgebäude Oßweiler Schloss, sowie die Wertung zur Vorbereitung einer Erhaltungssatzung Oßweils als „erhaltenswerte Bausubstanz“ stärken den Grundsatz einer Bestandserhaltung. Wünschenswert ist eine **Integration von Gebäudeteilen**, insbesondere der Flurstraße mit Scheune und Anbau als Zeitzeuge für das Leben –und Wirtschaften eines Schlossguts des 18. Jahrhunderts.

Die Gliederung der südlichen Bestandsfassade mit seinen Wirtschaftsöffnungen (Scheunentoren) bietet eine **gute Chance für eine Umnutzung** zu weiteren öffentlichen Nutzungen im Schlossensemble. Die vorgestellte **Vorzugsvariante (Variante 2)** der Planung berücksichtigt die städtebauliche Anordnung, ohne jedoch die beschriebenen Qualitäten des Bestandsgebäudes neu zu interpretieren. Begrüßt wird die gewerblich öffentliche Nutzung an der Giebelseite zur Flurstraße, jedoch ist mit dieser einzigen öffentlichen Nutzung der **notwendige Nutzungsmix nicht erreicht**. Der zentrale nördliche Eingang bildet lediglich eine Adresse zur homogenen Wohntypologie. Eine differenziertere Ausarbeitung der Grundrisse und Fassaden mit unterschiedlichen Adressen (auch Giebelseiten) zu den Freiräumen und unterschiedlichen Wohnformen und Nutzungen würde die Lebensqualität des „Wohnens am Oßweiler Schloss“ erheblich erhöhen. Eine Überarbeitung zu einzelnen, aneinander gereihten Gebäudeteilen analog des Bestandes mit Dachversätzen unter **Einbeziehung historisch erhaltenswerter Bausubstanz** wird empfohlen.

Die Ausnutzung des Grundstücks soll nicht deutlich erhöht werden. Für die Erdgeschoßbereiche sind unterschiedliche öffentliche und halböffentliche Nutzungen anzustreben, z.B. Kinderbetreuung, Sozialstation und/oder eine Praxis. In Abstimmung mit der Stadt soll hier ein möglichst großer Mehrwert für das Ensemble und im Ortsgefüge geschaffen werden.

Die im Bebauungsplan von 1954 beschriebene Neupositionierung des Baukörpers an der Westfalenstraße ist nach Information der Stadt nicht mehr erforderlich, da der vorhandene Straßenraum ausreicht, um ggf. eine Stadtbahn in Form einer Niederflurbahn in der Westfalenstraße führen zu können. Aus heutiger Sicht ist daher ein **Zurückversetzen der Gebäude um ca. 4 m nicht mehr erforderlich**, vielmehr ist das Augenmerk auf den Verbleib erhaltenswerter Bausubstanz zu legen. Die **Gestaltung der Westfalenstraße als Ortstraße mit Aufenthaltsqualität** und integrierter Erschließungsfunktion erscheint hier als tangierende Maßnahme der Stadt zielführend, um eine bessere Integration in das Ortsgefüge und eine höhere Umfeldqualität zu erreichen.

Auf mögliche Fördergelder und steuerliche Abschreibung im Bereich des Oßweiler Sanierungsgebietes wird hingewiesen.

Dem Gestaltungsbeirat erscheint es sinnvoll, vor dem Hintergrund dieser städtebaulich prägnanten Lage zum Oßweiler Schlossensemble, ein **konkurrierendes Verfahren zur Entwurfsfindung mit 8 bis 10 Planungsbüros vorzunehmen**, um mögliche Lösungsansätze zur Integration des Bestandes zu erarbeiten und die beste Verträglichkeit für diesen historischen Oßweiler Ort zu finden.

## TOP 2: Bauhofstraße 45- 45/1

Abbruch besonders erhaltenswerter Bausubstanz und Neubau von Wohnungen

Projektentwickler: Paulus Wohnbau, vertreten durch Herrn Weigele

Architekturbüro: Schilling Escher Steinhilber Architekten, vertreten durch Herrn Schilling

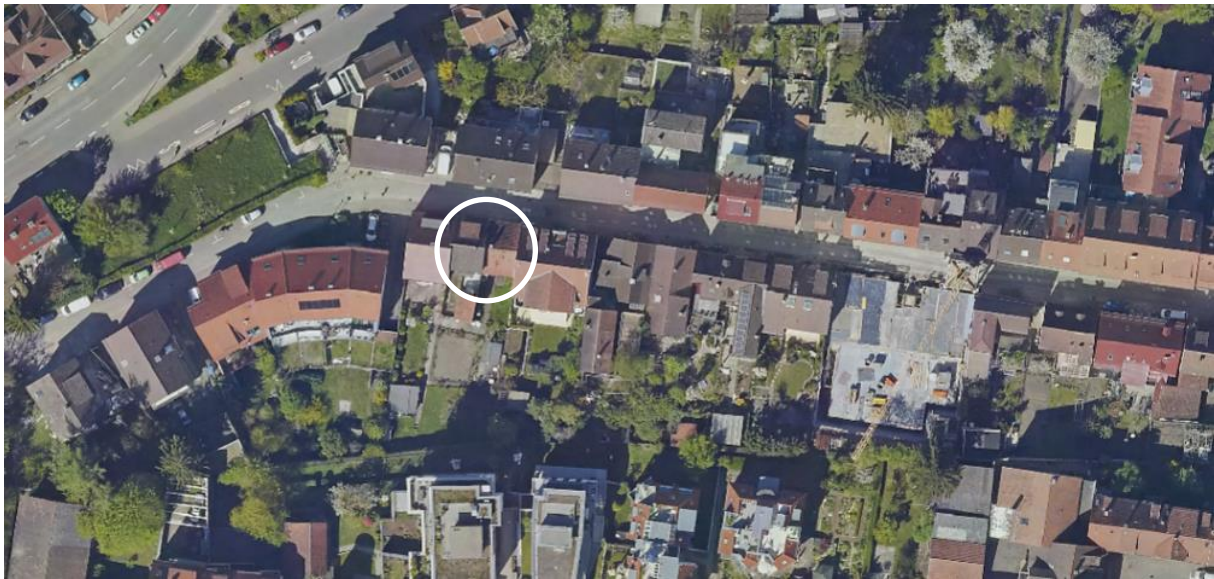
-

Wiedervorlage

Beraten am 10.02.2016 / 23.02.2018

### Ausgangslage

---



Luftbild: Stadt Ludwigsburg (2017)

### Städtebauliche Rahmenbedingungen

Die Bauhofstraße trägt ihren Namen schon aus den Zeiten des Schlossbaues ab 1704, wo hier die Arbeiter ihre Unterkünfte hatten. Die Stadt wurde erst 1709 mit einem ersten Aufruf zur Ansiedlung gegründet. Die Bauhofstraße liegt topographisch auf der gleichen Höhe wie der Schlosshof – und war damit bequem erreichbar. Sie ist geprägt durch kleinteilige ein- bis zweigeschossige Bebauung. Obwohl in den letzten 300 Jahren die Gebäude viele bauliche Veränderungen erfahren haben, so ist doch bis heute das städtebauliche Erscheinungsbild im Wesentlichen erhalten geblieben.

Seit April 2015 ist die **Erhaltungssatzung „Historische Innenstadt Ludwigsburg“** in Kraft, die dieses historische Doppelhaus als „besonders erhaltenswerte Bausubstanz“ einstuft. Damit ist ein erhaltungsrechtliches Verfahren notwendig, bzw. das Gebäude grundsätzlich zu erhalten.

### Baurechtliche Gegebenheiten

Für diesen Bereich gilt die Ortsbausatzung von 23.08.1923, die hier Altstadtviertel festlegt. Ansonsten ist für die Beurteilung eines Bauvorhabens der **§34 BauGB** bezüglich seines Einfügens in die Umgebung maßgebend.

*Doppelwohnhaus*

Am nördlichen Rand des historischen Stadtkerns gelegenes, zweigeschossiges Doppelwohnhaus. Über niedrigem, massiv gemauertem Kellersockel zwei verputzte Fachwerk-Vollgeschosse. Hausnr. 45 nach oben wohl nur mit einer, Hausnr. 45/1 mit zwei Dachgeschossebenen unter einem Satteldach mit moderner Schleppgaube abschließend.  
18. Jahrhundert mit jüngeren Veränderungen.

Das anschaulich überlieferte Doppelwohnhaus ist ein für Ludwigsburg seltenes Beispiel eines wohl noch komplett in Fachwerkbauweise errichteten Gebäudes. Es belegt somit den noch zu Beginn des 18. Jahrhunderts eher als dörflich anzusehenden Charakter der Bauhofstraße, die als kleine Handwerkersiedlung für den Bau des Schlosses angelegt wurde.



Ansicht des Doppelwohnhauses von Nordwesten

Datenblatt zu den besonders erhaltenswerten Gebäuden

**Das Bauvorhaben**

Der Bauherr führt an, dass das Gebäude **baufällig** sei und zudem die Geschosshöhen nicht mehr den Anforderungen an heutige Wohnräume entsprechen. Deshalb sei eine Sanierung des Gebäudes nicht mehr möglich und wirtschaftlich nicht mehr zumutbar. Das Doppelhaus soll abgebrochen und durch einen Neubau ersetzt werden. Die Fassade zur Straßenseite soll jedoch erhalten bleiben.

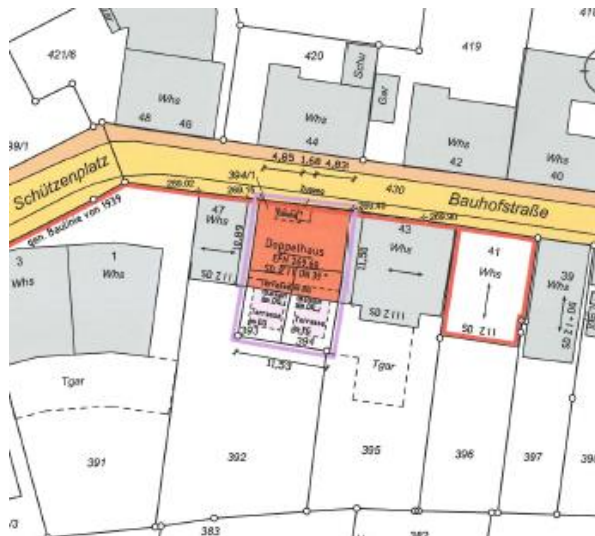


Innenansicht

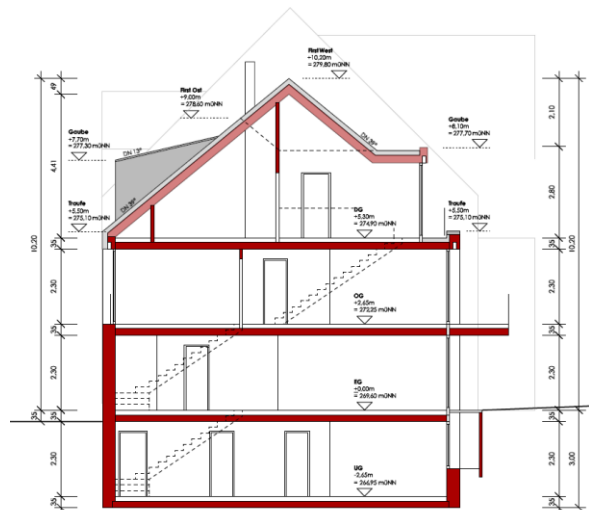


Bestand - Hofansichten

## Vorgestellte Planung am 23.02.2018



Lageplan Bauantrag



Gebäudeschnitt



Straßenansicht



Gartenansicht

## Diskussion und Empfehlung vom 23.02.2018

Dem Gestaltungsbeirat wird die Weiterentwicklung des Bauvorhabens 'Bauhofstraße 45-45/1' vorgestellt. Dieses Bauvorhaben sieht den Ersatz eines historischen Doppelhauses durch einen Neubau vor.

In seiner Stellungnahme weist der Gestaltungsbeirat zunächst auf die historische Bedeutung der Bauhofstraße für Ludwigsburg hin, die sich in einer kleinteiligen, ein- bis zweigeschossigen Bebauung von einfachen, zurückhaltenden Stadthäusern abzeichnet. Trotz zahlreicher Veränderungen seit Entstehung der Bauhofstraße ist noch immer ein besonderes städtebauliches Erscheinungsbild erkennbar. Um dieses baukulturelle Erbe zu bewahren, stuft die Erhaltungssatzung 'Historische Innenstadt Ludwigsburg' das auf dem Grundstück bestehende Doppelhaus als besonders erhaltenswerte Bausubstanz ein. Somit muss in einem erhaltungsrechtlichen Verfahren eine Begründung für den Ersatz der historischen Bausubstanz entwickelt werden. Dafür sollte der Bebauungsvorschlag eine gleichwertige Qualität bieten, die eine Balance zwischen der Aufnahme der historischen Schichten und den zeitgemäßen Anforderungen an gute Wohnverhältnisse beinhaltet.

Die Kubatur des neuen Doppelhauses passt sich nun durch die differenzierte Artikulation des Daches gut in die der Topographie folgenden Straßenabwicklung ein. Es sind zwei einzelne Baukörper ablesbar, die

zum historischen Maßstab der Bauhofstraße passen. Die vorgeschlagene moderate Erhöhung der Trauf- und Firsthöhen scheint im Hinblick auf angemessene Raumhöhen im Inneren vertretbar zu sein. Dieser Eindruck bestätigt ein in der Projektvorstellung präsentiertes Massenmodell.

Der notwendige Bezug zum Charakter des Bestandgebäudes wird in der Gestaltung der Fassaden vollständig vermisst. Die vorgeschlagenen französischen Fenster passen in ihrer Größe und mit ihren vertikalen Proportionen nicht zum Erscheinungsbild der Bauhofstraße. Auch das Verhältnis zwischen geschlossenen und offenen Wandflächen im Erd- und Obergeschoss überzeugt nicht. Während die Fassade im Erdgeschoss zum Straßenraum sehr abweisend wirkt, ist sie im Obergeschoss zu stark perforiert. Die unattraktive Eingangssituation wird ebenfalls bemängelt. Vom Straßenraum zurückversetzt ist in einer engen Fassadenöffnung der Zugang zu einem Abstellraum für Mülltonnen und Fahrräder präsent.

Der Gestaltungsbeirat empfiehlt, sich bei der Fassadengestaltung eng an der historischen Fassade mit ihren horizontalen Fensterbändern mit Klappläden und ihrem asymmetrischen Aufbau zu orientieren. Ausgangspunkt des Fassadenentwurfs sollte die Bestandsfassade sein. Um die komplexe Schichtung der äußeren Gestalt zu erhalten, können in einem Prozess der Auseinandersetzung mit dem Bestandgebäude einige bauliche Elemente rekonstruiert, einzelne aber auch erneuert werden. Das Ziel sollte es sein, das Haus mit einer zurückhaltenden, ortstypischen Fassadengestaltung in die Fassadenabwicklung der Bauhofstraße auf selbstverständliche Weise zu integrieren. Dabei sollte auch über eine besondere Verwendung von Putz als Fassadenmaterial im Vergleich zu standardisierten Wärmedämmverbundsystem nachgedacht werden.

Der Gestaltungsbeirat empfiehlt die Wiedervorlage des Projekts, da der historische Bestand in der vorliegenden Planung zu stark überformt wird.

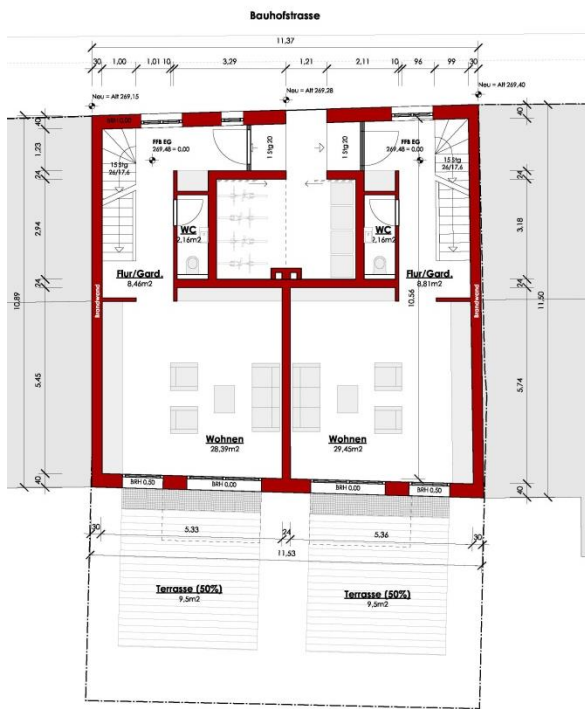
## Aktuelle Planung vom 22.04.2018



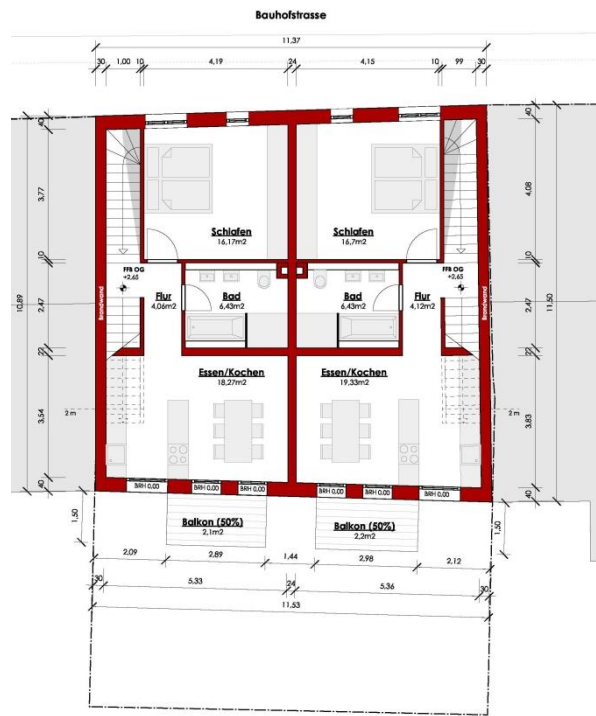
Ansicht Bauhofstraße



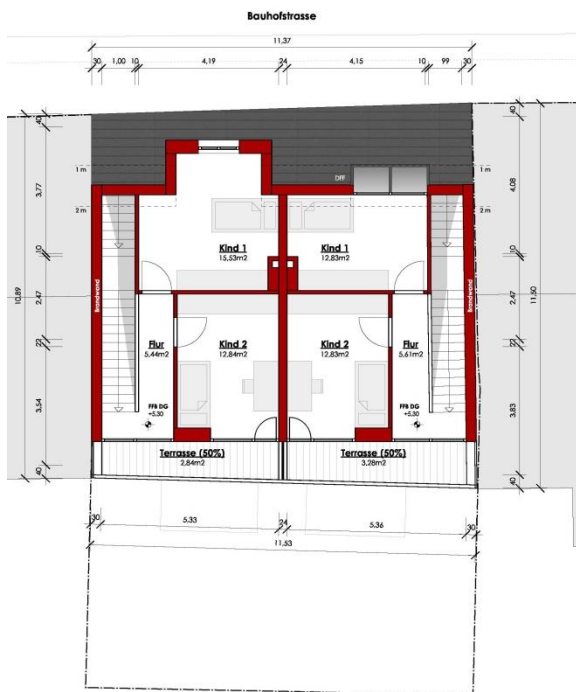
Ansicht Gartenseite



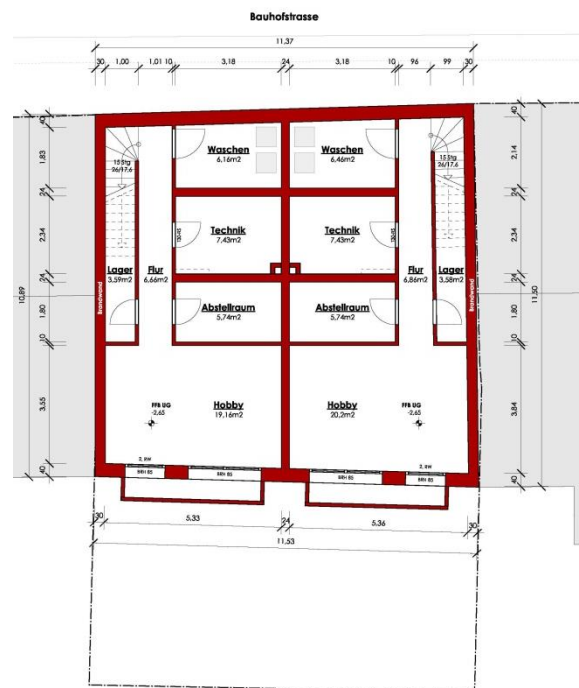
Erdgeschoss



Obergeschoss



Dachgeschoss



Untergeschoss

## Diskussion und Empfehlung

Der Gestaltungsbeirat begrüßt die Weiterentwicklung des Bauvorhabens 'Bauhofstraße 45 - 45/1'. Die aktuelle Planung sieht den Ersatz eines historischen Doppelhauses durch einen Neubau vor, der **in seiner Baumassenverteilung gut zum bestehenden Gebäudevolumen passt** und sich **harmonisch in die Straßenabwicklung** einfügt. Auch die Fassadengestaltung ergibt jetzt ein ausgewogenes Gesamtbild. Die Lage der Fassadenöffnungen im Erd- und Obergeschoss ist nachvollziehbar aufeinander abgestimmt. Die

Zuordnung des zentralen Eingangs zur östlichen Doppelhaushälfte trägt ebenso zu einer Beruhigung des Fassadenbilds bei.

Gleichwohl bedauert der Gestaltungsbeirat, dass im Gesamtergebnis **kein kreativer Umgang mit dem Bestandsgebäude** zu erkennen ist. Vermisst wird eine austarierte Balance zwischen den historischen Schichten des vorhandenen, ortstypischen Wohnhauses und den Anforderungen an zeitgemäßes Wohnen. Wünschenswert wäre eine intensivere Auseinandersetzung mit der Frage, welche **Elemente des Bestandsgebäudes in überarbeiteter oder rekonstruierter Form** in den Neubau hätten übernommen werden können. So wirken die schmalen, vertikalen französischen Fenster noch immer fremd im Kontext des historischen Teils der Bauhofstraße.

Der Gestaltungsbeirat schlägt kleine Anpassungen vor. So soll die **Größe der Dachgaube verkleinert** und ihr **Abstand zur Traufkante vergrößert** werden, sodass sie sich moderat in die Dachfläche einfügt. Auch die **Höhe des Fensters** in der Dachgaube soll verringert werden, um eine leichte Differenzierung zu den Fensteröffnungen in der Straßenfassade zu erreichen. Zudem befürwortet der Gestaltungsrat eine **Aufwertung der Eingangssituation**. Es wird zwar begrüßt, dass die Größe der Öffnung reduziert wurde. Jedoch entsteht durch das Loch in der Fassade ein unattraktiver, dunkler Schwellenraum zwischen den Eingangsbereichen der Wohnungen und dem öffentlichen Raum in der Bauhofstraße. Hier wäre eine mögliche Füllung der Fassadenfläche zu untersuchen. So könnte zum Beispiel ein Türelement Verwendung finden, das in der Bauhofstraße an anderer Stelle einen Stichgang zwischen zwei Gebäuden markiert. Auch eine **Verlegung des Schornsteins** von der nördlichen Dachfläche (Straßenseite) auf die südliche Dachfläche (Gartenseite) könnte zu einer weiteren Beruhigung des Straßenbilds führen.

Der Gestaltungsbeirat weist darauf hin, dass die **Materialisierung** und Farbwahl der Wand-, Fenster- und Dachflächen sowie der Klappläden einen entscheidenden Einfluss auf die Anmutung des Gebäudes haben. So würden z.B. Holzfenster mit warmen Farbtönen am besten zum historischen Kontext der Bauhofstraße passen. Nach Angaben des Architekten gibt die grau-weiße Darstellung der Pläne noch nicht die beabsichtigte Farbwahl wieder.

Eine **Wiedervorlage des Projekts ist bei Berücksichtigung der Empfehlungen nicht notwendig**. Der Gestaltungsbeirat würdigt jedoch ausdrücklich den Vorschlag des Architekten die **Farb- und Materialwahl im Rahmen einer zukünftigen Sitzung des Gestaltungsbeirats vorzustellen**, sobald entsprechende Festlegungen getroffen wurden. Gleichzeitig wird empfohlen, beim Abbruch des Bestandsgebäudes auf historische Elemente zu achten, die gegebenenfalls im Neubau eine Wiederverwendung erfahren könnten.



### **TOP 3: Martin-Luther-Straße 33 – „Heinze“-Areal**

Abbruch und Neubau von Wohnungen

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

Architekt: Herr Becker

-

Erstberatung

#### **Ausgangslage**

---

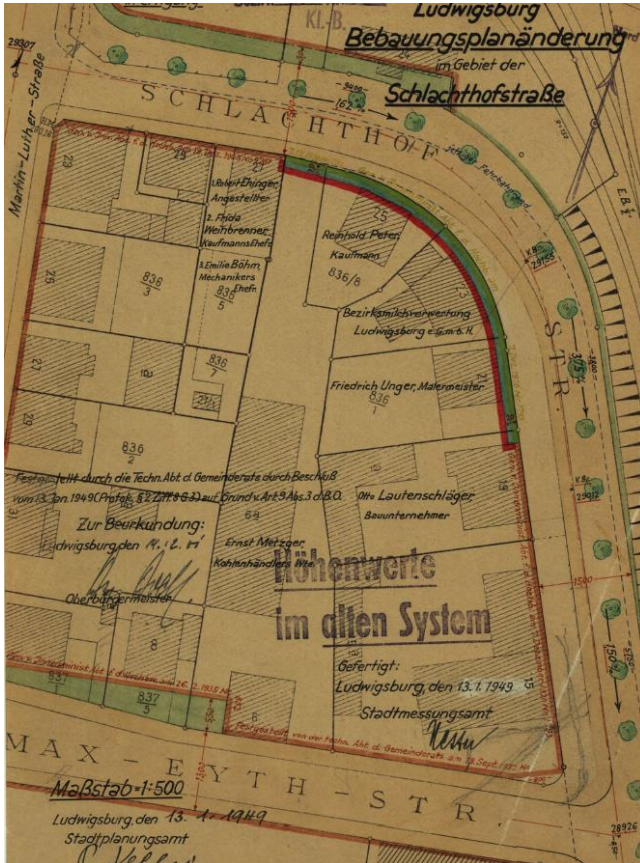


Luftbild: Stadt Ludwigsburg (2017)

#### **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.

## Aktuelle Planung vom 13.06.2018



Lageplan Variante A

Variante A sieht 42 Wohnungen sowie ein Townhouse vor.

GRZ: 0,5

GFZ: 1,6



3D-Modellierung

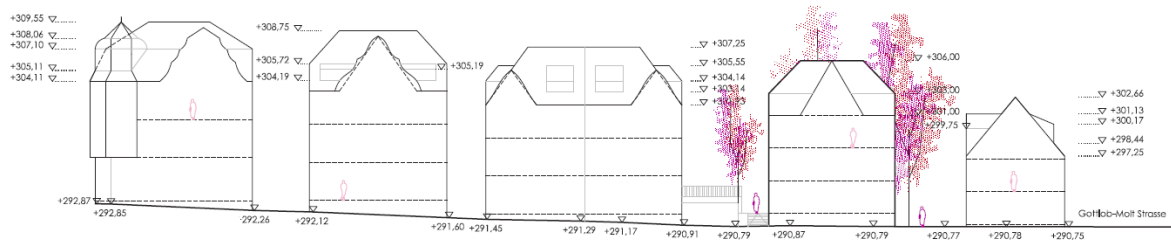


Lageplan Variante B

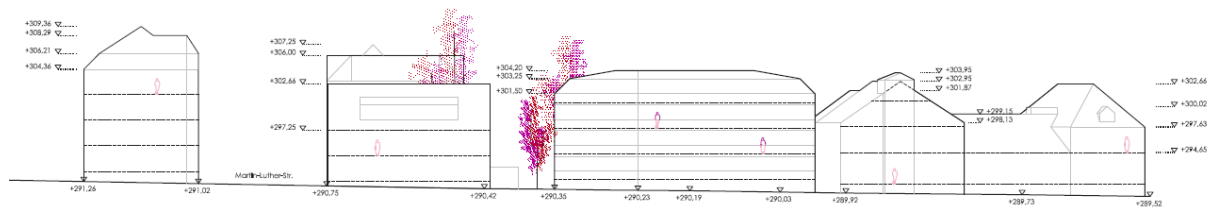
Variante B sieht 47 Wohnungen vor.  
GRZ: 0,45  
GFZ: 1,7



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 konkurrierenden 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 wäre 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.