

zur Sitzung des Gestaltungsbeirats (GBR)

am Freitag, 19.07.2024, Veranstaltungsraum Stadtbibliothek, Kulturzentrum

Dauer:

Öffentlich von 13.00 bis 16.00 Uhr

Nicht öffentlich von 16.15 bis 17.00 Uhr

Vorsitz

Andrea Schwarz, Matthias Schuster

Teilnehmende

Externe Fachleute:

Matthias Schuster, Vorsitz
Prof. Susanne Burger, stell. Vorsitz
Lisa Bogner
Thorsten Kock

Fraktionsvertreter:

Dr. Anna Braune, Grüne
Monika Schittenhelm, Grüne
Maik Stefan Braumann, CDU
Armin Klotz, CDU
Bernhard Remmele, Freie Wähler
Margit Liepins, SPD
Thomas Gröbner, AfD

Vertreter und Vertreterinnen der Verwaltung: Andrea Schwarz, Bürgermeisterin

Bürgerbüro Bauen

Peter Fazekas, Fachbereichsleitung
Katja Bauer

Referat Stadtentw., Klima und Internat

Saskia Blümle

Stadtplanung und Geoinformation:

Martin Kurt, Fachbereichsleitung
Dr. Anne Mayer-Dukart, stellv. Fachbereichsleitung
Angelika Boos
Oliver Linder
Salome Schwarz
Avni Veselaj
Ralph Wilczek
Larissa Masson
Lorraine Neumann-Körkel

Schriftführung

Externe Fachleute

Beiratsprotokoll – Versand:

Tagesordnung

Öffentlich

- TOP 1** Bauvorhaben „Fuchshof, Baucluster 1“ S. 3
Wieder Vorlage, zuletzt beraten am 25.09.2020 und 11.12.2020
- TOP 2** Bauvorhaben „Pflegeheim SKS-Areal“ S. 24
Wieder Vorlage, zuletzt beraten am 08.12.2023
- TOP 3** Bauvorhaben „Neubau Ruhrstraße“ S. 40
Wieder Vorlage, zuletzt beraten am 19.04.2024
- TOP 4** Bauvorhaben „Uhlandstraße 21“ S. 56
Wieder Vorlage, zuletzt beraten am 19.04.2024

Nicht öffentlich

- TOP 5** Bauvorhaben „Aufstockung Hoferstraße 20“ S.74
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.
- **Prof. Susanne Burger**, Landschaftsarchitektin, Büro burger landschaftsarchitekten aus München, seit 2012 Professorin an der Hochschule Weihenstephan-Triesdorf, Fakultät Landschaftsarchitektur, Lehrgebiet Entwerfen, Preisrichtertätigkeit.
- **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.
- **Lisa Bogner**, Architektin, Büro lima architekten aus Stuttgart, Tätigkeit im Spannungsfeld zwischen Wettbewerb und Ausführung sowie Städtebau und Architektur. Preisrichtertätigkeit.

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

gez. Matthias Schuster, Vorsitzender

gez. Andrea Schwarz, Bürgermeisterin

ÖFFENTLICHE BERATUNG

TOP 1: Fuchshof, Baucluster 1 – Projektgrundstück Bonava, Oststadt

Bebauungskonzept Baucluster 1

Bauherrschaft/Projektentwickler: Bonava Deutschland GmbH, Ludwigsburg
Architekt: Fischer Architekten GmbH, Mannheim
Pfrommer + Roeder Freie Landschaftsarchitekten BDLA IFLA,
Stuttgart

- W i e d e r v o r l a g e, zuletzt beraten am 25.09.2020 und 11.12.2020

Ausgangslage:



Schrägaufnahme Stadt Ludwigsburg, 2023

Der sogenannte Fuchshof liegt zwischen den Stadtteilen Oststadt und Oßweil, östlich der Innenstadt Ludwigsburgs. In Bezug auf die Siedlungsentwicklung ist in diesem Bereich ein sehr heterogener Raum entstanden, der neben den Sportflächen mit stadtweiter Bedeutung durch offene Siedlungsränder mit teilweise ehemaligen, großflächigen Gärtnereiflächen und untergenutzten Freiräumen geprägt wurde. Weite Teile der ehemaligen Gärtnereiflächen (ehemalige Jäggärtnerie und Stadtgärtnerie) sind über die Jahre brachgefallen und stellten lange Zeit einen städtebaulichen Missstand mit hohem Handlungsbedarf dar. Im Zuge des Baus der Fuchshofschule wurden die brachgefallenen Gärtnereien abgeräumt. Gleichwohl weist dieser Stadtraum eine ganze Reihe von Potentialen auf und es besteht die Möglichkeit, einer innerstädtischen Entwicklungsfläche eine nachhaltige Nutzung zuzuführen. Es war deshalb das erklärte Ziel der Planung, eine ganzheitliche Lösung für die nachhaltige Entwicklung des Bereichs sicherzustellen.

Planungsziele und Rahmenplan

Die Entwicklung des „Fuchshofs“ war Gegenstand des Planungsverfahrens Fuchshof. Die Stadtverwaltung hat 2013-2014 einen beschränkt offenen Ideenwettbewerb im kooperativen Planungsverfahren zur Entwicklung eines städtebaulichen Rahmenplans durchgeführt. Ziel war es, eine ganzheitliche Lösung für die nachhaltige Entwicklung des Bereichs und der angrenzenden Stadtquartiere zu bekommen. Basierend auf dem Siegerentwurf von 2014 wurde ein Gesamtkonzept erarbeitet, das ausreichend Flexibilität für eine stufenweise Umsetzung bietet.

Städtebaulicher Entwurf und Gestaltleitfaden



Städtebaulicher Entwurf (Stand: Januar 2024)

Der städtebauliche Entwurf wurde aus dem Rahmenplan entwickelt. Das Maß der baulichen Nutzung, die künftige Wohnumfeldqualität und ein Erschließungskonzept, das auf einem Mobilitätskonzept beruht, wurden vertieft bzw. erarbeitet. Die übergeordnete Leitidee ist die Entwicklung eines verkehrsreduzierten Wohngebietes. Der städtebauliche Entwurf betrifft die Baufelder und Freiflächen nördlich der Fuchshofstraße. Die Wohnbauflächen werden im Entwurf in ein westliches und östliches gegliedert (Baucluster 1 und 2). Das gesamte Wohngebiet zeichnet sich durch seine zentrale Lage in der Oststadt von Ludwigsburg aus. Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 2 km. Darüber hinaus ergibt sich eine Lagegunst durch den direkten Bezug zum Sportpark Ost, dem Freiraum und wichtigen Infrastruktureinrichtungen (Stadionbad und Kunsteisbahn), wie der Anfang 2023 in Betrieb genommenen Fuchshofschule. Mit der Haupttradroute Friedrich-Ebert-Straße ist eine attraktive Anbindung für den Radverkehr an die Innenstadt und den Bahnhof vorhanden. Als zusätzlicher Baustein wird die ÖPNV-Anbindung verbessert. In der Fuchshofstraße sind zwei Bushaltestellen vorgesehen, die in einem dichten Takt vom Busverkehr bedient werden sollen. Mit der Schaffung einer sicheren und komfortablen Radinfrastruktur als Anknüpfung ans vorhandene Hauptnetz wird diese Lagegunst noch weiter verstärkt. Darüber hinaus trifft der städtebauliche Entwurf Aussagen zu den Wohntypen und der anzustrebenden städtebaulichen Qualität.

Zwischen den beiden Bauclustern wurde die sog. Grüne Fuge als zentrale Verbindung und Naherholungsbereich der beiden Baucluster positioniert. Die Baucluster sind geprägt durch Geschosswohnungsbauten, Mehrfamilienhäuser und in einem geringen Umfang Reihenhäuser. Das Baucluster 1 gliedert sich in zwei Quartiere (Baufelder). Die Gebäude gruppieren sich jeweils um einen Innenhof. Nördlich der Schule liegt eine Gebäudezeile mit Reihenhäusern, die durch weitere Mehrfamilienhäuser im Osten ergänzt wird. Das Baucluster 2 gliedert sich in vier Quartiere, ebenfalls mit Innenhöfen ausgestattet. Im östlichen Quartier ist, Am Grünen Ring, eine Kindertagesstätte vorgesehen und soll mit darüber liegenden Wohnungen kombiniert werden.

Südlich der Fuchshofstraße ist auf einem Teil der Fläche des heutigen Rasenspielfelds ein Parkhaus mit einer maximalen Gebäudehöhe von 21 m vorgesehen. Südlich des Parkhauses werden Sportnutzungen, wie Beachvolleyball und Kunstrasenspielfeld, neu angeordnet. Die im Norden des Wohngebietes angeordnete Bebauung, angrenzend zur bestehenden Bebauung am Alten Oßweiler Weg, ist auf max. drei Geschosse ausgelegt. Aufgrund der bestehenden Bebauung südlich des Alten Oßweiler Weges und der Maßgabe einer verträglichen, städtebaulichen Integration der Planungen wurde bei der Konzeptentwicklung ein großer Wert auf die Ausgestaltung der Bebauung, der Abstandsflächen, Belichtung und Höhenentwicklung gelegt. Im Zentrum der beiden Baucluster variieren die Gebäude zwischen drei Geschossen und drei Geschossen mit Dachgeschoss, je nach Typologie. Im Süden entlang der Fuchshofstraße sind die Gebäude auf vier bis fünf Geschosse ausgelegt. Das höchste Gebäude mit sechs Geschossen ist im Südosten des Plangebiets an der Kreuzung Fuchshofstraße/ Am Grünen Ring positioniert. Die Wohntypen wurden hinsichtlich der städtebaulichen Eignung und dem Ziel einer Mischung unterschiedlicher Wohnraumangebote im Konzept verankert. Die Struktur und Körnung der einzelnen Baucluster leiten sich aus dem stadträumlichen Kontext ab. Alle Baucluster folgen der Idee von variabel teilbaren Baufeldern, die die Realisierung verschiedener Bautypen ermöglichen sollen. So können unterschiedliche Nachfragen und Wohnbedürfnisse erfüllt werden. Aufgrund der vorgegebenen stadträumlichen Strukturen sollen bei den Baufeldern unterschiedliche Wohnungstypen und im Gesamten ein ausgewogener Wohnungsmix angestrebt werden. Insgesamt ist je nach künftigem Grundstückszuschnitt und Gebäudeausformung (Grundrissausbildung) mit ca. 528 Wohneinheiten im Wohngebiet zu rechnen. Im Wohngebiet könnten ca. 31 Reihenhäuser entstehen. Im Baucluster 1 ist mit 193 Wohneinheiten und Baucluster 2 mit 335 Wohneinheiten zu rechnen.

Die Firma BONAVA besitzt im Baucluster 1 eine Grundstückskaufoption für eine Grundstücksfläche (Projektgrundstück) und möchte in die Realisierung einsteigen. Das Projektgrundstück beinhaltet fünf Baufelder mit einer gesamten Grundstücksgröße von 6.500 m². Die Baufläche befindet sich östlich der geplanten Fuchshofschule. Im Rahmen der Entwurfserarbeitung des Bebauungsplanes und durch einen iterativen Planungsprozess wurde mit den Projektbeteiligten der Firma Bonava und der Projektgruppe Fuchshof ein auf den städtebaulichen Entwurf abgestimmtes Planungskonzept mit architektonischen und gestalterischen Aussagen erarbeitet.

Parallel hierzu wurde ein Gestaltleitfaden, der zur Sicherstellung der gestalterischen und architektonischen Umsetzungsziele dient, für das gesamte Wohngebiet erstellt. Im Zuge des Gestaltleitfadens wurden Gestalttrichtlinien erarbeitet. Die Gestalttrichtlinien ergänzen die wesentlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes und geben darüber hinaus Empfehlungen zur Gestaltung von Gebäuden und den dazugehörigen privaten Freiflächen. Sie sollen auf Grundlage der bisherigen Entwurfsaspekte aus Rahmenplanung und Bebauungsplanung Gestaltungsziele für die Ebene der Objektplanung formulieren. Sie richten sich deshalb an Bauherrn, zukünftige Wohnungseigentümer und Planer. Ziel der Gestalttrichtlinien ist es, dem Quartier einen identitätsstiftenden Ausdruck zu geben und die gestalterische Qualität zu sichern. Sie geben auch einen Überblick über die zu erwartende Bebauung und Freianlagenplanung. Die Gestalttrichtlinien wurden nach Abschnitten unterteilt (Baukörper, Dachform/Gestaltung, Fassade, Materialität/Begrünung, Balkone, Loggien/Terrassen, Fahrradabstellrichtungen etc.). Eine Zusammenfassung der einzelnen Abschnitte wurde mit Gestalthinweisen, die als Anregungen und Hilfestellung für Bauherren und Architekten dienen, versehen.

Die Gestalthinweise wurden (soweit dies beim jetzigen Planungsstand möglich war) durch das Planungsteam der Firma BONAVA übernommen.



Lage Projektgrundstück (Ausschnitt städtebauliches Konzept 2024)

Baurechtliche Rahmenbedingungen



Auszug Bebauungsplan „Wohnpark Fuchshof“ vom 23.12.2023

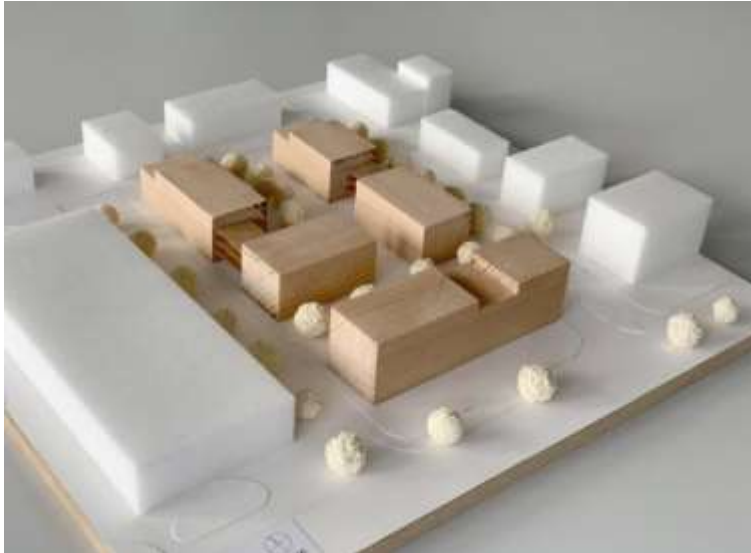
Das notwendige Bau- und Planungsrecht wurde mit dem am 23.12.2023 in Kraft getretenen Bebauungsplan „Wohnpark Fuchshof“ geschaffen. Durch den rechtskräftigen Bebauungsplan soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung als Ziel einer maßvollen Wohnnutzung und der Schaffung von erlebbaren Freiflächen gefördert werden. Neben der Bereitstellung von dringend benötigtem Wohnraum ist die Schaffung von Naherholungsflächen in Form von Parkanlagen und Freiflächen in der Oststadt ein primäres Planungsziel des vorliegenden Bebauungsplans. Das Bauvorhaben wurde eng mit der Stadtverwaltung und Bauherrenschaft im Zuge der Bebauungsplanerstellung abgestimmt.

Beratung im Gestaltungsbeirat am 25.09.2020

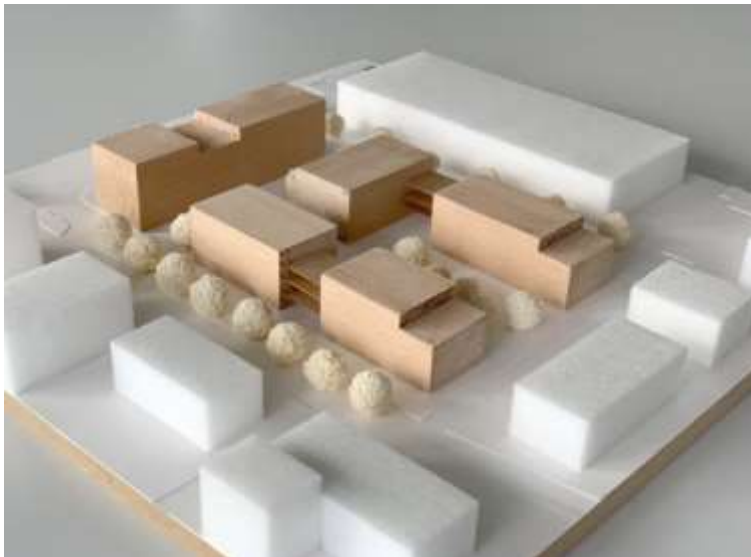
Die Baukörper im nördlichen Teil des Quartiers sind nach Süden und Osten in drei Gebäudezeilen gegliedert, sodass über die versetzten Gebäudefugen nach Osten und Westen eine Durchlässigkeit im Quartier entsteht. Diese Fugen sind durch „hängende Terrassen/ Balkone“ (Geschossgärten) zwischen den Gebäudegiebeln belegt. Die Baukörper C und D wurden im Norden mit Staffelgeschossen ausgestattet. Die Gebäude C, D und E erhalten jeweils zum Innenhof Balkone und zum Straßenraum Loggien als Einschnitte ins Gebäude. Das Gebäude B hat nach Süden Loggien als Einschnitte ins Gebäude. Auch im Dachgeschoss sollen die Loggien so gestaltet werden, dass die äußere Kubatur und Linienführung des Gebäudes nicht beeinträchtigt wird (keine Einschnitte). Nach Süden wird das Bau- und Feld durch eine fünfgeschossige Gebäudezeile (A) abgeschlossen. Die Fassadengestaltung mit den nach Süden vorgelagerten privaten Freiräumen ist regalartig gegliedert und erzeugt die im städtebaulichen Konzept vorgezeichnete Modulhaftigkeit. Dieser Effekt wird durch die Geschosse und versetzte Anordnung der Ausschnitte unterstützt. Die Wohnungen sollen hier teilweise als Maisonetten realisiert werden. Im Erdgeschoss des Gebäudes ist nach Westen eine Sondernutzung Bäckerei und Café vorgesehen, mit einer vorgelagerten Terrasse nach Süden. Weitere Flächen im Erdgeschoss sind mit einem Gemeinschaftsraum, der Tiefgaragenabfahrt und Nebenflächen belegt. Die Planung sieht einen Wohnungsmix aus Zwei-, Drei-, Vier- und vereinzelt Fünf-Zimmerwohnungen mit insgesamt 83 Wohnungen vor.



Lageplan/ Draufsicht

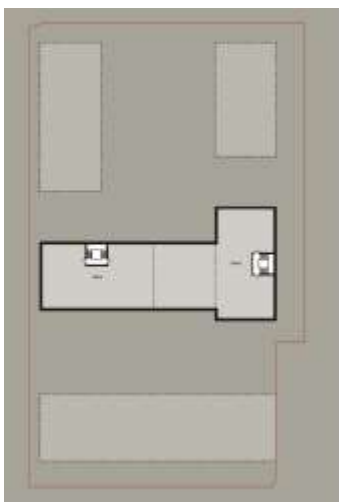


Modellbild, Blickrichtung Südwest



Modellbild, Blickrichtung Nordost

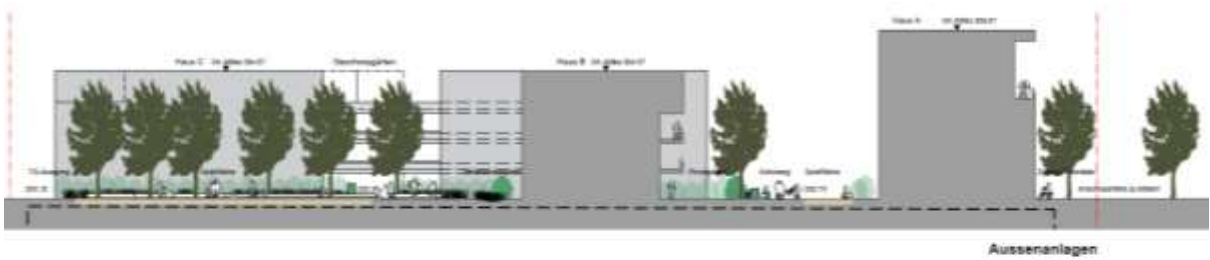
Das Projektgrundstück wurde mit einer Tiefgarage versehen, welche der Quartiersbebauung folgt, so dass alle Gebäude unterbaut werden, die Quartiersmitte von einer Unterbauung jedoch freigehalten wird. Entsprechend der städtebaulichen Ziele können in diesen Bereichen größere Bäume mit Bodenanschluss realisiert werden. Die Tiefgarageneinfahrt befindet sich im Osten des Gebäudes A.



Untergeschoss 2 und Untergeschoss 1



Regelgeschoss Haus A



Schnitt Häuser A-B-C



Haus A, Ansicht Süd



Häuser A, B und C, Ansicht West



Detail Fassade

Die Baumstandorte wurden in der Quartiersmitte aus dem städtebaulichen Entwurf weitestgehend übernommen. Die äußere Einfassung des Quartiers erfolgt durch niedrige Heckenstrukturen. Die Einfassung der privaten Bereiche nach innen erfolgt durch lockere Stauden und Gräser, die durch punktuelle kleine Bäume akzentuiert werden. Jeweils vor den Einfassungen sind Sickermulden angeordnet. Im Innenhof entsteht ein Quartiersplatz mit der erforderlichen Spielfläche und mit Sitzbänken. Eine weitere Spielfläche ist nördlich von Gebäude A und entlang der Querverbindung angeordnet. Ebenerdige Fahrradständer sind jeweils in der Nähe der Gebäudezugänge angeordnet. Entlang des nördlichen Weges, und jeweils an der Ecke zwischen der Querverbindung und den Erschließungsstichen, sind Aufstellflächen für ein mögliches Unterflur-Müllsystem angeordnet.



Detail Außenanlagen

Diskussion und Empfehlung

Das Projekt baut auf dem städtebaulichen Rahmenkonzept auf, das in den letzten Jahren von der Stadt Ludwigsburg erstellt wurde. Die übergeordnete Leitidee ist die Entwicklung eines verkehrsreduzierten Wohngebietes mit dezentralen Quartiersgaragen. Dem Gestaltungsbeirat wird nun der Vorentwurf des sog. Projektgrundstückes Bonava im Baufeld 1 des Baucluster 1 präsentiert.

Die vorgestellte Planung übernimmt die städtebauliche Grundstruktur des Rahmenkonzeptes im Sinne einer Gebäudegruppierung um einen halböffentlichen Innenhof. Die Gebäudehöhen staffeln sich von Süd nach Nord ab. Es soll ausschließlich frei finanzierten Wohnungsbau entstehen. Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Fuchshofstraße durch Erschließungsstiche.

Das Projekt setzt die Aufgabe auf konventionelle Weise um. Das Wohnungsangebot, die Grundrissgestaltung und die Freiraumplanung orientieren sich am zuverlässigen Markt.

Der Gestaltungsbeirat erörtert die Frage, inwieweit das Projektgrundstück **strukturelle Vorbildfunktion für die nachfolgenden Bauabschnitte** hinsichtlich alternativer Wohnformen und Nachbarschaften einlösen und dies sich im Gebäude und im Außenraum ausdrücken sollte.

Folgende **Empfehlungen** werden ausgesprochen:

Die vorgelegte Planung enthält eine Fülle von Elementen in der Fassadengestaltung, die zur Auflösung einer Gesamtheit führt. **Die Zahl der Elemente und das Maß der Varianz sollten geprüft und eine Beruhigung erzielt werden.** Ebenso sollten die Einschnitte in den Dächern überdacht und Bestandteil der Gebäudekubatur werden.

Die zwischen die Gebäude gespannten Geschossgärten ermöglichen ein gutes Aufenthaltsangebot für die Bewohner der oberen Geschosse. Die in der Präsentation dargestellte Begrünung setzt aber einen enorm hohen Aufwand der Instandhaltung voraus.

Der Gestaltungsbeirat empfiehlt, die **Wohnungsgrundrisse hinsichtlich einer zeitgemäßen, offeneren Gestaltung zu überarbeiten.** Eine direkte Anbindung der Treppenhäuser an den Wohnhof wäre wünschenswert.

Die Anordnung des Gemeinschaftsraumes im Erdgeschoss des südlichen Querriegels (Gebäude A) lässt **keine selbstverständliche Verbindung zum halböffentlichen Quartiersplatz** entstehen, eine Wechselbeziehung ist durch den engen Wohnweg zwischen den Gebäuden B und E versperrt. Das zur Fuchshofstraße orientierte **Café wendet sich ebenso von der Wohnseite ab.** Es wird **keine nachbarschaftliche Kommunikationsquelle** für den Wohnhof oder Quartiersplatz entfalten. **Wünschenswert wäre eine engere Verknüpfung oder zentralere Situlierung dieser nachbarschaftsrelevanten Funktionen.** Dies könnte auch für die nördlich des Baucluster vorgesehenen Gebäude sinnvoll sein, die räumlich dem Quartiersplatz zugeordnet sind.

Abweichend vom Rahmenkonzept wird der ruhende Verkehr, statt in einem Parkhaus, in einer Tiefgarage untergebracht, um im Baukörper oberirdisch mehr Wohnraum anbieten zu können. Die Tiefgaragenzufahrt fällt mit dem Hauptzugang des westlichen Fuchshofquartieres zusammen, übernimmt also die Rolle eines Entrées, ohne eine qualitätsvolle Eingangssituation für das Quartier zu schaffen. Auch wenn dies im Städtebau so angelegt ist, sollte **im Zuge des Projektes dieser Mangel behoben werden und über eine andere Orientierung der Zufahrt und eine angemessene Ausgestaltung des Straßenraumes nachgedacht werden.** Zudem sollte die Tiefgarage so organisiert sein, dass eine klare Zuteilung der öffentlichen und nicht-öffentlichen unterirdischen Bereiche und Zuordnung der Stellplätze erfolgt. Die Organisation der Tiefgarage sollte überprüft und in Bezug auf Übersichtlichkeit und Orientierung optimiert werden (ggf. auch über eine räumliche Konzentration der Stellplätze).

Die Freiraumplanung folgt der Struktur des Wohnungsbaues und bildet Gärten mit Terrassen und kleinen Rasenflächen für die Erdgeschosswohnungen zum Wohnhof aus. Größere Terrassen, die direkt in die Sichtschutz- bzw. Pufferpflanzung integriert sind, könnten die Pflege vereinfachen. **Es wird angeregt, auf die Privatisierung der Fläche vor der Ostfassade des Gebäudes B zu verzichten, die ohnehin durch ihren schmalen Zuschnitt schwer nutzbar ist.** Somit wäre eine großzügigere Verbindung zwischen Gebäude A und dem Quartiersplatz möglich und käme der Nachbarschaft zugute (siehe oben). Die Zugänge von Haus A werden von Fahrradständer und Müllbehälter dominiert und zergliedert. **Es sollte über eine Unterbringung der Müllbehälter im Gebäude nachgedacht werden.** Der Umgang mit den Erdgeschossbereichen unter den Geschossgärten ist im Plan nicht erkennbar. Positiv wird der Erdanschluss der Wohnhofflächen aufgenommen.

Schließlich wird die **fehlende Adressbildung zur Fuchshofstraße** angemerkt, die in Konsequenz auch mit der oben angesprochenen, unglücklichen Ausgestaltung des Entrées zum Fuchshof zusammenhängt und überdacht werden sollte.

Der **Gestaltungsbeirat bittet um eine Wiedervorlage des Projektes** unter Einarbeitung der ausgesprochenen Empfehlungen bei der weiteren Bearbeitung.

Beratung im Gestaltungsbeirat am 11.12.2020



Außenanlagenplan (in weiß Kennzeichnung der Gebäude)



Außenanlagen – Ausschnitt südlicher Baukörper



Haus A – Ansicht Süd zur Fuchshofstraße



Ausschnitt Ansicht Süd



Ansicht Ost



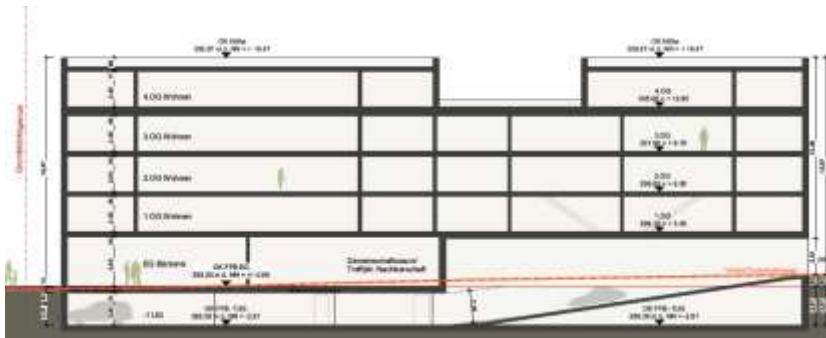
Ausschnitt Ansicht Ost



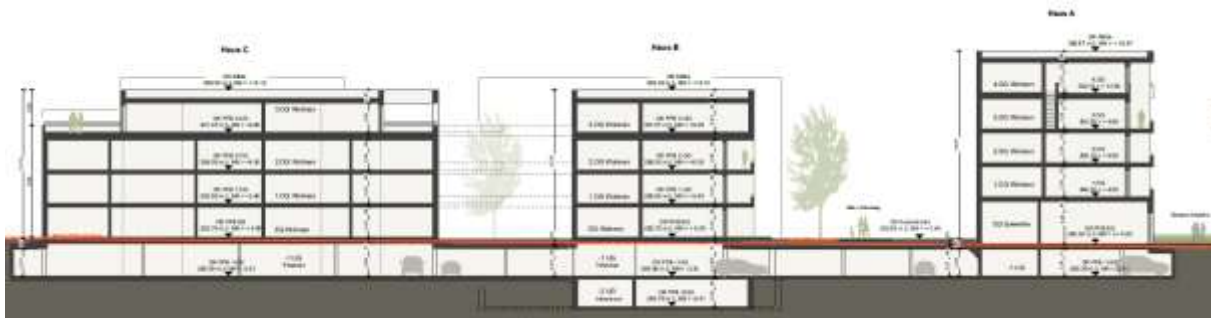
Ansicht West



Ausschnitt Ansicht West



Längsschnitt Haus A



Längsschnitt Nord-Süd

Diskussion und Empfehlung

Dem Gestaltungsbeirat wird die Überarbeitung des Bauvorhabens „Fuchshof - Baucluster 1“ vorgestellt. Es besteht der Wunsch, dass dieses Baufeld als Auftakt der Entwicklung Fuchshof eine Vorbildfunktion entwickelt.

In seiner Stellungnahme **würdigt der Gestaltungsbeirat zunächst die Anpassungen der Freiflächen im Bereich der Häuser B bis E**. Durch eine Aufweitung der Zuwegungen wird die zentrale Gemeinschaftsfläche nun besser mit der umgebenden Nachbarschaft verknüpft. Auch die **wegebegleitenden Einfriedungen und die Öffnungen in den Decken der Terrassengärten** zwischen den Häusern B und C sowie D und E erhöhen die Attraktivität der Aufenthaltsbereiche.

Diese **Freiraumqualität wird im Umfeld von Haus A noch vermisst**. Nach Süden zur Fuchshofstraße reißen sich die Terrasse eines Cafés, der Freibereich eines Coworking Spaces und der Vorbereich eines Abstellraums für Fahrräder aneinander, die durch Rampen und Treppen sowie durch Hecken und Einzelbäume verbunden sind. Anstelle einer abschnittweisen Differenzierung des Freiraums wird hier eine zusammenhängende Gestaltung erwartet, die Bezüge zum Vorbereich der benachbarten Schule aufbaut und sich weiter östlich entlang des Baufelds 2 fortsetzen lässt, um einen prägnanten Straßenraum für die Fuchshofstraße zu erzielen. Die Vorzone nach Norden zum angrenzenden Baufeld ist aufgrund der vielen einzelnen Zuwegungen zum Gebäude ebenfalls zu kleinteilig artikuliert. Auch in diesem Bereich sollte ein zusammenhängender Freiraum entstehen, der eine Schnittstelle für die Nutzerinnen und Nutzer der angrenzenden Baufelder bietet. In diesem Zusammenhang ist auch die Lage und Dimensionierung der Einwurfstellen für die unterirdischen Müllcontainer an den Gebäudeecken zu überprüfen, da sie die Aufenthaltsqualität im Nahbereich der Erdgeschossnutzungen stark einschränken.

Der Gestaltungsbeirat **begrüßt die Anordnung von gemeinschaftlichen Nutzungen im Erdgeschoss des Gebäudes A**. Der für Coworking vorgesehene Raum sollte so flexibel gestaltet sein, dass er zukünftig auch für andere Nutzungen (z. B. Homeoffices) zur Verfügung stehen könnte. Zur **Stärkung des gemeinschaftlichen Wohnerlebnisses im Areal sind generell die Eingangsbereiche großzügiger zu gestalten**, um ausreichende Flächen für die Begegnung der Bewohnerinnen und Bewohner sowie Abstellbereiche für Kinderwagen etc. zu bieten. Die einzelnen Erdgeschossnutzungen zeichnen sich jedoch noch zu unterschiedlich im Fassadenbild von Haus A ab. Es wird eine einheitliche, transparente Fassadengestaltung empfohlen, durch die eine **Adressbildung mit Vorderseiten sowohl zur Fuchshofstraße, als auch zum nördlichen Baufeld** erreicht wird.

Das **Entrée zum Quartier** mit dem mehrspurigen Verkehrsknotenpunkt und der angrenzenden Tiefgarageneinfahrt bleibt auf Grundlage des städtebaulichen Konzepts unbefriedigend, auch wenn sich die Situation durch Integration des Garagentors in die Gestaltung der Erdgeschosszone von Haus A verbessert. In der weiteren Ausarbeitung des Parkierungskonzepts sollte überprüft werden, wie **Fahrradabstellräume in einer ausreichenden Größe optimal den Erschließungskernen der Wohngebäude zugeordnet** werden können. Die Funktionalität der Besucherstellplätze in der Tiefgarage (Lage der Tore) ist zu konkretisieren. Auch **eine ausreichende Erdüberdeckung der Tiefgarage** für die Anpflanzung von Bäumen ist zu gewährleisten.

Positiv wird das **Angebot unterschiedlicher Wohnungsgrößen** bewertet. Allerdings ähneln sich die einzelnen Wohnungstypen sehr stark. Sie bieten **ausschließlich konventionelle Formen des Wohnens**.

Die Verwendung von **Holz als Konstruktions- und Fassadenmaterial wird gewürdigt**. Durch eine subtile Differenzierung in der Oberflächengestaltung der Fassadenelemente (z. B. in der Farbigkeit) sollten sich die **einzelnen Häuser leicht voneinander unterscheiden**. Die **horizontalen Bänder sollten möglichst schmal ausgebildet** werden. Insbesondere im Bereich der Attika wirken sie noch zu massiv. Die **Fensteröffnungen sind möglichst großzügig als raumhohe Doppelfenster** auszubilden.

Die **Nachbesprechung des Gestaltungsbeirats hat ergeben, dass eine Wiedervorlage erwünscht ist**, da das Zusammenspiel zwischen den einzelnen Gebäuden und dem öffentlichen Raum noch kein stimmiges Bild ergibt. Aufgrund des Modellcharakters des ersten Baufelds für die weitere Entwicklung des Areals wird der Qualität der Freiräume eine besondere Bedeutung beigemessen. **Wünschenswert wäre insgesamt ein stärkerer Bezug zum Ort in Ludwigsburg als zu den gezeigten Referenzprojekten aus anderen Städten**.

Beratung im Gestaltungsbeirat am 19.07.2024



Außenanlagenplan (in weiß Kennzeichnung der Gebäude)



Haus A – Ansicht Nord zum Quartiersweg



Haus A – Ansicht Süd zur Fuchshofstraße



Ansicht Ost Amberweg



Ansicht West Innenhof



Ansicht West An der alten Gärtnerei



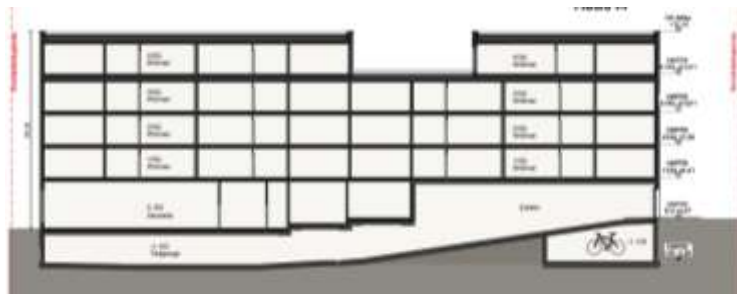
Ansicht Ost Innenhof



Ansicht Nord Häuser C+D



Ansicht Süd Häuser B+E



Längsschnitt Haus A



Querschnitt Haus A-B-C



Fassadendetail Häuser D+E Variante 1



Fassadendetail Häuser D+E Variante 2



Fassadendetail Häuser B+C Variante 1



Fassadendetail Häuser B+C Variante 2

Diskussion und Empfehlung

Das Projekt war zuletzt im Dezember 2020 im Gestaltungsbeirat erörtert worden mit der Bitte, das Zusammenspiel der einzelnen Gebäude mit dem öffentlichen Raum herauszuarbeiten, die Qualität der Freiräume weiter zu verbessern und die Fassadengestaltung in ihrer Gesamtwirkung zu beruhigen.

Im Zuge der Weiterentwicklung der Erschließungsplanung wurde östlich des Vorhabens der Amberweg als Fahrradstraße ausgewiesen. Dadurch konnten der Straßenquerschnitt und die Zufahrtsituation in die Tiefgarage vereinfacht werden. Diese Änderung trägt wesentlich zu einer wohltuenden Klärung der Eingangssituation ins Quartier bei, auch wenn die Tiefgaragen-Zufahrt an der Ostseite des Hauses A weiterhin als nicht ideal erachtet wird.

Die vorgelegte Überarbeitung setzt die Anregungen der letzten Stellungnahme spürbar um. Die gemeinschaftlichen und gewerblichen Räume des Hauses A werden nun im Erdgeschoss zur Fuchshofstraße so angeordnet, dass sie für das öffentliche und nachbarschaftliche Leben richtig orientiert sind. Das Café öffnet sich eindeutig zur Straße. Der Gemeinschaftsraum behält seine öffentliche Lesbarkeit von der Straße her und ist mit dem halböffentlichen Hofleben im Inneren des Bauquartiers jetzt erkennbar verbunden. Die Eingangsbereiche und der Vorbereich des Gemeinschaftsraumes wurden vergrößert. Dadurch ergibt sich eine großzügigere Wahrnehmung und bessere Zonierung dieses Zwischenraumes. Im Weiteren wurde die Lage der dienenden Funktionen überarbeitet. Der Müll wurde in die Gebäude integriert, was der Qualität des Außenraumes zugutekommt. Die Fahrradabstellplätze erfüllen zahlenmäßig die Vorgaben des Bebauungsplanes und wurden schlüssig den Eingangsbereichen zugeordnet und das Abstellangebot in der Tiefgarage deutlich erweitert.

Die Gestaltung des Innenhofes mit seinem zentralen Spielplatz wird weiterhin als gutes Aufenthaltsangebot für die Bewohnergemeinschaft gewertet. In Hinblick auf eine zukunftsfähige und mikroklimatisch günstige Ausgestaltung wird empfohlen, im Spielplatzbereich auf Pflasterbeläge (auch wenn sie sickerfähig sind) zu verzichten und auf abstrahlungsärmere Oberflächen zu wechseln, z. B. auf gekieste Flächen oder wassergebundene Decken, zumal sich hier der nicht unterbaute Bereich des Grundstückes befindet. Im Weiteren sollten die bislang nur flächenhaft angedeuteten Spielbereiche qualifiziert werden, ohne auf eine stereotype Spielgerätemöblierung zurückzugreifen. Als Hinweis sei noch erwähnt, dass die Feuerwehrrabstellflächen auf öffentlichem Grund und die Mülltonnenabholflächen abgeklärt werden müssen.

Bei der Weiterentwicklung der Fassaden ergibt sich für den Gestaltungsbeirat eine Unsicherheit in der Interpretation der vorgelegten Varianten, da eine Eindeutigkeit in der Darstellung der Materialien fehlt. Die rahmenden Strukturen zeigen teilweise eher die Assoziation von Beton statt dem angegebenen Holz. Rahmen und Füllung fehlen teilweise eine wahrnehmbare plastische Differenzierung. Der Beirat empfiehlt daher, die materielle Anmutung auch mit einer konstruktiven Konsequenz in Verbindung zu stellen. Z.B. wäre es wünschenswert, dass die Rahmenelemente in einem Stück gefertigt werden oder z.B. die Rahmen und die Füllung in derselben Materialrichtung gearbeitet sind. Festzuhalten ist, dass in jedem Fall das Thema der Rahmung und Füllung erhalten bleiben und mit einer feinsinnigen Plastizität weiterentwickelt werden sollte. Da die detaillierte Ausarbeitung und Materialität für die weitere Gesamtwirkung bedeutend sind, bittet der Gestaltungsbeirat bei der Bemusterung der Fassaden zwischen Bauherrn und Verwaltung auf operativer Ebene eingebunden zu werden. Insgesamt bedankt sich der Gestaltungsbeirat für die gute Weiterentwicklung des Projektes.

ÖFFENTLICHE BERATUNG

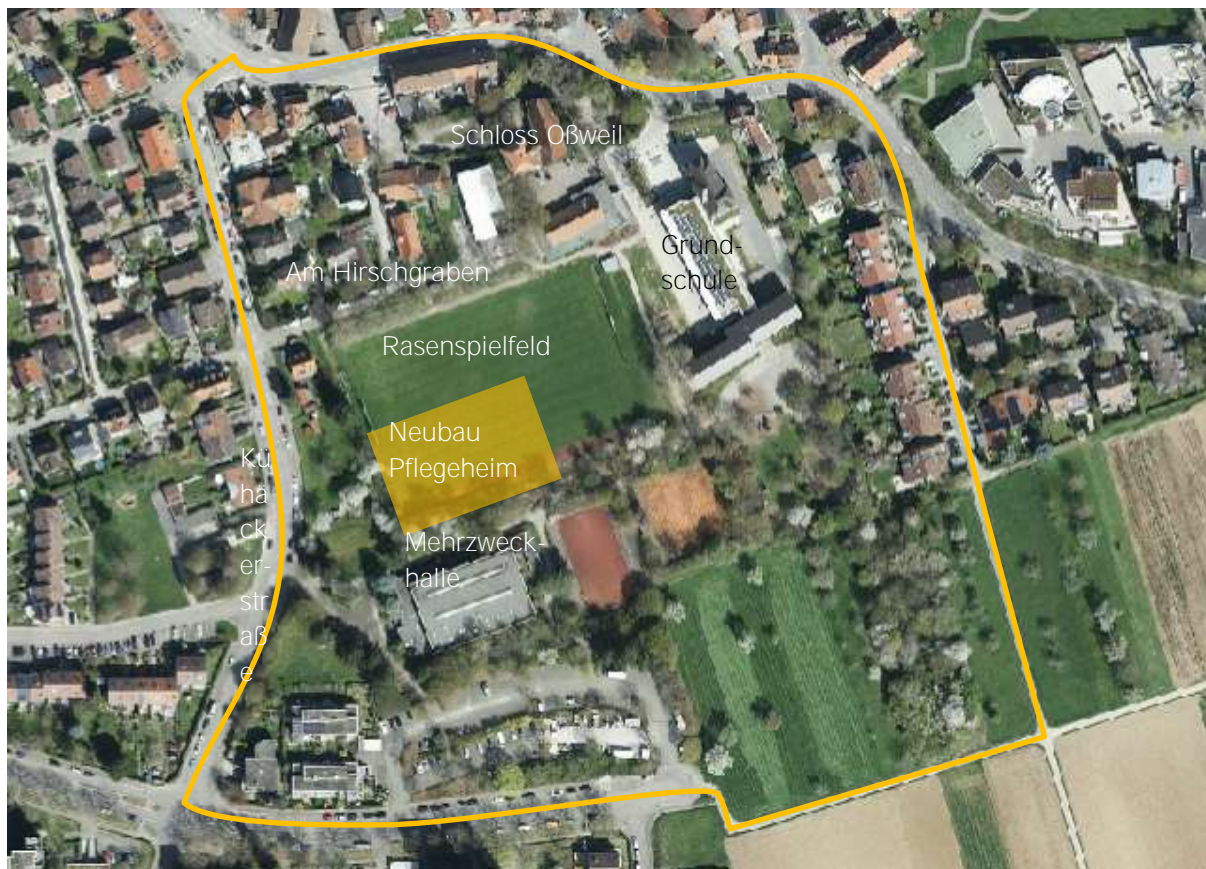
TOP 2: Fassadengestaltung – Pflegeheim SKS-Areal, Oßweil

Neubau Pflegeheim

Bauherrschaft/Projektentwickler: Evangelische Heimstiftung
Architektur: Kühnl + Schmidt Architekten AG, Baden-Baden

- W i e d e r v o r l a g e, zuletzt beraten am 08.12.2023

Ausgangslage



Luftbild Stadt Ludwigsburg, 2023

Städtebauliche Rahmenbedingungen

In Oßweil bildet der Bereich zwischen Schloss und Mehrzweckhalle mit der August-Lämmle-Schule und den Sportanlagen seit Jahrzehnten ein wichtiges Zentrum für Bildung, Kultur und Sport. In den letzten Jahren zeigte sich jedoch immer deutlicher, dass der bauliche Bestand in die Jahre gekommen ist und auch die Anforderungen sowohl in baulicher wie struktureller Hinsicht überdacht und neu formuliert werden müssen. Für das gesamte Areal ist in den vergangenen Jahren gemeinsam mit den Projektträgern, Politik und Stadtgesellschaft ein Rahmenplan erstellt worden, der als Grundlage für die weiteren Entwicklungen dient.

Das Areal ist bereits heute mit verschiedenen öffentlichen, aber auch Wohnnutzung belegt. Im Norden befindet sich das historische Ensemble des Schloss Oßweil, in dem heute unter anderem eine Kita untergebracht ist. Im Osten befindet sich die „Grundschule Oßweil“, die in den vergangenen Jahren kernsaniert und durch einen Anbau ergänzt wurde. Südlich des Baugrundstückes befindet sich heute die sog. „Mehrzweckhalle“, in der Sport- und Kulturveranstaltungen stattfinden. Sie bildet einen zentralen Ort für den Stadtteil. Auch verschiedene Sportplätze sind auf dem Gelände verteilt.



Rahmenplan SKS-Areal Oßweil, Wick+Partner, 2019

Der Rahmenplan ging seinerzeit von folgenden Grundlagen aus: Die Mehrzweckhalle sollte durch einen Neubau auf ihrem heutigen Parkplatz ersetzt werden. Die freiwerdende Fläche sollte durch Wohnbebauung ergänzt werden. Sportflächen sowie die Außenfläche der Schule sollten neu sortiert werden und in der Achse des historischen Ensembles rund um das Schloss nach Süden angeordnet werden. Somit kann hier eine neue, zusammenhängende und öffentlich nutzbare Grünfläche („Bürgerpark“) entstehen.

Etwa die Hälfte des heutigen Rasenspielfeldes sollte für ein integratives Konzept mit Pflege, betreutem Wohnen (Wohnen+) sowie eine Kita zur Verfügung gestellt werden. Nachdem das Projekt im Jahr 2021 ins Stocken geriet, wurde in der weiteren Entwicklung von der Kombination aus Wohnen und Kita abgesehen. Vorgesehen ist seither der Neubau einer Kindertagesstätte sowie ein zweiter Neubau eines Pflegeheims mit Tagespflege. Die Erschließung erfolgt über die Straße am Hirschgraben im Norden sowie die Kühäckerstraße, die um einen Stich auf das Areal ergänzt wird, im Westen.

Für den Neubau der Kita wurde ein Realisierungswettbewerb mit Ideenteil ausgelobt. Das Büro Birk, Heilmeyer und Frenzel, Gesellschaft von Architekten mbH aus Stuttgart konnte den Realisierungsteil für sich entscheiden, der 1. Preis für den Städtebaulichen Ideenteil wurde an das Büro plus bauplanung GmbH, Neckartenzlingen vergeben.



Lageplan 1. Preisträger Realisierungsteil, Büro Birk, Heilmeyer und Frenzel Gesellschaft von Architekten mbH, 2022



Fassadendetail



Lageplan 1. Preisträger Städtebaulicher Ideenteil, Büro plus bauplanung GmbH, Neckartenzlingen, 2022

Das Preisgericht hat bei dem Beitrag des Büros plus bauplanung GmbH die gelungene Stellung der Gebäude hervorgehoben, die dadurch in Dialog miteinander treten. „Die Bezüge zueinander werden nicht nur durch die Nachbarschaft der Gärten geschaffen, auch durch die Positionierung der Balkone auf der Nordseite des Pflegeheims und vor den Gruppenräumen auf der Südseite der Kita wird dies verstärkt. Die dazwischen sich öffnende Freifläche verschmilzt mit der östlich liegenden Schulwiese und ermöglicht ein über den Grünraum verbundenen Campus mit Schule und Kita und Pflegeheim.“

Zugleich werden aber auch absehbare Konflikte bei der Erschließung und Schwächen in Bezug auf die Funktionalität der Grundrissanordnung der Kita gesehen.

Im Weiteren werden auch vom Projektträger des Pflegeheims Schwächen in der Funktionalität der Grundrissanordnung des Pflegeheims gesehen sowie Zweifel an der Energieeffizienz der Gebäudeoberfläche formuliert.

Die Stadt hat im Ergebnis beschlossen, den 1. Preisträger des Realisierungsteils mit dem Bau der Kita zu beauftragen. Allerdings musste der Baukörper zum Schutz der bestehenden Platanenreihe zu Lasten des Grundstücks für das Pflegeheim noch weiter nach Süden verschoben werden. Die evangelische Heimstiftung (EHS) hat sich bereit erklärt, ihre bereits entwickelte Konzeptstudie entsprechend anzupassen.



Überarbeitung Ausschnitt Rahmenplan mit Überlagerung Kita und Pflegeheim, Stand: November 2023, Stadt Ludwigsburg

Um die baurechtlichen Rahmenbedingungen zu schaffen, soll ein neuer Bebauungsplan aufgestellt werden. Parallel dazu werden die beiden Projekte separat, aber in gegenseitiger Abstimmung weiterentwickelt. Aktuell ist in Abstimmung, die jeweiligen Außenanlagen an denselben Freianlagenplaner zu vergeben. Die Fassadengestaltung der Kita ist noch auf dem Stand des Wettbewerbes. Siehe dazu folgenden Auszug aus dem Preisgerichtsprotokoll des Kita-Wettbewerbs zum 1. Preisträger:

„Der städtebauliche Ansatz, Kindertagesstätte und Pflegeheim in zwei zueinander verschobenen, solitären Rechtecken zu verorten, wodurch die Bauvolumen räumlich aufeinander reagieren können und auf der West- und Ostseite jeweils den Funktionen zugeordnete Außenräume entstehen können, wird grundsätzlich anerkannt.

Die Kindertagesstätte präsentiert sich als klar strukturierter Holzbau, der mit nördlicher Nebenraumspanne, südlicher Gruppen- und Gemeinschaftsspanne und großzügiger mittlerer Erschließungszone eine starke und überzeugende Grundtypologie aufweist. ...

Die schlanke, vorgestellte Stahlkonstruktion, die zusätzliche Rankhilfen für eine bodengebundene Fassadenbegrünung beinhaltet, schafft zusammen mit dem dahinter liegenden, grün schimmernden rhythmisierten Holzbau eine subtile Schichtung und ansprechend differenzierte Fassadengestalt für die Kindertagesstätte. Geschlossene und verglaste Flächen stehen in maßvollem Verhältnis. Zusammen mit dem optimalen A/V Verhältnis und den vorgelagerten Terrassen ist eine gute Basis für ein energetisch sinnvolles, angemessenes Gebäude gelegt.“



Schnitt und Fassadendetail



ANSICHT KITA VON NORDEN 1:200



ANSICHT KITA VON OSTEN 1:200

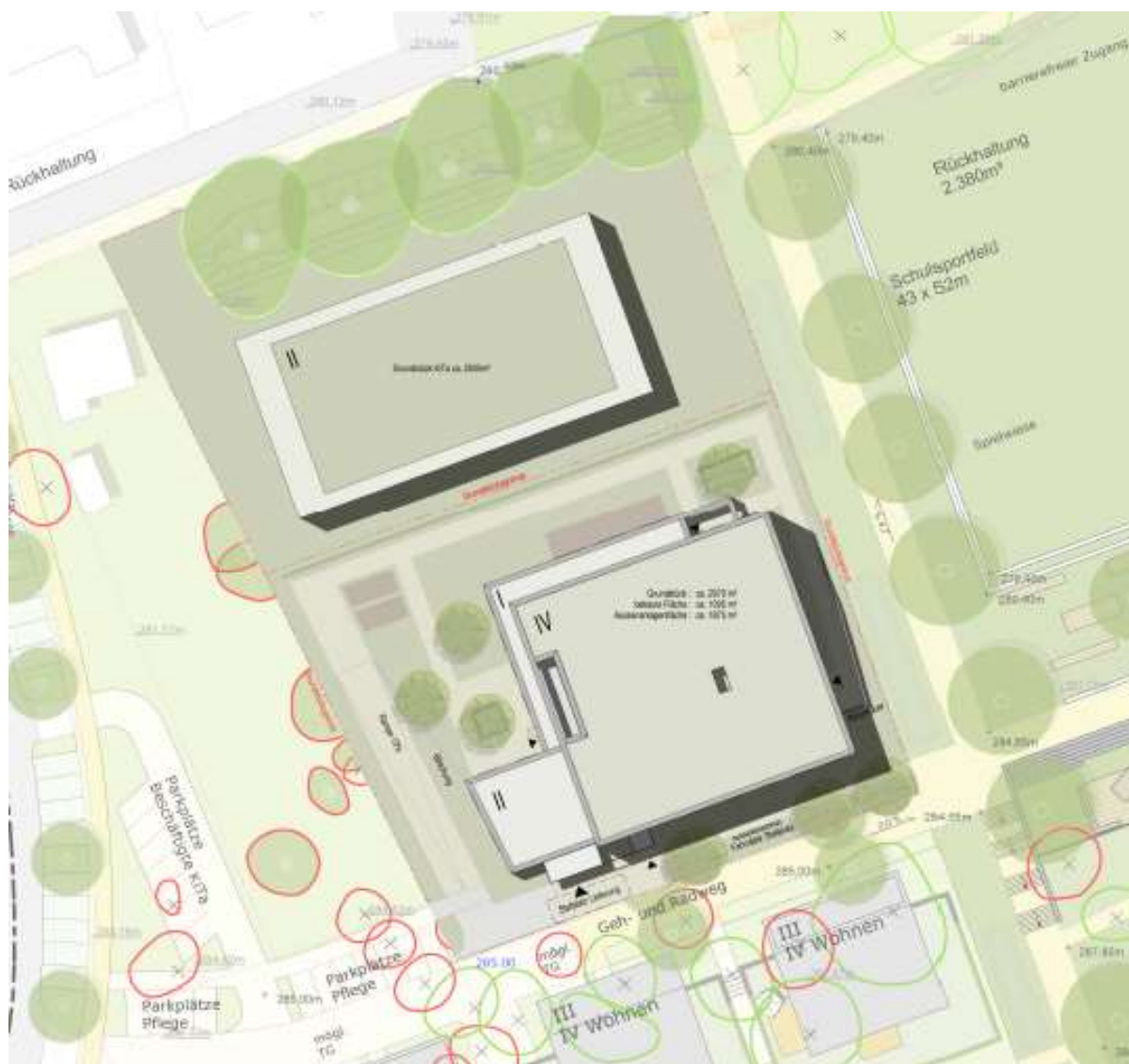


ANSICHT KITA VON WESTEN 1:200



ANSICHT KITA VON SÜDEN 1:200

Beratung im Gestaltungsbeirat am 08.12.2023



Lageplan

Im Gegensatz zur Kindertagesstätte in Holzbauweise präsentiert sich das Pflegeheim als konventioneller verputzter Baukörper in Massivbauweise.

Der viergeschossige Hauptbaukörper bildet im Grundriss annähernd ein Quadrat. Von Süden, der Hauptzugangsseite, erscheint das Gebäude dreigeschossig. In diesen drei Geschossen sind die drei Pflegegruppen untergebracht. Im darunter liegenden Gartengeschoss, welches sich an der Nord- und Westseite aus dem Gebäude schiebt, die Tagespflege, der Mitarbeiterbereich und die Nebenräume. In konsequenter Weise sind diese abweichenden Funktionen dann durch Farbgebung und vorspringenden Bauteilen vom Hauptbaukörper abgesetzt. Genauso wird mit dem baulich wie farblich abgesetzten Baukörper im Erdgeschoss, in dem sich der Haupteingang und zwei Büros befinden, verfahren.



Grundriss EG



Grundriss UG mit Tagespflege



Schnitt Nord-Süd



Ansicht nach Süden, Haupteingang



Ansicht nach Westen



Ansicht nach Norden, Richtung Kita



Ansicht nach Osten



Perspektivische Darstellung von Süd-Osten



Perspektivische Darstellung von Nord-Westen



Referenzen Fassadengestaltung



Referenzen Fassadenbegrünung

Diskussion und Empfehlung

Der Gestaltungsbeirat würdigt die Absicht der Evangelischen Heimstiftung, am Standort Oßweil Tages- sowie Tagespflegeplätze für Senioren zu schaffen. Die direkte Nachbarschaft zu der geplanten Kindertageseinrichtung im Norden und zu einem übergeordneten Grünzug im Osten wird als wesentliches Potential der Entwicklungsmaßnahme gesehen. Ein Ensemble aus zwei neuen Baukörpern, die miteinander in einen Dialog treten und gemeinsame Außenräume bilden, soll entstehen. Diese Absicht war bereits Grundlage eines früheren Wettbewerbsverfahrens auf dem Gesamtareal.

Der Gestaltungsbeirat empfiehlt die Außenanlagen beider Gebäude gemeinsam mit einem Landschaftsplanungsbüro zu entwickeln, um die Freiflächen als zusammenhängenden Raum ablesbar zu machen und um Bezüge zwischen den beiden Gebäuden herzustellen. Hierbei sollte geprüft werden, ob der Baukörper des Pflegeheims bis an die Grundstücksgrenze nach Süden verschoben werden kann, um den Außenraum zwischen der Kindertageseinrichtung und dem Pflegeheim zu vergrößern.

Der klar ablesbare, kubische Baukörper der Regelgeschosse und die funktionale Grundrissorganisation der drei identischen Geschossebenen mit den Wohngruppen können gut nachvollzogen werden. Die räumliche Nähe des Eingangsbereichs zur Anlieferung wirft jedoch Fragen hinsichtlich der Funktionalität der Ver- und Entsorgung und der Erscheinungsform des Eingangsbereichs auf. Hier treffen nach Ansicht des Gestaltungsbeirats zu viele unterschiedliche Nutzungsanforderungen auf engstem Raum aufeinander – auch im Hinblick auf die Erschließung des zukünftig südlich angrenzenden, neuen Bau-felds für Wohnen.

Der Gestaltungsbeirat regt an, zu prüfen, ob eine Grundstückzufahrt von Norden für sporadische Anlieferungen genutzt werden könnte und somit die Erschließungssituation im EG entlasten würde. Die Stadt sagt zu, diese Überprüfung schnell vorzunehmen, um planerische Sicherheit für alle Seiten herzustellen. Dies hätte zur Folge, dass der Mehrzweckraum neu verortet werden müsste. Aus Sicht des Gestaltungsbeirats könnte dieser im Idealfall an der Nord-Ost Ecke im Hanggeschoss untergebracht werden. Durch den anschließenden Grünraum würden hierdurch die innen- und außenräumlichen Qualitäten des Mehrzweckraums gestärkt. Unabhängig davon könnte darüber hinaus auf den Zugang von Osten verzichtet werden, der einen aufwendigen Eingriff in die Topografie mit Stützmauern notwendig macht.

Wünschenswert wäre darüber hinaus, das Gesamtgefüge aus Kindertagesstätte und Pflegeheim auch über die Fassadengestaltung als ein Ensemble in Erscheinung treten zu lassen. Es wird vorgeschlagen, die bisher im Bereich der Regelgeschosse geplante Putzfassade durch eine nachhaltige Fassade aus Holz zu ersetzen. Dadurch könnte die Fassade vertikal fein strukturiert werden. In das Raster der Fassadenelemente ließen sich die Bereiche der Fenster, Loggien und geschlossenen Wandelemente harmonisch integrieren. Ergänzend sollte geprüft werden, ob die Brüstungen der Fenster in der Höhe reduziert werden könnten, um einen besseren Außenraumbezug der Zimmer herzustellen.

Das Gartengeschoss sollte im Hangbereich umlaufend ablesbar sein. In der aktuellen Planung tritt es in der Westfassade nicht in Erscheinung. Hier wäre beispielsweise ein mineralischer Baustoff anzuraten, der für erdnahe Bereiche geeignet ist.

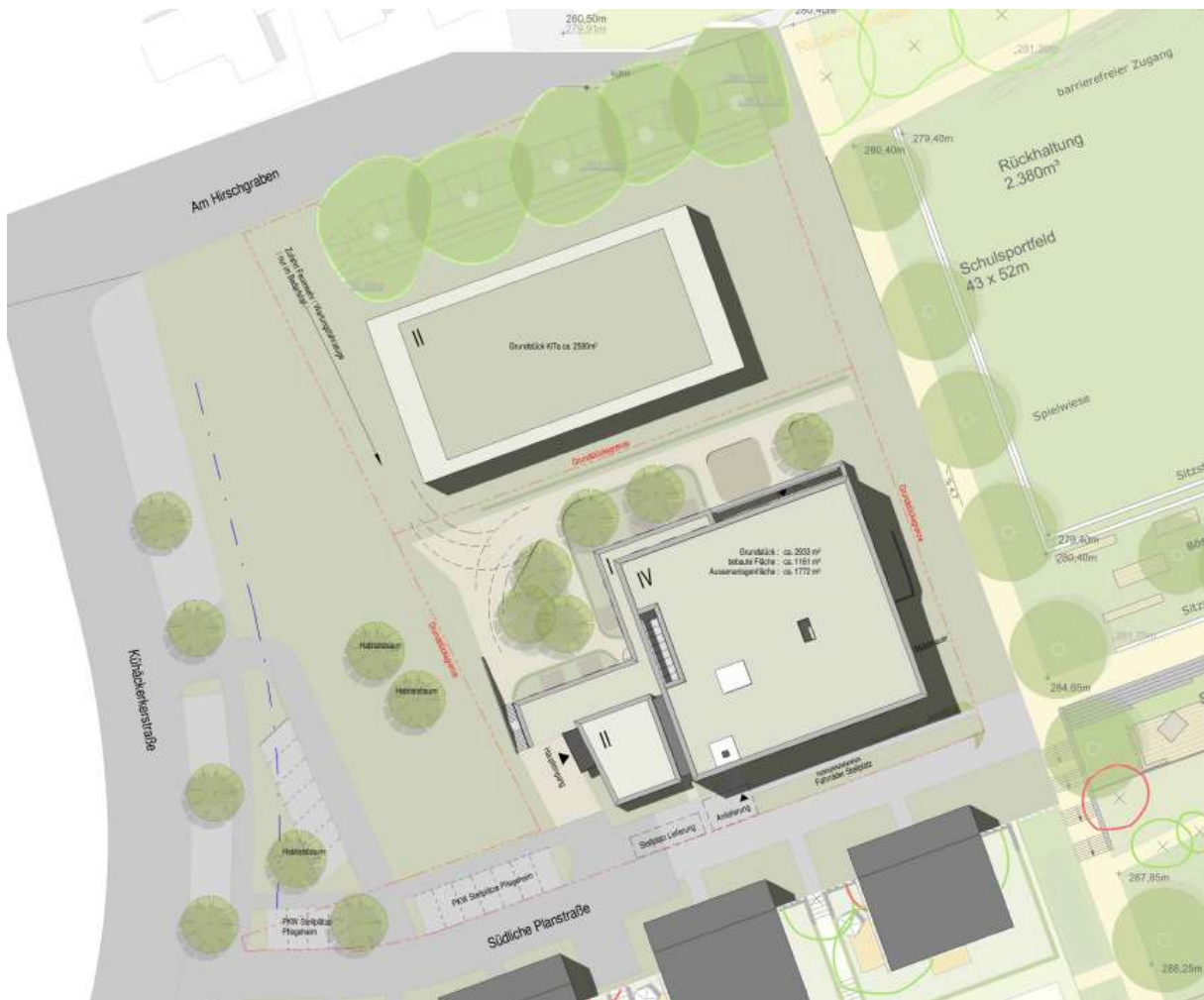
Der als Annex ausgebildete Haupteingang könnte dann neben dem Kubus der Regelgeschosse und dem Sockelgeschoss im Hangbereich mit einer aufgelösten Struktur beispielsweise als verglaster Pavillon als eigenständiges Entrée artikuliert werden. In der aktuellen Planung tritt er noch zu stark als Teil des Sockelbereichs in Erscheinung. Durch ein weiteres Vorspringen des Untergeschosses nach Westen könnte zudem ein größerer Freibereich im Erdgeschoss entstehen. Eine Ausrichtung der gemeinschaftlich genutzten Terrassen nach Osten wird darüber hinaus angeregt. Daraus entstehen Sichtbeziehungen zum Grünbereich im Osten.

Die dargestellte Begrünung der Fassadenflächen wird prinzipiell begrüßt. Sie sollte jedoch nicht nur additives Element, sondern integraler Bestandteil der Fassadengestaltung sein. Dadurch könnten auch die klimatischen Effekte besser genutzt werden.

Der Gestaltungsbeirat regt eine Betrachtung der Fassaden in Varianten unter den vorgenannten Aspekten an, um eine bestmögliche Lösung für die Ensemblewirkung sowohl innerhalb des Gebäudekomplexes als auch in Beziehung zur Kindertagesstätte zu finden.

Eine Wiedervorlage wird empfohlen.

Beratung im Gestaltungsbeirat am 19.07.2024



Lageplan



Grundriss EG



Grundriss UG mit betreutem Wohnen



Schnitt Nord-Süd



Ansicht nach Süden, Haupteingang



Ansicht nach Westen



Ansicht nach Norden, Richtung Kita



Ansicht nach Osten



Perspektive



Referenzen Fassadengestaltung



Referenzen Fassadenbegrünung

Diskussion und Empfehlung

Der Gestaltungsbeirat würdigt die vorliegende Überarbeitung und betont in seiner Stellungnahme zunächst die wichtige Aufgabe, Pflegeplätze für Senioren in Oßweil zu schaffen.

Die Empfehlung aus der Erstvorlage zur Entflechtung des Eingangsbereichs und der Anlieferung wurde konstruktiv umgesetzt und auf die Westseite verlegt. Dadurch entsteht vor dem Haupteingang ein angemessener Vorplatz, der das Ankommen der Bewohner und der Besucher ermöglicht. Des Weiteren konnte die Andienung des Gebäudes geklärt werden, sodass die geplante Rampe auf der Westseite entfallen konnte. Ergänzend wurde auf den Nebeneingang im Untergeschoss auf der Ostseite verzichtet, dadurch sind keine starken Geländeänderungen und Stützmauern notwendig. Dies wird vom Gestaltungsbeirat begrüßt.

Die Verlegung des Gemeinschaftsraumes auf die Nordseite in Zusammenhang mit der Nutzungsänderung von der Tagespflege hin zum Betreuten Wohnen ergibt keine zufriedenstellende Grundrissorganisation. Die zwei Wohnungen „im Hang“ können lediglich von Norden belichtet werden. Die natürliche Belichtung der Wohnungen wird durch die ansteigende Topographie auf der linken Seite sowie durch das vorspringende Hauptgebäude auf der rechten Seite zusätzlich beeinträchtigt.

Deshalb empfiehlt der Gestaltungsbeirat, den Gemeinschaftsraum wieder auf die Westseite zu verlegen zugunsten der besseren Belichtung der Wohnungen. Dadurch könnte auch die Verknüpfung des Foyers mit dem Freibereich besser gelingen. Bisher ist der Garten ausschließlich über dunkle Flure erreichbar. Wünschenswert wäre ein heller, freundlicher und einladender Weg über das ggf. zweigeschossige Foyer zum Garten.

Der Annex wurde als eigenständiger Eingangsbereich formuliert. Der Vorplatz und das untere Niveau werden über eine Freitreppe selbstverständlich miteinander verbunden. Die Umsetzung des Sockels wird begrüßt. Allerdings wurden die entstehenden Absätze auch durch den Gebäudevorsprung kritisch diskutiert. Es wird angeregt, die Sockelausbildung durch Materialität und Gestaltung zu erreichen anstatt durch die Kubatur. Durch ein Zurücknehmen der Versätze auf die Gebäudeaußenkanten des Hauptbaukörpers wird eine Beruhigung der Gebäudekubatur erzielt. Zugleich kann dadurch auf die technisch aufwendige Ausbildung des Versatzes verzichtet werden.

Die neu vorgestellten Fassaden für den Hauptbaukörper werden als nicht ansprechend empfunden. Es wird vorgeschlagen, die Fassaden der Erstvorlage für den Hauptbaukörper zu verwenden. Eine gut proportionierte und gestaltete Fassade sollte im Vordergrund stehen. Falls dann die erforderliche Mindestbegrünung nicht mehr vollständig erreicht werden kann, sind gemeinsam mit der Verwaltung Kompensationen zu prüfen. Es besteht weiterhin der Wunsch, die Fassade bzgl. Materialität stärker an die Kita anzupassen. Die für Grünpflege, Fensterreinigung und ggf. Feuerwehr nötige Zufahrtsbreite von Norden wird durch die Stadt sichergestellt.

Der Gestaltungsbeirat empfiehlt weiterhin die Außenanlagen beider Gebäude gemeinsam mit einem Landschaftsplanungsbüro zu entwickeln, um die Freiflächen als zusammenhängenden Raum erlebbar zu machen und um Aufenthaltsqualitäten zwischen den beiden Gebäuden zu stärken.

Der Gestaltungsbeirat empfiehlt, die weitere Bearbeitung zunächst in enger Abstimmung und Zusammenarbeit mit der Stadtverwaltung vorzunehmen. Der Gestaltungsbeirat steht für eine erneute Beratung gerne zur Verfügung.

ÖFFENTLICHE BERATUNG

TOP 3: Neubau Ruhrstraße, Weststadt

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

- W i e d e r v o r l a g e, zuletzt beraten am 19.04.2024

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 m². 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.

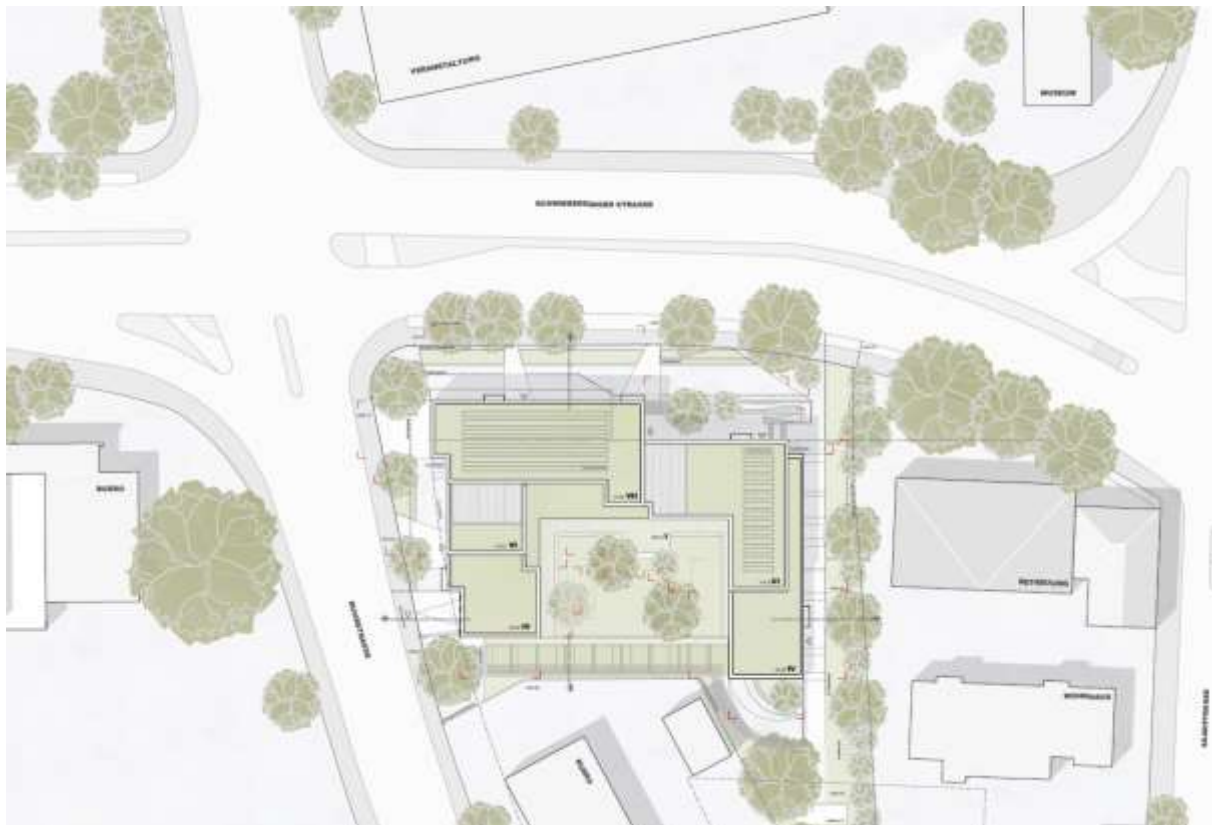
Plangutachten November 2023

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 Lärmemissionen 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 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 Gewerbeformen 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 CO₂ 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.

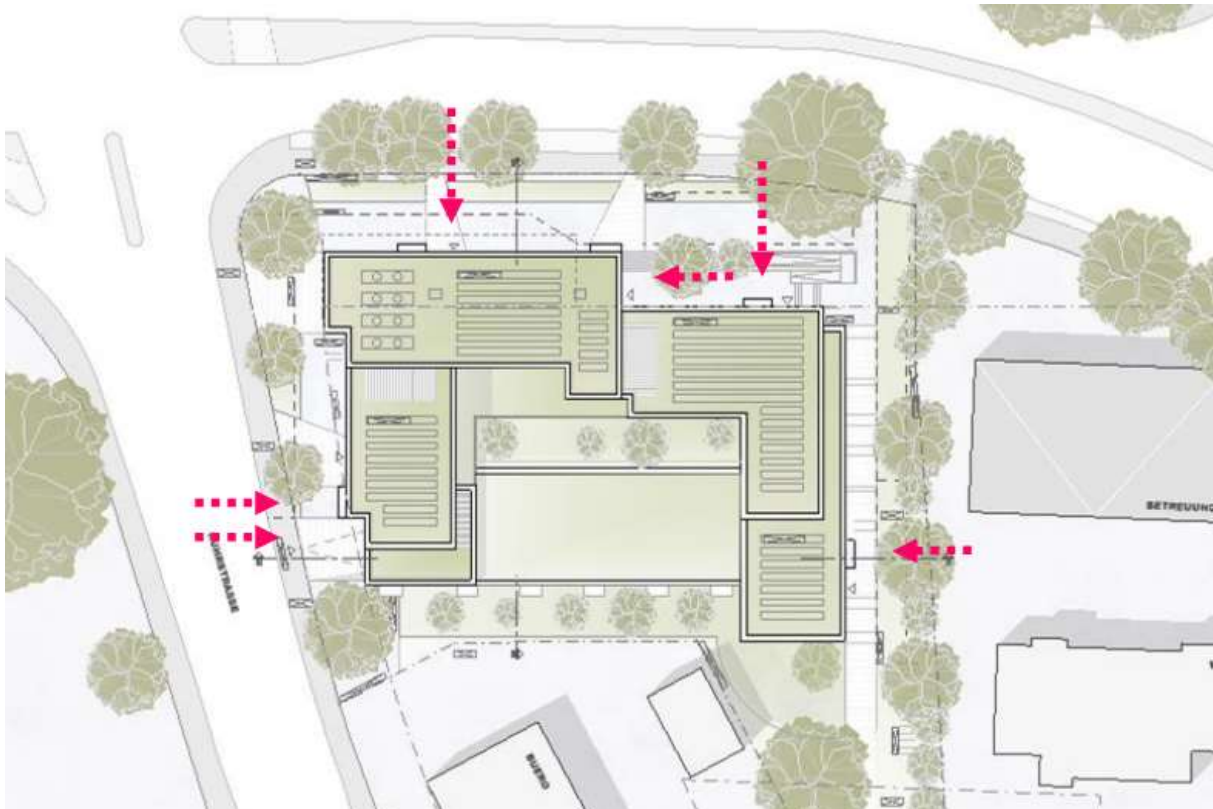
In der Überarbeitung wurde auf die Hinweise des Preisgerichts hinsichtlich der Mängel der in der Organisation und Belichtung der gewerblichen Nutzungen im Erdgeschoss reagiert. Die schlecht belichteten Besprechungsräume und der wenig repräsentative Zugangsbereich zur Parkierungsebene wurden durch einen 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.

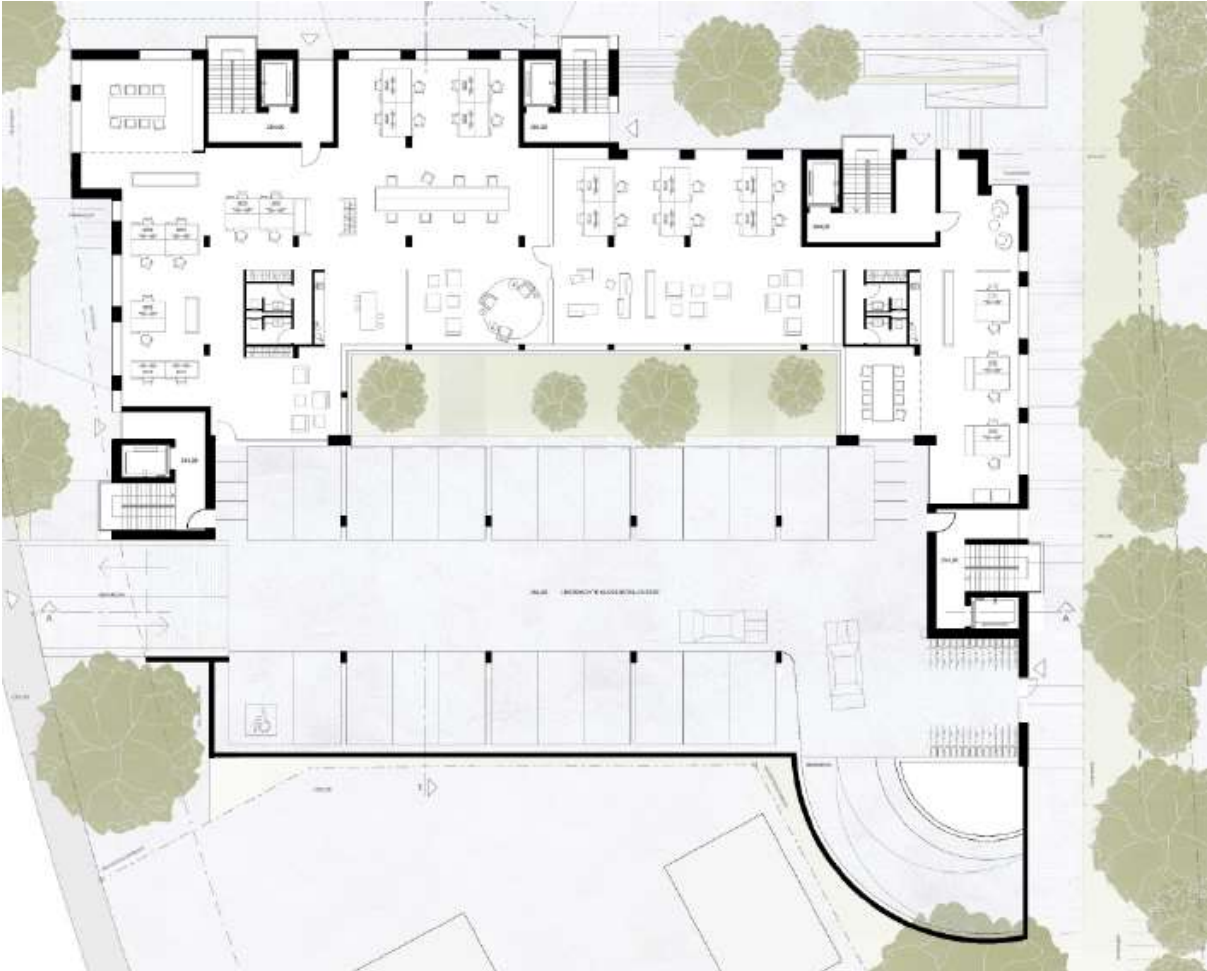
Die aufgezeigten 55 geplanten Stellplätze erscheinen gering, zumal allein 47 Stellplätze für die 47 Wohneinheiten erbracht werden müssten. Die Stellplätze für Gewerbe, Büro und Kunden sind hierbei noch nicht einberechnet. Werden gegenüber den baurechtlichen Vorgaben abweichende Stellplatzreduzierungen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

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

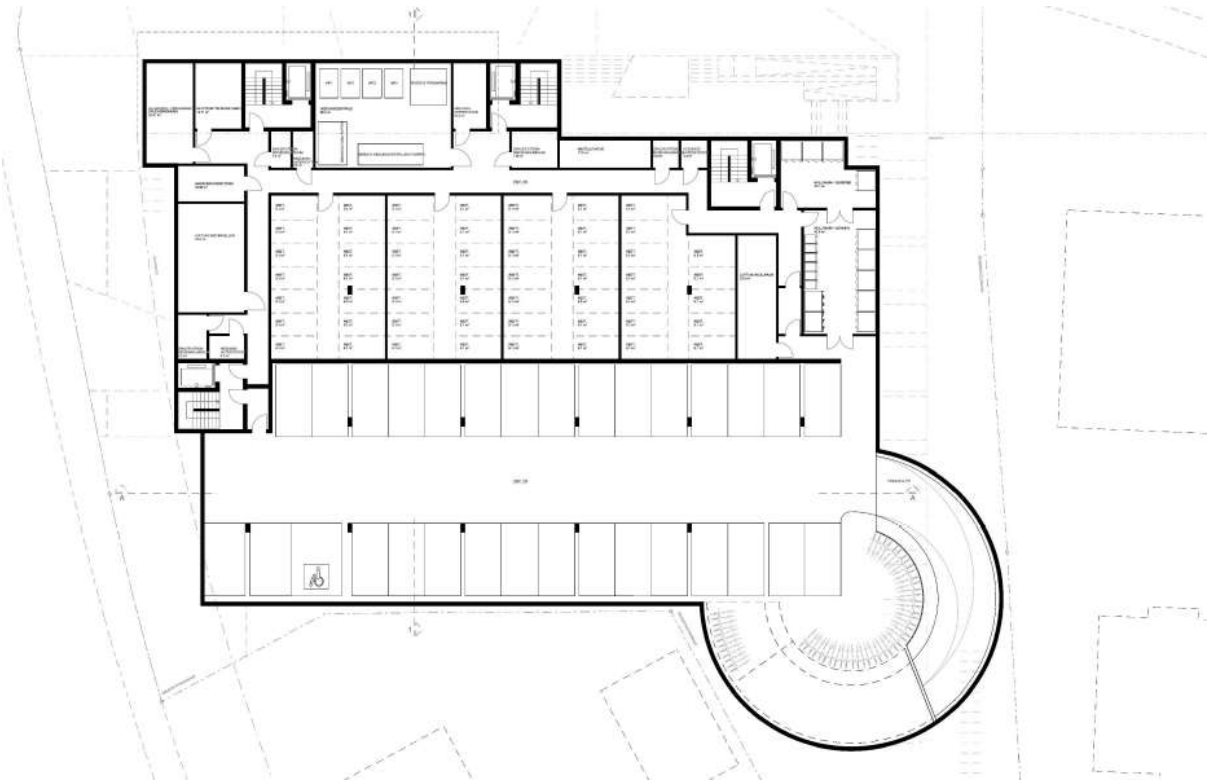
Für die Radabstellanlagen (54 in der Spindel und 54 in Kellerräumen) ist die Anfahrbarkeit nachzuweisen. Fahrradabstellplätze für Kunden sollten auch oberirdisch und möglichst überdacht angeordnet werden.



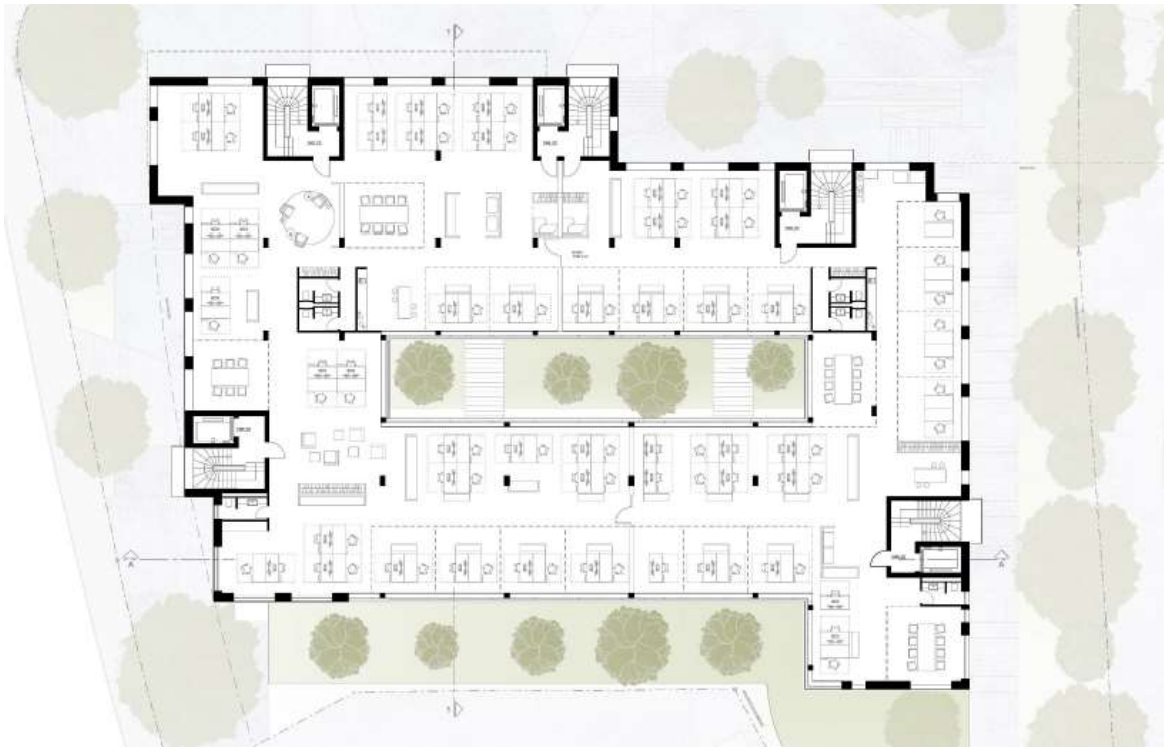
Lageplan



Grundriss EG



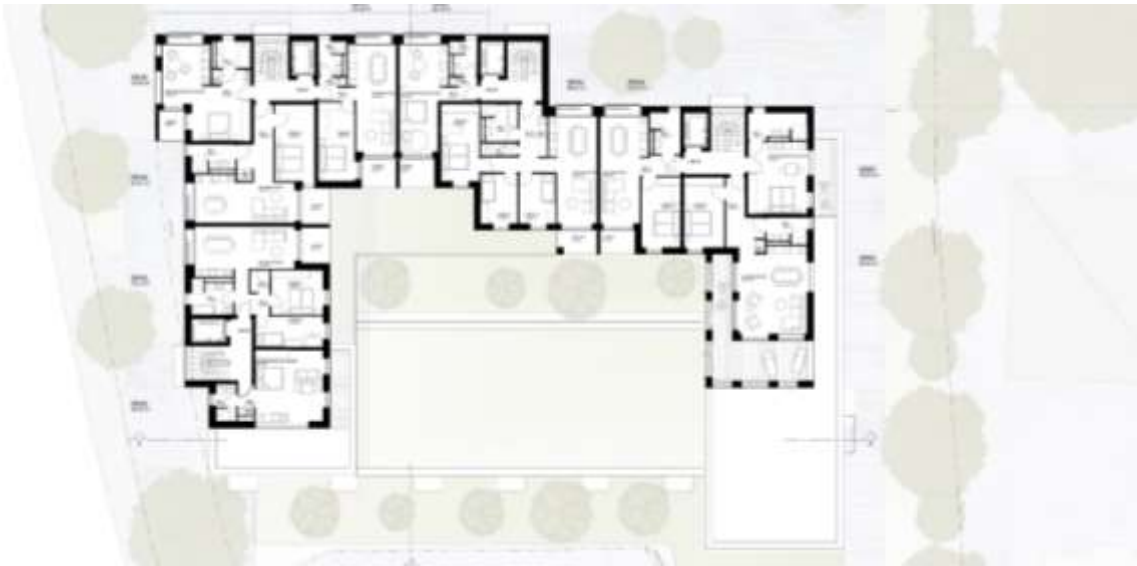
Grundriss UG/ Tiefgarage



Grundriss 1. OG



Grundriss 2. und 3. OG



Grundriss 4. OG



Grundriss 5. OG



Grundriss 6. OG



Ansicht Nord



Ansicht Ost



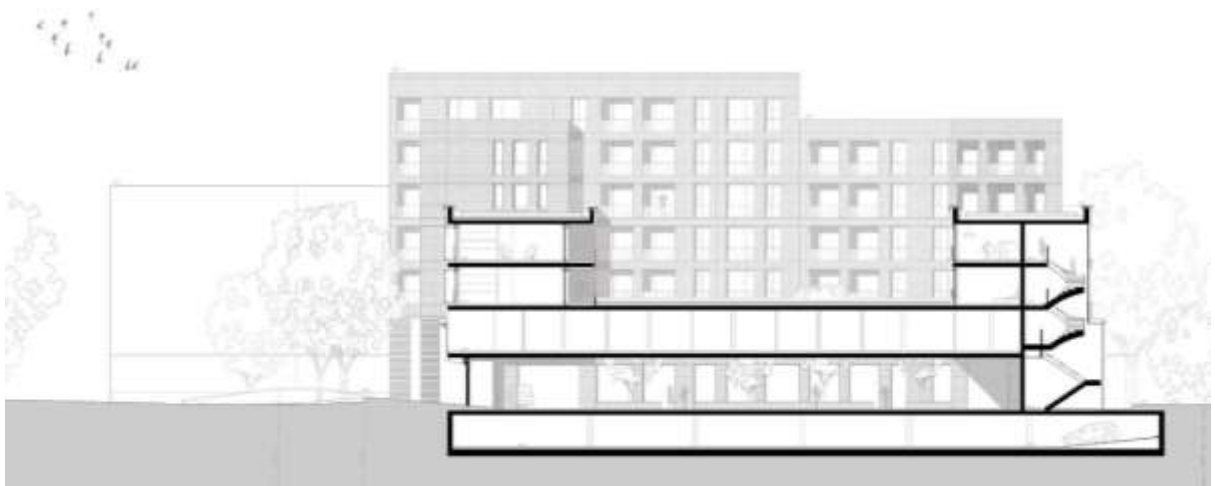
Ansicht Süd



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 kleintellig 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.

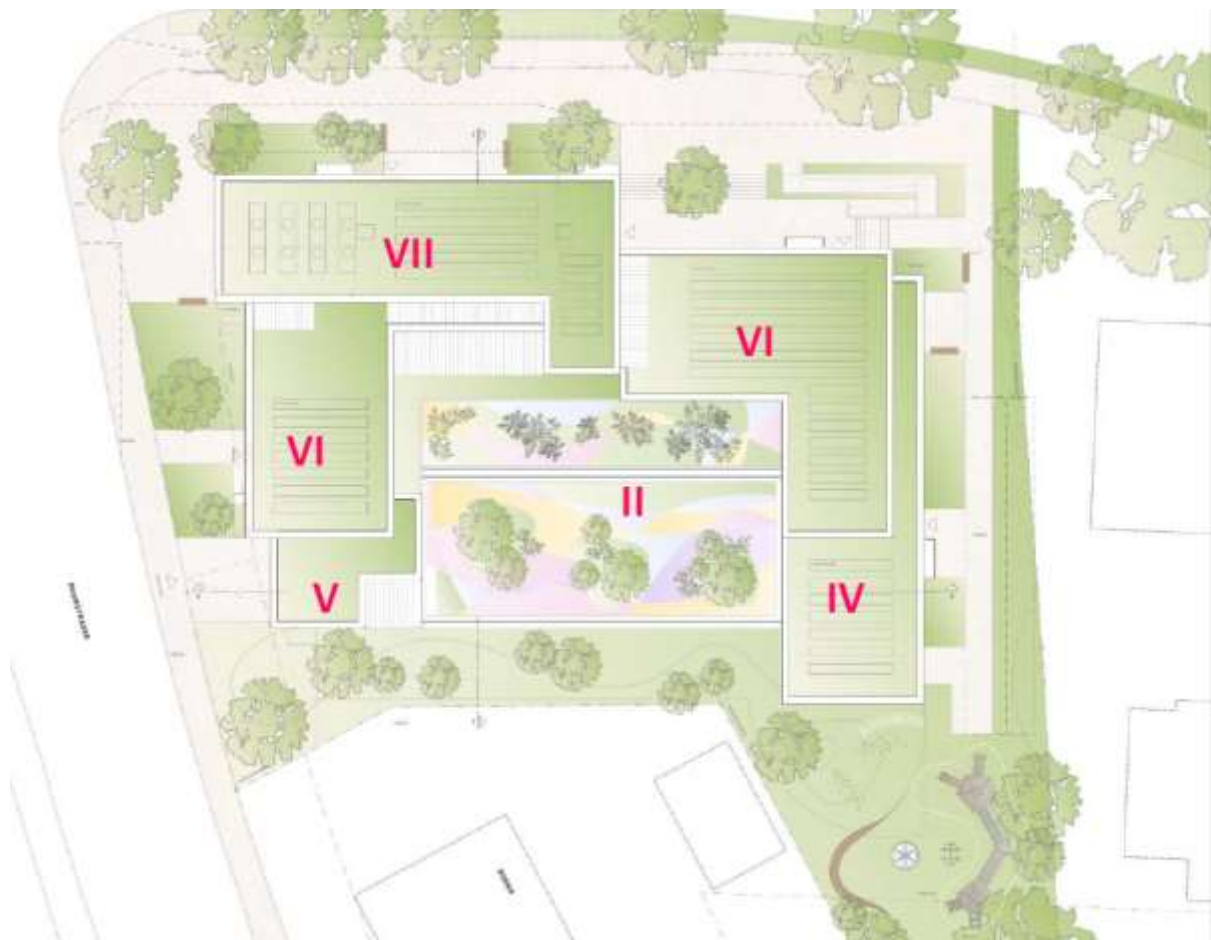
Kritisch gesehen wird im vorgestellten Entwurf die Beziehung zwischen Arbeitsplätzen und PKW-Stellplätzen im Erdgeschoss. Der hier vorgeschlagene Innenhof kann zwar qualitativ ein Mittel zur Lösung dieses Problems sein, ist jedoch deutlich zu klein, um diese Wirkung tatsächlich entfalten zu können. Hier 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.

Beratung im Gestaltungsbeirat am 19.07.2024



Lageplan



Ansicht Nord



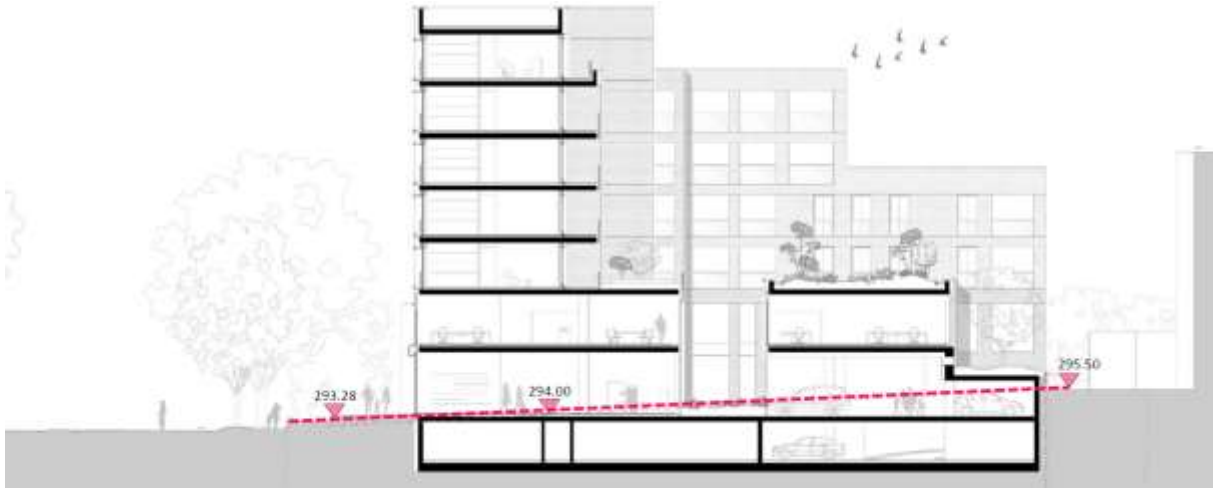
Ansicht Ost



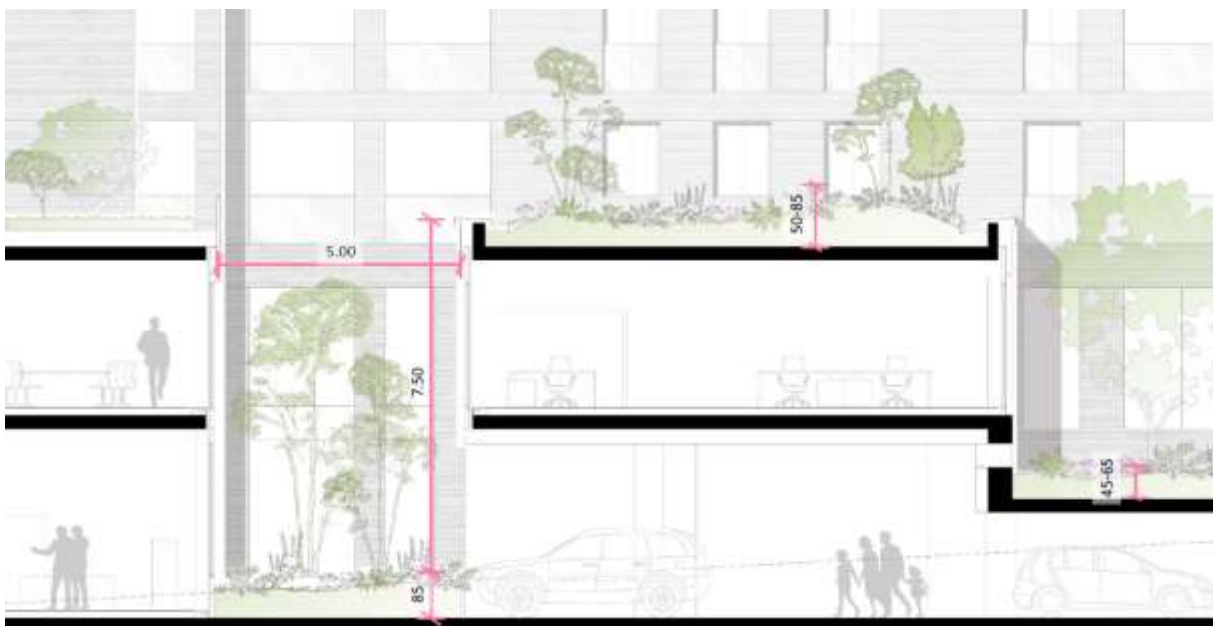
Ansicht Süd



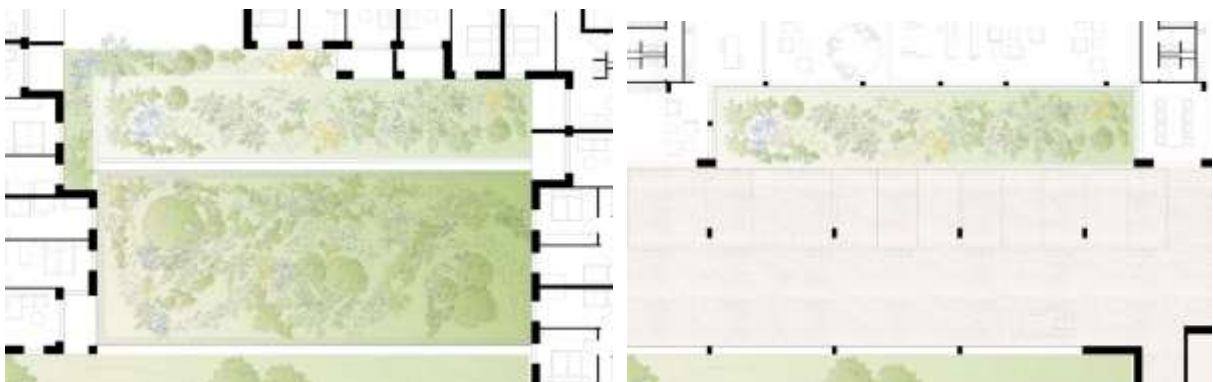
Ansicht West



Querschnitt



Ausschnitt Schnitt – Begrünte Dachlandschaften



Detailausschnitt - Begrünter Innenhof

Grundriss EG mit begrüntem Innenhof



Außenbereich – Platz und Spielgeräte

Diskussion und Empfehlung

Die Architekten stellen das Projekt mit einer auf der Basis der Anmerkungen der Gestaltungsbeiratssitzung vom 19.04.2024 weiterentwickelten Planung vor.

Die Anmerkungen zur Baumassengliederung und Fassadengestaltung wurden aufgenommen und zum Vorteil des Projektes umgesetzt. Der in der Westfassade formulierte Gedanke einer „Trennfuge“ zwischen den in ihrer Höhe gestaffelten Gebäudeteilen klärt und beruhigt das Konzept. Lediglich an der Ostfassade wird diese Fuge ein wenig willkürlich eingesetzt, ohne dass sie durch eine Höhenstaffelung „begründet“ ist. Insofern kann diese auch entfallen.

Die stärkere und durchgängige Thematisierung des Sockels wird begrüßt, hier mit der kleinen Einschränkung, dass im Bereich des Fahrradzuganges an der Ostfassade im Zusammenhang mit der vorstehenden Treppenhausverglasung noch ein bisschen „zu viel los“ ist. Hier wäre eine Reduktion und Klärung der Elemente hilfreich.

Leider sind die Anregungen des Gestaltungsbeirats, was die Dichte der Bebauung, den Innenhof und die Zugänglichkeit der begrünten Dachflächen aus den Wohnungen betrifft, nicht umgesetzt worden. Der Gestaltungsbeirat befürchtet nach wie vor, dass der schmale Innenhof zu schlecht belichtet ist, um das dargestellte üppige Grün sprießen zu lassen. Hier wird eher ein moosig-feuchtes, nicht blühendes Ambiente zu erwarten sein. Der Gestaltungsbeirat empfiehlt daher, den Hof entweder in doppelter Breite auszuführen, um der Bepflanzung ein adäquates Wachstum zu ermöglichen, oder alternativ gänzlich auf diesen zu verzichten. Die Zugänglichkeit der Dachfläche auf dem 1.Obergeschoss ist, wenn überhaupt, nur für einzelne Wohnungen möglich und kommt somit nicht allen künftigen Bewohnern zugute. Dabei wäre gerade an diesem Standort und bei der vorgeschlagenen Dichte der Bebauung jeder Quadratmeter nutzbare Grünfläche wichtig, um eine angemessene Wohnqualität erzeugen zu können. Die dargestellte intensive Begrünung wird begrüßt, dafür sind jedoch 80-100 cm Bodenaufbau nötig (dargestellt sind 45-80 cm).

Der Gestaltungsbeirat schätzt die vorgestellte hohe Entwurfsqualität des Projektes, ebenso wie die wertige Materialauswahl (Backstein für das gesamte Gebäude, mit Reliefierung im Sockelbereich). Gleichzeitig wird angeregt, über die allzu hohe oberirdische Dichte nochmals nachzudenken, einhergehend mit der Frage, ob nicht das Parken als Nutzung zu unbedeutend ist, um wertvolle Erdgeschossfläche zu belegen.

Für das Grundstück muss noch Planungsrecht geschaffen werden. Sollten sich im Zuge der zugehörigen Gespräche zwischen der Stadt und der Bauherrschaft nennenswerte Änderungen bzgl. der realisierbaren Dichte ergeben und insofern die Planung angepasst werden müssen, würde sich der Gestaltungsbeirat über eine Wiedervorlage freuen.

ÖFFENTLICHE BERATUNG

TOP 4: Uhlandstraße 21, Innenstadt

Das U21

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

Architektur: a+r Architekten GmbH, Stuttgart

- W i e d e r v o r l a g e, zuletzt beraten am 19.04.2024

Ausgangslage



Schrägluftbild Stadt Ludwigsburg, 2023

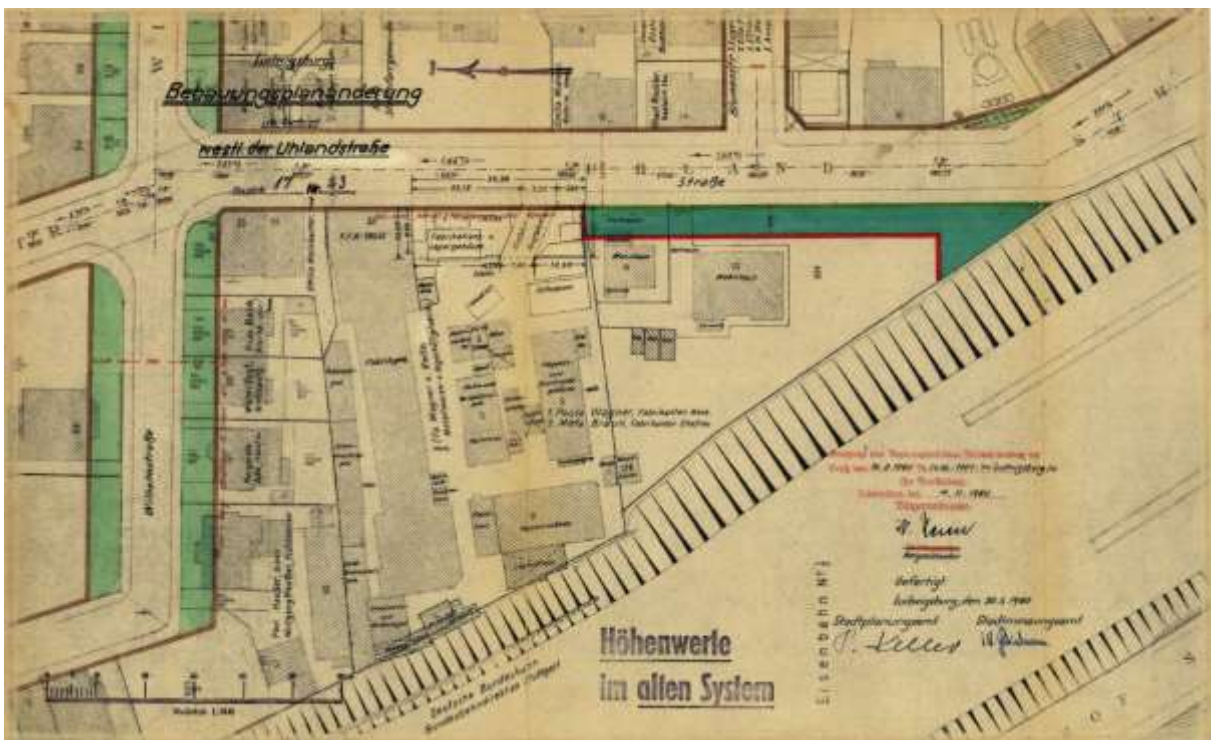
Städtebauliche Rahmenbedingungen

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 Uhlandstraße 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 freiraumplanerischen 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.








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

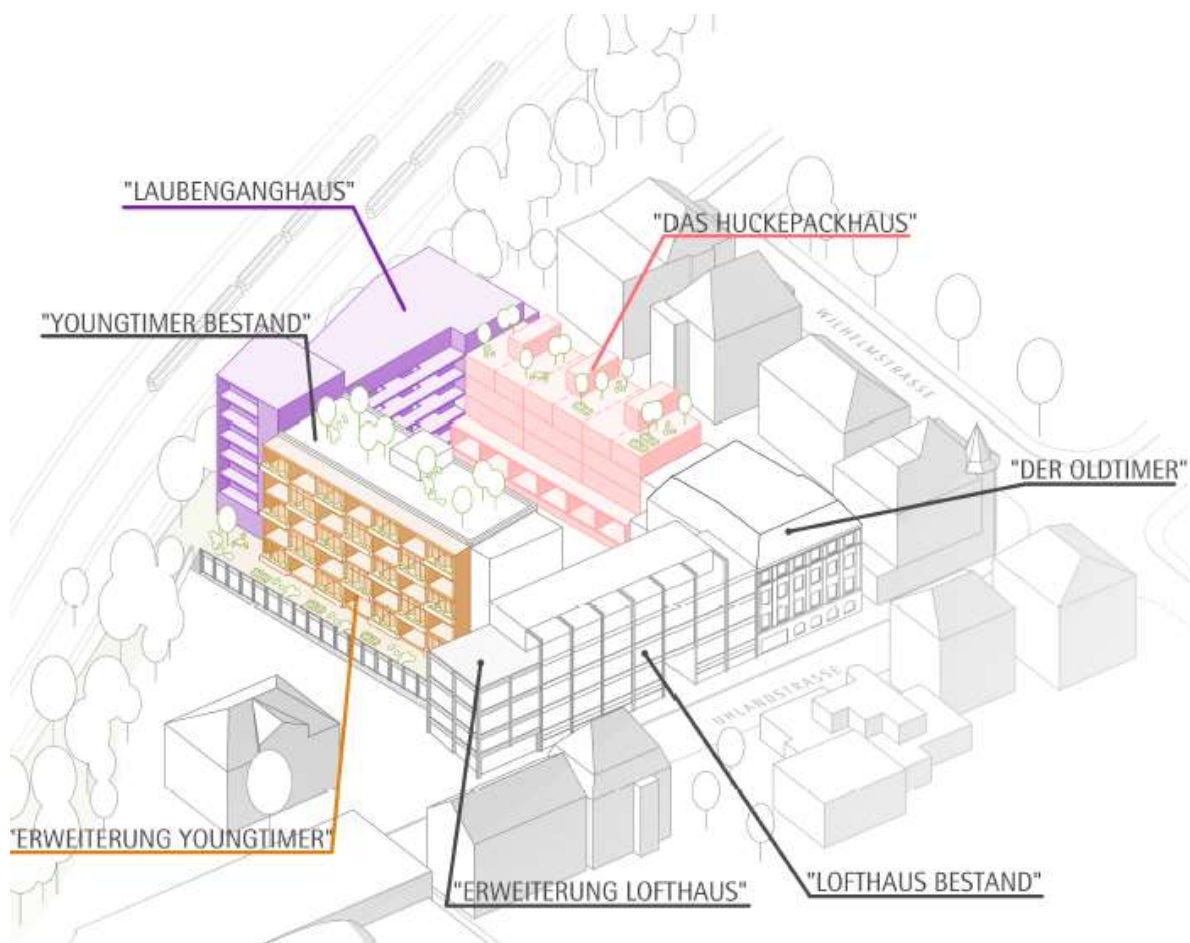
Rahmenplan Grüne Innenhöfe Innenstadt vom 11.06.2021



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

Erhaltungssatzung Historische Innenstadt Ludwigsburg vom 02.05.2015

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 Stuttgarter Dach.

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 m² vor, die neu geplante Wohnnutzung liegt bei 7.717 m² bzw. ca. 50 Wohneinheiten. Einschließlich der Verkehrsfläche ergibt sich eine Bruttogeschossfläche von 15.803 m².

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 Uhlandstraße 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



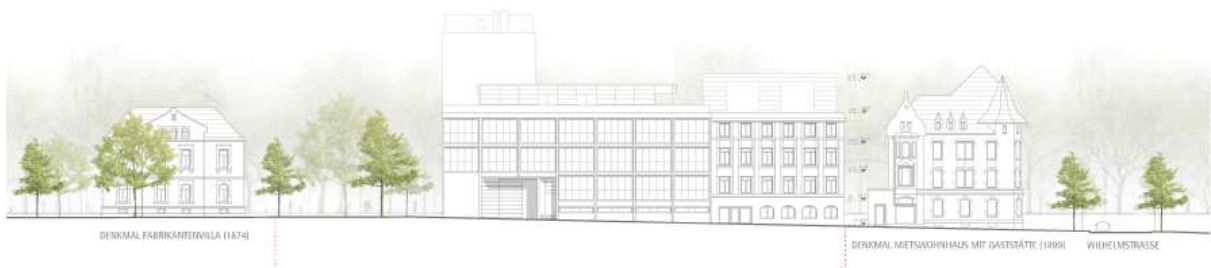
Grundriss 2. OG Variante 1



Grundriss 2. OG Variante 2



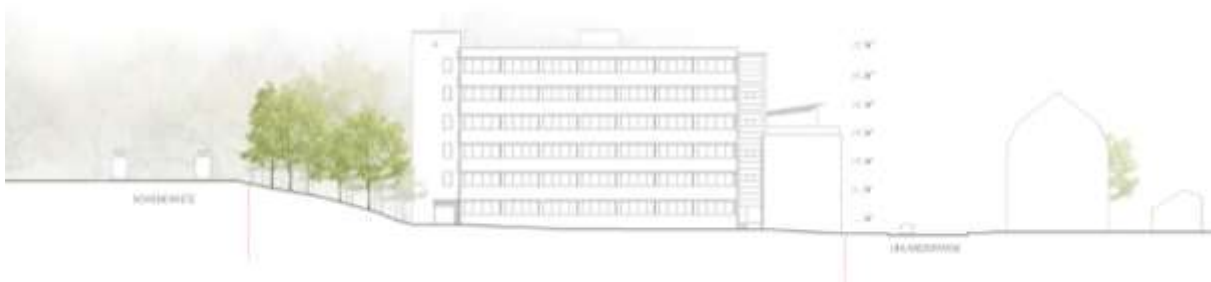
Grundriss 4. / 5. OG



Bestand Ansicht Ost Umlandstraße



Planung Ansicht Ost Umlandstraße



Bestand Ansicht Süd



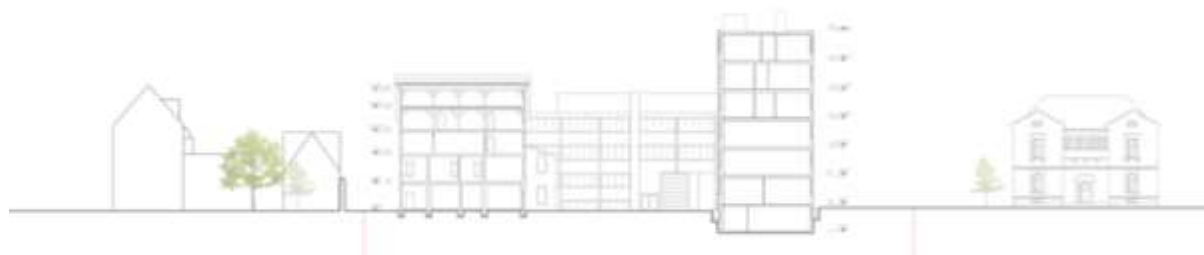
Planung Ansicht Süd



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 offener 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 Uhlandstraße (das „Lofthaus“)

Die Verlängerung des „Lofthauses“ an der Uhlandstraße 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

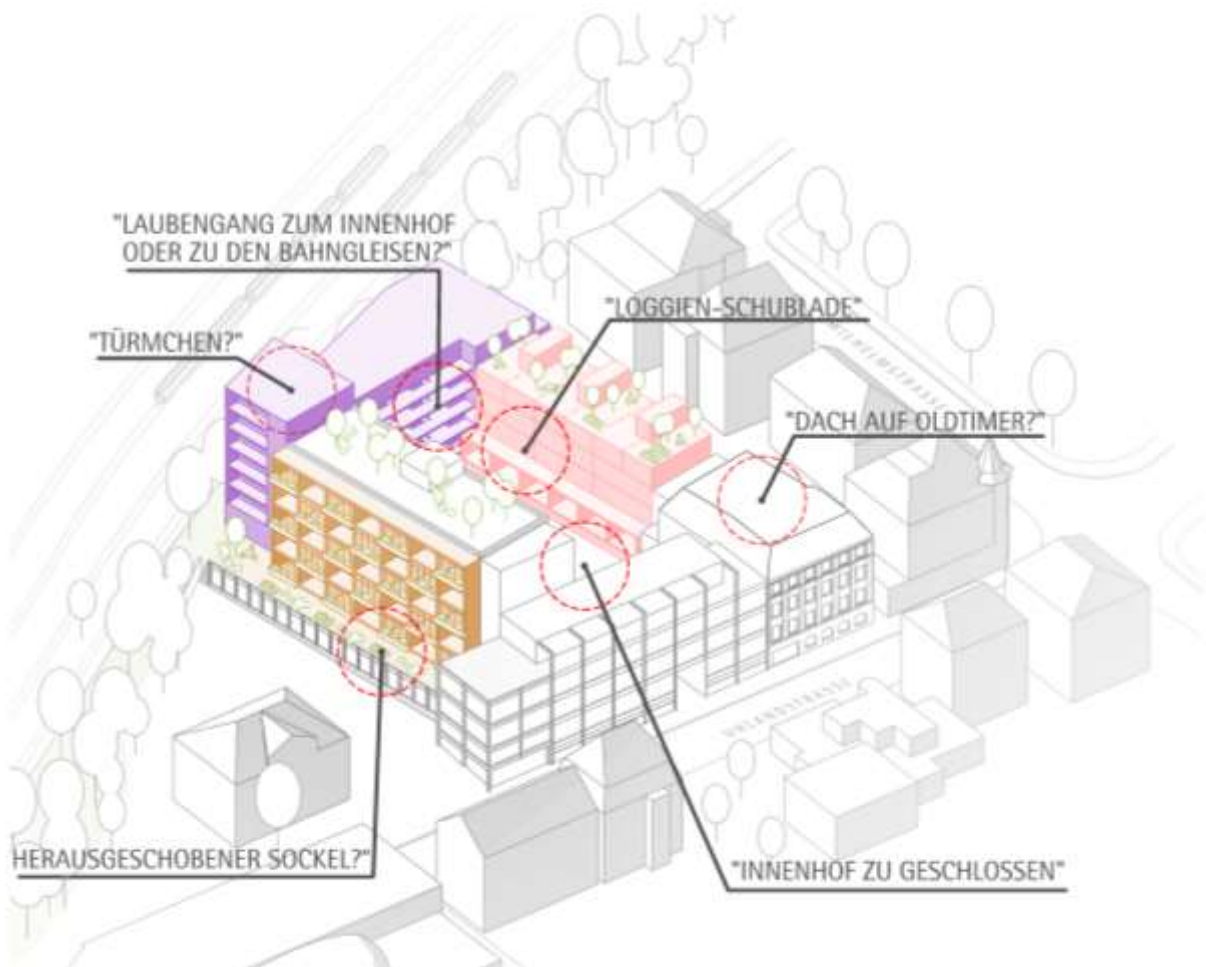
Die Gestaltung des Innenhofs ist gelungen. Insbesondere die Ideen zu den Baumpflanzungen in den Belichtungsöffnungen der Tiefgarage sind ansprechend. Um eine hohe Attraktivität und optimale Nutzbarkeit des Hofes zu erzielen, sollte geprüft werden, wie eine bessere Verknüpfung mit der Umgebung erfolgen 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.

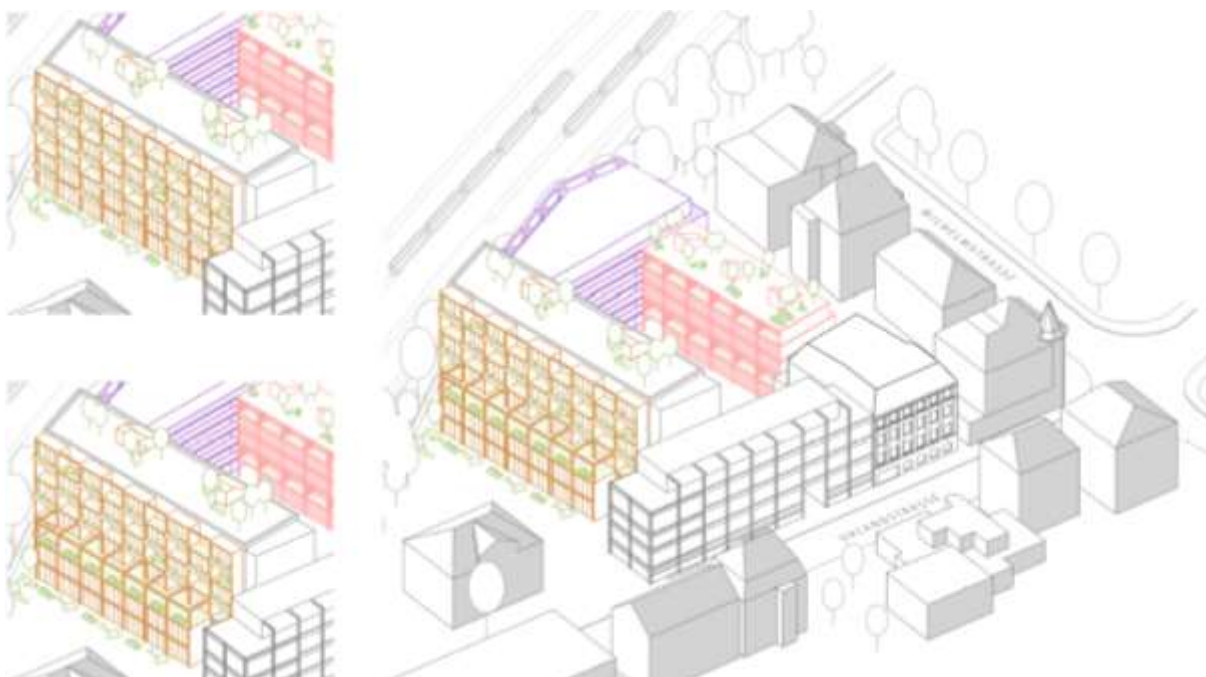
Insgesamt ist das Vorhaben ein wichtiger Baustein für die Ludwigsburger Innenstadt. Dem Konzept gelingt es, durch eine attraktive Kombination von Erhalt, Sanierung und Neubauten den Charakter des Ortes zu wahren und ihn gleichzeitig zeitgemäß weiterzuentwickeln und mit Leben zu füllen. Der Gestaltungsbeirat 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.

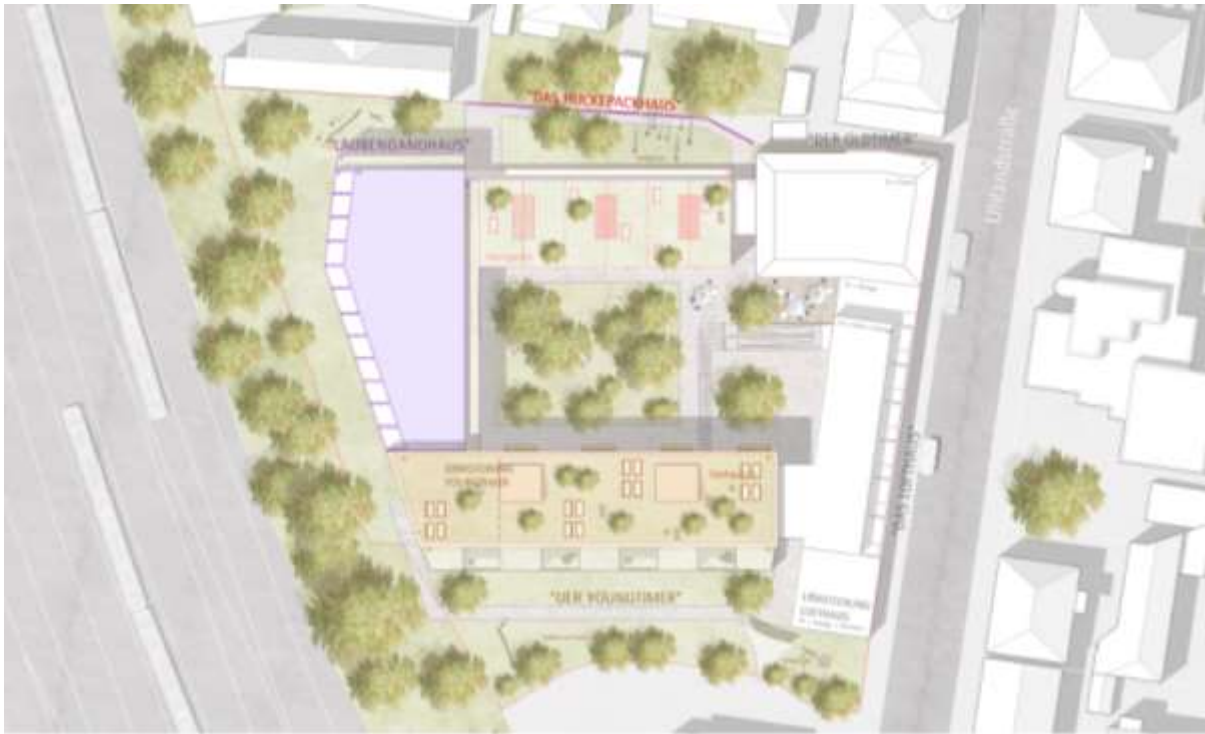
Beratung um Gestaltungsbeirat am 19.07.2024



Anregungen Gestaltungsbeirat 19.04.2024



Isometrie



Lageplan



Grundriss EG



2. Obergeschoss Laubenganghaus: Laubengangschließung über Innenhof



2. Obergeschoss Laubenganghaus: Alternative Laubengang zur Bahn



Grundriss UG / Tiefgarage mit 87 Stellplätzen



Ansicht Ost Umlandstraße



Ansicht Süd



Längsschnitt



Querschnitt

Diskussion und Empfehlung

Der Gestaltungsbeirat bedankt sich für die zeitnahe Weiterentwicklung des Vorhabens und betont erneut die Wichtigkeit dieses Projektes für die Ludwigsburger Innenstadt.

Die Anregungen des Gestaltungsbeirats aus der ersten Besprechung und die daraus folgenden Planungsvorschläge werden übersichtlich und nachvollziehbar dargelegt. Das Gesamtkonzept arbeitet in sehr differenzierter Weise mit der vorhandenen Bausubstanz. Die Entscheidung, die rückwärtigen Gebäude des Hauses Uhlandstraße 21 durch das „Huckepackhaus“ zu ersetzen sowie den Innenhof zur Bahntrasse hin mit einem Neubau zu schließen, ist richtig. Die nun vorgesehenen erdgeschossigen Öffnungen in die angrenzenden Freibereiche verweben den Innenhof sehr abwechslungsreich mit den Vorbereichen im Süden und Norden. Das bisher nach beiden Seiten herausgeschobene Erdgeschoss des „Huckepackhauses“ entfällt. So werden die Freiräume großzügiger und besser nutzbar – ein Gewinn für die zukünftigen Bewohner und die Nachbarschaft.

Für den „Youngtimer“ bieten die Planer alternative Ausbildungen der Südfassade an. Der Gestaltungsbeirat favorisiert sehr entschieden die zurückhaltende Variante ohne südliche Vorbauten in den unteren ein bis zwei Geschossen. Das nun nach Norden erweiterte Gebäude erhält so eine klare Gliederung. Der vorgelagerte Freiraum wird großzügiger und schafft Luft zur benachbarten Villa. Der nördliche Neubau ist jetzt ruhiger gegliedert. Es zeigt sich, dass der Vorschlag, die Laubengänge zum Innenhof zu orientieren, weiterentwickelt werden soll. Die kompakte Grundrissorganisation und die Ausgestaltung der Laubengänge mit kleinen Aufenthaltszonen passen besser zur Lebendigkeit, die im Innenhof zu erwarten ist. Die Schlafzimmer liegen jedoch besser zur Westseite, wo sie die eher zu großen Loggien gliedern könnten. Die Anforderungen an den Schallschutz sollen in jedem Fall frühzeitig geklärt und auch baurechtlich abgestimmt werden.

Nach Prüfung der Anregungen aus der ersten Besprechung wird für den „Oldtimer“ dennoch die Ausbildung eines einheitlichen „Stuttgarter Daches“ vorgeschlagen. Das Gremium kann dem folgen, weist aber darauf hin, dass die Traufkanten als wichtiges Element auch im Zusammenhang mit dem angrenzenden „Lofthaus“ im Detail stimmig ausgeführt werden müssen. Die südliche Erweiterung des „Lofthauses“ und die Fassadengestaltung bleiben unverändert.

Die Idee, die erdgebundenen Baumstandorte im Innenhof gleichzeitig als Entlüftungsöffnungen für die Tiefgarage zu nutzen, ist bei näherer Betrachtung nicht richtig. Der kleine Innenhof, dessen Höhenstufung etwas geringer ausfallen sollte, dürfte die zusätzlich Belastung aus Lärm und Abgasen nicht verkraften. Die Anzahl der erforderlichen Tiefgaragen-Stellplätze ist noch nicht abschließend geklärt.

Die Anregung aus dem Gestaltungsbeirat, nach Möglichkeit auch Bauteile aus den Altbauten wieder zu verwenden, wird von den Investoren, die viel Erfahrung in der Sanierung haben, aufgenommen. Konkrete Vorschläge oder Konzepte sind zu diesem Zeitpunkt allerdings noch nicht möglich.

Der Gestaltungsbeirat bedankt sich für das professionelle und kooperative Zusammenwirken, empfiehlt eine zeitnahe Abstimmung mit der Verwaltung, insbesondere zu Fragen des Schallschutzes und der Tiefgaragen-Stellplätze. Das Gremium hofft auf eine zeitnahe Umsetzung und freut sich auf eine qualitätvolle Realisierung.

NICHT ÖFFENTLICHE BERATUNG

TOP 5: Aufstockung Hoferstraße 20, Weststadt

Bauherrschaft/Projektentwickler: Private Grundstücksgemeinschaft
Architektur: ludwig + ulmer freie architekten PartG mbB, Murr

- E r s t b e r a t u n g

Ausgangslage



Schrägluftbild Stadt Ludwigsburg, 2021

Städtebauliche Rahmenbedingungen

Das Vorhaben befindet sich in der Hoferstraße 20 in der östlichen Weststadt in unmittelbarer Nähe zum Bahnhof. Das Areal zwischen Hoferstraße, Martin-Luther-Straße, der westlichen von Norden nach Süden verlaufenden Grünzäsur und der Mörikestraße ist gewerblich geprägt. Die Umgebungsbebauung präsentiert sich darüber hinaus als erhaltenswerte, historische Mehrfamilienhaus- sowie Villenbebauung.

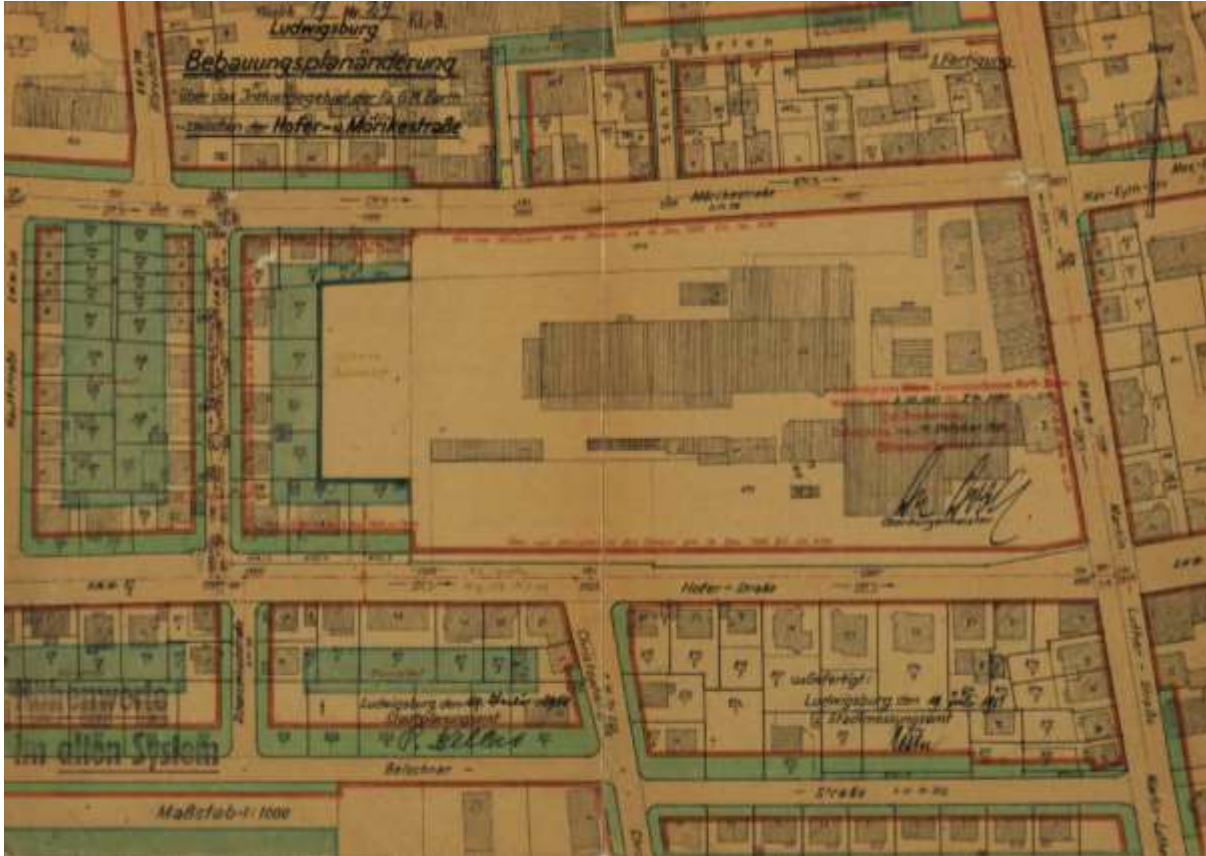
Das Gebäude Hoferstraße 20 wird aktuell rein gewerblich genutzt (Zahnarztpraxis). Neben der Zahnarztpraxis befinden sich auf den Flst. 915/13 und Flst. 915/17 (Hoferstraße 22) eine Mietwerkstatt und ein Gerüstbauunternehmen sowie Räumlichkeiten einer Musikschule. Die Gewerbebauten mit Flachdach wirken im Straßenraum niedrig (ca. zwei- bis maximal dreigeschossig). Die gegenüberliegenden Wohngebäude mit Satteldachvariationen an der Hoferstraße haben drei bis vier Geschosse plus Dach.

Die Stadtverwaltung forciert eine rein gewerbliche, dennoch wohnumgebungsverträgliche Entwicklung des Standorts entsprechend dem geltenden Bauplanungsrecht. Nutzungskonflikte sind demnach zu vermeiden.

Die Bauherrenschaft bzw. das Architekturbüro ludwig+ulmer ist mit einer Aufstockungsabsicht der Zahnarztpraxis plus Schaffung zusätzlicher Büroeinheiten im Gebäude Hoferstraße 20 auf die Verwaltung zugekommen. Aufgrund seiner besonderen städtebaulichen Lage an der Schnittstelle Weststadt/ Bahnhof/ Innenstadt sowie der markanten Kreuzungssituation wurde von Seiten der Verwaltung eine Begleitung des Vorhabens durch den Gestaltungsbeirat empfohlen.

Baurechtliche Rahmenbedingungen

Das Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich eines Bebauungsplans von 1951 i. V. m. der Ortsbau-satzung von 1923. Dieser setzt hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung ein gemischtes Bauviertel mit Vergünstigung für Industrieviertel fest. Planungsrechtlich kommt die städtebauliche Situation vor Ort einem faktischen Gewerbegebiet gleich. Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung macht der Bebauungsplan keine Vorgaben – es gilt § 34 BauGB.



Bebauungsplanänderung über das Industriegebiet der Fa. G. W. Barth zwischen der Hofer- und Mörkestraße vom 13.10.1951

In der Umgebung befinden sich mehrere, unter Denkmalschutz stehende Gebäude, darunter die Ge-bäude Martin-Luther-Straße 44 sowie die Montagehalle 44/1, das Wohnhaus Martin-Luther-Straße 47, die 1922 erstellte Montagehalle in der Martin-Luther-Straße 36 (Sachgesamtheit) sowie entlang der Hoferstraße insbesondere die Wohngebäude 21 bis 29 und die gewerblich genutzte Hoferstraße 9 (Bü-ro).



Luftbild Stadt Ludwigsburg, 2023, in rot: Gebäude unter Denkmalschutz

Das Vorhaben befindet sich zudem innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Vergnügungseinrichtungen westlich der Bahn“ 024/04 von 2014. Demnach sind Vergnügungseinrichtungen unzulässig.

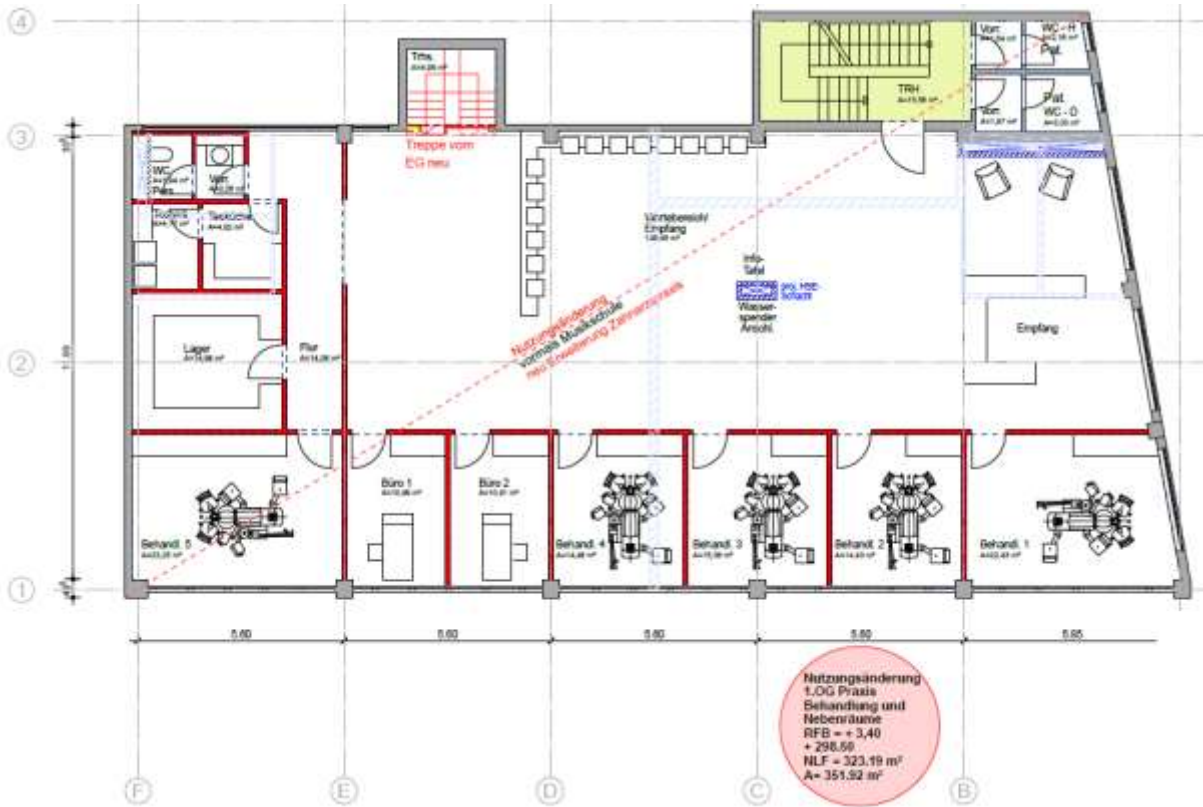


Bebauungsplan „Vergnügungseinrichtungen westlich der Bahn“ 024/04 vom 01.03.2014

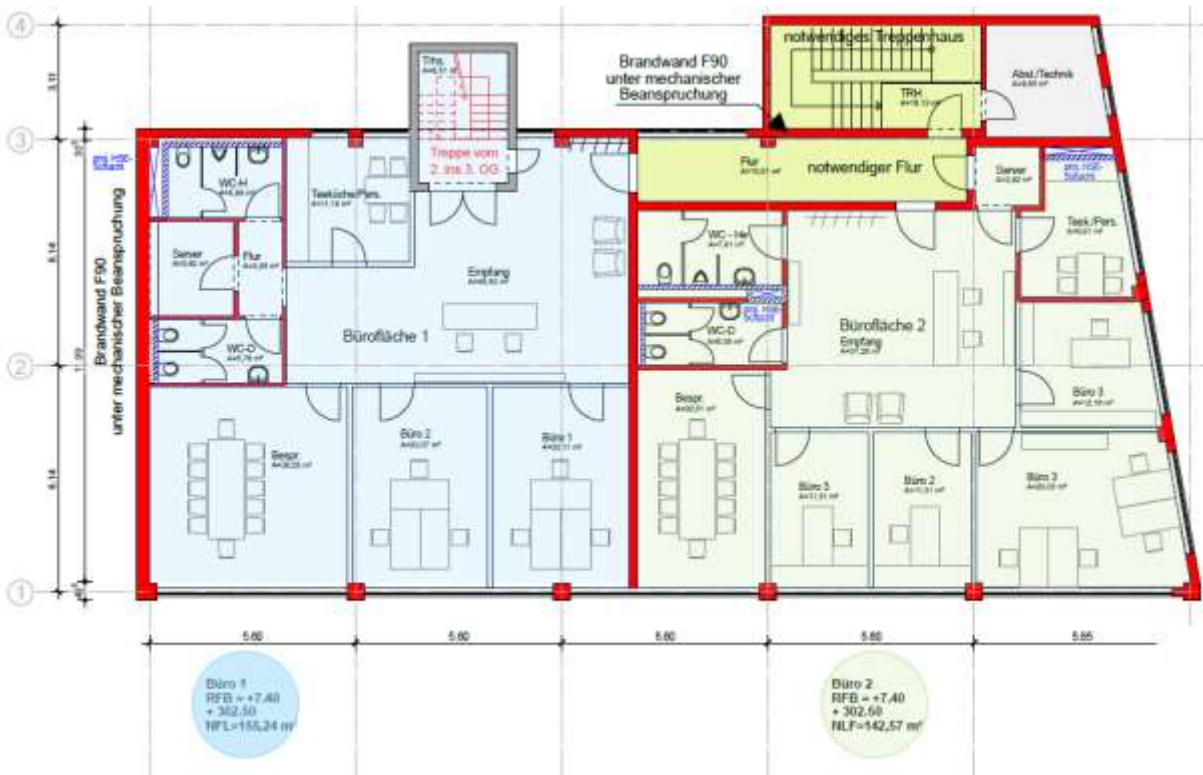
Beratung im Gestaltungsbeirat am 19.07.2024



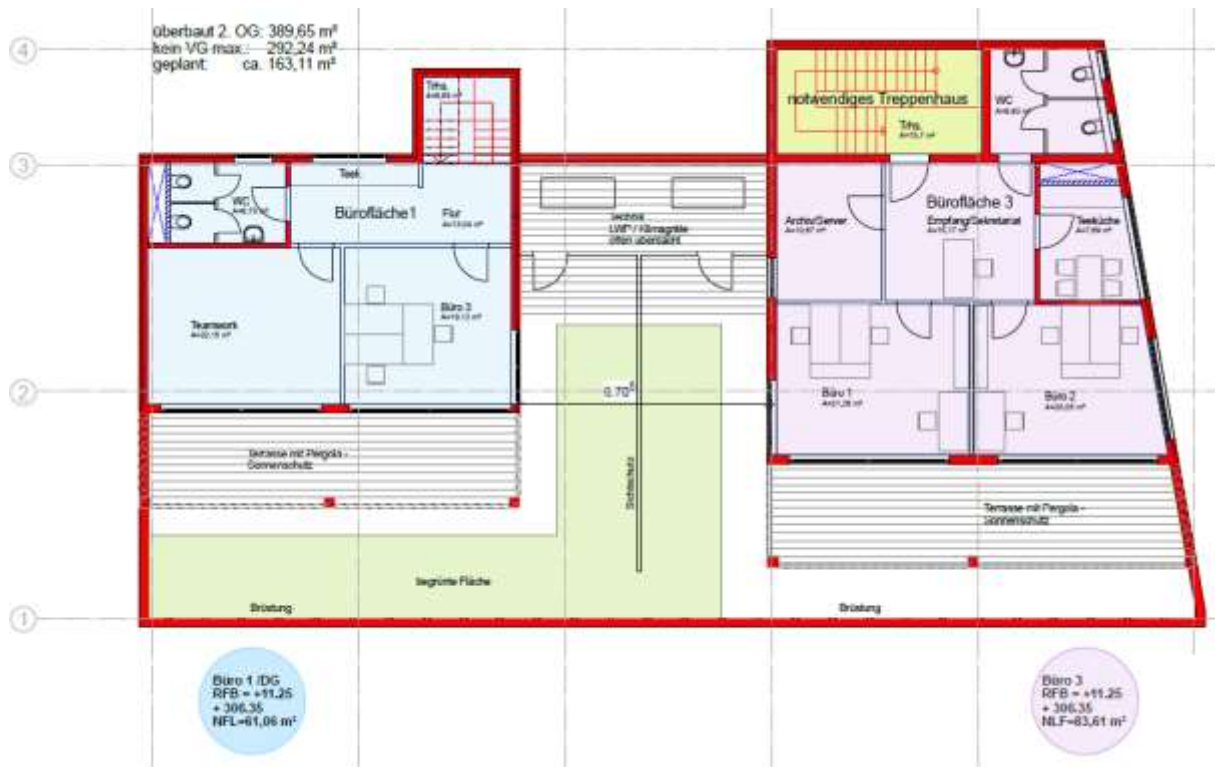
Grundriss EG



Grundriss 1. OG



Grundriss 2. OG Aufstockung



Grundriss DG Aufstockung



Ansicht Süd von Hoferstraße



Ansicht Süd und Schnitt



Ansicht Ost von Martin-Luther-Straße



Perspektive

Diskussion und Empfehlung

Im Rahmen einer nicht öffentlichen Anfrage wird das Projekt einer Aufstockung des Gebäudes Hoferstraße 20 vorgestellt. Der Bauherr ist auch im Besitz eines weitläufigen, sich an dieses Grundstück anschließenden Areals, das von verschiedenen Gewerben genutzt wird. Lediglich das villenartige Nachbargebäude samt Grundstück an der Martin-Luther-Straße 44/1 ist nicht im Besitz des Bauherrn.

Der Gestaltungsbeirat hat im Vorfeld der Beratungen die Örtlichkeit besichtigt und betrachtet das vorgestellte Objekt wegen seiner städtebaulichen Bedeutung aus zwei Perspektiven:

1. Der architektonische Vorschlag der Aufstockung des Bestandes um zwei Geschosse

Die Aufstockung des Bestandsgebäude kann hinsichtlich ihrer Fassadengliederung aus der Zeichnung heraus verstanden werden. Auch die Ausbildung eines Staffelgeschosses im 3. Obergeschoss wird zunächst verstanden, wenngleich es nicht nachvollziehbar ist, warum sich diese Aufstockung in zwei Teile teilt, anstatt einfach ein zusammenhängendes Geschoss, mit dann auch mehr Nutzfläche und Flexibilität, zu erzielen.

Die Besichtigung vor Ort erschließt dann allerdings ein anderes Bild, weil das aufzustockende Gebäude sehr klar als Teil eines längeren, riegelartigen Bauwerkes mit durchgehendem Dach und Dachvorsprung sowie ähnlichem Konstruktionsraster in Erscheinung tritt. Vor allem der prägende Dachvorsprung wird im dargestellten Vorschlag entfernt, was der Gestaltungsbeirat bedauert, da dies die Charakteristik der Situation stark verändert.

Schließlich erscheint eine Viergeschossigkeit an dieser Stelle, auch wenn dies durch das Staffelgeschoss etwas abgemindert wird, eher zu voluminös in Bezug auf die umgebende Bebauung. Auch die stirnseitige Fassade und die Gesamtproportion des Baukörpers entwickeln sich dadurch nicht vorteilhaft.

2. Die städtebauliche Dimension und deren Potentiale

Das besprochene Grundstück schließt die bisher nicht bebaute Ecke Hoferstraße /Martin-Luther-Straße ein. Dieser Grundstücksteil wird derzeit für Stellplätze genutzt. Dies ist verkehrstechnisch eher ungünstig, weil die Erschließungsflächen auf dem Grundstück für die vorhandenen Stellplätze sehr knapp bemessen sind und weil die Einmündung der Grundstückszu- und -abfahrt zu nah am Kreuzungsbereich der öffentlichen Straßen liegt.

Auch städtebaulich ist die fehlende Eckbebauung nicht zufriedenstellend. Es würde der Klarheit des Stadtgrundrisses und auch der Straßenräume sehr zugute kommen, wenn diese Situation durch einen angemessen dimensionierten und proportionierten Baukörper bereinigt würde.

Es könnte hier, im Zusammenhang mit dem baubestandenem Nachbargrundstück auf der einen und einem eventuell an das Gebäude Hoferstraße 20 angebauten neuen Eckgebäude auf der anderen Seite, eine sehr attraktive Ecklösung entstehen.

Zu beachten ist dann allerdings, ob eine Grenzbebauung nach Norden möglich/ nötig ist, ebenso wie die Frage der (eventuell) entfallenden Stellplätze.

Aus diesen beiden Betrachtungsweisen schließend empfiehlt der Gestaltungbeirat, die Variante einer Aufstockung um weitere zwei Geschosse nicht weiter zu verfolgen und stattdessen zu versuchen, die gewünschte bauliche Masse in einem Anbau an das Gebäude in östlicher Richtung, zur Ecke Hoferstraße/ Martin-Luther-Straße hin zu erreichen, verbunden mit einer Aufstockung des Bestandes um ein Geschoss. Dabei ist wichtig, die durchgehende Dachkante des Bestandes zu erhalten und die Aufstockung ähnlich eines Staffelgeschosses gegenüber der Straßenfassade einzurücken. Dies dürfte auch Vorteile im Hinblick auf die Erschließung (Aufzug) und die Statik des Bestandsgebäudes bringen.

Der Gestaltungsbeirat bedankt sich bei der Bauherrschaft für die frühzeitige Einbindung und freut sich auf eine erneute Diskussion bei nächster Gelegenheit und auf die weitere Zusammenarbeit.