



Protokoll
zur Sitzung des Gestaltungsbeirats (GBR)

Nr. 2/ 2018

am Freitag, 20.04.2018, Remise, Mömpelgardstraße 28/1

Dauer: von 13.00 bis 14.15 Uhr

Öffentlich von 13.00 bis 14.15 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
Elfriede Steinwand-Hebenstreit, B90/Grüne
Ulrich Bauer , B90/Grüne
Bernhard Remmele, Freie Wähler
Dieter Juranek, SPD
Jochen Eisele, FDP
Elga Burkhardt, LUBU

Vertreter der Verwaltung:

Bürgerbüro Bauen:

Gerhard Rotkopf, Bauverständiger
Claudia John, Bauverständige (zu Top 1)

Stadtplanung und Vermessung:

Martin Kurt, Fachbereichsleitung
Ulrike Dressler-Uetz
Vanessa Sommer

Schriftführung

Externe Fachleute / FB 61

Beiratsprotokoll – Versand:

TAGESORDNUNG

ÖFFENTLICH

TOP **Betreff**

- 1 Bauvorhaben „**Heilbronner Straße 16**“, mit Bauherr und Architekten
 Zuletzt beraten am 07.07.2017
 W i e d e r v o r l a g e

Verlauf

Herr Kurt begrüßt um 13.00 Uhr alle Anwesenden und stellt die Mitglieder des Gestaltungsbeirats, die Vertreter der Fraktionen und der Verwaltung kurz vor.

Folgende externe Fachleute sind anwesend:

- **Frau Zeese (Vorsitzende)**, Stadtplanerin und Architektin, Büro FPZ Zeese Stadtplanung + Architektur in Stuttgart, Lehrbeauftragte an der Hochschule für Technik (HfT) Stuttgart im Masterstudiengang Stadtplanung, umfangreiche Erfahrungen in der Stadtbildanalyse, Planung und Durchführung von Stadtanierungsmaßnahmen.
- **Frau Prof. Eberding**, Architektin, Büro (se)arch architekten aus Stuttgart, seit 2005 Professorin für Gebäudelehre und Entwerfen, Hochschule für Technik und Wirtschaft des Saarlandes, seit 2007 Preisrichtertätigkeit in Wettbewerbsverfahren.
- **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 Kappler Sedlak Architekten und Stadtplaner Nürnberg, seit 2012 Professor an der Hochschule für angewandte Wissenschaften München, Fakultät Architektur, Lehrgebiet Städtebau, Preisrichtertätigkeit.
- **Herr Rein-Cano**, Landschaftsarchitekt aus Berlin, seit 1996 geschäftsführender Gesellschafter und Partner des Landschaftsarchitekturbüros TOPOTEK 1 in Berlin, Preisrichtertätigkeit.



Vorbereitung am Vormittag



Öffentliche Vorstellung der Projekte durch die Bauherren und Beratung am Nachmittag



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

gez. Petra Zeese, Vorsitzende

gez. Michael Ilk, Baubürgermeister

TOP 1: Heilbronner Straße 16

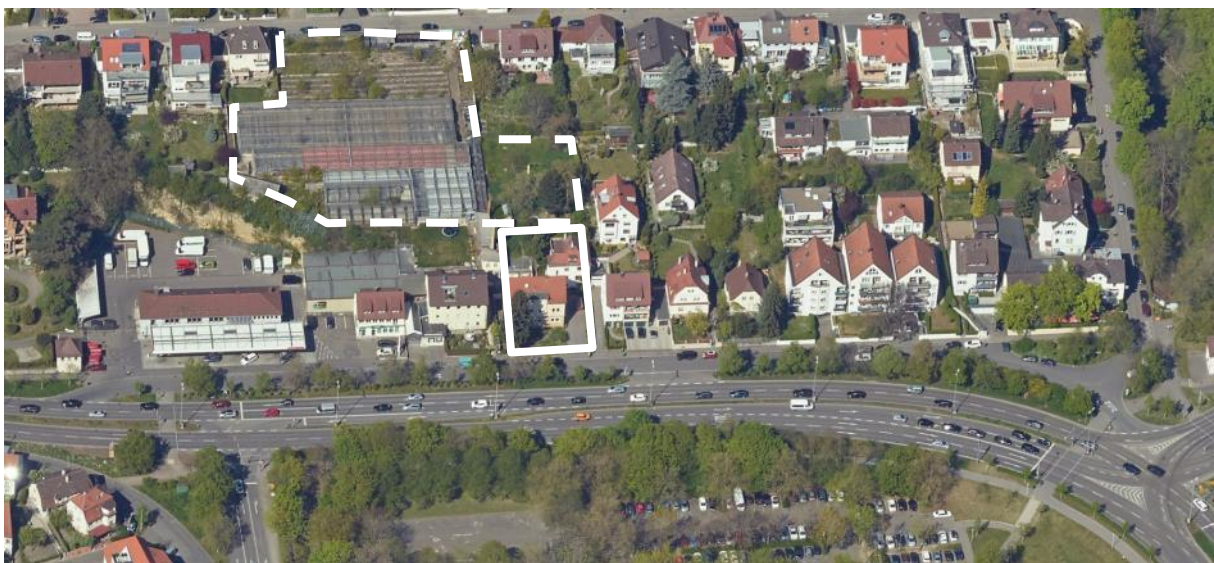
Abbruch und Neubau von Wohnungen

Bauherrschaft: iQ INTELLIGENTES WOHNEN GmbH, vertreten durch Herrn Mayer und Frau Gerhäuser

Architekturbüro: BWK Architekten, vertreten durch Herrn Kiffer

- W i e d e r v o r l a g e, zuletzt beraten am 07.07.2017

Ausgangslage



Luftbild: Stadt Ludwigsburg (2017)

Das Bauvorhaben auf dem Grundstück Heilbronner Straße 16 (Flst. 782/4), zwischen der Ludwigsburger Innenstadt und dem Wohngebiet Favoritegärten, liegt in unmittelbarer Nachbarschaft zu einer ehemaligen aufgegebenen Gärtnerei. Beide Grundstücke wurden durch den gleichen Projektentwickler gekauft. Das Gelände soll freigeräumt und neu bebaut werden.

Während die Bebauung auf den ehemaligen Gewächshausflächen (Doppelhäuser) inzwischen weitgehend geklärt ist, ist das Baukonzept an der Heilbronner Straße hinsichtlich Kubatur, Gebäudestellung und Wohnungstypologie noch offen.

Das geplante Vorhaben liegt im Geltungsbereich der **Ortsbaupläne 5/1, bzw. 5/2** aus den Jahren 1923, bzw. 1930. Diese setzen an dieser Stelle ein gemischtes Bauviertel fest. Desweiteren definiert die Baugrenze eine 8,50 m tiefe Vorgartenzone zur Heilbronner Straße hin.

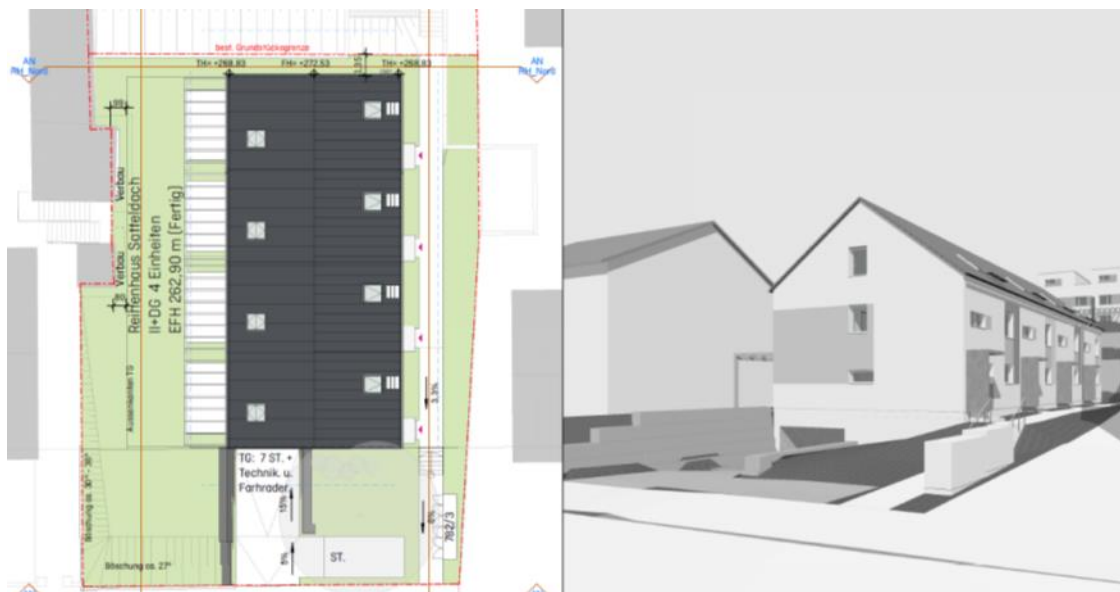
Im Übrigen richtet sich die Beurteilung von Bauvorhaben an dieser Stelle nach **§34 BauGB**, d. h. ein Bauvorhaben ist nach dem städtebaulichen Einfügen in die Umgebung zu beurteilen.

Vorgestellter Planungsstand am 07.07.2017

Beim vorliegenden Vorhaben wurde über zwei Varianten diskutiert, die beide einen langen, giebelständigen Riegel vorsahen. Die Fassaden sollten in beiden Varianten als Putzfassaden ausgeführt werden. Der wesentliche Unterschied, war die Wohnform, Variante 1 mit Geschosswohnungen mit drei Vollgeschossen oder Reihenhäuser mit je zwei Vollgeschossen.



Variante Geschosswohnungen



Variante Reihenhäuser

Diskussion und Empfehlungen am 07.07.2017

Der Gestaltungsbeirat prüft das Bauvorhaben und weist auf die Wichtigkeit der städtebaulichen Lage an der Heilbronner Straße hin. Das Grundstück wird geprägt von den Stadthäusern mit großzügigem Vorbereich entlang der Heilbronner Straße und bildet mit seiner Tiefe den Übergang zum dahinterliegenden hochwertigen Wohngebiet und den Anschluss an den Favorite-Park.

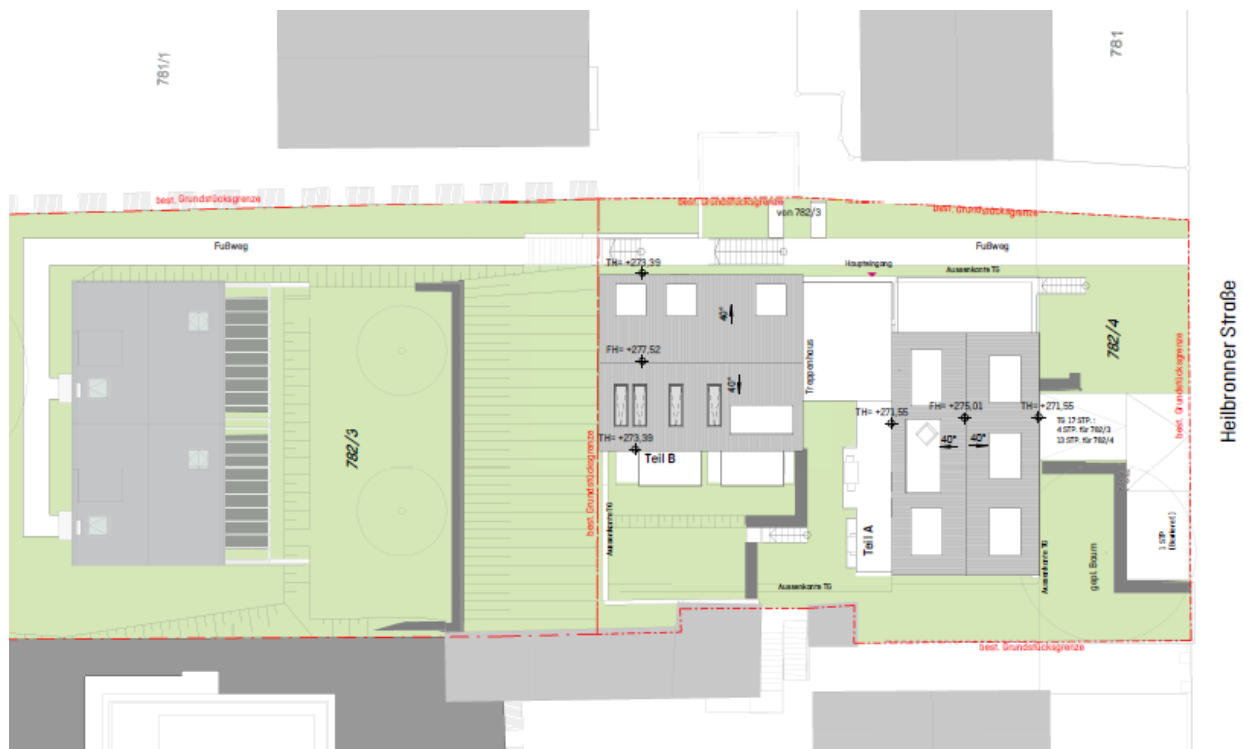
Der Gestaltungsbeirat bewertet das Bauvorhaben sehr kritisch hinsichtlich folgender Kriterien:

- Gewünscht wird eine Gesamtbetrachtung des vom Investor erworbenen Quartiers und nicht die Einzelbetrachtung des Grundstückes an der Heilbronner Straße 16.

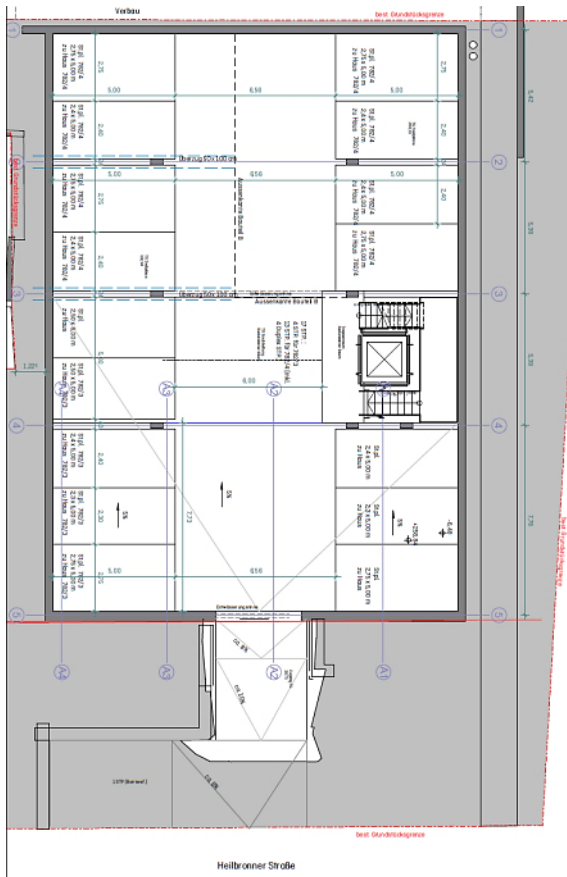
- Auf Grund der vorhandenen Topographie ist die gewählte Typologie von Systembauten nicht zu verwirklichen. Für die extreme Höhenentwicklung auf dem Grundstück muss eine individuelle Lösung angeboten werden. Die Elementierung ist für diesen Ort das falsche Prinzip.
- Die Präsenz der Stadthäuser mit großzügigen Vorbereichen entlang Heilbronner Straße muss mit dem Neubau fortgeführt werden. Die Vorzone soll überwiegend begrünt sein und nicht geprägt von Stellplätzen oder Garagenzufahrten wie vorgeschlagen.
- Die Stellung des Baukörpers mit seiner Tiefenentwicklung fügt sich nicht in den Kontext ein, kollidiert mit der Topographie und setzt die Längsseiten des Gebäudes mit seinen Balkonen dem Straßenlärm aus.
- Das architektonische Erscheinungsbild der Systembauten ist in seiner Haltung unbefriedigend und für den Ort nicht angemessen.

Der Gestaltungsbeirat kann die vorliegende Planung nicht befürworten und schlägt die Durchführung einer Mehrfachbeauftragung vor.

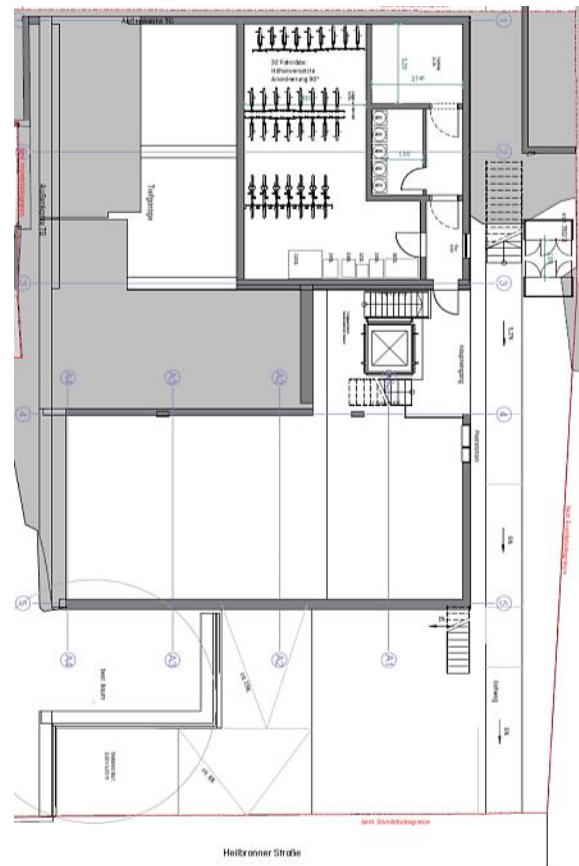
Aktuelle Planung vom 21.03.2018



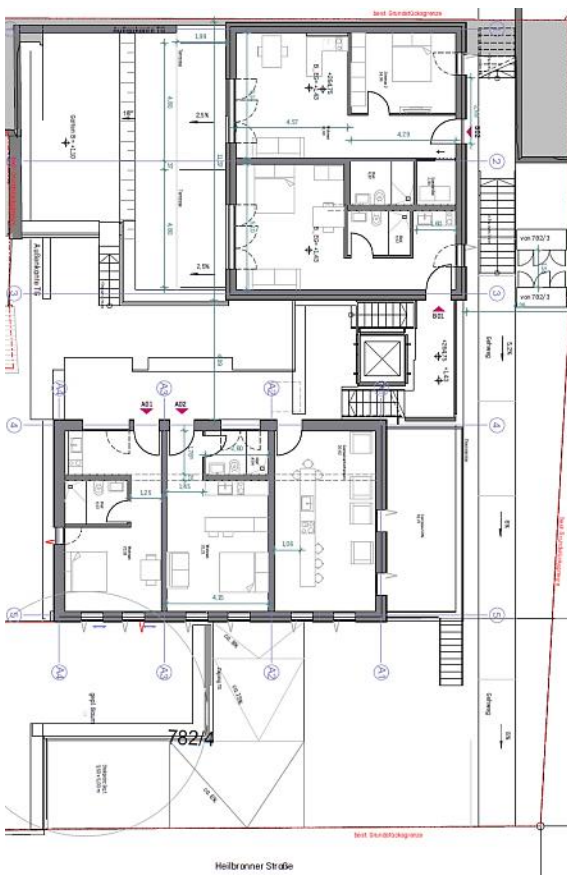
Lageplan (exemplarisch Variante 1); im Norden ein Gebäude aus dem Projekt Favoritegärten



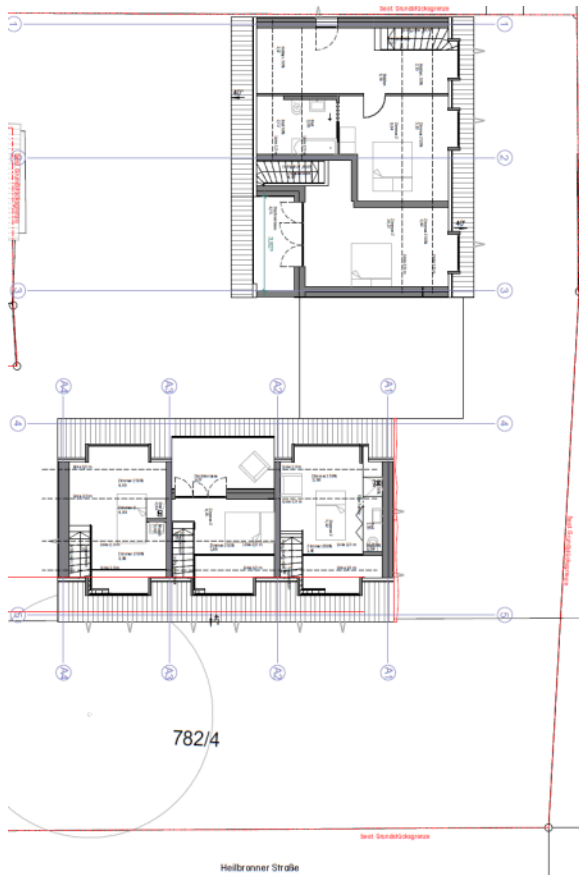
Grundriss Tiefgarage



Grundriss Zwischengeschoss



Grundriss EG



Grundriss DG



Ansicht Süden, Fassadenvariante 1



Ansicht Süden, Fassadenvariante 2

Ansicht Süden, Fassadenvariante 3

Diskussion und Empfehlungen

Der Gestaltungsbeirat begrüßt und prüft die Weiterbearbeitung des Bauvorhabens Heilbronner Str. 16 mit Abriss und Neubau von Wohnungen. Besonders hervorzuheben ist die Überarbeitung der Baukörperstellung und die positive Entwicklung im Erscheinungsbild.

Folgende Anmerkungen für die weitere Bearbeitung wurden kommuniziert:

- Der Freiraum zur Heilbronner Straße ist noch nicht befriedigend gestaltet. Durch die mittig platzierte Einfahrt und die Stellplätze entstehen zu viele befestigte Flächen, zu wenige Grünflächen und der Gebäudesockel entfaltet eine massive Wirkung. Empfohlen wird die Aufnahme der Typologie der Bestandsbauten entlang der Heilbronner Straße. Diese sind geprägt von **Vorgärten, die auf einer halbgesschossig erhöhten Ebene wie eine „Schublade“ angeordnet sind**. Der Gestaltungsbeirat schlägt vor, bei dem Neubau diese Typologie wieder aufzunehmen. Damit erhält die Wohnebene direkten Bezug zum grünen Freiraum, der dann auch nutzbar ist. Der massive Sockel verschwindet und die Bewohner erhalten zusätzlich durch die Erhöhung Abstand zur stark befahrenen Straße. Diese Ebene ist

grundsätzlich unterfahrbar und somit können Tiefgarage und die Stellplätze erschlossen werden. Die **Zufahrt der Tiefgarage sollte neben der Fußwegerschließung der Gebäude im Osten angeordnet werden**. Damit entsteht ein angemessener Vorbereich gleichzeitig als Adresse. Die Einfahrt unter das Plateau zur Tiefgarage kann seitlich erfolgen. Die Höhenlage der "Schublade" ist so zu entwickeln, dass **mindestens 60 cm Substratüberdeckung** für eine wirksame Bepflanzung und Begrünung möglich ist.

- Die **Fassadenvariante 1 wird zur Weiterbearbeitung empfohlen**, da eine klare und einfache Struktur gefunden wurde, der dem Charakter des Ludwigsburger Profanbaus entspricht. Die hochrechteckigen Fensterformate nehmen einerseits die traditionelle Form auf und entsprechen gleichzeitig dem Zeitgeist mit hohem Wohnwert. Die Breite der Öffnungen kann i.V. mit den Schiebeklappläden leicht angepasst werden. Bei der Ausbildung der Fenster ist **insbesondere der Lärmschutz zu beachten** (Hinweis auf das sog. "**Hamburger Fenster**", welches auch bei gekippter Öffnung noch einen hohen Schallschutz ermöglicht). Besonders gewürdigt wird die Zielsetzung der Planer ein **hochwertiges Erscheinungsbild** mit der Ausführung der Fassaden in hellbeigem Ziegel und den messingfarbenen Schiebeklappläden zu schaffen. Die Farbe der schwarzen **Dacheindeckung** wird intensiv diskutiert. Die Farbe und Materialität soll sich der Bestandsbebauung anpassen und nicht zu stark kontrastierend sein. Die Gauben sollten in der Farbgebung ebenso zurückhaltend und nicht kontrastierend gestaltet werden.
- Eine PV-Anlage an der Südseite des vorderen Baukörpers ist auf Grund der Nähe zum Ludwigsburger Schloss nicht denkbar. Jedoch ist eine **PV-Anlage auf der Westseite des Dachs am rückwärtigen Baukörper vorstellbar**.
- Die Anordnung und Größe der horizontal ausgerichteten Gauben wird kritisch gesehen. Hier soll ein **Gaubenmaß verwendet werden, welches der Ludwigsburger Stadtsilhouette entspricht**. Dies ist in Form von vertikal orientierten Gauben in einer kleinen Anzahl denkbar.
- Das zwischen den Baukörpern angeordnete Erschließungselement muss überarbeitet werden. Die Überdachung ist zu voluminös und wirkt störend. Vorgeschlagen wird der **Verzicht einer Überdachung** und somit die **Reduktion der dominanten Wirkung** und der ungünstigen Dachverschnitte. Zudem sollen die Planer eine Feinjustierung der Anordnung der Treppenläufe vornehmen, um ungünstige Überschneidungen der Treppenläufe und Podeste in der Ansicht mit dem vorderen Baukörper zu vermeiden. Eine **Begrünung des Treppenhauses ist bei Berücksichtigung des Brandschutzes denkbar**. Die derzeit unterschiedlich ausgearbeitete Umwehrgung des Treppenbaukörpers ist zu vereinheitlichen, vorstellbar ist ein einfaches durchgängiges Stabgeländer.

Im Ergebnis der Abstimmung und Diskussion geht der Gestaltungsbeirat von der Überarbeitung der Planung entsprechend der o.g. Punkte und ggf. Detailabstimmungen mit der Stadtverwaltung aus und wünscht daher **keine Wiedervorlage**.