

9. SITZUNG DES GESTALTUNGSBEIRATES DER STADT SCHORNDORF  
IM GROSSEN SITZUNGSSAAL DES RATHAUSES, MARKTPLATZ 1  
AM MITTWOCH, DEM 13. JUNI 2018 UM 16:00 UHR

NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE VERHANDLUNG DES GESTALTUNGSBEIRATES

Beginn der Sitzung: 16:00 Uhr  
Ende der Sitzung: 17:45 Uhr

Anwesende Gestaltungsbeiräte: Prof. Dr. Franz Pesch  
Pesch Partner Architekten Stadtplaner GmbH  
  
Peter W. Schmidt  
Peter W. Schmidt Architekt  
  
Bettina Klinge  
Kiel Klinge Dillenhöfer Architekten  
  
Stefan Helleckes  
Helleckes Landschaftsarchitektur

Anwesende der Verwaltung: Matthias Klopfer  
Oberbürgermeister  
  
Manfred Beier  
Fachbereichsleiter Stadtentwicklung und Baurecht  
  
Jan Grube  
Fachbereich Stadtentwicklung und Baurecht

Anwesende Stadträte: Manfred Bantel  
Fraktion CDU  
  
Hans-Ulrich Schmid  
Fraktion SPD  
  
Konrad Hofer  
Fraktion FDP/FW  
  
Wilhelm Pesch  
stellv. Fraktionsvorsitzender GRÜNE

Anwesende Planverfasser: Jochen Geiss  
Bauvorhaben Olgastraße 46  
  
Peter Widmaier  
Bauvorhaben Lange Straße 11+13  
  
Peter Haug  
Bauvorhaben Johann-Philipp-Palm-Straße 22

Schriftführung: Jan Grube  
Fachbereich Stadtentwicklung und Baurecht

TAGESORDNUNG

1. Begrüßung
2. Bauvorhaben Johann-Philipp-Palm-Straße 22 – Neubau eines Wohn- und Geschäftshaus
3. Bauvorhaben Lange Straße 11+13 – Neubau eines Wohnhauses
4. Bauvorhaben Olgastraße 46 – Neubau von Wohnhäusern

Die Tagesordnung wurde in umgekehrter Reihenfolge vollzogen.

TOP 2 Bauvorhaben Olgastraße 46 – Neubau von Wohnhäusern

Sachverhalt:

Für das Grundstück an der Olgastraße wird aktuell der Bebauungsplan „Otter- und Vettergesäss“, Planbereich 02/24 im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt.

Ziel und Zweck der Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlage für eine Nachverdichtung durch Wohnbebauung, entsprechend den städtebaulichen Vorstellungen des Gemeinderats der Stadt Schorndorf, wonach eine Nachverdichtung im Innenbereich Vorrang vor einer Beanspruchung von Flächen im Außenbereich haben soll. Durch den Wegfall der bis- her ansässigen Gewerbebetriebe und die Baufälligkei der bestehenden Anlagen besteht Handlungsbedarf. Durch die Bebauungsplanänderung kann ein Wohngebiet entstehen und es können notwendige Wohnungen realisiert werden.

Das Planungsgebiet befindet sich nordwestlich der Schorndorfer Innenstadt, in kurzer Distanz von ca. 5 Min Fußweg zum Bahnhof und Marktplatz.

Die Umgebungsbebauung weist eine heterogene Struktur in Bezug auf Nutzung und Dichte auf. Im Norden schließen sich unterschiedliche Wohntypologien, bestehend aus Reihenhäusern, Wohnhöfen, Geschosswohnungsbauten sowie ein revitalisiertes Industriegebäude der Pfeleidererwerke mit Wohn- und Gewerbenutzung an.

Östlich des neuen Quartiers befinden sich Ein- und Mehrfamilienhäuser. Der südliche Teil ist durch gewerbliche Gebäude, wie z. B. Lebensmitteldiscounter, Hotel und Produktionsstandorte für Gartengeräte und Kaffee geprägt. Westlich befindet sich ein größeres, unbebautes Grund- stück für zukünftige gewerbliche Nutzung.

Der Gebäudebestand wurde ehemals als Produktionsstandort der Holzwarenfabrik Pfeleiderer genutzt und weist an der Nord, Ost- und Südseite eine Blockrandbebauung mit ca. 17,2 m Höhe auf der Nord- und Ostseite und ca. 15,0 m an der Südseite auf. Die vollständige Neubebauung dieses Wohnquartiers übernimmt die Blockrandbebauung und in Teilen die Gebäudehöhen des Bestandes und ergänzt dieses Ensemble mit einem weiteren Baukörper Richtung Westen.

Insgesamt entstehen 144 neue 1 bis 4,5 Zimmerwohnungen in vier Baukörpern. 36 dieser neu- en Wohnungen werden als mietpreisgebundener Wohnraum errichtet. Damit werden die Forderungen der Stadt Schorndorf erfüllt.

Über „Grüne Brücken“, eingebettet in Gräserfelder, betritt man das neue Quartier. Ein „grüner Sockel“ legt sich als Band um die Erdgeschosse. Durch die schräg zueinander angeordneten Gebäude entstehen zwei Innenhöfe mit hoher Aufenthaltsqualität. Private und halböffentliche Freiräume entwickeln sich von den Rändern zur Mitte hin. Sitzgelegenheiten in Form einer langen und einer runden Tafel für Quartiersfeste und als täglicher Treffpunkt, Spielgelegenheiten für Kinder und Erwachsene, Rückzugsmöglichkeiten mit dem „Olgagärtle“ sowie der Gartenfläche für „Urban Gardening“ und den farblichen Akzenten mit rosa und weißem Kirschenhain bespielen diese Freiräume.

Die Erschließung erfolgt über die Olga-, Bismarck- und Hauffstraße. Von der Bismarck- und Olgastraße gibt es je eine Zufahrt zur Tiefgarage mit 137 PKW-Stellplätzen. Die Abstellplätze für Fahrräder sind sowohl in der Tiefgarage als auch in den Freiflächen, in der Regel in Nähe der Hauseingänge, vorgesehen.

Die Zugänge zu den Gebäuden sind mit ablesbaren, vorspringenden „Portalen“ sowie als Ruhe- und Wartezone mit Sitzbänken geplant. Farbakzente innerhalb derselben Farbgruppe oder Materialwechsel an den Gebäudeeingängen und an den Fassaden erleichtern die Adressierung der Gebäudeteile und die Orientierung im Quartier.

Die Fassaden der einzelnen Baukörper erhalten eine ablesbare, alternierende Struktur aus additiven Elementen in Form von vorspringenden offenen und überdachten Balkonen und Ein- schnitten aus rückspringenden Loggien an den Süd- und Westfassaden. Die Nord- und Ostseiten sind als Lochfassaden geplant, die den Leitgedanken der Süd- und Westfassaden aufnehmen werden. Diese Elemente sind farblich oder im Material, wie die genannten Hauseingänge, von der Fassade abgesetzt.

#### Empfehlung des Gestaltungsbeirates:

Auf einem innerstädtischen Gewerbestandort, dem sog. Pfeleiderer Areal, sollen nach einer weitgehenden Beseitigung der Industriearchitektur rd. 140 Wohnungen entstehen. Aufgrund des großen Wohnungsbedarfs in Schorndorf ist geplant, das Vorhaben mit einem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan umzusetzen. Die Investorengruppe hat sich nach der Untersuchung mehrerer Varianten für ein Baukonzept entschieden, auf dem der Rechtsplan aufbauen soll.

Der Beirat begrüßt die Entwicklung des vormaligen Gewerbeareals zu einem innenstadtnahen Wohnquartier. Als Qualitätsmaßstab kann das nördlich angrenzende Teilgebiet herangezogen werden, wo es unter Moderation der Stadt Schorndorf gelungen ist, einen umgenutzten Gewerbeflügel mit gereihten Stadthäusern zu einem gemischt genutzten Quartier zu verbinden. Das gelungene Vorläuferprojekt wie auch die kleinmaßstäblich geprägte Umgebung würden es nahe legen, sich der städtebaulichen Konfiguration im sog. Bismarckquartier über ein Wettbewerbsverfahren zu nähern. Der Beirat bedauert, dass diese Chance nicht ergriffen wurde.

Gut ausgearbeitete Pläne und Modell zeigen deutlich dass die städtebauliche Konzeption noch nicht ausgereift ist. Die schräg gestellte Hofbebauung, der hammerkopfförmige Gebäudeabschluss, die abgeschnittene Gebäudeecke an der Biegung der Bismarckstraße und das fünfgeschossige Gegenüber an der Hauffstraße wollen noch nicht befriedigen und werfen Fragen auf.

Dabei gibt der Bestand zur städtebaulichen Anordnung mit seiner Einfachheit und Stringenz gute Hinweise. Wenn zum Beispiel die Gebäudeflügel in Form einer Hofanlage zu organisieren wäre, könnte anstelle der drei eher kleinen Grünflächen ein zentraler Hof entstehen – mit vielen Vorteilen in räumlicher, ökologischer und architektonischer Hinsicht. Außerdem wäre zu prüfen, ob nicht möglicherweise ein Gebäudeflügel erhalten und

umgenutzt werden könnte. Insbesondere der nördliche und der östliche Gebäudeteil könnte dafür in Erwägung gezogen werden. Mit ihnen würde das Quartier eine für die Nachbarschaft bereits bekannte und akzeptierte räumliche Situation fortschreiben und mit dem rauhen Charme der gewerblichen Zweckbauten eine unverwechselbare Atmosphäre kreieren. Während die Gebäudehöhen am Rand durch die Nachbarschaft begrenzt sind, ist im Inneren des Geländes eine Neuordnung mit höheren Gebäuden denkbar. In der Architektursprache prägen plastische herausgearbeitete Loggien und eine kontrastierende Farbgebung das Erscheinungsbild. Es wäre

zu empfehlen über einen Verzicht auf Farbkontraste nachzudenken und auf das Spiel von Licht und Schatten zu setzen.

Die Darstellung der übergeordneten Einbindung wird gewürdigt. Die dargestellte Anbindung an benachbarte Grünräume ist nicht weiterführend, da sich diese auf anderen Grundstücken befinden, privater Natur also nicht öffentlich nutzbar und im Bestand nicht gesichert sind.

Die Freiraumstrukturen im neuen Quartier sind differenziert beschrieben. Es entstehen drei gemeinschaftliche Freibereiche, Gärten zu EG-Wohnungen und strenger gegliederte Eingangszonen. Der schräg zulaufende Raumzuschnitt für die Gemeinschaftshöfe sollte überprüft werden.

Es sollten innerhalb des Quartiers dauerhaft tragfähige Grünstrukturen entstehen. Da ein Großteil der Grundstücksfläche von der Tiefgarage eingenommen wird, ist das Volumen der Gehölze von der Substrathöhe und automatischer Bewässerung abhängig. Eine Anordnung der raumbildenden Großgehölze in kübelartigen Erhöhungen wird abgelehnt. An den Rändern des Grundstücks wird die Pflanzung von Großbäumen aus nachbarrechtlichen Gründen nicht möglich sein. Es sollten mehr Bäume mit natürlichem Erdkontakt vorgesehen werden. Hierfür wird ein Richtwert von einem Baum/500 qm Grundstücksfläche für angemessen erachtet.

Die Verbindung zwischen Bismarckstraße und Hauffstraße erscheint sinnvoll, jedoch wirkt die Tiefgaragenrampe in diesem Raum kontraproduktiv. Sie sollte in ein Gebäude integriert werden. Wie erforderliche Besucherstellplätze integriert werden können, scheint zum gegenwärtigen Projektstand noch nicht geklärt.

Den Bauherren und Architekten wird empfohlen, wesentliche Parameter des Projekts auf den Prüfstand zu stellen: Insbesondere den Verzicht auf die Einbeziehung von bestehenden Gebäudeflügeln, die riegelförmigen Wohngebäude in einheitlicher Körnung, die Segmentierung des Innenhofs und die innerer Erschließung. Einen hohen Stellenwert sollte angesichts der geplanten städtebaulichen Dichte die Einfügung in die Nachbarschaft erhalten, die durch eine Varianz in den gewählten Modulen verbessert werden könnte.

Wünschenswert wäre die Untersuchung von mehreren Varianten.

Die Bedeutung des Projekts für die städtebauliche Entwicklung Schorndorfs sollte diese Mühe wert sein. Um Wiedervorlage der überarbeiteten Planung wird gebeten.

### TOP 3 Bauvorhaben Lange Straße 11+13 – Neubau eines Wohnhauses

#### Sachverhalt:

Für das Grundstück an der Lange Straße ist der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Weite Gärten – Änderung Zwischen Eisenbahn, Friedrich-, Burg- und Künkelinstraße“, Planbereiche 09/02 von 1978 in Verbindung mit dem Bebauungsplan „Altstadt, Otter- und Vettergesäss, Au, Weite Gärten – Vergnügungsstätten und andere Einrichtungen“, Planbereiche 01/22, 02/15, 03/09 und 09/06 von 1989 maßgeblich.

Der Standort befindet sich an der Kreuzung Lange Straße / Werderstraße, in unmittelbarer Nähe zur Stadtmitte Schorndorf, nahe der Bahnlinie. Es ist ein renovierungsbedürftiges Wohnhaus mit 6 Mietwohnungen, nicht ausgebautem Dachgeschoß Baujahr 1963, bisherige Instandsetzung nur nach Bedarf, vorhanden. Die geplanten Maßnahmen sind

- energetische Sanierung des bestehenden Wohnhauses + kostenoptimierter Umbau der Bestandswohnungen zur Verbesserung / Aktualisierung der Wohnungsgrundrisse zugunsten heutiger Anforderungen
- Schaffung von weiteren Mietwohnungen (4 Wohnungen in den Obergeschossen durch An- bau / Erweiterung des bestehenden Wohngebäudes, Schaffung von barrierefreien Wohnungen mit Erschließung über einen Aufzug
- Rückbau des nicht ausgebauten Satteldachs zur Schaffung von 2 Dachwohnungen als abgesetztes jedoch verbindendes Staffelgeschoß über beide Gebäudeteile (Bestandsgebäude + Anbau)
- Schaffung der notwendigen Stellplätze im EG aus einer Mischung von Garagenstellplätzen und offenen Stellplätzen unter dem Anbau, ebenso ebenerdige Anordnung der Fahrradabstellplätze
- Haustechnische Versorgung des Anbaus durch Instandsetzung / Optimierung der Gebäudetechnik im Bestandsgebäude
- Sanierung der Bestandsfassaden als Putzfassade WDVS, entsprechen der umgebenden Bebauung
- Gliederung der beiden Längsfassaden an der straßenseitigen Nordfassade und rückwertigen Südfassade durch Ausbildung einer deutlichen „Gebäudefuge“, dadurch Beibehaltung der bestehenden Proportionen von Putzflächen an den Fassaden im Straßenbild
- Großflächige Fenster- und Balkonöffnungen an der Südseite, im Altbau Schließen der alten Balkone mit Fenstern zur Erweiterung der dahinterliegenden Aufenthaltsräume mit einer neuen vorgestellten, thermisch getrennten Balkonanlage
- Absetzung des Sockelgeschoßes und seiner Nutzung durch Materialwechsel in der Fassadengestaltung
- Absetzung des Dachgeschoßes durch geänderte Oberflächenstruktur und Farbigkeit

#### Empfehlung des Gestaltungsbeirates:

Ein in die Jahre gekommenes Wohnhaus aus den 1960er Jahren soll um einen Neubau an der Lange Straße ergänzt werden. Mit der Verdoppelung des Bauvolumens wird dem südöstlich des Kinos entstehenden größeren Wohngebäude an der Lange Straße ein Gebäude in angemessenem Maßstab gegenübergestellt.

Der Gestaltungsbeirat begrüßt, dass sich der Bauherr, die LBG Stuttgart, mit der Ertüchtigung und Erweiterung des Bestandsgebäudes gestalterisch auseinandersetzt und die bisherigen Überlegungen seiner Architekten dem Gremium zur Diskussion stellt.

Grundsätzlich wird die Schaffung von Wohnraum in innerstädtischer Lage unterstützt. Die Anordnung der Stellplätze auf eigenem Grundstück ist vernünftig gelöst.

Zur Außenraumgestaltung liegen bisher wenig Aussagen vor. Es wird empfohlen, den Erdgeschosswohnungen qualitätsvolle Bereiche zuzuordnen, um die Chance der abgeschirmten Südlage zu nutzen. Auch soll die Zugänglichkeit des Kinderspielplatzes im Süden durch einen parallelen Zugang vom Treppenhaus aus gewährleistet werden. In diesem Zusammenhang ist die straßenseitige Lage des Aufzugs im Grundriss des Neubaus zu hinterfragen.

Kritisch sieht der Gestaltungsbeirat die Zurücknahme des Staffelgeschoßes und die Stirnfassade an der Werderstraße. Es bietet sich förmlich an, in Anlehnung an die historische Bebauung entlang der Werderstraße eine selbstbewusstere Fassade auszubilden. Der Gestaltungsbeirat empfiehlt das Staffelgeschoß an der Werderstraße nicht zurückspringen zu lassen und unter Bezugnahme auf die anschließenden

Gründerzeitfassaden, stehende Fensterformate auszubilden.

Der lapidare Ausdruck des Bestandsgebäudes an der Lange Straße hat etwas frappierend Einfaches und führt zu einer Lässigkeit, die der Entwurf des Neubaus noch nicht ausstrahlt. Die breite Fuge mit den Fenstern für die untergeordneten Räume, sowie die formale Verknüpfung von Hauptfassade und Staffelgeschoss sind zu überprüfen und deutlich zu vereinfachen. Es bedarf keiner gestalterischen Fuge und eines Materialwechsels, um die Fassade zum Klingen zu bringen. Mit einer einfachen, konsequent entwickelten Fassade wird die Straßenrandbebauung an der Lange Straße zur Beruhigung dieser innerstädtischen Situation einen guten Beitrag leisten.

Für eine erneute Beratung steht der Gestaltungsbeirat gern zur Verfügung. Eine Wiedervorlage ist nicht zwingend, kann aber auf Wunsch der Bauherren bzw. des Architekten stattfinden.

#### TOP 4 Bauvorhaben Johann-Philipp-Palm-Straße 22 – Neubau eines Wohn- und Geschäftshaus

##### Sachverhalt:

Für das Grundstück an der Johann-Philipp-Palm-Straße ist der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Altstadt, Otter- und Vettergesäss, Au“, Planbereiche 01/32, 02/23 und 03/23 von 2006 in Verbindung mit dem Bebauungsplan „Altstadt, Otter- und Vettergesäss, Au, Weite Gärten“, Planbereiche 01/22, 02/15, 03/9 und 09/6 von 1989 maßgeblich.

Das Gebäude befindet sich in der historischen Innenstadt. Nach Osten und Westen schließen ebenfalls giebelständige Nachbargebäude mit Ihren Traufen an.

Im Erdgeschoss des Gebäudes befindet sich eine Ladennutzung. Diese soll zukünftig fortgeführt werden. In den darüber liegenden Geschossen befindet sich ausschließlich Wohnnutzung. Es werden insgesamt sechs Wohnungen über einen Aufzug / Treppenhaus angedient.

Im Untergeschoss befinden sich Abstellräume und Lagerflächen. Im Süden befindet sich die Zufahrt zu den Stellplätzen.

##### Empfehlung des Gestaltungsbeirates:

Der Gestaltungsbeirat begrüßt die Überarbeitung des ursprünglich vorgelegten Entwurfs für den Umbau des giebelständigen Stadthauses. Die Fassaden im Süden und Norden haben an Klarheit gewonnen. Mit der Reihung gleicher Fensterformate ist der Bezug zu den Gestaltungsprinzipien der Altstadt gelungen. An der Südfassade wird zugunsten der Tektonik des Gebäudes erneut empfohlen, die geschlossenen Wandflächen bis ins Erdgeschoss weiterzuführen und die Schaufenster rechts und links vom Zugang etwas schmaler zu gestalten. Ideal wäre zudem eine Verlängerung der dann etwas schmaleren Schaufenster bis zum Boden der Ladeneinheit.

Auf der Nordseite hat der Außenraum durch den offenen Zugang zwischen den beiden Stellplätzen sehr gewonnen. Die beiden eng platzierten Bäume zur Markierung des Eingangs überzeugen nicht. Es wird empfohlen, hier nur einen Baum mit mehr Grünvolumen zu pflanzen. Nach der inzwischen erfolgten Konkretisierung der Planung ist auf dieser Seite des Gebäudes ein zweiter baulicher Rettungsweg in Form einer außenliegenden Treppe notwendig. Diese wird im jetzigen Planungsstand formal zu wenig eingebunden. Der

Gestaltungsbeirat empfiehlt, die Treppe in Absprache mit den Behörden stärker mit der Geometrie und der Struktur der Balkone zu verknüpfen. Insgesamt ist auf eine sorgfältige und möglichst feine Detaillierung der Elemente bei der Realisierung zu achten. Das Treppenhaus und die Liftüberfahrt werden in der vorliegenden Planung mit einem Flachdach und umlaufender erhöhter Attika abgeschlossen. Wünschenswert ist hier eine Anpassung des Daches oder zumindest der Attika an die geneigte Geometrie und Höhe der gegenüberliegenden Gaube.

Auf der Ostfassade wird die Überarbeitung der südlich liegenden Fenster und des Daches positiv aufgenommen. Der geschlossene Mittelbereich der Gaube wirkt noch unstimmig und sollte überarbeitet werden. Angeregt wird eine gleichmäßige Gliederung mit Fenstern und leicht vertieft gesetzten, geschlossenen Wandelementen. Da die Verfasser keine Möglichkeit für eine weitere Gliederung der Ostfassade mit kleinen Fenstern in den Obergeschossen sehen, empfiehlt der Gestaltungsbeirat die geschlossene Wand über das Material auszuzeichnen. Empfohlen wird ein hochwertiger, in den Kontext passender mineralischer Kratzputz mit sichtbarer Strukturierung. Die scheinbare Teilung des Baukörpers in den Obergeschossen irritiert. Auf einen Materialwechsel sollte hier ausdrücklich verzichtet werden.

Insgesamt reagiert der Architekt in der Überarbeitung des Projekts ausführlich auf die Hinweise des Gestaltungsbeirats. Unter Berücksichtigung der obigen Empfehlungen wird eine angemessene und sorgfältige Realisierung des Bauvorhabens im Kontext der historischen Weststadt Schorndorfs erwartet.

Eine Wiedervorlage ist nicht erforderlich.

Prof. Dr. Franz Pesch	
Peter W. Schmidt	
Bettina Klinge	
Stefan Helleckes	