

zur Sitzung des Gestaltungsbeirats (GBR)

am Freitag, 19.04.2024, Großer Saal, Kulturzentrum

Dauer:

nicht – öffentlich                      von 13.00 bis 16.30 Uhr

**Vorsitz**

Andrea Schwarz, Matthias Schuster

**Teilnehmende**

Externe Fachleute:

Matthias Schuster  
Thorsten Kock

Fraktionsvertreter:

Ulrich Bauer, Grüne  
Frank Handel, Grüne  
Maik Stefan Braumann, CDU  
Armin Klotz, CDU  
Bernhard Remmele, Freie Wähler  
Jochen Zeltwanger, Freie Wähler  
Dieter Juranek, SPD  
Stefanie Knecht, FDP  
Jürgen Müller, Linke  
Adelheid Kainz, LUBU

Vertreter und Vertreterinnen der Verwaltung:

Andrea Schwarz, Bürgermeisterin

Stadtplanung und Geoinformation:

Martin Kurt, Fachbereichsleitung  
Dr. Anne Mayer-Dukart, stellv. Fachbereichsleitung  
Sophie Heidenreich  
Oliver Linder  
Larissa Masson  
Lorraine Neumann-Körkel  
Ulrich Seiler

Bürgerbüro Bauen

Sabine Kübler  
Gerhard Rotkopf

**Schriftführung**

Externe Fachleute

Beiratsprotokoll – Versand:

## Tagesordnung

nicht-öffentlich

TOP 1 Bauvorhaben „Uhlandstraße 21“  
Erstberatung

nicht-öffentlich

TOP 2 Bauvorhaben „Neubau Ruhrstraße“  
Erstberatung

nicht-öffentlich

TOP 1 Bauvorhaben „Neubau Meiereistraße 1, Klinikum Ludwigsburg“  
Erstberatung

## Verlauf

Bürgermeisterin Schwarz begrüßt um 13.00 Uhr alle Anwesenden und stellt die Mitglieder des Gestaltungsbeirats und die Vertreter und Vertreterinnen des Gemeinderats und der Verwaltung vor.

Folgende externe Fachleute sind anwesend:

- **Matthias Schuster (Vorsitzender)**, Architekt und Stadtplaner, Partner des Büros Lehen Drei in Stuttgart, Lehrtätigkeit an der Universität Stuttgart und der HfWU Nürtingen-Geislingen, Berufung in den BDA, Preisrichtertätigkeit, Vorsitzender des Gestaltungsbeirats der Gemeinde Bisingen.
- **Thorsten Kock**, Architekt und Partner im Büro Bez + Kock Architekten in Stuttgart, Lehrtätigkeit an der Universität Stuttgart sowie der Hochschule für Technik in Stuttgart, Berufung in den BDA, Preisrichtertätigkeit, Tätigkeit als Gestaltungsbeirat Nürtingen und Offenbach.

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

-----  
gez. Matthias Schuster, Vorsitzender

-----  
gez. Andrea Schwarz, Bürgermeisterin

## **NICHT ÖFFENTLICHE BERATUNG**

### **TOP 1: Uhlandstraße 21, Innenstadt**

Das U21

Bauherrschaft/Projektentwickler: Optimum Invest GmbH, Stuttgart, vertreten durch  
Per Invest GmbH, Stuttgart

Architektur: a+r Architekten GmbH, Stuttgart

- Erstberatung

### **Ausgangslage**

---



Schrägluftbild Stadt Ludwigsburg, 2023

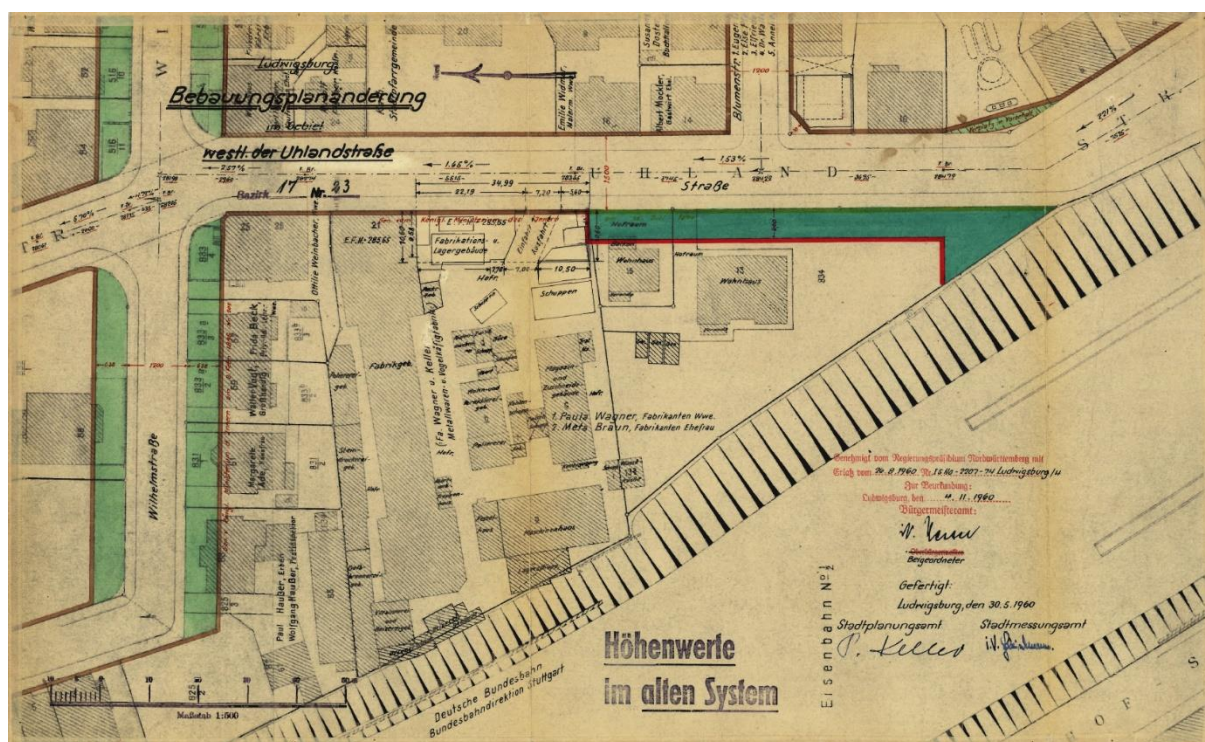
### **Städtebauliche Rahmenbedingungen**

Das Vorhaben befindet sich im Westen der Innenstadt Ludwigsburgs an der Uhlandstraße. Das Areal wird im Norden vollständig durch viergeschossige, teilweise auch fünfgeschossige denkmalgeschützte Gebäude aus der Gründerzeit begrenzt. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite im Osten befinden sich teilweise erhaltenswerte und auch strukturprägende drei- bis viergeschossige Gebäude. Im Süden grenzt eine dreigeschossige, denkmalgeschützte Villa an. Die Umgebungsbebauung ist überwiegend durch eine Mischnutzung aus Dienstleistungen, Gastronomie und Wohnen geprägt. Ergänzt wird dies durch eine Kindertagesstätte in der Uhlandstraße auf der gegenüberliegenden Seite. Im Westen verlaufen Flächen der Bahn entlang der Grundstücksgrenze, der Bahnhof ist in einer Entfernung von etwa 400 m fußläufig erreichbar.

Das Areal Uhlandstraße ist nahezu vollständig bebaut und befindet sich im Privateigentum. Es handelt sich dabei um einen attraktiven Gewerbestandort der Innenstadt, an dem auch zukünftig festgehalten werden soll. Aktuell werden die Gebäude ausschließlich gewerblich für Dienstleistungen – Friseur, Fitnessstudio und Schulungszentrum, Yachtschule, Büros –, Gastronomie und als Möbel Showroom genutzt. Bei dem Objekt im Norden des Grundstücks handelt es sich um ein strukturprägendes Gebäude, dessen Kopfbau zu den Bahngleisen hin im Moment leer steht.

Der Eigentümer des Grundstücks Umlandstraße 21 hat der Stadtverwaltung Ende 2023 einen städtebaulichen Entwurf mit einer Neuordnung der Bestandsbebauung sowie einer baulichen Arrondierung von a+r Architekten für eine Weiterentwicklung des Areals vorgestellt. Die Konzeption für das Gebäudeensemble ist das Ergebnis einer vom Eigentümer beauftragten Planungskonkurrenz aus drei Planungsbüros. Ziel der Planungskonkurrenz war laut Eigentümer ein Planungskonzept, das sich städtebaulich einfügt und einen qualitätsvollen Stadtbaustein in zentraler Lage mit architektonischen und freirauplanerischen Qualitäten schafft. Dem Konzept wurde der Erhalt der gewerblichen Nutzung im Bestand zugrunde gelegt, die durch ein großzügiges Angebot an Wohnbebauung ergänzt werden soll. Die vorgestellte Planung sieht einen Teilabbruch und den teilweisen Erhalt des Bestands sowie die Errichtung neuer Gebäude aus verschiedenen Gebäudetypologien vor.

## Baurechtliche Rahmenbedingungen



Baulinienplan Nr. 17/23 vom 30.05.1960

Das Plangebiet liegt innerhalb eines sogenannten Baulinienplans Nr. „17/23“ aus den 60er Jahren. Es handelt sich um ein gemischtes Bauviertel, die Beurteilung erfolgt auf Grundlage des § 34 BauGB.

Ergänzend zur Beurteilung nach § 34 BauGB ist die Ortsbausatzung von der Stadt Ludwigsburg vom 14.09.1922/23.08.1923 heranzuziehen. Demnach ist Zahl der Stockwerke für Wohngebäude und andere, zu längerem Aufenthalt von Menschen dienende Gebäude auf drei beschränkt. Hintergebäude dürfen im Allgemeinen nicht mehr als zwei Stockwerke erhalten. Drei Stockwerke können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn für die dazugehörigen Vordergebäude eine drei- oder viergeschossige Bauweise gestattet ist, die Hintergebäude überwiegend gewerblichen oder landwirtschaftlichen Zwecken dienen und für eine ausreichende Licht- und Luftzufuhr gesorgt ist.

Die Befreiungen können voraussichtlich erteilt werden, nachbarliche und öffentliche Belange erscheinen nicht beeinträchtigt. Das Vorhaben fügt sich wohl nach Art und Maß der baulichen Nutzung ein. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bleiben gewahrt. Auf die Erleichterungen zur Schaffung von Wohnraum wird hingewiesen.

Die erforderlichen Abstandsflächen, insbesondere nach Norden zur bestehenden Wohnbebauung sind einzuhalten. Es wird ein Faktor von 0,4 x Gebäudehöhe gemäß der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) zugrunde gelegt.

Die detaillierte Prüfung erfolgt im Rahmen des sich anschließenden notwendigen baurechtlichen Genehmigungsverfahrens. Im Zusammenhang mit dem Baugesuch ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan mitzuliefern.

Das bestehende sechsgeschossige Bürogebäude wurde seinerzeit auf Grundlage eines Aufstellungsbeschlusses eines Bebauungsplanes (02.06.1966), welcher hier sechs Vollgeschosse vorsah, nach § 33 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben während der Planaufstellung) baurechtlich 1966 genehmigt. Das Bebauungsplanverfahren wurde aber nicht weitergeführt.

Das Areal befindet sich innerhalb des Rahmenplans „Grüne Innenhöfe“. Dabei ist die aktuelle Freifläche als „Sicherung privater Grünflächen“ dargestellt. Daher sind die dann noch verbleibenden Freiflächen in jedem Fall zu begrünen. Bei der Bestandsbebauung im Norden des Grundstücks handelt es sich teilweise gemäß der Erhaltungssatzung Historische Innenstadt Ludwigsburg um strukturprägende Gebäude aus der Gründerzeit. Zusätzlich ist das Areal Bestandteil eines „Gewerbeflächenentwicklungskonzepts“, welches derzeit erstellt wird. Hierbei geht es darum, die wichtigen, in der Innenstadt bestehenden Gewerbeflächen langfristig zu sichern.



Rahmenplan Grüne Innenhöfe Innenstadt vom 11.06.2021

### Legende

- Abgrenzung Rahmenplan
- Hauptgebäude (Wohnen, Arbeiten und Einkaufen)
- Nebengebäude
- öffentliche Einrichtungen
- Tiefgarage
- Bauliche Erweiterungsflächen
- Bestandschutz
- Entwicklungsperspektive
- öffentliche Grünflächen
- Sicherung privater Grünflächen
- zu begrünende Flächen, die unterbaut werden dürfen
- versiegelte Verkehrs- und Platzflächen
- Bestehende Bäume

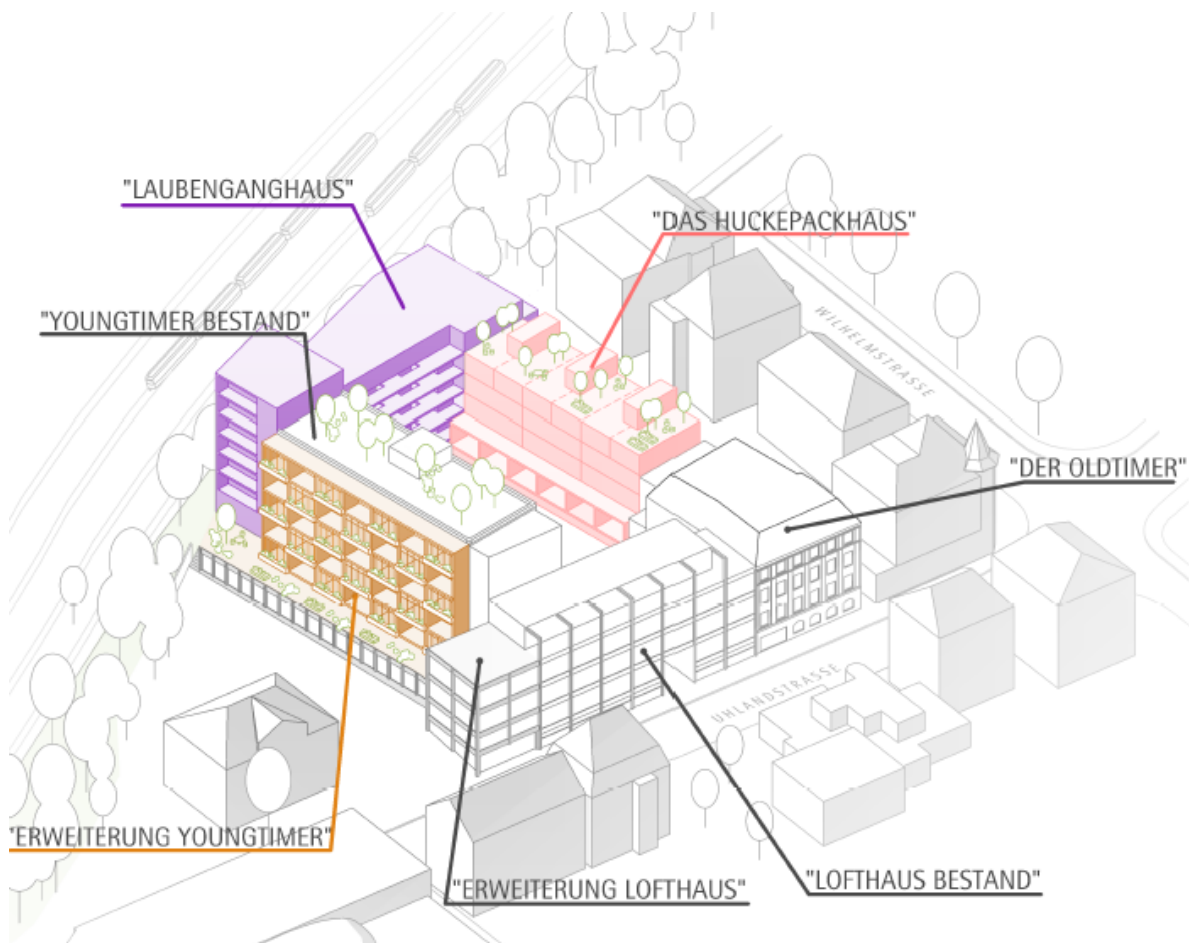


Erhaltungssatzung Historische Innenstadt Ludwigsburg vom 02.05.2015

- Geltungsbereich der Erhaltungssatzung
  - Gebäude unter Denkmalschutz
  - Gesamtanlage Marktplatz
  - Besonders erhaltenswerte Bausubstanz
  - Strukturprägendes Gebäude
- } nachrichtliche Übernahme aus der Denkmaltopographie

## Beratung im Gestaltungsbeirat am 19.04.2024

---



Isometrie

Der Schwerpunkt der gewerblichen Nutzung ist auch künftig in der Bestandsbebauung entlang der Uhlandstraße vorgesehen. Das sogenannte „Lofthaus“ wird im Süden durch einen viergeschossigen Anbau erweitert. Die Bebauung enthält eine einheitliche Formensprache für den Bestand und für den Neubau. Der „Oldtimer“ erhält ein neues Walmdach.

Der „Youngtimer“ bleibt mit seiner gewerblichen Nutzung im Bestand lediglich im Erdgeschoss erhalten. Das Gebäude wird nach Süden erweitert. Dabei erhält das Erdgeschoss mit gewerblicher Nutzung eine größere Tiefe als die Erweiterung der oberen Geschosse. Es wird eine beidseitige Belichtung der Gewerbenutzung ermöglicht. Ab dem 1. Obergeschoss ist eine Wohnnutzung untergebracht, die durch einen Dachgarten ergänzt wird.

Bei dem „Laubenganghaus“ handelt es sich um einen Neubau, der den Schienenverkehrslärm über seine Gebäudestellung und -höhe abschirmt. Im Erdgeschoss sowie im 1. Obergeschoss sind neben Coworking und Büro/ Gewerbe die dem Wohnen zugeordneten Nebenräume/ Abstellräume untergebracht, Wohnen ist ab dem 2. Obergeschoss vorgesehen. Das „Türmchen“ im Süden hat mit sieben Geschossen zwei Geschosse mehr als der nördliche Gebäudeteil. Im Norden ersetzt es einen Teil der gemäß der Erhaltungssatzung strukturprägenden Bebauung.

Das „Huckepackhaus“ löst ebenfalls einen Teil der strukturprägenden Bebauung ab. Neben der Büronutzung im EG sind ab dem 1. Obergeschoss gestapelte Townhouses geplant mit privaten Dachgärten. Im Norden ist ein Außenbereich in Form eines Hofes vorgesehen.

Aktuell sieht die Planung gewerbliche Nutzungen in einer Größenordnung von 6.112 m<sup>2</sup> vor, die neu geplante Wohnnutzung liegt bei 7.717 m<sup>2</sup> bzw. ca. 50 Wohneinheiten. Einschließlich der Verkehrsfläche ergibt sich eine Bruttogeschossfläche von 15.803 m<sup>2</sup>.

### Städtebauliche Kenndaten:

- Bestandssituation: GRZ 0,42 | GFZ 1,81
- Planung von März 2024: GRZ 0,58 | GFZ 2,53

Die fußläufige Erschließung erfolgt über den Hof, der von der Umlandstraße aus zugänglich ist. Der Hof wird zugunsten einer höheren Aufenthaltsqualität umgestaltet und begrünt, die bestehenden Parkplätze werden in einer Tiefgarage untergebracht. Der beruhigte Hof dient als Treffpunkt und „ruhige grüne Oase“, sieht aber auch Flächen für eine Außengastronomie vor. Die Tiefgaragenzufahrt ist baulich in die Erweiterung des „Lofthauses“ integriert, das Grundstück durch die Tiefgarage überwiegend unterbaut.



Lageplan



Grundriss EG



Grundriss UG / Tiefgarage mit 88 Stellplätzen





Grundriss 1. OG



Grundriss 2. OG Variante 1



Grundriss 2. OG Variante 2



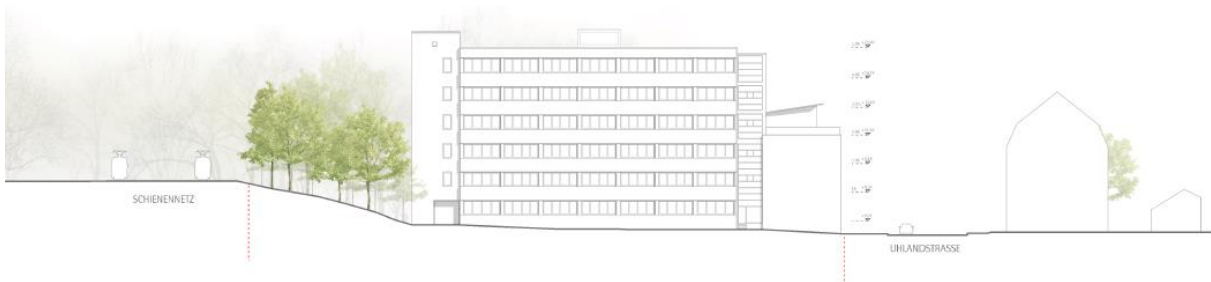
Grundriss 4. / 5. OG



Bestand Ansicht Ost Umlandstraße



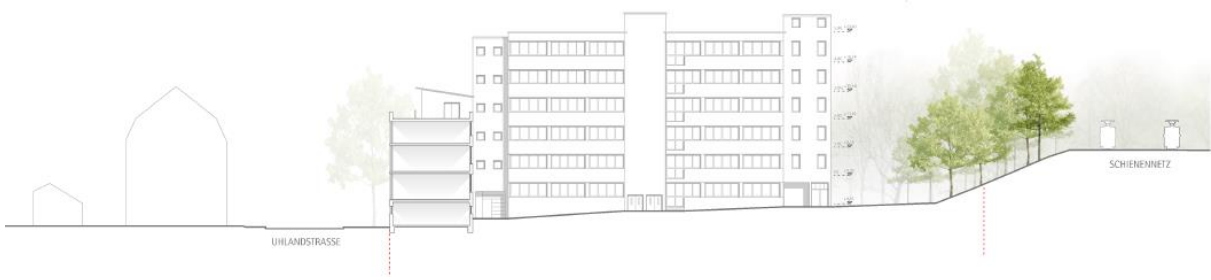
Planung Ansicht Ost Uhlandstraße



Bestand Ansicht Süd



Planung Ansicht Süd



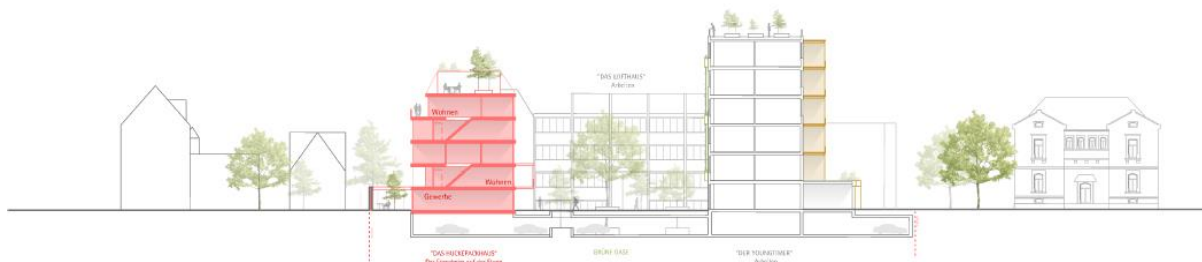
Bestand Längsschnitt



Planung Längsschnitt



Bestand Querschnitt



Planung Querschnitt

## Diskussion und Empfehlung

Der Gestaltungsbeirat begrüßt die Initiative der Investoren, dieses schwierige, aber für das stadträumliche Umfeld wichtige Areal mit einer gemischten Nutzungsstruktur zu erneuern und die von der Stadt gewünschten gewerblichen Nutzungen zu integrieren.

### Die nördlichen Gebäude (das „Huckepackhaus“ und der „Oldtimer“)

Die nördlichen Gebäude werden als strukturprägende Gebäude in der Erhaltungssatzung „Historische Innenstadt“ geführt. Ihre Wirkung auf den öffentlichen Raum bezieht sich jedoch ausschließlich auf die beiden östlichen Gebäude an der Uhlandstraße. Die beiden westlichen Bauten im rückwärtigen Blockinnenbereich treten im Straßenraum nicht in Erscheinung. Hier folgt der Gestaltungsbeirat der Einschätzung der Bauherren und Architekten, dass diese aufgrund des baulichen Zustands und der statischen Gegebenheiten für eine Ertüchtigung wenig oder nicht geeignet sind. Der vorgeschlagene Ersatzneubau mit Wohnungen („Huckepackhaus“) nimmt die Bestandsfigur auf, ist mit fünf Geschossen und dem Dachgarten insgesamt aber sehr hoch und wirkt in Bezug auf die Gebäudekubatur „unruhig“. Die herausgeschobene „Loggien-Schublade“ im ersten Obergeschoss beeinträchtigt die Qualität des Innenhofs. Grundsätzlich sollten die Freibereiche der Wohnungen möglichst als Loggien ausgebildet werden und nicht über den Hausgrund des Erdgeschosses hinausreichen, um den Innenhof nicht zu verkleinern. Auf der Nordseite rückt ein umbauter Hof mit zwei Besprechungsräumen zu nahe an die Nachbargrundstücke heran. Grundsätzlich sind die Abstandsflächen von 0,4 der Wandhöhen zu beachten. Dabei sollten die Gebäudehöhen nochmals geprüft werden.

Die beiden Gebäude an der Uhlandstraße („Oldtimer“) sind ebenfalls in der Erhaltungssatzung Innenstadt als „strukturprägend“ ausgewiesen (siehe oben). Insbesondere das östliche Eckgebäude wirkt mit seiner prägnanten Fassade in hohem Maße stadtbildprägend. Der Gestaltungsbeirat würdigt den geplanten Erhalt dieser historischen Bauten. Die beiden Gebäude mit einem „Stuttgarter Dach“ zusammenzufassen erscheint jedoch baulich und bauhistorisch schwierig. Stattdessen sollte geprüft werden, ob es möglich ist, beim Vorderhaus ein vom Straßenraum nicht sichtbares, zurückgesetztes Staffelgeschoss mit einem Flachdach auszubilden, während das zurückliegende Gebäude sein Satteldach behält.

### Das westliche Gebäude (das „Laubenganghaus“)

Die bauliche Dichte, die Gebäudehöhe und die innere Grundrissorganisation des „Laubenganghauses“ als westlicher Abschluss des Innenhofs können noch nicht überzeugen. Der südliche Gebäudeabschluss mit dem „Türmchen“ stellt eine zu hohe Verdichtung dar.

Es scheint darüber hinaus, dass die seitliche Lage der Treppenhäuser einer pragmatischen Planung mit Orientierung der Aufenthaltsbereiche in den grünen Innenhof entgegensteht. Eine offenere Eckausbildung könnte mehr Klarheit bringen und dem Innenhof mehr Licht verschaffen.

#### **Das südliche Gebäude (der „Youngtimer“)**

Die Gestaltung und Nutzung des umgebauten Bürogebäudes („Youngtimer“) werden begrüßt. Vielleicht gelingt es, in der weiteren Fassadenplanung etwas mehr vom zeittypischen Charakter aufzunehmen. Der herausgeschobene Erdgeschoss-Sockel sollte sich in Verbindung mit der Freiraumgestaltung eher zurückhaltend einfügen. Die Oberkante der weit heraus geschobenen Tiefgarage soll nicht in Erscheinung treten. Die Freiraumgestaltung zur Stadtvilla hin kann noch attraktiver werden. Zudem sollte geprüft werden, ob das Gebäude (statt dem Türmchen des Laubenganghauses) nach Westen Richtung Bahn verlängert werden kann.

#### **Das östliche Gebäude an der Umlandstraße (das „Lofthaus“)**

Die Verlängerung des „Lofthauses“ an der Umlandstraße scheint bei erster Betrachtung etwas zu nah an die denkmalgeschützte Stadtvilla zu rücken. Im Modell wirkt dies nicht so. Es sollte daher geprüft werden, ob der Abstand angemessen ist.

#### **Die Gestaltung des Innenhofs, die Integration in das Umfeld und notwendige Stellplätze**

Die Gestaltung des Innenhofs ist gelungen. Insbesondere die Ideen zu den Baumpflanzungen in den Belichtungsöffnungen der Tiefgarage sind ansprechend. Um eine hohe Attraktivität und optimale Nutzbarkeit des Hofes zu erzielen, sollte geprüft werden, wie eine bessere Verknüpfung mit der Umgebung erfolgen kann (z.B. über Fußgängerwegebeziehungen nach Süden bzw. nach Norden).

Die Anzahl der geplanten Tiefgaragenstellplätze erscheint nicht ausreichend. Hier sollten zeitnahe Abstimmungen und Berechnungen zur Konkretisierung stattfinden.

Insgesamt ist das Vorhaben ein wichtiger Baustein für die Ludwigsburger Innenstadt. Dem Konzept gelingt es, durch eine attraktive Kombination von Erhalt, Sanierung und Neubauten den Charakter des Ortes zu wahren und ihn gleichzeitig zeitgemäß weiterzuentwickeln und mit Leben zu füllen. Der Gestaltungsbeirat hebt die differenzierte Projektbearbeitung sowie die gute Projektvorstellung hervor. Er wünscht dem Projekt eine weiterhin engagierte Bearbeitung mit dem Fokus auf einer angemessenen und qualitätsvollen Gesamtkonzeption und Gestaltung.

Eine Wiedervorlage ist erwünscht.

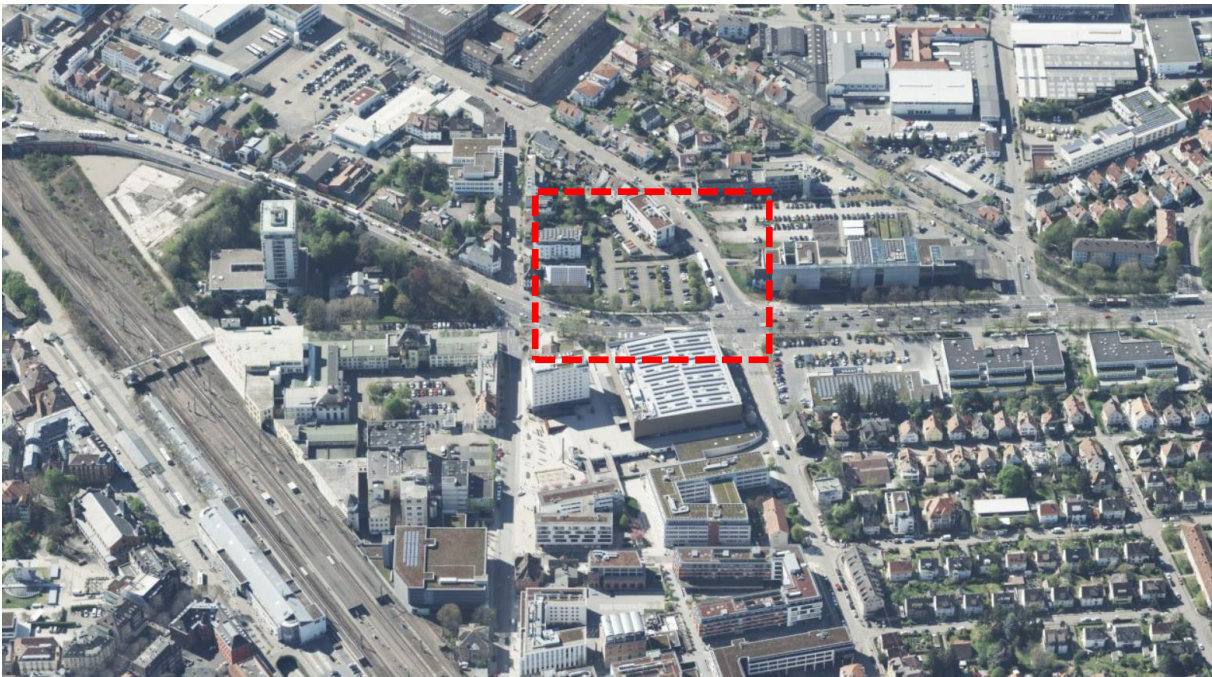
## **NICHT ÖFFENTLICHE BERATUNG**

### **TOP 2: Neubau Ruhrstraße, Weststadt**

Bauherrschaft/Projektentwickler: Nestlé Pensionsfonds AG, Frankfurt am Main  
Architektur: Zaeske Architekten, Wiesbaden

- Erstberatung

### **Ausgangslage**



Schrägluftbild Stadt Ludwigsburg, 2021

### **Städtebauliche Rahmenbedingungen**

Das Vorhabengrundstück (Flurstück Nr. 1032/1) befindet sich in der Ludwigsburger Weststadt an der Ecke Ruhrstraße/ Schwieberdinger Straße. Das Umfeld des Plangebiets weist eine sehr heterogene Nutzungs- und Bebauungsstruktur auf. Entlang der Schwieberdinger Straße ist die gewerbliche Nutzung vorherrschend. Im rückwärtigen Bereich, entlang der Saar- und Ruhrstraße finden sich in vermehrtem Maße auch Wohngebäude, teilweise als Betriebswohnen. Es gibt eine große Bandbreite unterschiedlicher Gebäudetypologien. Diese reichen von einer modernen viergeschossigen Büroarchitektur der Volksbank entlang der Schwieberdinger Straße bis zu zweigeschossigen Wohngebäuden entlang der Ruhrstraße. Auf der gegenüberliegenden Seite der Schwieberdinger Straße dominiert die MHP-Arena die bauliche Struktur. Die Arena ist einer der bedeutendsten Veranstaltungsorte der Stadt. In ca. 500 m Entfernung befindet sich der Bahnhof Ludwigsburg, der zentrale Mobilitätsknoten der Stadt.

Das Grundstück umfasst eine Fläche von 3.344 m<sup>2</sup>. Es ist derzeit mit einer Parkplatzfläche bebaut. Die Parkplatzfläche soll für die geplante Baumaßnahme rückgebaut werden.

### **Baurechtliche Rahmenbedingungen**

Im Bebauungsplan „Kepler Straße“ ist das Plangebiet als Mischgebiet gemäß § 6 Baunutzungsverordnung festgesetzt. Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung ist eine GRZ von 0,6 festgesetzt. Die Höhe baulicher Anlagen ist durch die Zahl der Vollgeschosse auf maximal vier Geschosse begrenzt. Es ist eine abweichende Bauweise festgesetzt. Das bedeutet, dass die Bestimmungen der offenen Bauweise gelten, jedoch eine Gebäudelänge von mehr als 50 m zulässig ist. Zur Ruhrstraße ist die überbaubare Grundstücksfläche durch eine Baugrenze definiert. Zur Schwieberdinger Straße ist eine Baulinie festgesetzt.



Bebauungsplan „Keplerstraße“ Nr. 028/04, in Kraft getreten am 14.07.2004

### Sozialer Wohnungsbau

30% der Flächen, die durch die Überschreitung der Baulinie und der Zahl der Vollgeschosse des rechtskräftigen Bebauungsplans mehr erzielt werden, sind für geförderten Wohnungsbau vorzusehen. Dies bezieht sich auf die anteilige Wohnfläche, unter Berücksichtigung des Verhältnisses Wohn- und Gewerbefläche im Gebäude.

### Hochhauskonzept Ludwigsburg

Zur Steuerung der Lage von Hochhäusern in der Stadt hat der Gemeinderat im Jahr 2016 ein Hochhauskonzept beschlossen. Das Plangebiet befindet sich laut des Konzeptes in einem „Eignungsgebiet“. Hier sind Hochhäuser grundsätzlich vorstellbar.

### Mit der Stadt abgestimmte Vorgaben für das Plangutachten

Die im rechtskräftigen „Bebauungsplan Keplerstraße“ Nr. 028/04 vorgegebene zulässige Vollgeschosshöhe sowie die dargestellte Baulinie waren in Abstimmung mit der Stadt für den Wettbewerb als nicht bindende Vorgaben gesetzt. Die nördliche Baulinie durfte im nordwestlichen Bereich als Hochpunkt überschritten werden. Ein Hochhaus war vom Auslobenden ausdrücklich nicht gewünscht. Der Hochpunkt durfte dabei die bestehende Baulinie im Nordwesten zur Schwieberdinger Straße auf einer Länge von max. 25 m überschreiten und maximal 6 m bis zur Grundstücksgrenze heranreichen.

Die Vorgaben im Rahmen der Auslobung bedingen die Anpassung und Änderung des bestehenden Planungsrechtes. Das Vorhaben ist durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes bzw. vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zu legitimieren.

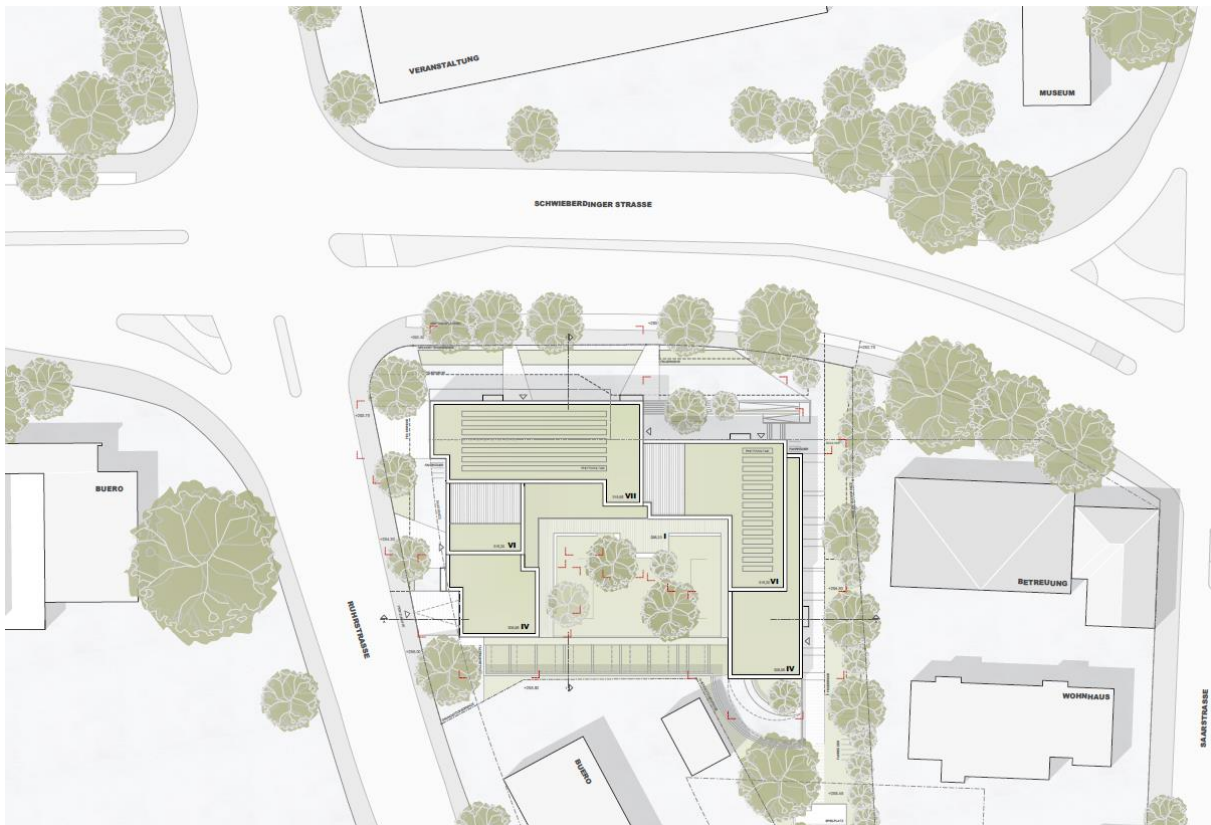
### **Plangutachten November 2023**

Aufgrund der exponierten Lage und der stadträumlichen Bedeutung hat die Fa. Nestlé in Abstimmung mit der Stadt ein einphasiges, nichtoffenes Verfahren als Planungskonkurrenz mit sechs geladenen Büros ausgelobt. Die Stadt war bei der Erstellung der Auslobung und im Preisgericht mit Stimmrecht eingebunden. Am 10.11.2023 wurden fünf eingereichte Arbeiten vom Preisgericht bewertet.

Das Preisgericht konnte sich auf eine klare Reihenfolge verständigen: 1. Preis Reichl Schlaier Architekten, Stuttgart, 2. Preis Zaeske Architekten, Wiesbaden.

Im Nachgang hat die Fa. Nestlé eine Überarbeitung des Erst- und Zweitplatzierten durchgeführt. In der abschließenden Bewertung durch den Bauherrn hat sich das zweitplatzierte Büro Zaeske Architekten vor allem aus wirtschaftlichen Gründen durchgesetzt und soll mit den weiteren Planungen beauftragt werden. Vor diesem Hintergrund sollen die städtebaulichen, architektonischen und freiraumplanerischen Aspekte durch eine Beratung im Gestaltungsbeirat weiterqualifiziert werden.

Im Folgenden werden nur die Planungen des Büros Zaeske Architekten vorgestellt und bewertet.



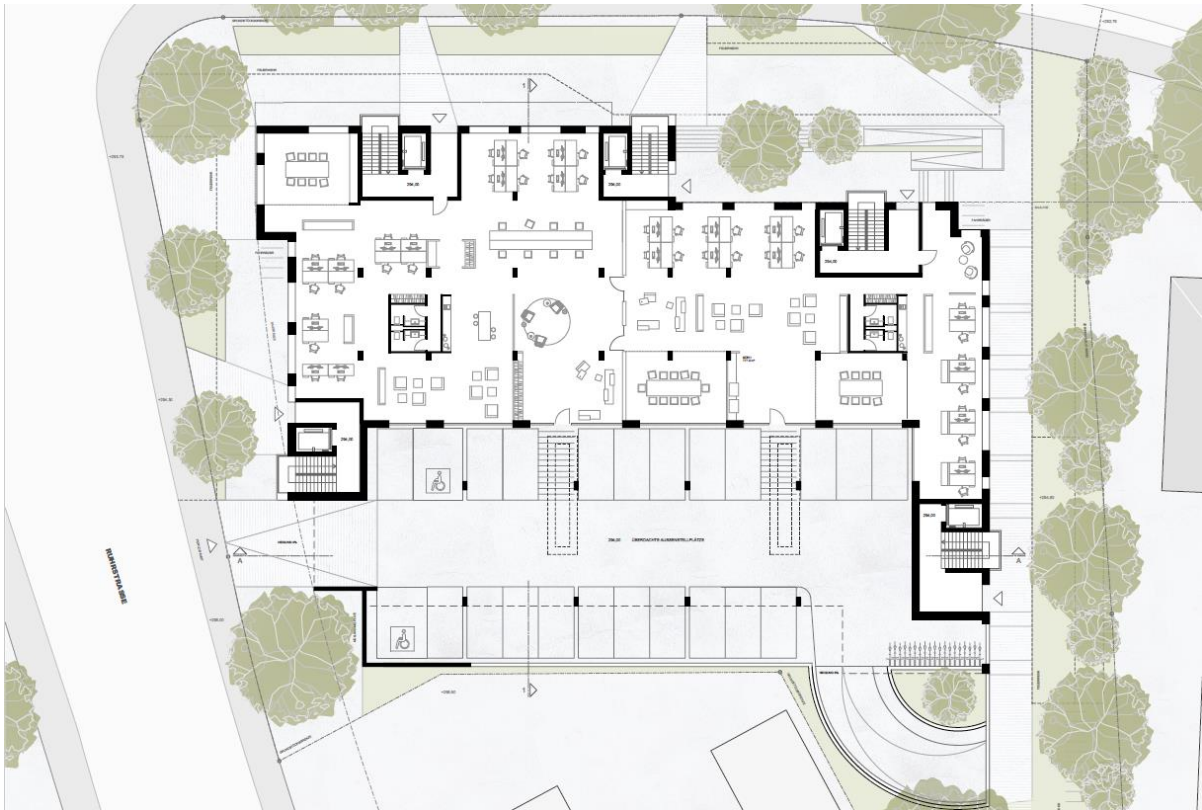
Lageplan Plangutachten November 2023

Der Entwurf sieht eine gewerbliche Nutzung im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss sowie Wohnnutzung in den Obergeschossen vor. Die Kubatur der Baukörper führt die bestehende Bebauung fort und vervollständigt den Blockrand. Dabei soll ein ruhiger und begrünter Innenhof geschaffen werden. Zur Straßenkreuzung nimmt der Gebäudekomplex Bezug zu den Hochhäusern der näheren Umgebung.

Für die Materialität der Fassade zur Straße ist eine Klinkerfassade vorgesehen, um vor Umwelteinflüssen geschützt zu sein und ein hochwertiges Erscheinungsbild zu gewährleisten.

Die Grundrissorganisation ermöglicht ein „Durchwohnen“ und orientiert alle Schlafzimmer und Wohnzimmer zum ruhigen und geschützten Bereich des grünen Innenhofs. Alle Aufenthaltsräume sind damit vor Lärmmissionen abgeschirmt. Auf diese Weise können insbesondere die Schlafzimmer sowohl tags und nachts natürlich belüftet werden.





Grundriss EG Plangutachten November 2023

### Beurteilung durch das Preisgericht

*Gute Betonung der Straßenecke im Nordwesten. Die Überschreitung der zulässigen Länge von 25 m im Norden jenseits der Baulinie um ca. 4,0 m ist hinsichtlich einer Einkürzung zu überprüfen. Ggfs. wäre die Stadt für eine Diskussion über die Überschreitung offen. Die grundsätzlichen städtebaulichen „Setzungen“ und „Zonierungen“ in Form einer U-förmigen Bebauung werden als positiv bewertet. Nach Süden wirkt der Gebäudekomplex jedoch in Bezug auf die Gebäudegliederung und -abstaffelung als zu kleinteilig und unklar. Der östliche Übergang ist zu überprüfen.*

*Die Fassaden erscheinen teilweise zu heterogen – insbesondere im südlichen Bereich. Die Klinkerfassade wird grundsätzlich als passend empfunden.*

*Der Zugang Treppenhaus Ost ist zu untergeordnet ausgebildet. Für die gewerbliche Nutzung als Büro im EG ist die Belichtungssituation zu überarbeiten. Alternative Gewerbecformen sind weiterhin möglich.*

*Die Stellplätze im EG, die auch für die Wohnungen genutzt werden müssen, werden als problematisch erachtet. Der „grüne Deckel“ über den Stellplätzen ist hinsichtlich der konkreten Ausgestaltung zu überprüfen (einerseits werden die PKW nicht komplett verdeckt, andererseits werden die Gewerbeflächen im Süden verschattet).*

*Die Fahrradabstellplätze müssen wettergeschützt ausgeführt werden.*

*Die Freiflächen sollten einer qualifizierten Grünflächengestaltung unterzogen werden.*

*Der zweite Rettungsweg, die Anleiterbarkeit sind zu lösen. Der Brandüberschlag an Überecksituationen der Fassade scheint weitestgehend berücksichtigt – ist aber noch einmal zu überprüfen.*

*Die Haustechnik ist komplett zu überarbeiten/ auszuarbeiten. Ein CO<sub>2</sub> neutrales Konzept samt der Darlegung des Wegs zur DGNB-Nachhaltigkeit sind möglichst samt Skizzen aufzustellen.*

## Beratung im Gestaltungsbeirat am 19.04.2024

---

Im Zuge der Überarbeitung haben sich Anpassungen im Bereich des südlichen Gebäudeabschlusses, der Grundrissorganisation der gewerblichen Nutzungen und der ebenerdigen Parkplatznutzung im Erdgeschoss ergeben.

Die Staffelung der Geschosse nach Süden wurde in der Überarbeitung am westlichen Gebäudeteil verändert. Der sechsgeschossige Bereich wurde nach Süden erweitert. Im Süden wurde über der ebenerdigen Parkierung ein Bürogeschoss angefügt und damit eine deutlich attraktivere Raumkante nach Süden gebildet.

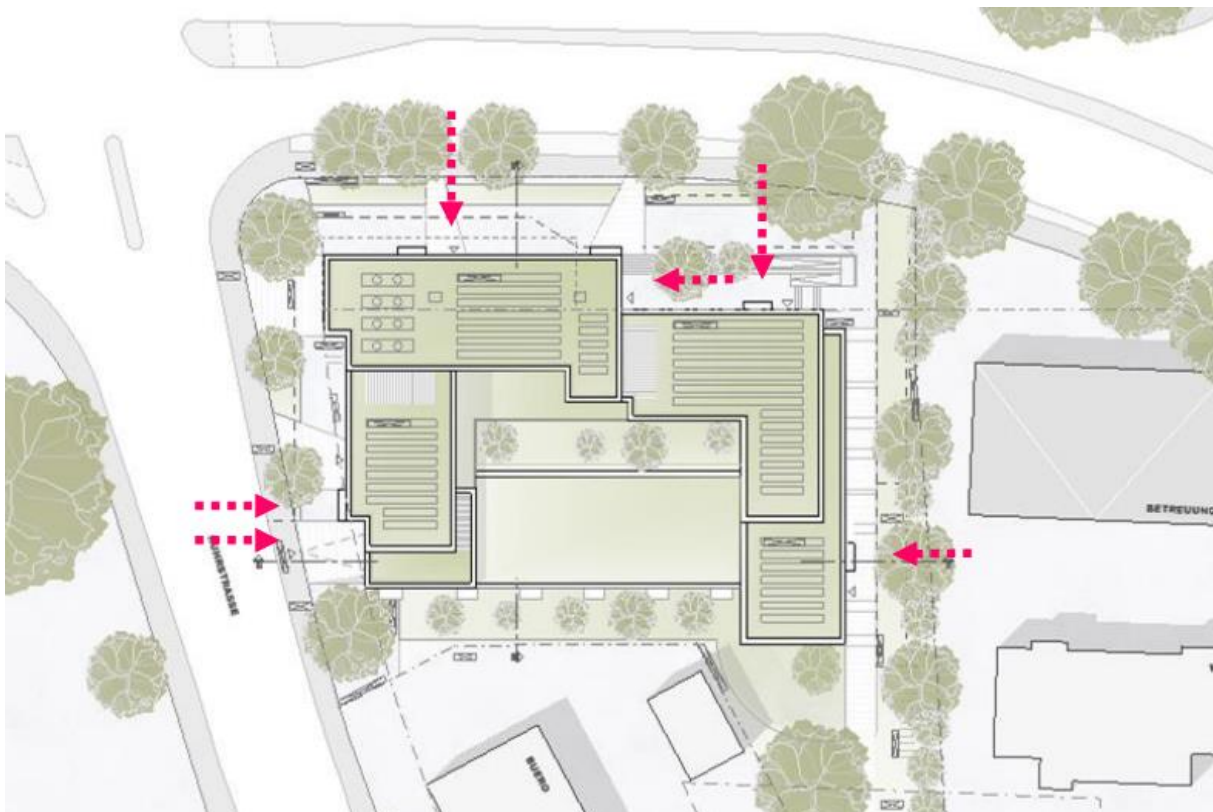
In der Überarbeitung wurde auf die Hinweise des Preisgerichts hinsichtlich der Mängel der in der Organisation und Belichtung der gewerblichen Nutzungen im Erdgeschoss reagiert. Die schlecht belichteten Besprechungsräume und der wenig repräsentative Zugangsbereich zur Parkierungsebene wurden durch einen begrünten Lichthof ersetzt. Vorgesehen ist eine Begrünung mit Bäumen.

Hinsichtlich der Fassadengestaltung hat sich durch die Überarbeitung wenig verändert. Durch die Aufstockung über der Parkierungsebene im Süden ergibt sich in diesem Bereich ein „ruhigeres“ Fassadenbild.

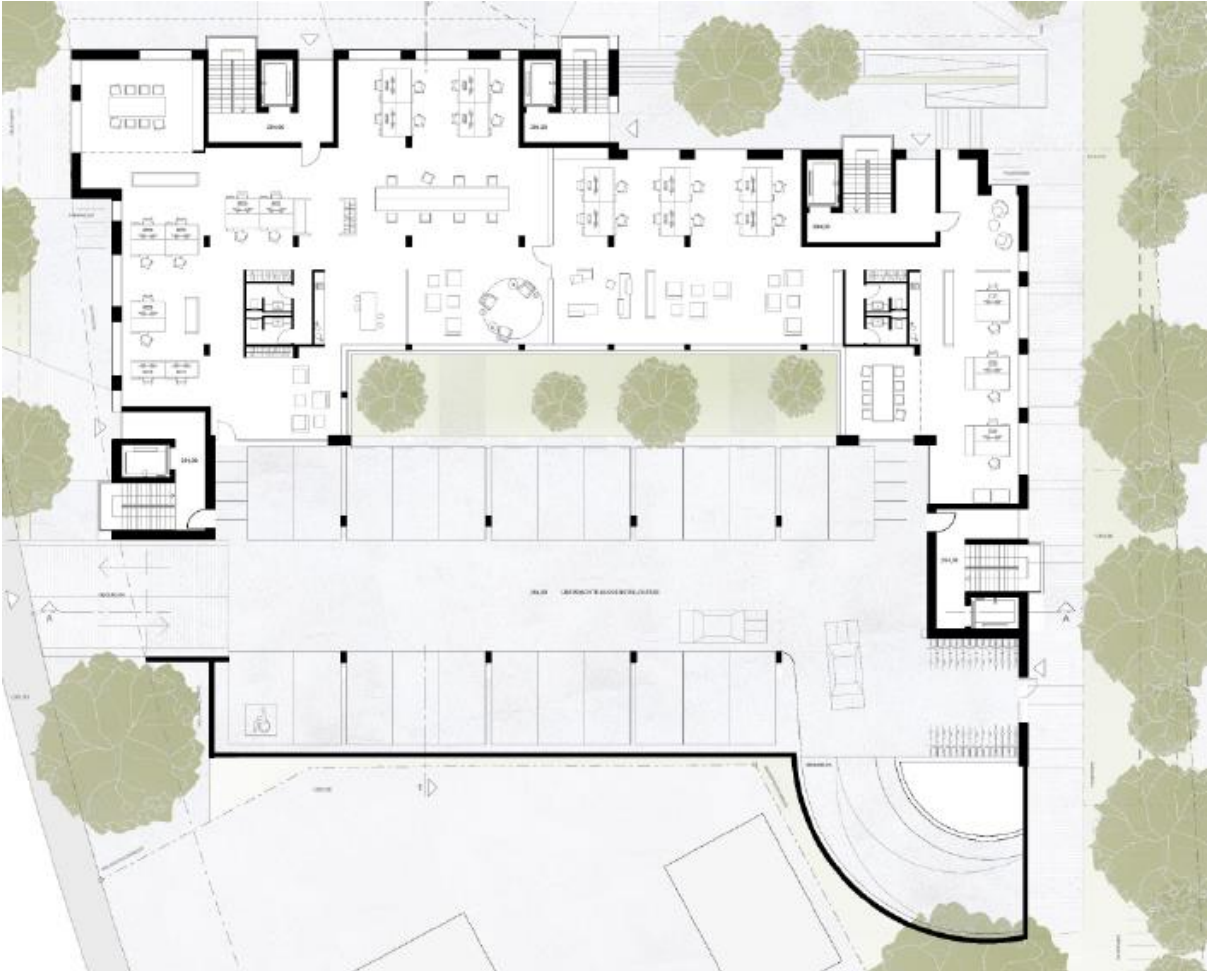
Die aufgezeigten 55 geplanten Stellplätze erscheinen gering, zumal allein 47 Stellplätze für die 47 Wohneinheiten erbracht werden müssten. Die Stellplätze für Gewerbe, Büro und Kunden sind hierbei noch nicht einberechnet. Werden gegenüber den baurechtlichen Vorgaben abweichende Stellplatzreduzierungen angedacht, sind diese im Rahmen eines belastbaren Mobilitätskonzeptes nachzuweisen.

Zu- und Abfahrtsrampen in die geplante Tiefgarage sind aufgrund der Stellplatzanzahl im Zweirichtungsverkehr zu betreiben.

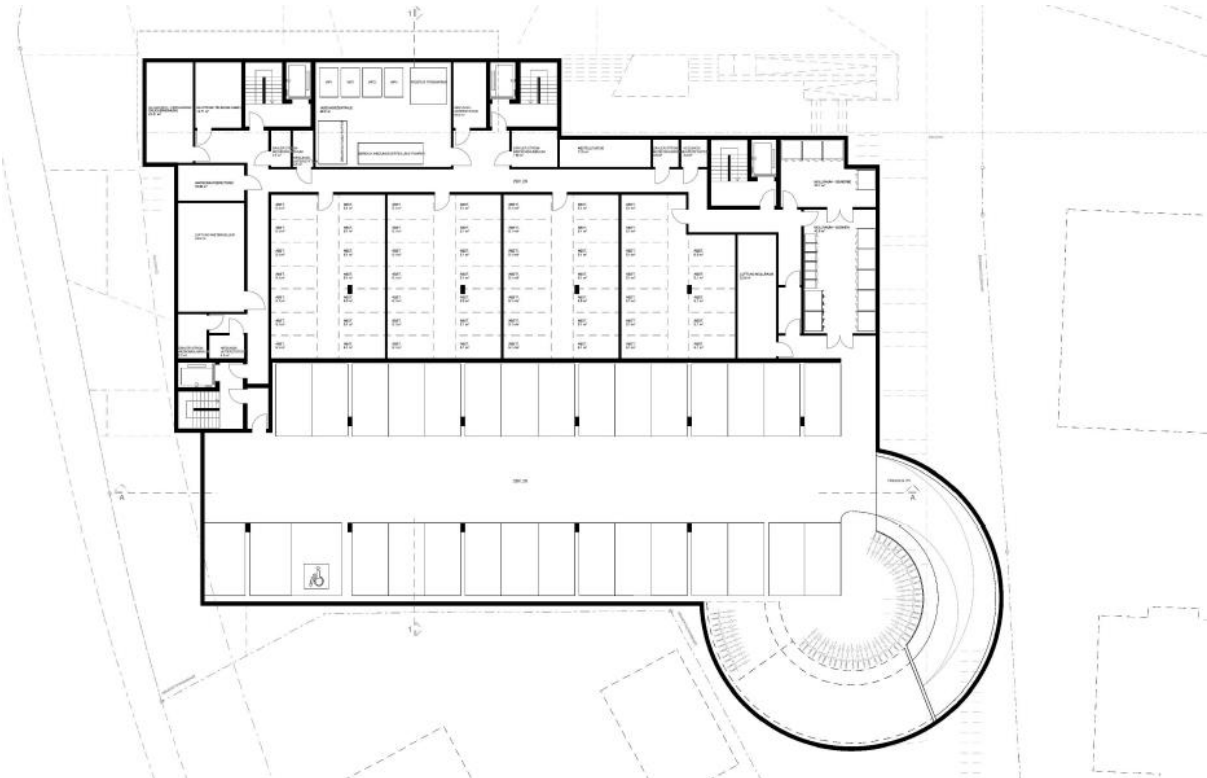
Für die Radabstellanlagen (54 in der Spindel und 54 in Kellerräumen) ist die Anfahrbarkeit nachzuweisen. Fahrradabstellplätze für Kunden sollten auch oberirdisch und möglichst überdacht angeordnet werden.



Lageplan



Grundriss EG



Grundriss UG/ Tiefgarage



Grundriss 1. OG



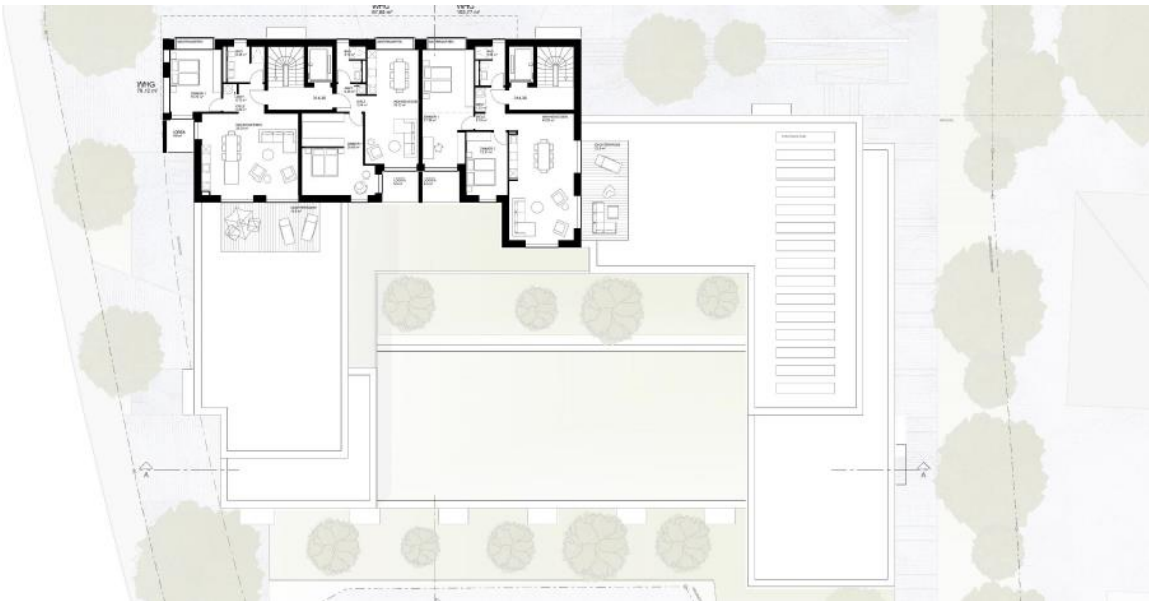
Grundriss 2. und 3. OG



Grundriss 4. OG



Grundriss 5. OG



Grundriss 6. OG



Ansicht Nord



Ansicht Ost



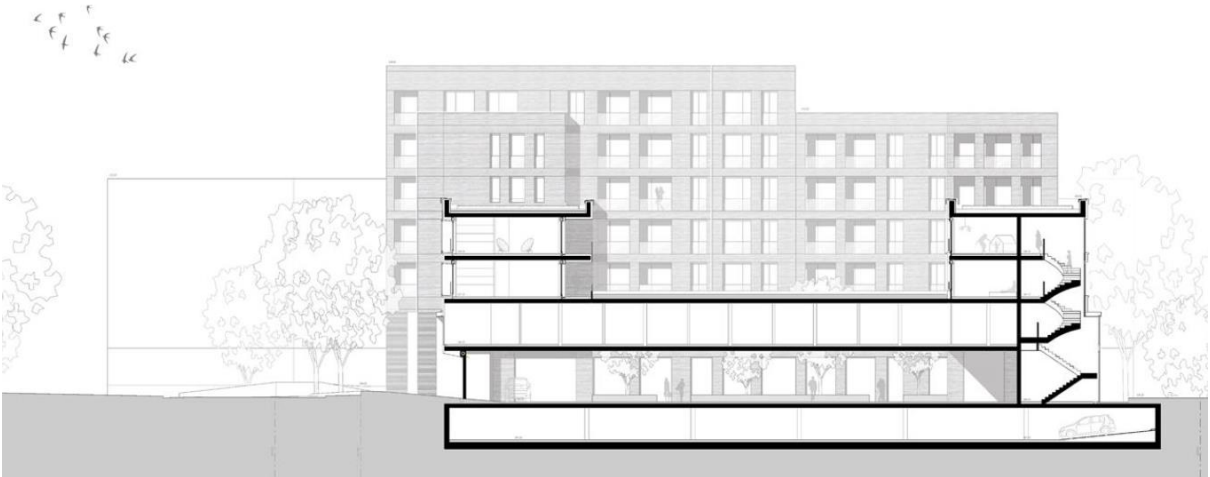
Ansicht Süd



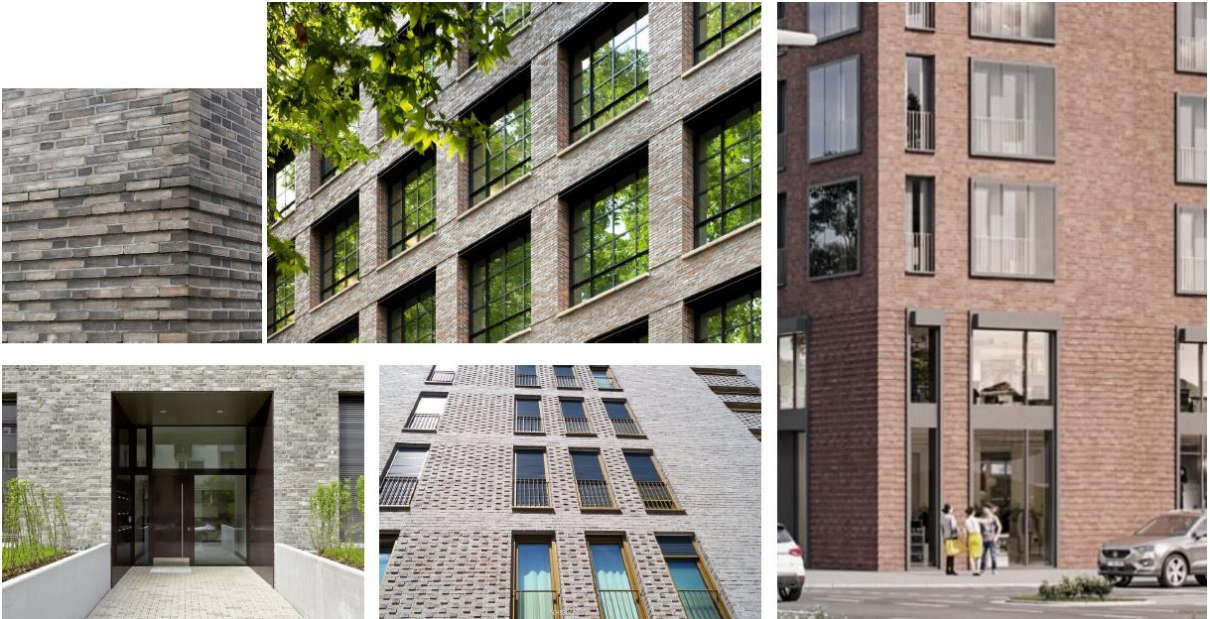
Ansicht West



Querschnitt



Längsschnitt



Referenzbilder Material-/ Farbkonzept

## **Diskussion und Empfehlung**

Die Bebauung des Parkplatzes an der Ruhrstraße schließt eine wichtige Leerstelle im Stadtgrundriss Ludwigsburgs. Der Gestaltungsbeirat teilt die Erkenntnis der Architekten, dass dieses Grundstück den Eingang zum eigentlichen Stadtbereich markiert und insofern besondere Bedeutung hat. Auch die städtebauliche Aussage, dass es hier einer markanten Eckausbildung nach Nordwesten bedarf, während in südlicher Richtung die Integration in den städtebaulichen Kontext angemessen erscheint, findet die Zustimmung des Gestaltungsbeirats.

Die Klarheit dieser Aussagen findet sich allerdings in der tatsächlich vorgeschlagenen Baumassenverteilung, wie auch in der Fügung der Baumassen, noch nicht ohne Weiteres wieder. Im Konzeptpiktogramm werden zwei L-förmige, gemeinsam ein nach Süden offenes „U“ formulierende Baukörper dargestellt, die konsequenterweise in unterschiedlichen Höhen zu denken wären. Im Gebäudeentwurf selbst scheint ein rechteckiger Baukörper, der die anderen überragt und nach Nordwesten versetzt ist, gemeint zu sein. Hier möchte der Gestaltungsbeirat gerne Mut machen, den eigenen, richtigen Gedanken konsequenter zu folgen, beispielsweise die Höhenstaffelung zur Nordwest-Ecke hin entschiedener zu machen, oder auch ganze Baukörper und nicht nur Teile davon zu staffeln.

Auch die Höhenstaffelung zu den südlichen Enden hin wirkt teilweise eher kleinteilig und unentschieden. Um durch die Staffelung eine Integration der umgebenden Bebauung zu erreichen – ein Ziel, das die vorbehaltlose Zustimmung des Gestaltungsbeirats findet – muss möglicherweise gar nicht direkt auf die Nachbarhöhe gestaffelt werden, was die Baukörper wiederum ruhiger und klarer machen könnte.

Kritisch gesehen wird im vorgestellten Entwurf die Beziehung zwischen Arbeitsplätzen und PKW-Stellplätzen im Erdgeschoss. Der hier vorgeschlagene Innenhof kann zwar qualitativ ein Mittel zur Lösung dieses Problems sein, ist jedoch deutlich zu klein, um diese Wirkung tatsächlich entfalten zu können. Hier bedürfte es zumindest der doppelten Breite. Gleiches gilt auch für die erhoffte Belichtungssituation der dem Hof zugewandten Arbeitsplätze und das Versprechen, dass hier große Bäume wachsen können. Möglicherweise ist an dieser Stelle schlicht die Ausnutzung des Grundstückes zu hoch oder der Anspruch ein Maximum an Nutzungen und Nutzflächen im Erdgeschoss zu generieren.

Ausdrücklich begrüßt wird die Auswahl des Materials für die Fassade, welches genügend Kraft haben dürfte, um sich in diesem heterogenen Umfeld behaupten zu können. Dazu trägt auch das gut erkennbare Bemühen, eine geordnete, die Funktionen abbildende Fassadengliederung zu erzeugen. Die Reliefierung der Fassade im Erdgeschoss überzeugt. Diese dürfte sich allerdings, sowohl was die Proportionen als auch was das Gestaltideal der Ablesbarkeit der Funktionen angeht, auch im 1. Obergeschoss zeigen.

Im Hinblick auf die Tatsache, dass das Objekt vornehmlich zu Wohnzwecken genutzt wird, stellt sich die Frage, ob dieser Charakter sich im Bild des Gebäudes noch stärker zeigen könnte. Zur stark befahrenen Schwieberdinger Straße dürfte dies eher schwierig, u. U. auch unangemessen sein, nach Süden hin allerdings, könnte dieser Aspekt, der durch die Terrassierung der Gebäude bereits angelegt ist, noch stärker herausgearbeitet werden. Hierzu könnte auch die Aktivierung möglichst aller Dachgärten zur Nutzbarkeit durch die Bewohner beitragen.

Eine Wiedervorlage ist erwünscht.



## **NICHT ÖFFENTLICHE BERATUNG**

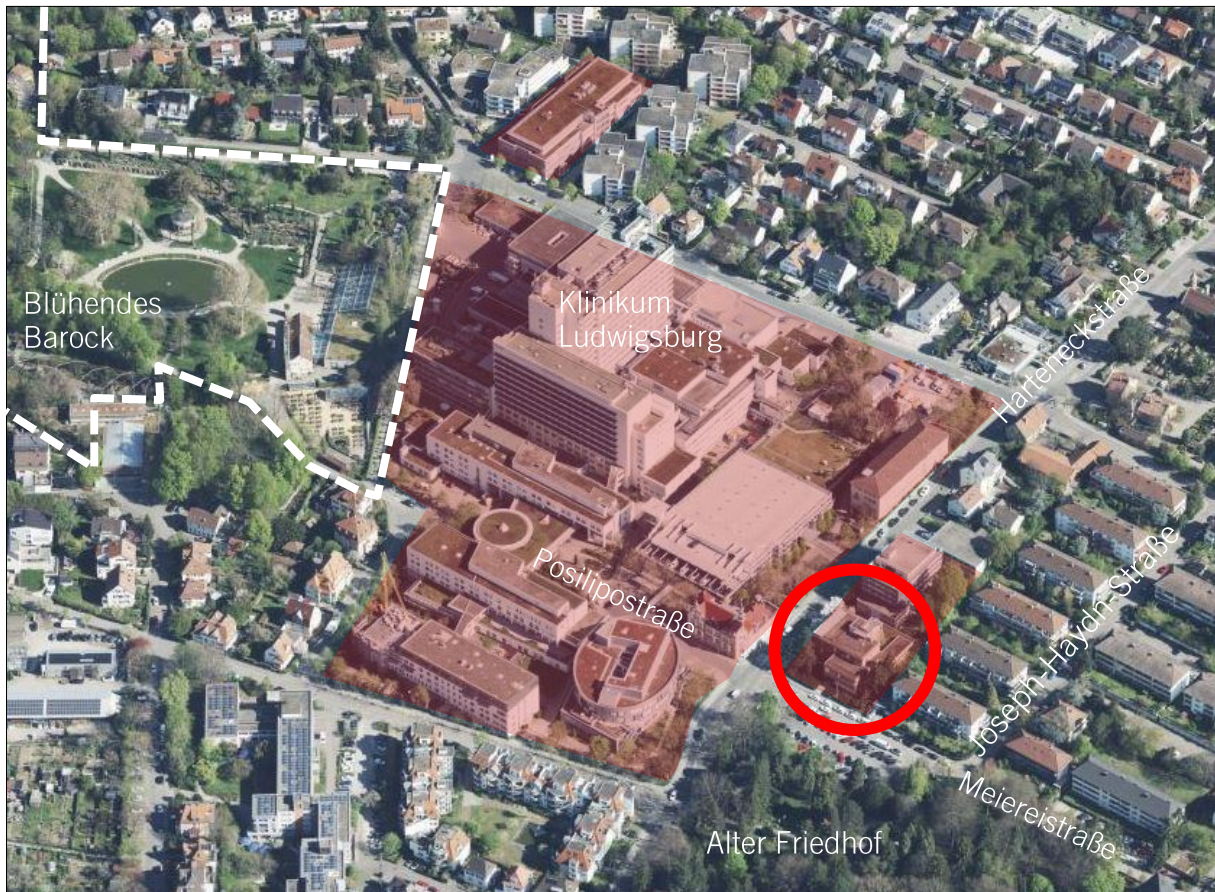
### **TOP 3: Neubau Meiereistraße 1, Klinikum Ludwigsburg, Oststadt**

ZAV - Zentrum für Ambulante Versorgung

Bauherrschaft/Projektentwickler: RKH Regionale Kliniken Holding und Services GmbH  
Architektur: HWP Planungsgesellschaft mbH, Stuttgart

- Erstberatung

## **Ausgangslage**



Schrägluftbild Klinikum Ludwigsburg, Stadt Ludwigsburg, 2021

### **Städtebauliche Rahmenbedingungen**

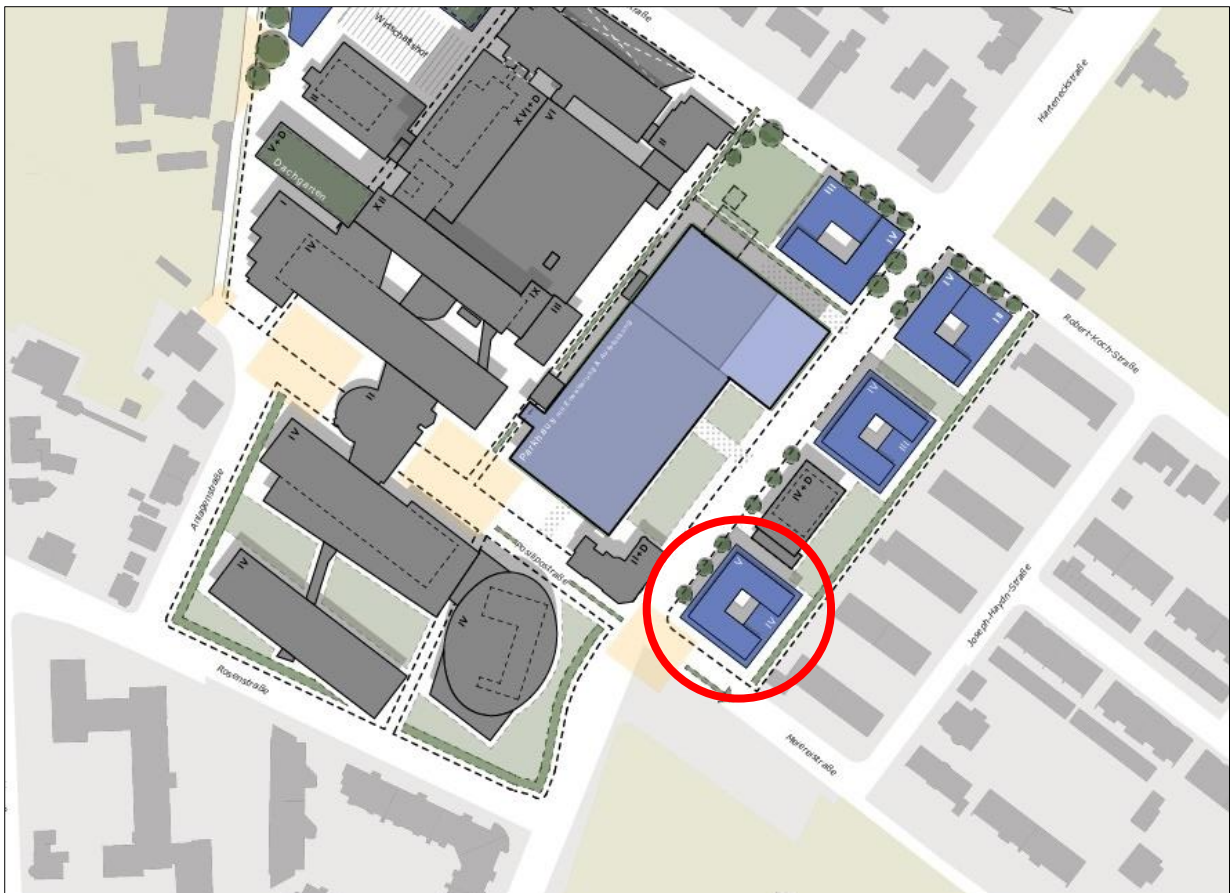
Das Klinikum Ludwigsburg liegt in der Oststadt der Stadt Ludwigsburg in unmittelbarer Nachbarschaft zu den Schlossgärten im Westen und dem Alten und Neuen Friedhof im Osten. Das Vorhaben befindet sich im Kreuzungsbereich der Harteneckstraße und der Meiereistraße gegenüber dem Haupteingang des Klinikums an der Posilipostraße und der zentralen Parkieranlage des Klinikums. Die stadträumliche Situation prägen auf der Westseite das denkmalgeschützte Verwaltungsgebäude Posilipostraße 2 und der markante Neubau des Frauen-Kind-Zentrums. Unmittelbar nördlich an das Plangebiet grenzt das Klinikgebäude Harteneckstraße 32 mit vier Vollgeschossen an. Wohnbebauung an der Joseph-Haydn-Straße schließt den Baublock nach Osten ab. Deren einheitliche Bebauung mit dreigeschossigen Zeilenbauten ist in Nord-Süd-Richtung ausgerichtet.

Der denkmalgeschützte Alte Friedhof im Süden schirmt das Plangebiet visuell von der Harteneckstraße ab. Vor dem Friedhof erweitert sich der Straßenraum der Meiereistraße um einen öffentlichen Parkplatz.

Das Baugrundstück 1467/2 ist bereits vollständig bebaut und im Eigentum des Klinikums Ludwigsburg. Bisher war dort eine klinikeigene Fachschule für Pflegekräfte untergebracht.

Die Regionale Klinikholding RKH verlagert die Fachschule und beabsichtigt, das sanierungsbedürftige Gebäude zurückzubauen. Auf dem Baugrundstück soll der Neubau eines „Zentrums für ambulante Versorgung“ (ZAV) errichtet werden. Die vorgesehenen klinischen Nutzungen sind am Klinikstandort Posilipostraße bereits vorhanden. Mit der Zusammenlegung der Nutzungen in dem Neubau reagiert das Klinikum auf geänderte medizinische Anforderungen und aktuelle Raumbedarfe.

Die geplante Bebauung folgt den strategischen Vorschlägen des städtebaulichen Rahmenplans Klinikum, den Klinikum und Stadt zusammen für die langfristige Sicherung des Klinikstandorts erarbeitet haben. Der Gemeinderat der Stadt Ludwigsburg hat den Rahmenplan 2021 als städtebauliches Entwicklungskonzept verbindlich beschlossen.

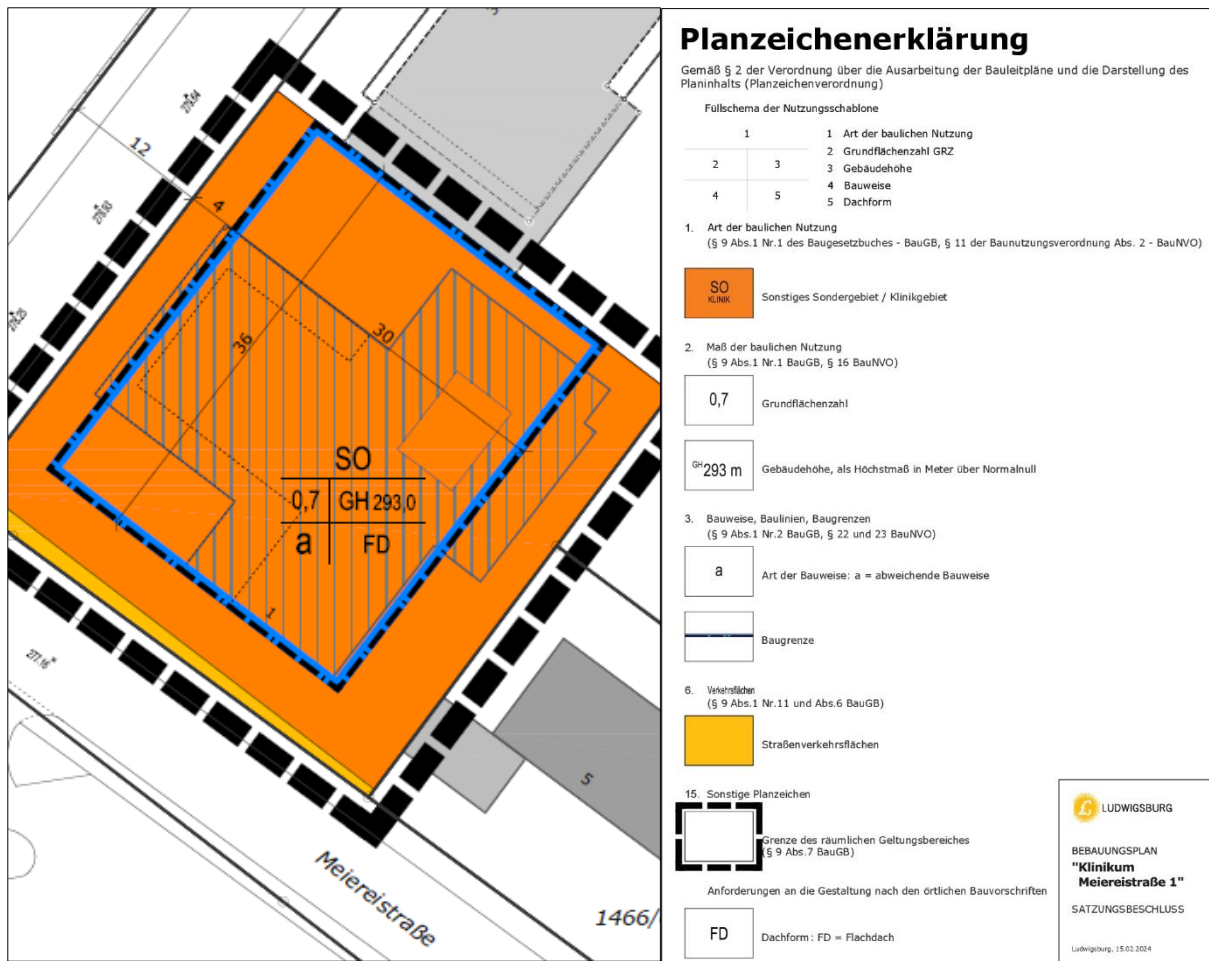


Rahmenplan Klinikum Ludwigsburg, Bebauung, Plan 19, Wick + Partner, 2021

### **Baurechtliche Rahmenbedingungen**

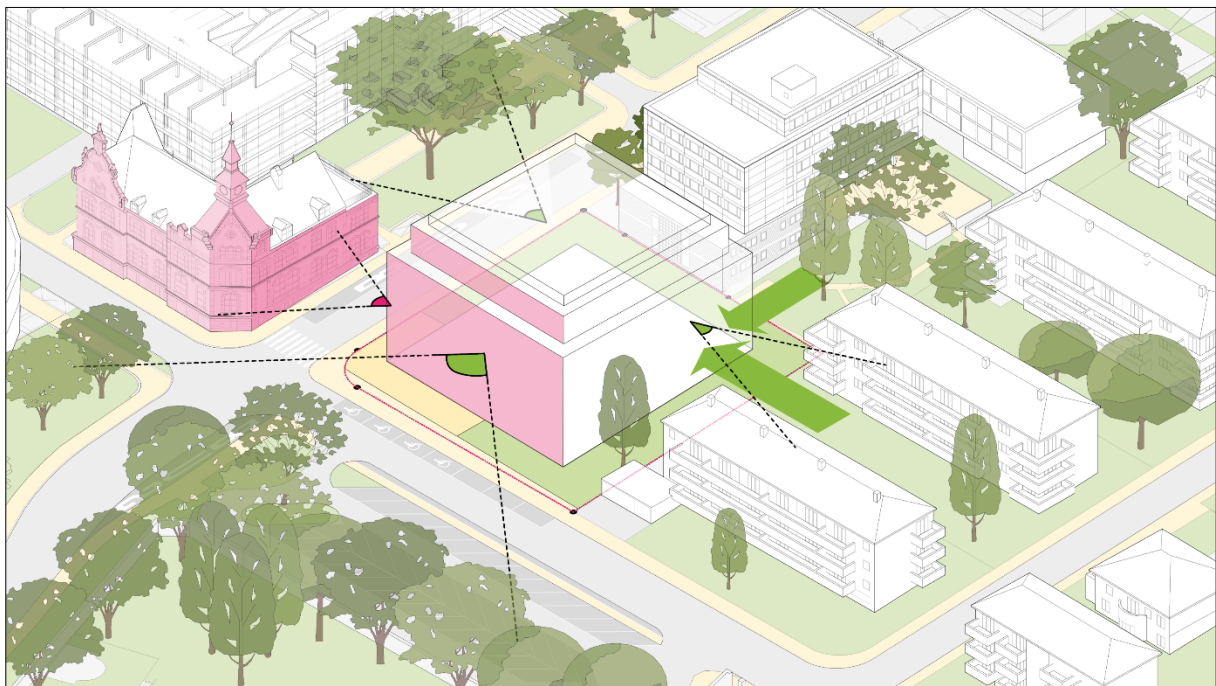
Um Baurecht für die geplante neue Nutzung zu schaffen, wurde der Bebauungsplan „Klinikum Meiereistraße 1“ Nr. 013\_15\_00 aufgestellt. Der Bebauungsplan „Klinikum Meiereistraße 1“ ist aus der Rahmenplanung entwickelt und ermöglicht dem Klinikum, auf einer Teilfläche des klinikeigenen Flurstücks 1467/2 den Neubau für ambulante Versorgung (ZAV) zu errichten. Die geplante Verlagerung von Kliniknutzungen am Standort Posilipostraße ist zugleich Voraussetzung, um nach den Empfehlungen des Rahmenplans u.a. eine Erweiterung des klinikeigenen Parkhauses umzusetzen.

Mit der Ausweisung eines „Sondergebiets Klinikum“ wurde das Planrecht der bereits bestehenden baulichen Nutzung angepasst und die Belange des Klinikstandorts besser auf die umgebende Wohnnutzung angepasst.

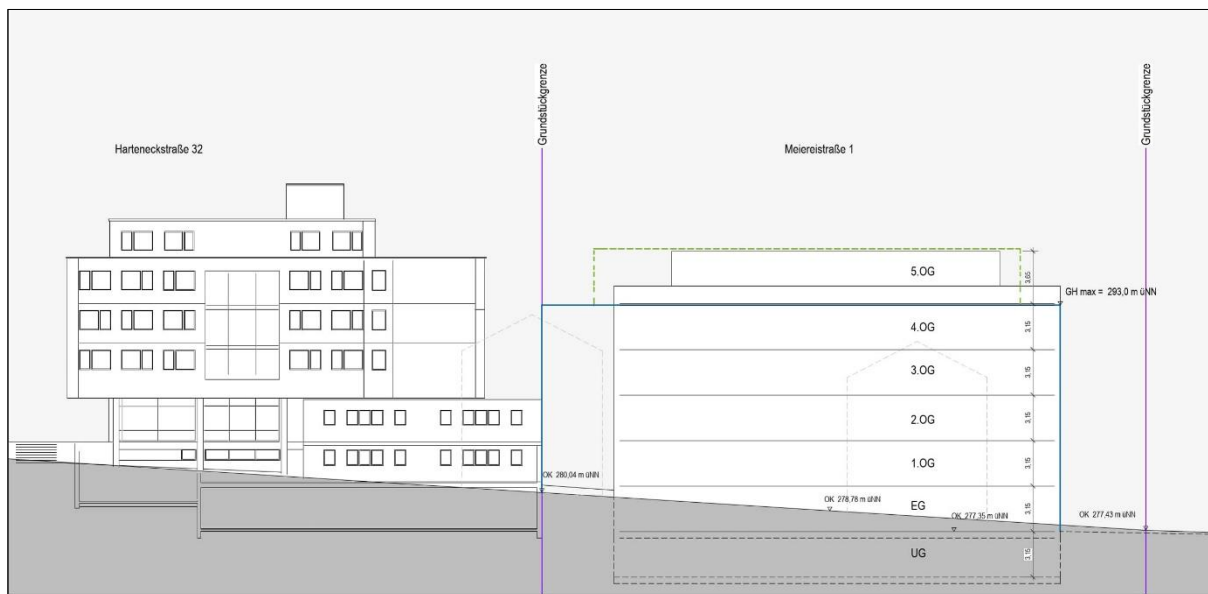


Bebauungsplan „Klinikum Meiereistraße 1“, Stadt Ludwigsburg, 2024

**Beratung im Gestaltungsbeirat am 19.04.2024**

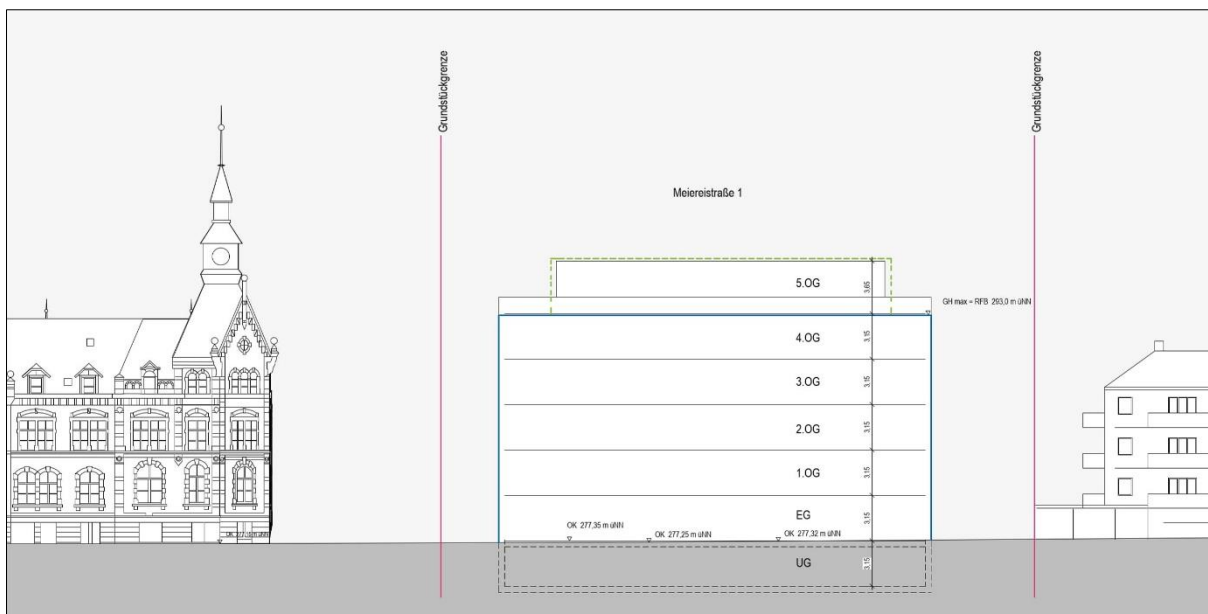


Vom Stadtraum ergeben sich für Neubau ZAV auf dem Baugrundstück Meiereistraße 1 nach Westen, Süden und Osten unterschiedliche Bezüge im Hinblick auf Maßstäblichkeit und Nutzungen in der direkten Nachbarschaft.



Vorplanung ZAV Meiereistraße 1 mit Systemschnitt Harteneckstraße, HWP, 2024

Der städtebauliche Rahmenplan „Klinikum Ludwigsburg“ sieht das Bestandsgebäude Harteneckstraße 32 als Referenz für die künftige Kliniknutzung auf der Ostseite der Harteneckstraße. HWP geht davon aus, dass der Neubau ZAV in offener Bauweise mit ausreichendem Abstand zu Gebäude Harteneckstraße 32 anschließt. Damit wird gewährleistet, dass die bestehende Belichtungssituation der nach Süden orientierten Aufenthaltsräume in der Harteneckstraße 32 erhalten bleibt. Soll außerdem auch im Neubau ZAV eine gute Belichtung mit Tageslicht gesichert werden, ist die Ausbildung eines Lichthofs sinnvoll. Beide Maßnahmen verringern die ausnutzbare Grundfläche des Gebäudes. Bei dem vorgegebenen Raumprogramm kann dann zusätzliche Bruttogrundfläche durch Ausnutzung der zulässigen Gebäudehöhe erreicht werden.



Vorplanung ZAV Meiereistraße 1 mit Systemschnitt Posilipostraße/ Meiereistraße, HWP, 2024

Für das Eckgebäude Meiereistraße ist neben der Straßenabwicklung Harteneckstraße auch die Südan-sicht zusammen mit den Gebäuden Posilipostraße 2 (denkmalgeschütztes Verwaltungsgebäude Klinikum) und dem Wohngebäude Meiereistraße 5-7 stadträumlich von Bedeutung. In der Vorplanung prüft HWP dazu insbesondere die Gestaltung des obersten Geschosses und der Ostansicht für den ZAV-Neubau.

## **Diskussion und Empfehlung**

Auf der Basis eines Massenmodells im Maßstab 1:500 sowie verschiedener perspektivischer Skizzen werden dem Gestaltungsbeirat zu einem sehr frühen Stadium des Entwurfes mehrere Varianten zur baulichen Gestaltung des zukünftigen Zentrums für ambulante Versorgung vorgestellt.

Der Gestaltungsbeirat begrüßt ausdrücklich bereits zu diesem Zeitpunkt in den Prozess einbezogen zu werden, geht es doch an dieser Stelle um die Formulierung eines wichtigen Zugangs zum Klinikum, um die Integration des denkmalgeschützten historischen Klinikgebäudes und um den künftig unvermeidlichen „Sprung“ des Klinikums über die Harteneckstraße und damit die Frage der Reaktion auf das daran anschließende Wohngebiet.

Ausgangspunkt für die Überlegungen der Architekten ist zunächst eine Proportionsanalyse des denkmalgeschützten Altgebäudes. Die dabei gefundenen Regeln und Bezüge werden auf das Neubauprojekt übertragen und führen in den Zeichnungen für den beabsichtigten Neubau zu nachvollziehbaren Lösungsansätzen. Bei Betrachtung der Modelle der unterschiedlichen Varianten zeigt sich jedoch, dass die Varianten nicht in Bezug auf den ganzen Baukörper, sondern nur auf die Ausbildung der Südfassade des Gebäudes hin entwickelt sind. Der Gestaltungsbeirat hält das grundsätzliche Herangehen über die Proportionsanalyse für eine gute und der Situation angemessene Möglichkeit, die Integration der großen Baumasse in den Kontext zu erzielen. Aus diesem Grunde wird angeregt, ausgehend von den Eingangsperspektiven, die jeweils folgerichtige Baumassengliederung des Gesamtbaukörpers zu entwickeln.

Dem Gestaltungsbeirat ist bewusst, dass die Schwierigkeit dieser Art der Lösungsfindung im Zusammenspiel zwischen der gewünschten Baumassengliederung und den inneren, funktionalen Zusammenhängen des Gebäudes bestehen wird. Aus diesem Grunde wird noch ein zweiter Ansatz entwickelt, der versucht, den Dialog zwischen denkmalgeschütztem Altbau und dem neuen Gebäude eher grundsätzlich, bereits auf der städtebaulichen Ebene anzugehen. Es hat sich bei der Ortsbesichtigung gezeigt, dass der vorhandene Baumbestand vor allem an der Süd-West-Ecke sehr stark wirkt und durchaus geeignet ist, zwischen Neu und Alt zu vermitteln. Ob ein Erhalt der Bäume möglich ist, sollte daher in die weiteren Überlegungen mit einfließen. In diesem Zusammenhang wird diskutiert, die westliche Baugrenze möglicherweise nicht ganz auszuschöpfen. Die ausgesparte Süd-West-Ecke des Bestandsgebäudes entfaltet zudem eine positive Wirkung auf den Stadtraum. Der Gestaltungsbeirat regt deshalb eine sensible Bearbeitung der Eckausbildung an und kann sich als Lösung – ähnlich wie im Bestand – eine sogenannte „negative Ecke“ vorstellen. Auch die Ausbildung eines Eingangsplatzes im Bereich der Süd-West-Ecke wird diskutiert und befürwortet. Im Hinblick auf die Entwicklung der Fassaden empfiehlt der Gestaltungsbeirat eine selbstbewusste, gleichzeitig zurückhaltende und bescheidene Gestaltung.

Schließlich regt der Gestaltungsbeirat an, sich im Zusammenhang mit der Bebauung dieses Grundstückes auch über dessen Zugangsfunktion zum Gesamtareal, über seine Verbindungsfunktion zum benachbarten Park, sowie auch über geeignete Wartemöglichkeiten im Zugangsbereich des neuen Gebäudes Gedanken zu machen. Letztere scheinen vor allem deshalb wichtig, weil mit dem Besuch dieses Gebäudes, als einem der ambulanten Versorgung, für die Besucher durchaus erhebliche Wartezeiten verbunden sind. Über seine reine Funktion als Eingangs- und Wartebereich stellt sich die Frage, wie der Neubau zu einer besseren Aufenthaltsqualität im Kreuzungsbereich von Harteneck-, Posilipo- und Meiereistraße hinaus beitragen könnte. Als eine Option wird eine Überdachung des Eingangsbereichs gesehen.

Der Gestaltungsbeirat bedankt sich für das profunde Herangehen an die Aufgabestellungen. Eine Wiedervorlage, gerne mit Aufzeigen von Alternativen, ist erwünscht.