

## zur Sitzung des Gestaltungsbeirats (GBR)

am Freitag, 25.10.2019, Seminarraum, Mathildenstraße 21/1

Dauer: von 13.00 bis 17.30 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  
Armin Klotz, CDU  
Ulrich Bauer , B90/Grüne  
Florian Sorg, B90/Grüne  
Bernhard Remmele, Freie Wähler  
Gabriele Moersch, Freie Wähler  
Dieter Juranek, SPD  
Elga Burkhardt, LUBU  
Nadja Schmidt, LINKE

Vertreter der Verwaltung

Bürgerbüro Bauen:

Peter Fazekas, Stellvertr. Fachbereichsleitung  
Nina Becker

Stadtplanung und Vermessung:

Martin Kurt, Fachbereichsleitung  
Vanessa Sommer  
Tobias Grohmann, zu TOP 1  
Ralph Wilczek, zu TOP 4  
Rene Ammann, Städtebaureferendar

### **Schriftführung**

Externe Fachleute / FB 61

Beiratsprotokoll – Versand:

## Tagesordnung

### Öffentlich

- TOP 1 Bauvorhaben „Sankt-Georg-Straße 5“,  
Zuletzt beraten am 05.04.2019, 07.06.2019  
W i e d e r v o r l a g e

### Nichtöffentlich

- TOP 2 Bauvorhaben „Friedrichstraße 6“,  
E r s t b e r a t u n g
- TOP 3 Bauvorhaben „Katharinenstraße 15“,  
E r s t b e r a t u n g
- TOP 4 Bauvorhaben „Wettegasse 10“,  
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:

- **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.



Ortsbegehung am Vormittag



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

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

-----  
gez. Petra Zeese, Vorsitzende

-----  
gez. Gabriele Nießen, Bürgermeisterin

ÖFFENTLICHE SITZUNG

**TOP 1: Sankt-Georg-Straße 5, Poppenweiler**

Neubau Doppelhaus

**Bauherrschaft/Projektentwickler:** Wohnbau Neckar GmbH, Herr Siegloch

**Architekt:** Siegloch + Partner, Herr Pedace und Herr Ludwig

- Wiedervorlage

zuletzt beraten am 05.04.2019, 07.06.2019

**Ausgangslage**



Luftbild: Stadt Ludwigsburg (2017)

**Städtebauliche Rahmenbedingungen**

Das Bauvorhaben befindet sich in direkter Nähe der denkmalgeschützten Sankt-Georg-Kirche im Stadtteil Poppenweiler. Damit liegt es im Zentrum des historischen Ortskerns. Die Bebauungsstruktur vor Ort ist insbesondere durch eine dörfliche Hofbebauung geprägt. Auch das vorliegende Grundstück ist aktuell durch hofartige Gebäude bebaut.



Das Bauvorhaben befindet sich im Abgrenzungsbereich des aktuell in der Aufstellung befindlichen Rahmenplans „Ortseingang Süd Poppenweiler“, der bereits in der Sitzung des Gestaltungsbeirats am 08.02.2019 vorgestellt wurde. Für den Bereich dieses Bauvorhabens sieht der Rahmenplan vor, das bestehende, als besonders erhaltenswert kartierte Einhaus zu erhalten. Ein ergänzendes Gebäude wird traufständig zur Quergasse vorgeschlagen.

Ausschnitt Rahmenplan Ortseingang Süd Poppenweiler



## Baurechtliche Rahmenbedingungen

Das Bauvorhaben befindet sich im Geltungsbereich eines übergeleiteten Baulinienplans aus dem Jahr 1904. Dieser Baulinienplan legt für einen kleinen Abschnitt entlang der Quergasse eine Baulinie fest. Der übergeleitete Baulinienplan findet entsprechend §30 Abs. 3 BauGB als einfacher Bebauungsplan Anwendung und legt für einen kleinen Teil des Grundstücks die überbaubare Grundstücksfläche fest. Im Übrigen richtet sich die Zulässigkeit des Vorhabens nach §34 BauGB. Außerhalb des von der Baulinie betroffenen Bereichs richtet sich das Vorhaben ausschließlich nach §34 BauGB.



Übergeleiteter Bebauungsplan Plannummer 120/1 von 1904

### Sankt-Georg-Straße 5

Erhaltenswertes Gebäude

Quergeteiltes Einhaus

In leichter Hang- und Ecklage zur Quergasse stehendes, quergeteiltes Einhaus mit zweigeschossigem Wohnteil und nördlichem Scheunenteil. Über massiv gemauertem Sockel zwei verputzte Fachwerk-Geschosse. Nach oben mit zwei Dachgeschossebenen unter einem Satteldach abschließend. Das Obergeschoss am südlichen Giebel vorstoßend. An der östlichen Traufseite eine große Toreinfahrt zur Scheune.

2. Hälfte 19. Jahrhundert mit jüngeren Veränderungen. Im Kern möglicherweise Reste eines Vorgängergebäudes.

Das quergeteilte Einhaus steht beispielhaft für ein ehemaliges kleinbäuerliches Gehöft in Poppenweiler. Es belegt, dass noch bis ins 20. Jahrhundert hinein der Ort von landwirtschaftlichen Gebäuden und Hofanlagen bestimmt wurde. Zudem kann das Anwesen wichtige Hinweise auf die Wohn- und Lebensverhältnisse früherer Jahrhunderte liefern.



Ansicht des Einhauses von Nordosten



HISTORISCHE STADTBILDANALYSE  
LUDWIGSBURG - POPPENWEILER

Stadt Ludwigsburg, Fachbereich Stadtplanung und Vermessung  
20.08.2016, Büro für Bauforschung und Denkmalschutz, Markus Numberger

Steckbrief zur Erhaltungssatzung

Zudem befindet sich das Vorhaben im Geltungsbereich der Erhaltungssatzung „Historischer Ortskern Poppenweiler“, welche am 27.02.2019 vom Gemeinderat beschlossen wurde. Das vorliegende Vorhaben grenzt unmittelbar an das besonders erhaltenswerte Eckgebäude Sankt-Georg-Straße 5 und die denkmalgeschützte Sankt-Georg-Kirche. Das quergeteilte Einhaus Sankt-Georg-Straße 5 steht beispielhaft für ein ehemaliges kleinbäuerliches Gehöft in Poppenweiler. Es belegt, dass noch bis ins 20. Jahrhundert hinein der Ort von landwirtschaftlichen Gebäuden und Hofanlagen bestimmt wurde.

**Beratung im Gestaltungsbeirat am 05.04.2019**



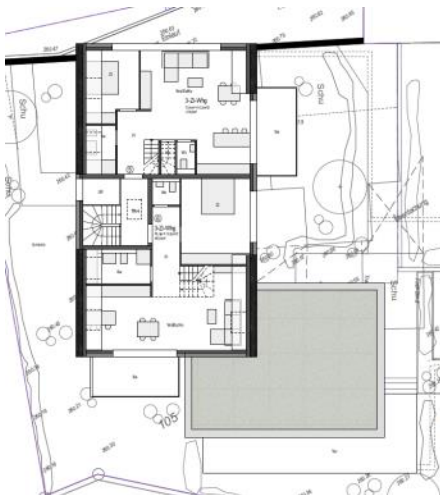
Lageplan und Grundriss EG



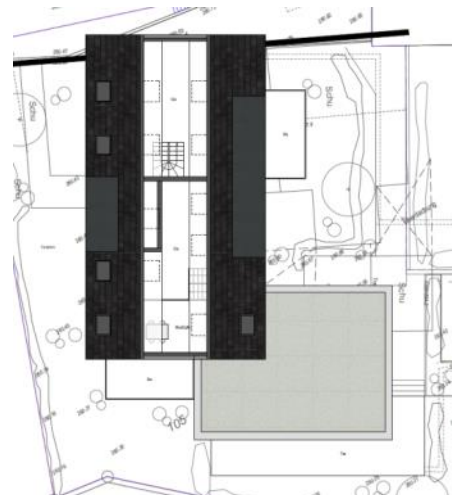
Grundriss UG



Grundriss OG



Grundriss DG 1



Grundriss DG 2



Schnitt



Ansicht Süd-Ost (zur Sankt-Georg-Straße)



Ansicht Nord-West



Ansicht Süd-West (vom Kirchplatz)



Ansicht Nord-Ost (von der Quergasse)

## Diskussion und Empfehlung

Im Testentwurf des Bebauungsvorschlags für das Areal „Sankt-Georg-Straße 5“ zeigt sich die grundsätzliche Herausforderung des Grundstücks im Zentrum des historischen Ortskerns, sinnvoll zwischen Altbestand (Kirche und Einhaus) und Neubau zu vermitteln. Diese Aufgabe gelingt dem vorgestellten Entwurf nicht; sowohl in Bezug auf die Maßstäblichkeit (Dichte) als auch mit Blick auf eine differenzierte architektonische Sprache und ein angemessenes Nutzungs- und Parkierungskonzept.

Um **qualitätsvolle Wohnverhältnisse** zu schaffen, die sich bruchlos in den bestehenden baulichen Kontext integrieren, muss der **Neubau unter stärkerer Berücksichtigung des baulichen Altbestands** entwickelt werden. Diese Herausforderung findet sich in den folgenden Anmerkungen zum Entwurfsvorschlag wieder:

- Die großmaßstäbliche Planung lässt einen **konkreten Ortsbezug vermissen**, der dem Auseinanderfallen von Bestand und Neubau bewusst entgegenwirkt und erkennbare Bezüge schafft. Der bauliche Charakter des Areals, der von einer dörflichen Hofbebauung geprägt ist, ist zu wenig berücksichtigt.
- Das erhaltungswürdige Grundstücksensemble würde durch den im Entwurf vorgesehenen Neubau zu stark fragmentiert. Um der **sensiblen städtebaulichen Situation** Rechnung zu tragen, ist ein verträglicher räumlicher Übergang nötig.
- Der Umgebungsschutz, insbesondere der **Denkmalschutz für die Sankt-Georg-Kirche**, ist in der aktuellen Fassung des Entwurfs nicht ausreichend umgesetzt.
- Grundsätzlich befürwortet wird der Vorschlag, das kartierte Einhaus zu erhalten. Bei der **Ergänzung durch den geplanten Neubau** stellt sich hingegen die Frage nach der Nähe der einzelnen Häuser zueinander und zur St-Georg-Kirche. Kritisch zu bemerken sind v.a. die Drängung von Einhaus, Kirche und Neubau sowie die erwartbare Dominanz des neuen Komplexes gegenüber den alten Gebäuden.
- Insgesamt erweckt der Entwurf den Eindruck einer **zu starken Vergrößerung der baulichen Dichte**. Die im Entwurf skizzierte Abgrenzung des Neubaus durch eine massive Grundstücksmauer und der Neubau einer Tiefgarage mit Straßeneinfahrt verstärken diesen Eindruck.
- In stilistischer Hinsicht ist der **Entwurf zu uniform und arbiträr** (willkürlich). Um nicht nur räumlich, sondern auch ästhetisch einen Dialog zwischen Neubau und historischem Bestand zu initiieren, ist eine differenziertere architektonische Sprache zu erarbeiten.
- Für die geplanten architektonischen Maßnahmen fehlt ein **artikuliertes Nutzungskonzept**, das eine ortstypische Lösung für das Baugebiet formuliert.

Angesichts des vorgelegten Entwurfs stellt sich prinzipiell die Frage, wie in der Sankt-Georg-Straße ein Auseinanderfallen der genannten baulichen Elemente – alter und neuer Bestand – verhindert werden kann. Der o.g. Entwurf beantwortet diese Problematik nicht. Mit Blick auf den städtebaulichen Gesamtzusammenhang in funktionaler und ästhetischer Hinsicht ist eine Lösung wünschenswert, die den **historisch gewachsenen Charakter des Areals stärker berücksichtigt**. Auch im Sinne der Erhaltungssatzung ist für die architektonische Gestaltung ein stärkerer Bezug zur unmittelbaren Umgebung anzustreben.

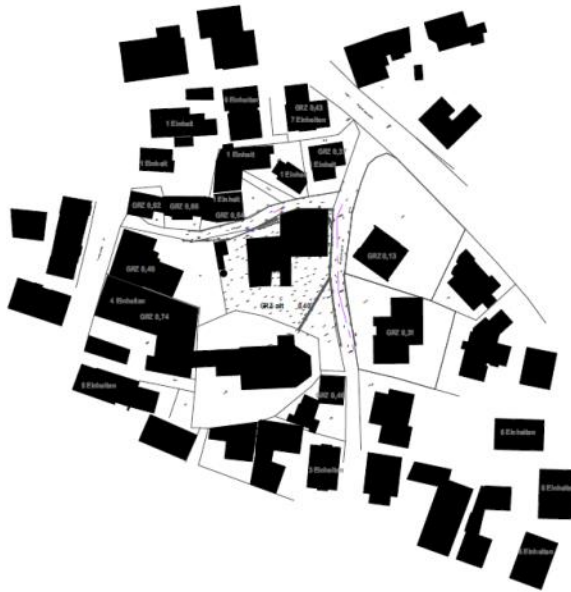
Für den Gestaltungsbeirat kommt daher **nur die bisherige städtebauliche Lösung**, nämlich die Umsetzung des Rahmenplans mit das Ortsbild aufgreifenden, kleinmaßstäblicheren 1-bis 2-Familienhäusern **ohne Tiefgarage** in Frage.

Der Entwurf wird zur **Wiedervorlage** empfohlen.

Das Fehlen von Bauherrschaft und Architekten stößt bei den politischen Vertreterinnen und Vertretern auf völliges Unverständnis und es wird die klare Erwartung geäußert, dass diese anwesend sind, wenn Fachleute und Politik sich mit dem Bauvorhaben befassen.



**Beratung im Gestaltungsbeirat am 07.06.2019**



Schwarzplan Bestand

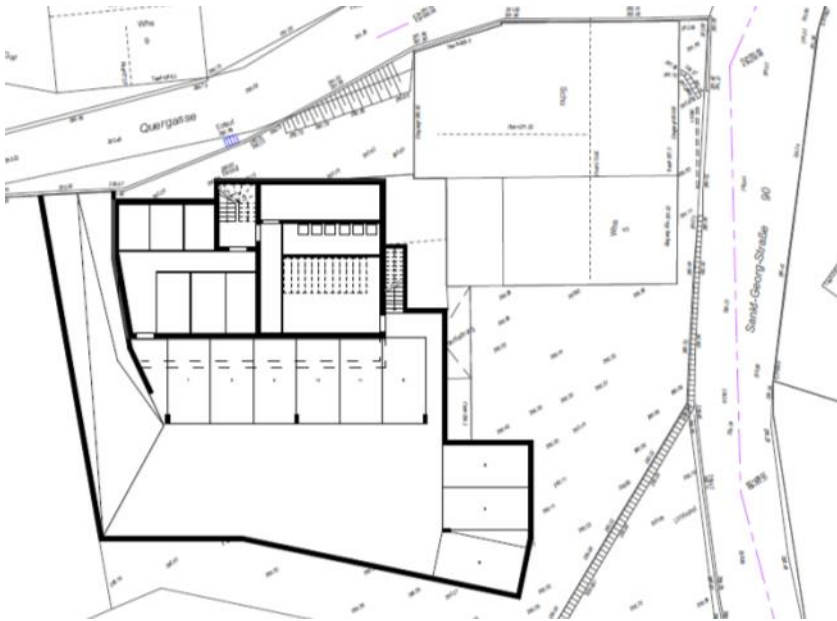


Schwarzplan Planung



Planung Neubau





Tiefgarage/UG



Planung bestehendes Gebäude

Für die Gestaltung der Baukörper legt die Bauherrschaft drei Varianten vor:



Ansicht Quergasse:  
Variante 1(links), Varianten 2,3 (oben)



Ansicht Nord-Ost: Varianten 1, 2 (oben), 3 (unten)



Ansicht Süd-Ost: Varianten 1, 2 (oben), 3 (unten)

## Diskussion und Empfehlung

Der Gestaltungsbeirat befürwortet die Ansätze der Weiterbearbeitung im Bezug zur **Einbeziehung des historischen Bestandes** sowie die **Aufnahme der Ausrichtung der Traufständigkeit** entsprechend dem **Rahmenplan**. Die Überarbeitung verdeutlicht jedoch umso mehr, dass eine **dem historischen Ortskern angemessene Verdichtung und Maßstäblichkeit** mit der anvisierten Auslastung **nicht erreicht** werden kann. So erscheint der Neubau trotz Verkleinerung des Fußabdruckes und Traufständigkeit zur Quergasse zu seinen Nachbarschaften als **zu massiges Bauvolumen**. Die Balance zwischen historischem Ensemble und städtebaulicher Ergänzung ist durch die Ausformulierung von Gebäudehöhe und Dichte nicht erreicht. Die **Firsthöhe des Neubaus** ist **zu hoch**, der bauliche **Abstand zwischen Bestandsgebäude** zu **dicht**. Die anvisierten Blickachsen zwischen Quergasse und Sankt-Georg Kirche werden damit nicht erreicht.

Der Gestaltungsbeirat gibt **folgende weitere Empfehlung** zur Weiterbearbeitung:

Anpassung durch **Verkleinerung der baulichen Dichte** unter Beachtung des historisch gewachsenen Ensembles mit denkmalgeschützter Sankt-Georg-Kirche. Durch eine **Reduzierung auf max. 3-4 Wohneinheiten im Neubau** kann eine dem Ortsbild entsprechende Maßstäblichkeit erreicht werden. Diese Auslas-



tung entspricht einem familiären Wohngefüge, welches bei der Ausformulierung der Grundrissorganisation zu beachten ist.

Mit einem **übergreifenden Wohnkonzept von Alt -Neu**, somit einer Einbeziehung des historischen Einhauses, kann eine hohe Wohn- und Lebensqualität im historischen Ortskern Poppenweiler entstehen. Eine **Trennung in zwei Parzellen ist nicht wünschenswert**. Eine zusammenhängende Planung der Grundrisse mit Freiflächen, auch in Schwarz-Rot-Gelb Darstellung der Sanierung bzw. des Umbaus sind notwendig.

Bei der städtebaulichen Setzung des Neubaus sind die **im Rahmenplan beabsichtigten Blickachsen** zwischen den Giebelseiten der Nachbarschaften zu **beachten**.

Die denkmalgeschützte Sankt-Georg-Kirche ist durch einen hanglagigen Landschaftsraum mit Baumbestand umgeben. Durch eine **Untergrabung für eine Tiefgarage wird dieser ortsfremd terrassiert**. Der Gestaltungsbeirat empfiehlt die **Parkierung im Untergeschoss auf ein Minimum** innerhalb des baulichen Fußabdruckes durch ein komprimiertes Parksystem (Combiparker) zu **beschränken**. Eine weitere Möglichkeit bietet der Nebenanbau des Bestandsgebäudes zur Quergasse. Durch eine **Schnittdarstellung** von Quergasse bis Friedhofsmauer ist der neue Geländeverlauf darzustellen.

Der vorliegende Entwurf arbeitet mit einer **Fassadenvariation, welche auf eine Entwurfsabsicht zu beschränken** ist. Die Verwendung und Interpretation der **Fassadengliederung der umgebenden historischen Gebäude** ist dabei weiterzuverfolgen. Eine **horizontale Zäsur in Sockel- und Obergeschoss**, sowie eine **moderne Ausführung von Fensterläden**, werden **positiv bewertet**. Die **Proportion der Fassadenöffnungen und deren Gliederung** sind **ruhig und taktvoll** zu platzieren. Dies trifft auch für die **Dachflächen mit deren Gauben- und Flächenfenstern** als Teil des Gesamtbildes zu.

Der Gestaltungsbeirat weist auf **mögliche Fördermöglichkeiten im bestehenden Sanierungsgebiet** hin.

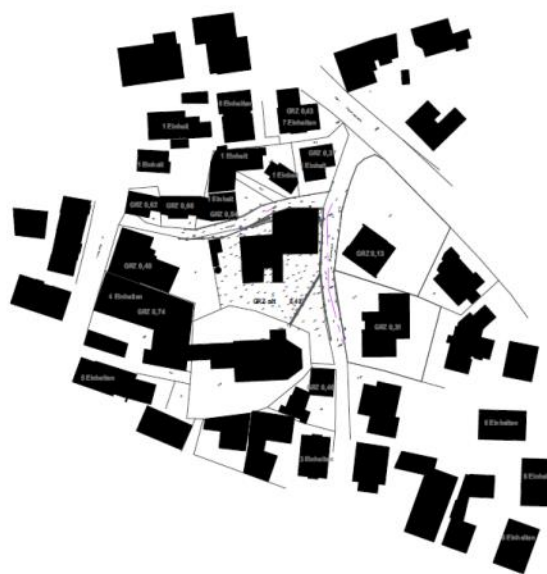
Hiermit wird um **Wiedervorlage** unter Beachtung der Empfehlungen gebeten.

## Beratung im Gestaltungsbeirat am 25.10.2019

---



Schwarzplan Neu



Schwarzplan Bestand





Ansicht zur Quergasse



Ansicht vom Kirchhof



Ansicht nach Osten



Ansicht nach Westen



Grundriss Untergeschoss



Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Obergeschoss



Grundriss Dachgeschoss

## Diskussion und Empfehlung

Nach Überarbeitung fügt sich das Bauvorhaben „Sankt-Georg-Straße 5, Poppenweiler“ gut in den historischen Ortskern ein. Die **Kommentare des Gestaltungsbeirates wurden vorbildlich in den Entwurf integriert**. Das Gremium würdigt dabei besonders die vorgenommenen Anpassungen bezüglich des Baukörpervolumens. Durch eine Reduktion des Fußabdrucks und der Höhe – niedriger als das Bestandsgebäude – **gliedert sich das Bauvorhaben gut in die umliegende Nachbarschaft** ein. Auch die programmatische Veränderung von einem Mehrfamilienhaus zu einem Doppelhaus wirkt sich förderlich auf das Erscheinungsbild aus. **Positiv** wird auch der **Verzicht auf die Tiefgarage** gewertet.

Einige Elemente des Entwurfs erscheinen dem Gestaltungsbeirat als **verbesserungswürdig**:

Fassade zur Quergasse:

Bezugnehmend auf die zur Quergasse gewandte Fassade erscheinen **Eingangs-Rücksprünge im Erdgeschoss** und die Wahl der **quadratischen Fensterformate im 1.OG** als **ortsunspezifisch und wenig praktikabel**. Darüber hinaus fehlt der **Innen-Außen-Bezug im Eingangsbereich**, welcher sich für den Küchenbereich anbieten würde.

Der Gestaltungsbeirat empfiehlt zu Gunsten des allgemeinen Erscheinungsbildes und einer verbesserten Korrespondenz zwischen Innen- und Außenraum, den **Eingangsbereich bündig im Baukörper zu integrieren**. Es wird empfohlen den **horizontalen Duktus** der Bestandsgebäude bei der Auswahl der Fenster für das Bauvorhaben zu **berücksichtigen**.

Fassade zum Kirchhof:

Kritisch angemerkt wird die **ortsunspezifische, vertikale Struktur im Anbau**. Wünschenswert wäre eine dem Bestand entsprechende einfache Befensterung vorzusehen. Kritisch angemerkt wird auch der unmaßstäbliche **Pflanzkübel als Trennungselement der Terrasse**. Es wird empfohlen, diesen durch eine Hecke zu ersetzen.

Materialität des Haupthauses und des Anbaus:

Die **Auswahl von Holz und Putz** als dominierende Materialisierung der Fassaden wird vom Gestaltungsbeirat als **gelingen** erachtet. Das Gremium empfiehlt **von einer Durchdringung und Mischung der Materialien abzusehen**. Um ein ortsspezifisches Bild zu erreichen, wird empfohlen sich bei der **Fassade von Haupthaus und Anbau auf jeweils ein Material** zu beschränken (Holz oder Putz).

Die **Beratung** des Bauvorhabens durch den Gestaltungsbeirats wird hiermit **als abgeschlossen** gesehen. Die **weitere Bearbeitung** der angemerkten kritischen Punkte wird zukünftig **von der Verwaltung begleitet**.



NICHTÖFFENTLICHE SITZUNG

**TOP 2: Friedrichstraße 6, Innenstadt**

Neubau Appartementhaus

**Bauherrschaft/Projektentwickler:** Paulus Wohnbau, Herr Paulus

**Architekt:** hjp Architekten, Herren Hartmann und Herr Juranek

- Erstberatung

**Ausgangslage**



Luftbild: Stadt Ludwigsburg (2019)



Luftbild: Stadt Ludwigsburg (2019)

**Städtebauliche Rahmenbedingungen**

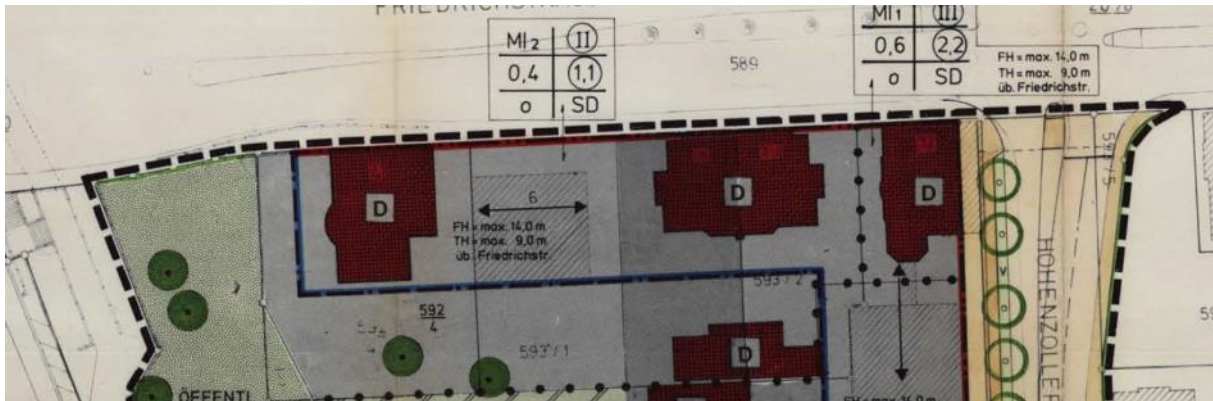
Das vorliegende Bauvorhaben befindet sich in der Friedrichstraße. Die historisch geprägte Straße ist heute eine der am stärksten befahrenen Straße in Ludwigsburg, die Lärm- und Luftimmissionen an dieser Stelle sind erheblich. Westlich angrenzend befindet sich zudem die Eisenbahn, mit dem Einfahrtsbereich zum nördlich gelegenen Ludwigsburger Bahnhof.

Die angrenzenden Gebäude Friedrichstraße 4 als auch das Doppelhaus Nr. 8-10 stehen unter Denkmalschutz. Ein Vorgängerbau (Baujahr ca. 1900) wurde durch einen Bombenangriff zerstört.



Das Bestandsgebäude ist ein eingeschossiger Pavillion aus den 1970er Jahren, der heute als Büro genutzt wird. Das Gebäude war damals laut Baubeschreibung als Provisorium geplant.

### Baurechtliche Rahmenbedingungen



Ausschnitt Bebauungsplan „Hohenzollernstraße II“ 051/03 aus dem Jahr 1992

Der Bebauungsplan aus dem Jahr 1992 setzt für den Bereich des Bauvorhabens eine Baulinie zur Friedrichstraße und eine Baugrenze im nach Süden fest.

Die detaillierten Festsetzungen zu Dachform, Fassaden etc. werden in der Planung weitestgehend eingehalten.

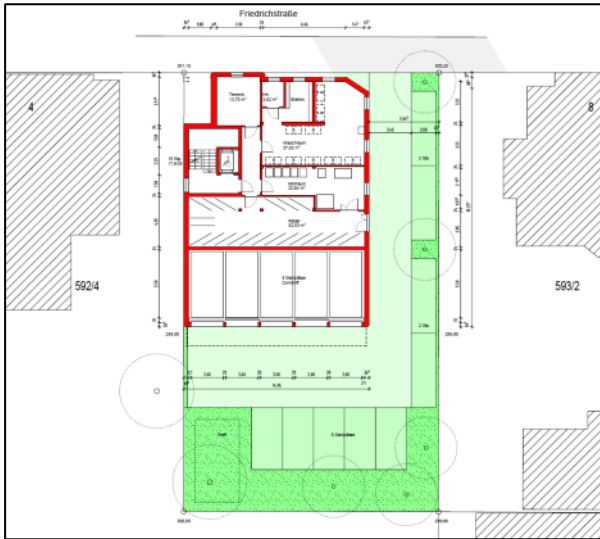
### Beratung im Gestaltungsbeirat am 25.10.2019



Ansicht zur Friedrichstraße



Ansicht zum Hof



Grundriss Hanggeschoss



Grundriss Erdgeschoss



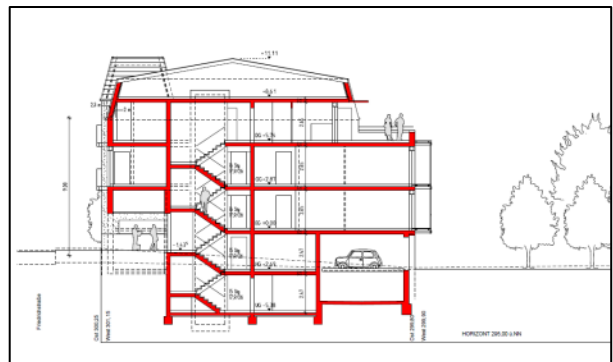
Grundriss UG



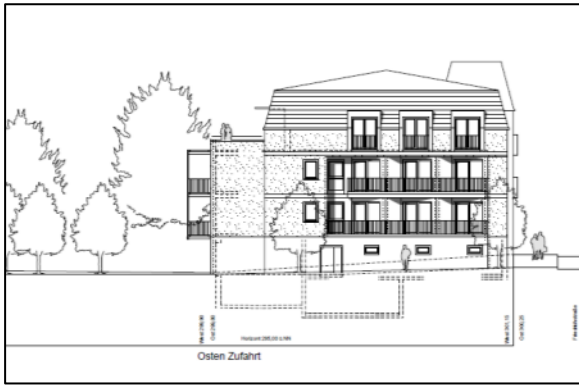
Grundriss Obergeschoss



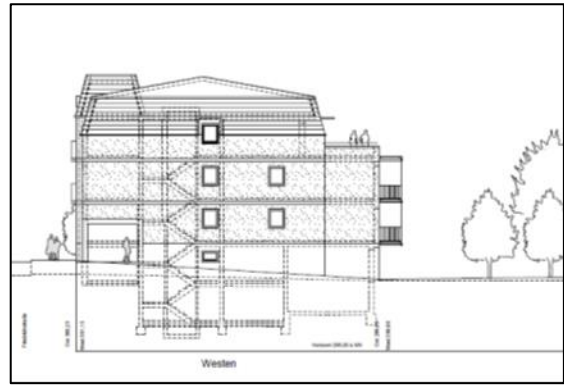
Grundriss Dachgeschoss



Schnitt



Ansicht Ost



Ansicht West

## Diskussion und Empfehlung

Das Bauvorhaben an der Friedrichstraße 6 sieht einen Neubau mit Abriss eines bestehenden eingeschossigen Pavillon des Ludwigsburger Architekten Felix Gfoerer aus den 1970er Jahren vor. Die städtebauliche Setzung und Geschossigkeit des Neubaus **folgt den Festlegungen des Bebauungsplanes**. Der vorliegende Entwurf leitet seine Kubatur aus dem ehemaligen villenartigen Vorgängerbau aus der Zeit der Jahrhundertwende ab, welcher durch Bombenangriffe vollständig zerstört wurde. Das Nutzungsgefüge sieht 18 Mikroappartements mit je ca. 25 qm Wohnfläche vor.

### Nutzung und Flexibilität

Kritisch wird vom Gestaltungsbeirat die **Eindimensionalität der Nutzung** betrachtet. Die Belegung mit ausschließlich gleichen Wohntypen, lässt ein homogenes Nutzerumfeld und eine **starke Einschränkung in der Flexibilität** vermuten.

Wünschenswert ist ein **Mix aus innovativen zeitgemäßen Wohnungstypen, die eine funktionale Integration und Konvergenz unterschiedlicher Lebensbereiche zuzulassen**, so z.B. Wohnen und Arbeiten.

Dabei sollte die bauliche Struktur schnell und flexibel auf gesellschaftliche Veränderungen reagieren können, so z.B. heute Studenten- und morgen Altenwohnen. So ist bei der **Grundrissorganisation auf eine multifunktionale und „nutzungsneutrale“ Gestaltung** zu achten.

### Nutzung und Architektursprache

Die im Entwurf anvisierte **Architektursprache**, mit starkem Bezug zum ehemaligen Villenbau der Jahrhundertwende, ist **nicht stimmig zu der gewünschten kleinteiligen Wohnnutzung**.

Die Aufnahme der **historischen Kubatur, mit Ausbildung des ehemaligen Erkers**, appliziert eine großzügige, dem Villenbau typisch mondäne Wohnform, welche jedoch nicht der beabsichtigten zeitgemäßen Grundrissorganisation entspricht. Zwar werden an der **Erkersituation Gemeinschaftsfunktionen** angeordnet, diesen Ansatz würdigt der Gestaltungsbeirat, jedoch ist deren Größe zu untersuchen und die Ablesbarkeit in der **Fassade mit einer zeitgemäßen und nutzungskohärenten Gestalt umzusetzen**.

Bei der Ausformulierung der Kubatur und Fassade ist darauf zu achten, dass **ein zusammenhängendes Gebäudevolumen mit übergreifender Fassadengliederung** entsteht.

Die südlich ausgerichteten Apartments mit Balkonen zeichnen sich derzeit zum Hauptvolumen als additiven Anbau ab. Bei der Überarbeitung ist ein einheitliches Gebäudevolumen auszubilden. **Begrüßt wird die Aufnahme von Veranden & Balkonen an der südlichen Fassade**.

Der Gestaltungsbeirat empfiehlt eine **moderne Interpretation des ehemaligen Bestandes und seiner Nachbarschaften**.

### Nutzung und Freiflächen / Stellplätze

Die vorgeschlagene Nutzung verlangt eine hohe Auslastung des Grundstückes für den benötigten Parkierungsnachweis. 18 Stellplätze versiegeln sowohl das Grundstück als auch die rückwärtige Erdgeschosszone. Beide Bereiche haben im Bezug zur südlichen Ausrichtung mit reduzierter Lärmimmission, sowie im

Bezug zum angrenzenden parkähnlichen Grünraum einen besonderen Wert für die Nutzungsorganisation. Eine Reduzierung von Stellplätzen durch **Anpassung der Zweckbestimmung** (in studentisches Wohnen), sowie **durch Umsetzung des beschriebenen Nutzungsmixes**, ist anzustreben.

Die vorgeschlagene Parklösung mit Doppelparkgaragen kann durch einen **Autolift** ersetzt werden, dadurch ergeben sich Nutzungspotentiale im Erdgeschoss.

Eine **Verortung von Gemeinschaftsfunktionen im Verbund mit den Freiflächen** ist zu untersuchen.

Empfehlungen zum Bestandsgebäude

Der bestehende pavillonartige Sonderbau des Architekten Felix Gfroerer ist ein Zeitzeuge der Architektursprache der 60iger und 70iger Jahre. Felix Gfroerer und sein Partner August Haag prägten wesentlich die Architektur von Ludwigsburg der lokalen Nachkriegsmoderne. Beispielhaft ist das unter Denkmalschutz stehende ehemalige Finanzamtsgebäude, welches 2016 energetisch saniert wurde.

Transparenz war ein architektonischer Leitgedanke Gfroerers. Der temporär angedachte Pavillon folgt dieser Handschrift mit einer präzisen detaillierten Ausarbeitung der Fassadengliederung. Der ehemals als Architekturbüro Gfroerers genutzte Pavillon ist in einem bauzeitlichen Originalzustand und damit von besonderer Bedeutung.

Im aktuellen Architekturdiallog zum Erhalt dieser Bauepoche und Würdigung deren Qualität **spricht sich der Gestaltungsbeirat für einen Erhalt und eine Nachnutzung des Pavillons aus**. Hierzu ist eine Sensibilisierung zur Erarbeitung eines Konzeptes notwendig.

Zu untersuchen ist, inwieweit ein Rückbau und Wiederaufbau an einem anderen Standort, im Zusammenhang mit der Bauweise & Konstruktion des Gebäudes möglich ist.

Mögliche Förderprogramme für ein Nachnutzungskonzept sind zu untersuchen.

Eine **Wiedervorlage** der Planung wird empfohlen.



### TOP 3: Katharinenstraße 15, Eglosheim

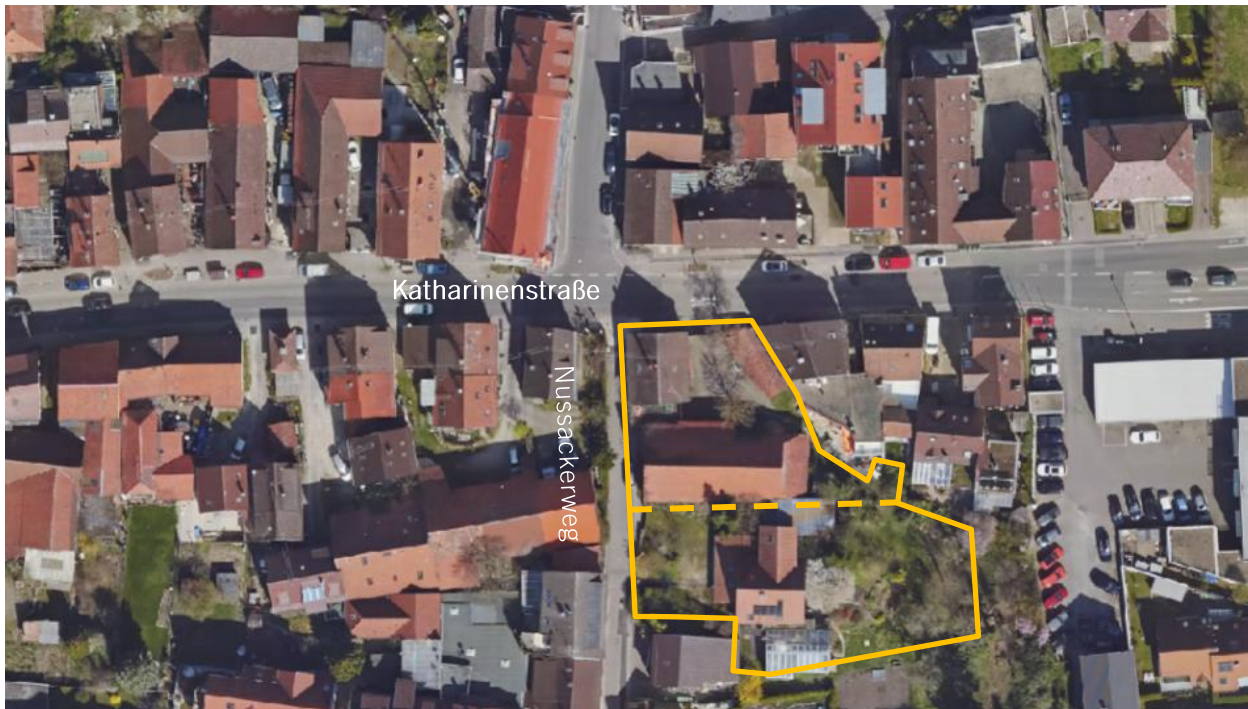
Abbruch historischer Bebauung und Neubau von Wohngebäuden

**Bauherrschaft/Projektentwickler:** Frau Pflugfelder

**Architekt:** Herr Schneider, Freier Architekt

- Erstberatung

#### Ausgangslage



Luftbild: Stadt Ludwigsburg (2019)

#### Städtebauliche Rahmenbedingungen



Bilder Bestandsgebäude: Matthias Schneider (2019)

Das Vorhaben befindet sich in der Katharinenstraße im historischen Ortskern von Eglosheim. Es handelt sich um eine bäuerliche Hofanlage aus Wohnhaus und stattlicher Scheune aus dem 18. Jahrhundert. Als sehr wichtiges Beispiel für den ehemals landwirtschaftlich geprägten Charakter von Eglosheim ist sowohl das Wohnhaus als auch die Scheune im Entwurf der Erhaltungssatzung als „besonders erhaltenswerte Bausubstanz“ eingestuft.

Die Scheune bildet das östliche Ende einer Scheunenreihe, die sich aus Westen entwickelt. Teilweise sind diese Scheunengebäude denkmalgeschützt.

Das Bestandsgebäude besteht aus einem massiv gemauerten Erd- bzw. Sockelgeschoss und einem fachwerksichtigem Obergeschoss. Die Scheune ist massiv gemauert. Nach Angabe der Bauherrin und des Architekten sind beide Gebäude in keinem guten Zustand und ein Erhalt offensichtlich wirtschaftlich nicht mehr darstellbar. Aus diesem Grund hat man sich für den Abriss und eine Neubebauung, die sensibel auf den Ort reagiert, entschieden.

Auf dem gleichen Grundstück befindet sich im Süden ein weiteres Wohnhaus aus den vierziger Jahren mit neueren Umbauten. Dieses wird auch weiterhin bestehen bleiben (siehe gestrichelte Linie Luftbild).

**Katharinenstraße 15** Erhaltenswertes Gebäude

*Wohnhaus und Scheune*

Im östlichen Bereich des historischen Ortskerns, in Ecklage zum Nussackerweg stehendes, zweigeschossiges Wohnhaus mit dazugehöriger Scheune. Über massiv gemauertem Erd- bzw. Sockelgeschoss ein fachwerksichtiges Obergeschoss. Nach oben mit zwei Dachgeschossebenen unter einem Satteldach abschließend. Im Kern 18. Jahrhundert mit jüngeren Veränderungen. Die südlich zum Wohnhaus stehende, massiv gemauerte Scheune schließt nach oben mit einem Satteldach ab. Im Kern 18. Jahrhundert mit jüngeren Veränderungen.

Die bäuerliche Hofanlage aus Wohnhaus und recht stattlicher Scheune ist ein sehr wichtiges Beispiel für den ehemals landwirtschaftlich geprägten Charakter von Eglosheim. Haupterwerbszweig im Dorf war der Acker- und Weinbau. Daher gehörte zu nahezu jedem Wohnhaus auch stets ein Ökonomiegebäude. Somit lassen sich hier noch recht gut die früheren Wohn- und Arbeitsumstände nachvollziehen.



*Ansicht des Wohnhauses von Norden*



*Ansicht der Scheune von Südwesten*



**HISTORISCHE STADTBILDANALYSE** Stadt Ludwigsburg, Fachbereich Stadtplanung und Vermessung  
**LUDWIGSBURG - EGLOSHEIM** 12.09.2016, Büro für Bauforschung und Denkmalschutz, Markus Numberger

Datenblatt zum Gebäude aus dem Entwurf der Erhaltungssatzung



Bilder Bestandsgebäude: Matthias Schneider (2019)



## Baurechtliche Rahmenbedingungen

Die Erhaltungssatzung im Stadtteil Eglosheim ist in Vorbereitung, jedoch noch nicht beschlossen. Die Einbringung in die politischen Gremien ist für Anfang 2020 geplant. Die baurechtliche Beurteilung des Vorhabens erfolgt darüber hinaus nach § 34 BauGB.

## Beratung im Gestaltungsbeirat am 25.10.2019

Geplant sind acht Wohneinheiten, zwei davon im Vordergebäude, die anderen sechs im Hintergebäude.



Lageplan Bestand



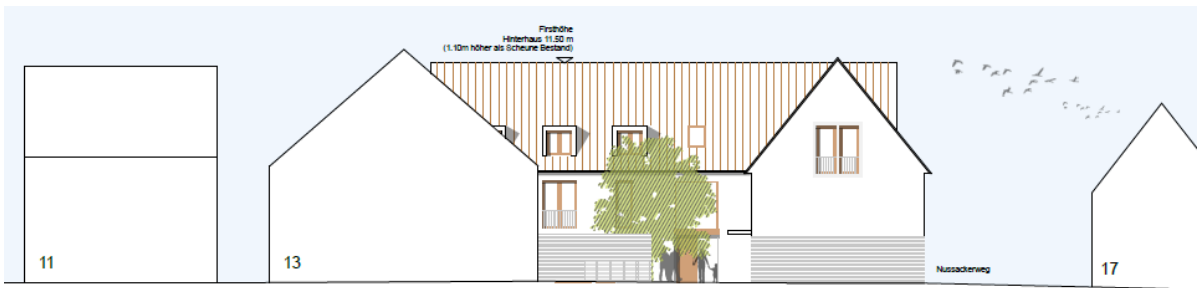
Lageplan Neubau



Grundriss Erdgeschoss



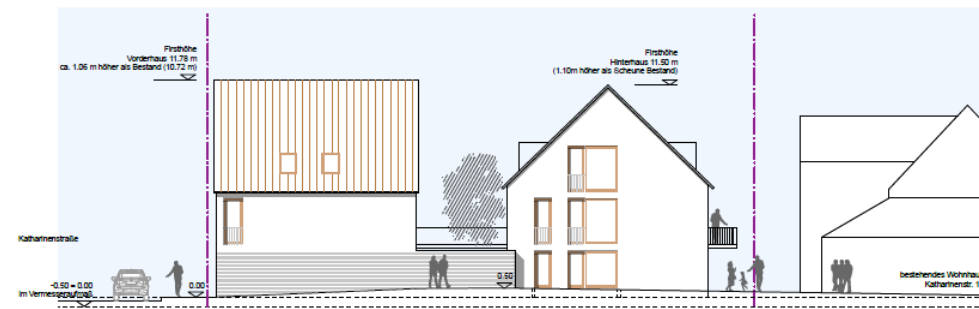
Grundriss Obergeschoss Grundriss Dachgeschoß



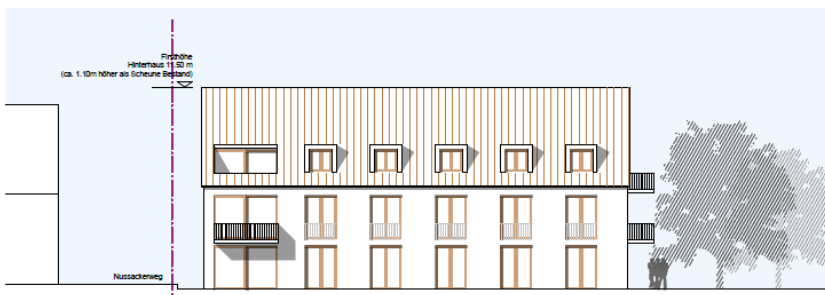
Ansicht nach Norden, zur Katharinenstraße



Ansicht nach Osten, zum Innenhof



Ansicht nach Westen, zum Nussackerweg



Ansicht nach Süden, zum bestehenden Wohnhaus Nussackerweg 5



## Diskussion und Empfehlung

Der Gestaltungsbeirat prüft das Bauvorhaben, die alte historische Bebauung abzureißen und das Vorderhaus mit Scheune durch eine neue Wohnbebauung zu ersetzen. Bei der Besichtigung stellt der Gestaltungsbeirat einstimmig fest, dass die **bäuerliche Hofanlage einen stark Ortsbild bestimmenden Charakter im historischen Kern von Eglosheim** hat. Das Vorderhaus prägt mit seinem historischen Erscheinungsbild die Straßenabwicklung der Katharinenstraße maßgeblich.

Folgende Empfehlungen für die weitere Bearbeitung werden kommuniziert:

- Der Gestaltungsbeirat sieht eine Neuentwicklung des Hofes mit Komplettabriss überaus kritisch. Empfohlen **wird zumindest das Vorderhaus zu erhalten**, um so den Charakter der Straße zu erhalten.
- **Positiv** bei der hier vorgestellten Maßnahme ist die **Beibehaltung der Hoftypologie** mit Vorder- und Rückgebäude. Die neue Positionierung der Scheune im rechten Winkel zum Vorderhaus ist jedoch störend. Eine **Anlehnung an die dörfliche, schiefwinklige Grundstruktur** würde die Sprache des Ortes weiterführen und die Einfügung würde somit besser gelingen. Insgesamt wird eine **Aufnahme von ortstypischen Merkmalen** wie zum Beispiel die Proportion der Scheune in Bezug auf Dach- und Wandfläche empfohlen. Die gilt auch für die **Anmutung der Fassaden** in den Straßenraum des Vorderhauses, hier soll das alte Erscheinungsbild mit seinen Öffnungsformaten wieder aufgenommen werden. Die neue **vorgeschlagene Ansicht überzeugt in ihrer geschlossenen Erscheinung nicht** und wendet sich von der Straße ab.
- Das vorgeschlagene **Bauvolumen** mit sechs Wohneinheiten in der Scheune und zwei Wohneinheiten im vorderen Gebäude **produziert eine zu hohe Dichte und führt zu einer Überlastung des Grundstücks**. Für die acht Wohneinheiten **fehlen die notwendigen Freiräume** und das Konzept des Hofes ist somit nicht erfolversprechend. Hier ist eine deutliche **Reduzierung der Wohneinheiten notwendig**, um gute Übergänge zwischen öffentlichen und privaten Flächen herzustellen.
- Empfohlen wird, **alternative Wohnkonzepte zu prüfen**, die eine **Beibehaltung der alten Gebäudestrukturen** beinhalten könnte.

Der Gestaltungsbeirat betont die Wichtigkeit des Bauvorhabens für die Ortsmitte von Eglosheim. Die geplante Baumaßnahme ist ein wichtiger Impulsgeber für die weitere Entwicklung der Katharinenstraße. Es ist eine **Wiedervorlage** gewünscht.

## TOP 4: Wettegasse 10, Oßweil

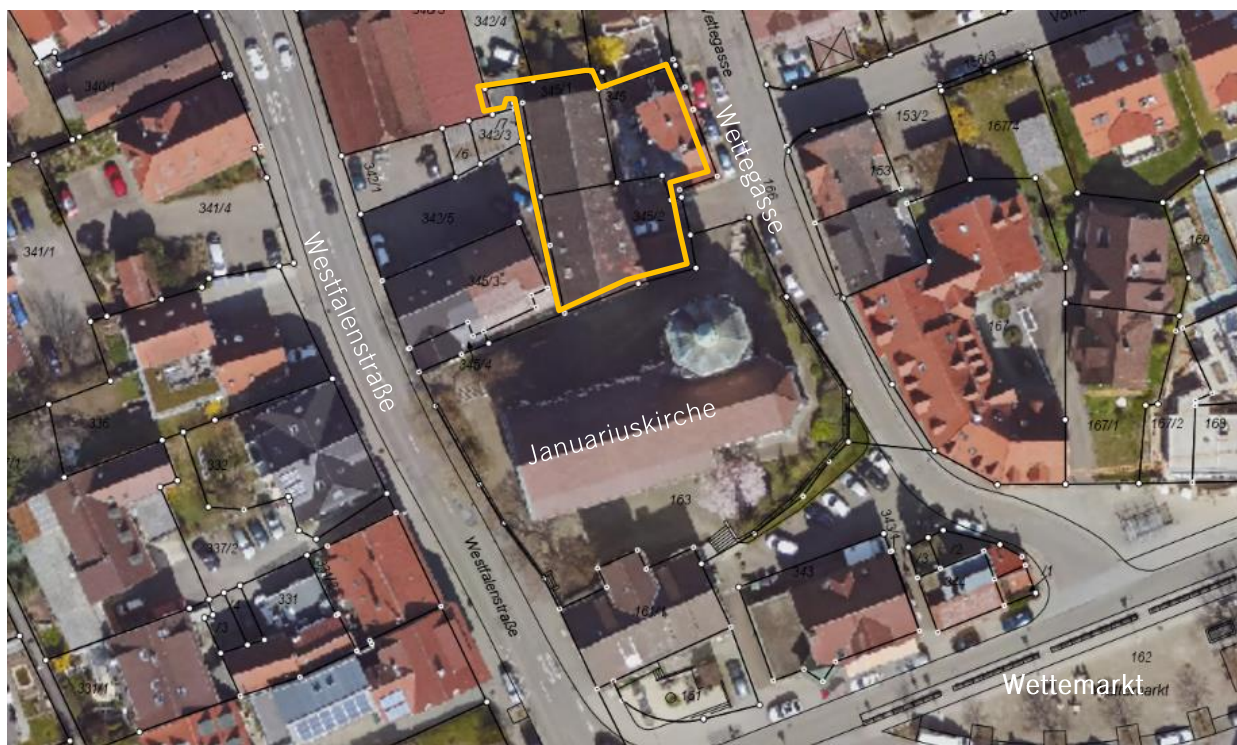
Abbruch und Neubau von Wohnungen

**Bauherrschaft/Projektentwickler:** Herr Wunsch

**Architekt:** AMP Architekten, Herr Michel

- **Erstberatung**

### 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.

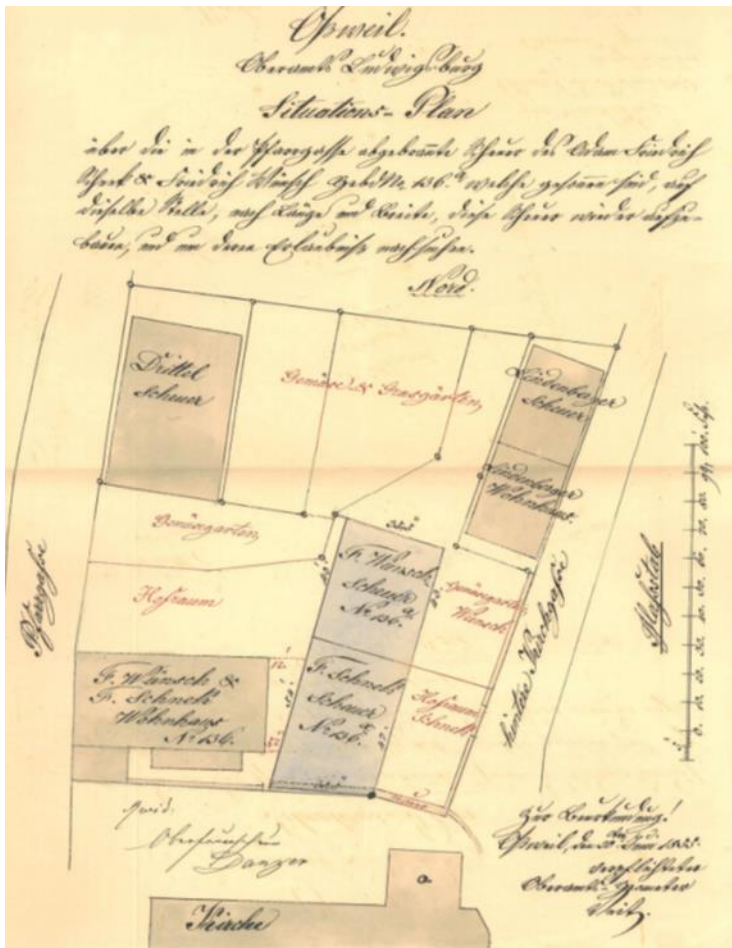
## Historie

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 Jahrfier 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 Wettergasse. 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.

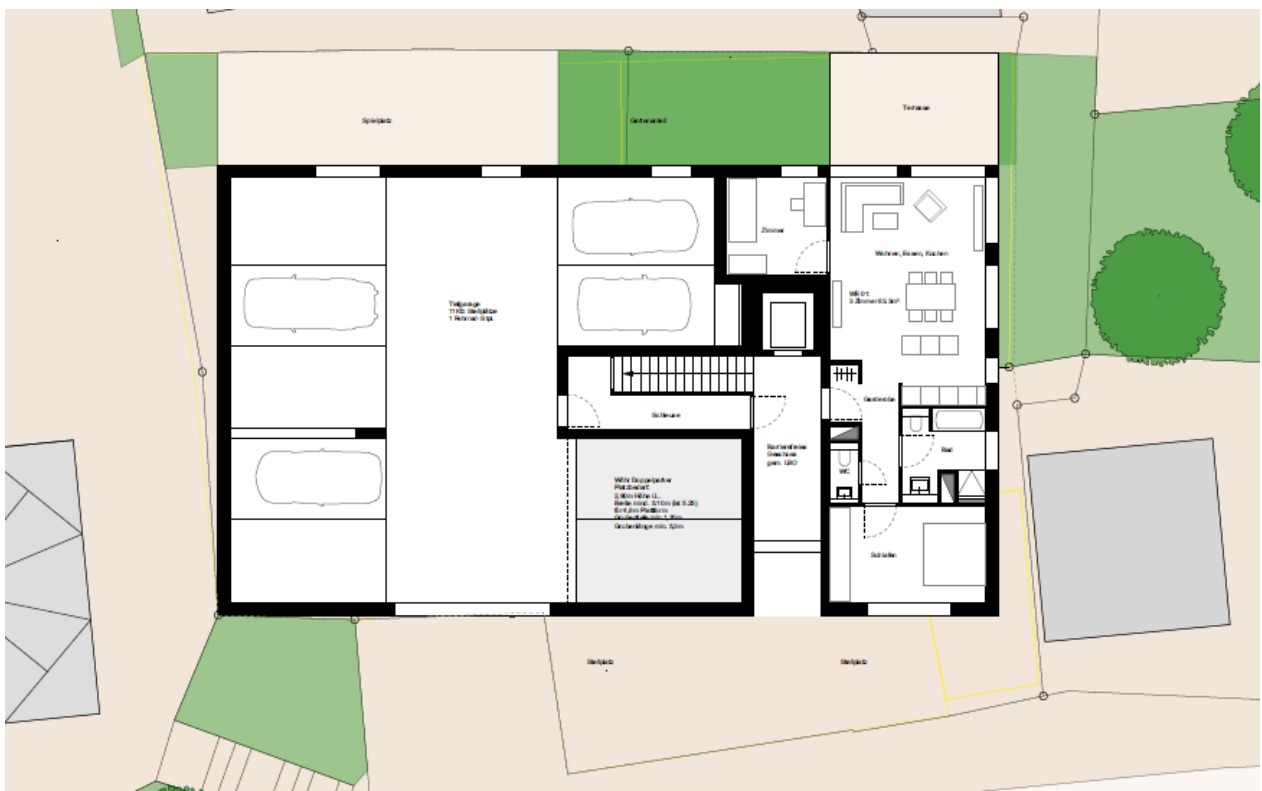
### Beratung im Gestaltungsbeirat am 25.10.2019

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

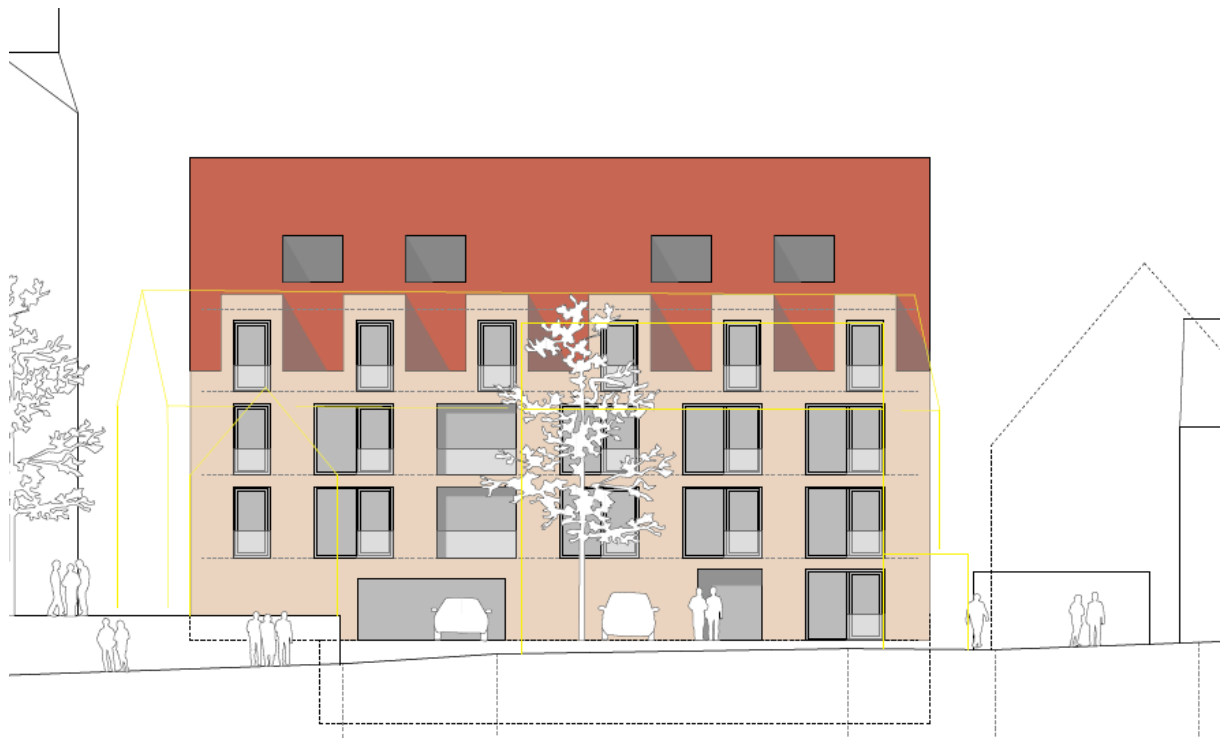


Grundriss erstes und zweites Obergeschoss



Grundriss erstes Dachgeschoss





Ansicht nach Osten, Bestand in gelb

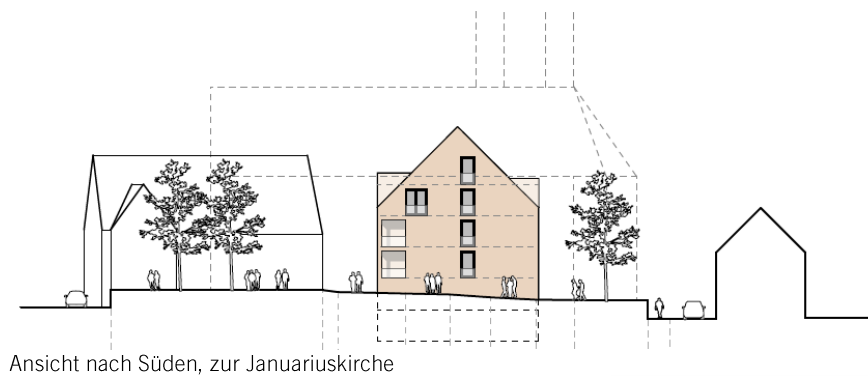


Schnitt Ost-West



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 Oßweil 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 Haupteinfahrt 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 eigenständiger 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.