

STADT SCHORNDORF  
2. SITZUNG DES GESTALTUNGSBEIRATES AM 08.06.2016  
IM GROSSEN SITZUNGSSAAL DES RATHAUSES, MARKTPLATZ 1

NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE VERHANDLUNG DES GESTALTUNGSBEIRATES

Beginn der öffentlichen Sitzung: 15:00 Uhr  
Ende der öffentlichen Sitzung: 17:30 Uhr

Anwesende Gestaltungsbeiräte: Prof. Dr. Franz Pesch  
Prof. Jens Wittfoht  
Gabriele D´Inka  
Stefan Helleckes

Anwesende der Verwaltung: Finanzdezernent Thorsten Englert  
Manfred Beier, Leiter Fachb. Stadtentwicklung / Baurecht

Anwesende Gemeinderäte: Ingo Sombrutzki, stellv. Fraktionsvorsitzender CDU  
Martin Thomä, Fraktion SPD  
Agnes Schilling, Fraktion FDP/FW  
Wilhelm Pesch, stellv. Fraktionsvorsitzender Grüne

Anwesender der Städtischen Wohnbaugesellschaft Schorndorf mbH: Martin Schmidt, Geschäftsführer

Anwesende Planverfasser: Stefan Kunze (Bauvorhaben Schulstraße 28)  
Dieter Broghammer (Bauvorhaben Burggymnasium - Fassade)  
Patricia Bäuchle (Bauvorhaben Aichenbachstraße 26-32)  
Werner Böck (Bauvorhaben Lange Straße 14-16)  
Arion Frank (Bauvorhaben Alte Steige 28)  
Günter Ostertag (Bauvorhaben Hungerbühlstraße 25)

Schriftführung: Irene Sperl-Schreiber

NICHTÖFFENTLICHER SITZUNGSTEIL:

Im nichtöffentlichen Sitzungsteil von 11:00 Uhr bis 14:30 Uhr erfolgte die Ortsbesichtigung aller zu besprechenden Bauvorhaben. Herr Beier erläuterte bei den jeweiligen Projekten die stadträumliche Einbindung der Standorte, die Situation im Bestand und den Entwurfsansatz der jeweiligen Projekte.

Anschließend erfolgte die Vorbesprechung der Projekte.

TAGESORDNUNG ÖFFENTLICH:

1. Grußwort durch Herrn Manfred Beier
2. Bauvorhaben Schulstraße 28 - Neubau Verkaufsflächenerweiterung mit Büros für das bestehende Kaufhaus Bantel
3. Bauvorhaben Burggymnasium - Fassade
4. Bauvorhaben Aichenbachstraße 26-32 - Neubau von drei Mehrfamilienhäusern
5. Bauvorhaben Lange Straße 14-16 - Neubau mit 6 Geschossen und zwei Parkebenen
6. Bauvorhaben Alte Steige 28 - Neubau Mehrfamilienhaus mit fünf Wohneinheiten u. Tiefgarage
7. Bauvorhaben Hungerbühlstraße 25 - Neubau mit zwei Wohnungen und einer Kanzlei

Die Tagesordnung erfährt keine Änderung

**TOP 2. Bauvorhaben Schulstraße 28 - Neubau Verkaufsflächenerweiterung mit Büros für das bestehende Kaufhaus Bantel**

Sachverhalt:

Für das Grundstück an der Schulstraße ist der rechtsverbindliche qualifizierte Bebauungsplan „Altstadt“, Planbereich 01/4 von 1991 maßgeblich.

Der geplante Neubau an der Ecke Schulstraße / Wallstraße für eine Verkaufsflächenerweiterung und Büros des bestehenden Kaufhaus Bantel hält sich bis auf die Dachform und Überschreitungen des Baufensters an die Festsetzungen des o.g. Bebauungsplans. Die Überschreitungen des Baufensters in Richtung Schulstraße und Wallstraße resultieren aus den zugesagten Überschreitungen in gleichen Maß beim unmittelbar benachbarten Bauvorhaben Schulstraße 24-26. Auch dort entsteht ein Baukörper mit Flachdach. Der Neubau soll mit dem Bestand über eine zweistöckige Brücke (statt wie im Bestand einstöckig) verbunden werden.

Empfehlung des Gestaltungsbeirates:

Um den sich ändernden Marktbedingungen begegnen zu können, beabsichtigt das Modehaus Bantel eine bauliche Erweiterung des Stammhauses am Standort Schulstraße 28. Diese Maßnahme wird vom Grundsatz her begrüßt.

Der vorgestellte Entwurf für den Erweiterungsbau des bestehenden Modehauses formuliert einen differenzierten, aber im städtebaulichen Kontext nicht schlüssigen 4-geschossigen Baukörper. Der räumliche Charme des heutigen Zugangs („Torsituation“) in die Schorndorfer Altstadt verliert durch den Rückbau des Bestandsensembles an Atmosphäre und Qualität. Die Chance eines maßstäblichen Umgangs in dieser sensiblen städtebaulichen Situation wird im vorliegenden Entwurf nicht erkannt. Verstärkt wird dieser Effekt durch die Überschreitungen der Grundstücksgrenzen. Der Wunsch nach mehr Nutzflächen ist aus der inneren Logik des Gebäudes heraus nachvollziehbar, die dadurch entstehenden städtebaulichen Defizite sind jedoch gravierend.

Der Umgang mit dem öffentlichen Raum ist ein wesentliches Anliegen und sollte bei der Neubebauung bedacht werden! So kann es nicht sein, dass sich das notwendige Fluchttreppenhaus in Verbindung mit seiner Brandwand in den öffentlichen Fußweg schiebt, ohne den weiteren Straßenverlauf zu berücksich-

tigen! Hier wäre eine angemessene Reaktion im Außenbereich wünschenswert. Auch die vorgeschlagene Fassadenplanung weiß noch nicht zu überzeugen. Formate und Gliederung lassen eine gestalterische Nähe zum Ort vermissen und wirken bislang beliebig und austauschbar. Wünschenswert wäre eine intensivere Auseinandersetzung mit Motiven der Altstadt, wie zum Beispiel der Frage nach Wand und Öffnung. Dies könnte helfen, auf die Bedingungen am Ort spezifischer zu reagieren.

Aufgrund der beschriebenen Problemstellung plädieren wir für eine Wiedervorlage des Projektes im Gestaltungsbeirat.

### **TOP 3. Bauvorhaben Burggymnasium - Fassade**

#### Sachverhalt:

Das von der Stadt Schorndorf in Folge eines städtebaulichen Wettbewerbs beauftragte Architekturbüro Broghammer.Jana.Wohlleber, Rottweil möchte von der Stadt Schorndorf eine Entscheidung für die künftige Fassade. Die Stadtverwaltung bittet den Gestaltungsbeirat um eine Empfehlung. Im Gestaltungsbeirat werden fünf Muster vorgestellt.

#### Empfehlung des Gestaltungsbeirates:

Der Entwurf für den Neubau des Burggymnasiums in Schorndorf basiert auf einem gewonnenen Realisierungswettbewerb. Das Projekt ist nicht Gegenstand der Betrachtung, sondern es geht ausschließlich um die Fassadengestaltung und hier wiederum nur um deren Farbgebung und Materialisierung.

Das von den Architekten vorgeschlagene Gestaltungskonzept, rotbrauner Klinker mit einer lebendigen Oberflächenstruktur, wird einhellig befürwortet! Es verleiht dem klaren, in sich ruhenden Baukörper eine angenehme, differenzierte, zeitlos wirkende Oberfläche. Der Klinker als Material ist nachhaltig, robust und der Aufgabenstellung angemessen. Insgesamt eine überzeugende Fassadengestaltung, die das Stadtbild bereichern wird.

### **TOP 4. Bauvorhaben Aichenbachstraße 26-32 - Neubau von drei Mehrfamilienhäusern**

#### Sachverhalt:

Für das Grundstück an der Aichenbachstraße ist der rechtsverbindliche qualifizierte Bebauungsplan „Alter Friedhof, Schecken Urban“, Planbereiche 07/11 und 19/14 von 1990 maßgeblich.

Durch die Aufgabe zweier Gewerbebetriebe konnte der Schorndorfer Bauträger Riker Immobilien die Grundstücke und Gebäude Aichenbachstraße 26, 26/1 und 32 erwerben. Die dortigen Gebäude wurden bereits abgebrochen. Inzwischen wurden auch die Gebäude Aichenbachstraße 28 und 30 gekauft. Die beauftragte Architektin plant auf dem Areal eine Mehrfamilienhausbebauung mit insgesamt 3 Baukörpern und 23 Wohnungen und einer Tiefgarage. Hierzu gibt es allerdings zwei Varianten. Eine Variante hält die Festsetzung des Bebauungsplans, der bei der Dachform Sattel-, Walm- und Mansarddächer vorschreibt, für die Baukörper entlang der Aichenbachstraße und des nördlichen Verbindungsweges ein. Der Baukörper an der Nordostecke wurde jedoch dreigeschossig mit einem zurückgesetzten Staffelgeschoss

mit Flachdach ausgebildet. Die bevorzugte zweite Variante sieht generell eine Flachdachbebauung mit zurückgesetzten obersten Geschossen vor. Hier widerspricht der Bebauungsplan dieser Planung aber im Hinblick auf die festgesetzte Wandhöhe, die hier bei höchstens 6,50 m Höhe liegt (gemessen von der EFH bis zum Schnittpunkt der Dachhaut).

#### Empfehlung des Gestaltungsbeirates:

Der Gestaltungsbeirat folgt dem Vorschlag, an dieser Stelle mit Flachdächern und rückgesetzten Staffelgeschossen zu bauen. Die Staffelgeschosse sollten deutlich zurückspringen. Dabei sollte das Staffelgeschoss der Bebauung entlang des Wohnweges von diesem abgewandt sein. Entlang der Aichenbachstraße (Nord-Ost-Seite) sollte das Staffelgeschoss zur Straße hin orientiert und zum Garten hin abgestuft sein. Generell sieht der Gestaltungsbeirat die Gebäudemasse kritisch. Dies bezieht sich vor allem auf die Gebäudetiefe mit den angehängten Balkonbauwerken und die Dichte am Wohnweg. Die Verbindung der beiden Baukörper am Wohnweg verunklart das Ensemble und wird abgelehnt. Es sollten eigenständige Baukörper entwickelt werden. Das 4-geschossige Eckgebäude wird vom Beirat abgelehnt, hier ist nur eine 3-geschossige Bebauung ohne Staffelgeschoss verträglich. Eine 4-geschossige Bauweise wird abgelehnt. Die Staffelgeschosse sollten hinsichtlich der Fassadengestaltung eine andere architektonische Qualität bekommen. Die Anlage der Tiefgarage wird begrüßt. Dass dennoch eine sehr hohe Zahl an ebenerdigen Stellplätzen vorgesehen wird, ist nicht nachvollziehbar. Insbesondere entlang des Wohnweges sollten die Stellplätze zugunsten von mehr Grünflächen reduziert werden. Vorschläge für eine differenziertere Hofgestaltung sind erwünscht.

Der Gestaltungsbeirat bittet um eine Wiedervorlage auf der Basis der Empfehlungen.

### **TOP 5. Bauvorhaben Lange Straße 14-16 - Neubau mit 6 Geschossen und zwei Parkebenen**

#### Sachverhalt:

Für das Grundstück an der Lange Straße ist der rechtsverbindliche qualifizierte Bebauungsplan „Weite Gärten“, Planbereich 09/2 von 1978 maßgeblich.

Für das geplante Vorhaben muss dieser Bebauungsplan allerdings hinsichtlich der geplanten Geschosse (bislang IV) und des Gebietstyps (bislang MI) geändert werden. Die umgebende Nachbarschaft besteht aus 3-geschossigen Satteldachhäusern bzw. einem neueren Gebäude mit 3 Vollgeschossen und einem zurückgesetzten obersten Geschoss. Die Grundstücke zwischen Rosenstraße, Werderstraße und Langestraße sind geprägt durch Wohnhäuser und verschiedene Erweiterungsbauten für das Schorndorfer Traumpalast-Kino sowie Parkieranlagen für die Kino-Besucher. Der größte Filmsaal „Tausendund-eineNacht“ bildet den baulichen Hochpunkt des Ensembles mit einer Wandhöhe von ca. 20 m auf der Nordseite der Lange Straße. Der Grundstückseigentümer plant nun auf der Rückseite des 20 m hohen Baukörpers des größten Filmsaals die zwei noch verbliebenen Wohnhäuser an der Lange Straße abzubauen und entlang der Lange Straße einen 6-geschossigen Neubau mit zwei Parkebenen, darüber liegenden 4 Vollgeschossen und ein zurückversetztes weiteres Geschoss für das Wohnen zu realisieren. Die für das Kino entfallenen Stellplätze werden unter den Wohngeschossen vorgesehen, sie treten entlang der Lange Straße mit 1 ½ bis 2 sichtbaren Geschossen und baukörperlichen Erweiterungen als geschlossene Kuben hervor. Die vorgeschlagenen Bauvolumen resultieren aus dem Baukörper des Kinogebäudes und erreichen diese Höhenentwicklung.

Im Rahmen einer Vorberatung mit dem Ältestenrat des Gemeinderats wurde das oberste Geschoss inzwischen auf die Hälfte reduziert. Die in der BauNVO genannte Höchstgrenze für die GFZ von 3,0 (MK) lässt allerdings weiterhin rechnerisch nur fünf Geschosse zu.

Empfehlung des Gestaltungsbeirates:

Das Engagement für die geplante Arrondierung des Areals und die ‚Kaschierung‘ des mächtigen Baukörpers des Kinogebäudes wird grundsätzlich befürwortet und begrüßt.

Die Bebauung sollte sich jedoch in Körnung, Maßstab und Höhenentwicklung in den städtebaulichen Kontext eingliedern. Die Umgebung an der Langen Straße ist durch 3-geschossige Satteldachhäuser geprägt, dies sollte auch der Maßstab für die Neubebauung sein. Eine Neubebauung mit einer Höhenentwicklung von 3 Vollgeschoßen und einem weiteren Nichtvoll-Geschoß wird als angemessen betrachtet.

Die städtebauliche Figur sollte in ihrer Ausformulierung das Thema Wohnen stärker herausarbeiten und die Einfügung in das vom Wohnen geprägte Umfeld anstreben. Um dies zu erreichen wird angeregt, die Parkierungsebenen stärker in das Gelände einzugraben, dies kann in Anbindung an die nördlich tiefer gelegenen Parkierungsflächen mit einem Versatz von ½ oder einem ganzen Geschoss nach unten gelingen.

Die Erdgeschoßzone an der Langen Straße muss vom Wohnen mit den Themen Eingangsbildung, Zugang, Vorbereich und der Anordnung von Fahrradräumen, Abstellräumen und ähnlichem geprägt werden. Der Gefahr einer abweisenden, weitgehend geschlossenen Fassade muss durch die architektonische Feinjustierung der Fassade im Erdgeschoss mit aller Entschiedenheit begegnet werden. Eine Belegung der Erdgeschosszone kann durch die Verlegung der Eingänge, durch Gemeinschaftseinrichtungen (Abstellflächen für Fahrräder, Kinderwagen etc.), oder durch kleine Büroeinheiten erreicht werden.

Bei den grundsätzlichen Überlegungen zum Wohnungsangebot bzw. Wohnungsgemeinde auf den Geschossen sollte die besondere Lage im Rücken und mit relativ geringem Abstand zur hohen Wand des Kinogebäudes berücksichtigt werden. Die qualitativen Anforderungen an das Wohnen mit Bezug zur Himmelsrichtung, zur Orientierung, zum Ausblick sollten in der Anordnung und Lage auf dem Geschoss beachtet werden.

Es sind zum Beispiel durchgesteckte Familienwohnungen mit auf der Nordseite angeordneten Kinderzimmern bei geringem Abstand zur hohen Kinowand undenkbar. Für die größeren Wohneinheiten könnten die Gebäudeenden mit der Möglichkeit zur dreiseitigen Orientierung stärker herangezogen werden. Geschützte Freibereiche in Form von Loggien sollten für alle Wohneinheiten berücksichtigt werden.

Der von den Entwurfsverfassern selbst als Referenz angegebene Neubau auf der gegenüber liegenden Straßenseite, zeigt alle Merkmale einer gut integrierten Baumaßnahme. Er bietet damit eine Orientierung für die Weiterentwicklung des Projekts im Schorndorfer Maßstab.

Der Gestaltungsbeirat bittet um eine Wiedervorlage mit der Darstellung des Lösungsansatzes auch anhand eines einfachen Arbeitsmodells.

## **TOP 6. Bauvorhaben Alte Steige 28 - Neubau Mehrfamilienhaus mit fünf Wohneinheiten und Tiefgarage**

### Sachverhalt:

Für das Grundstück an der Alten Steige ist der rechtsverbindliche und qualifizierte Bebauungsplan „Alte Steige“ (südlicher Teil), Planbereich 27/1 von 1975 maßgeblich.

Das Arch.-Büro Frank Architekten aus Winnenden plant im Auftrag der Eheleute Schmidt ein Mehrfamilienhaus mit fünf Wohneinheiten. Die großzügigen Wohnungen sollen eine gemeinsame, ebenfalls großzügige Tiefgarage, mit einer Zufahrt über den Justinus-Kerner-Weg sowie eine Doppelgarage mit dann insgesamt 13 Stellplätzen erhalten. Die geplante Doppelgarage liegt in dem im o.g. Bebauungsplan ausgewiesenen Garagenfenster. Das Baufenster für dieses Grundstück liegt etwas ungünstig gedreht, weder parallel zur Alten Steige noch parallel zum Justinus-Kerner-Weg und stößt mit seiner Südost-Ecke an das südlich angrenzende Grundstück Alte Steige 30. Um den baurechtlich notwendigen Abstand zum Grundstück Alte Steige 30 zu erzielen, schlägt der Architekt eine Drehung des Gebäudes in Richtung Alte Steige vor, was zu Überschreitungen des Baufensters in Richtung Alte Steige (ca. 40 qm) und Justinus-Kerner-Weg (ca. 25 qm) von insgesamt ca. 65 qm führt. Der maßgebliche Bebauungsplan schreibt im Textteil ein Satteldach mit 16-18 Grad Dachneigung vor. Der bewusst kubisch geplante klare Baukörper widerspricht mit seinem Flachdach allerdings dieser Festsetzung. Die geforderte Zweigeschossigkeit wird allerdings eingehalten.

### Empfehlung des Gestaltungsbeirates:

Die vorgeschlagene Bauweise mit gestaffeltem Flachdach wird an dieser Stelle vom Gestaltungsbeirat mitgetragen. Die umgebende Bebauung sieht an dieser Straßenseite der Alten Steige eine stirnseitige Bebauung und am Julius-Kerner-Weg eine breitere Ansicht der Gebäude vor. In diesem Sinne wird empfohlen, den geplanten Baukörper an der alten Steige noch etwas zurückzunehmen. Die Unterbringung der Stellplätze in einer TG wird begrüßt. Es wird kritisch gesehen, dass dennoch sowohl in der Alten Steige als auch im Julius-Kerner-Weg umfänglich ebenerdige Stellplätze vorgesehen werden. Die Stellplätze an der Alten Steige sollten wegfallen. Die hohe Ausnutzung des Grundstücks mit 5 WE erfordert nicht zwingend die vorgeschlagene hohe Baumasse. Diese sollte überprüft und reduziert werden.

Die komplette Terrassierung des Gesamtgeländes sollte zurückgenommen werden, um den neuen Baukörper mit seinem relativ großen Bauvolumen in die umgebende Siedlung am Hang zu integrieren. Ggf. sollte überprüft werden, ob die nebeneinanderliegenden Wohneinheiten nicht höhenversetzt mit einem Höhenversatz in der Dachwohnung angeordnet werden könnten. Es ist nicht zwingend erforderlich, die Wohngärten komplett mit einem Niveau auszubilden, zumal die Flächen nicht vollständig mit einer TG unterbaut sind.

Das Engagement der Bauherrenschaft und des beauftragten Architekturbüros wird begrüßt. Ausgehend von der hohen Qualität der vorliegenden Planung ist zu erwarten, dass die Einbindung des Hauses in das hängige Gelände gelingt.

Eine Wiedervorlage des Projekts ist nicht erforderlich.

**TOP 7. Bauvorhaben Hungerbühlstraße 25 - Neubau mit zwei Wohnungen u. einer Kanzlei**

Sachverhalt:

Auf dem Grundstück Hungerbühlstraße 25 soll nach Abbruch eines dort vorhandenen Gebäudes ein Neubau für zwei Wohnungen und eine Steuerberatungskanzlei entstehen. Für den Bereich besteht nur ein einfacher Bebauungsplan aus dem Jahr 1956, allerdings auch ein sogenannter Bebauungsvorschlag aus dem Jahr 1961 mit Festsetzungen zum Baufenster, Stockwerk, Seitenabstand (8,0 m) und zur Dachneigung (ca. 45°). Der geplante Neubau wurde bereits im 1. Gestaltungsbeirat vorgestellt. Der beauftragte Architekt stellt eine Alternativplanung vor. Es handelt sich um eine Bauanfrage.

Empfehlung des Gestaltungsbeirates:

Das Bauvorhaben wurde in der 1. Sitzung des Gestaltungsbeirates vom 02.03.2016 behandelt. Die darin angesprochenen Empfehlungen wurden weitgehend umgesetzt.

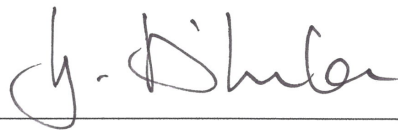


Der Baukörper ist jetzt sehr viel klarer in seiner Ausformulierung, die Höhenentwicklung wurde reduziert und nimmt stärker Rücksicht auf die Nachbarbebauungen. Das eindeutig ausformulierte Satteldach prägt die Erscheinung des in heutiger Architektursprache entwickelten Gebäudes.

Für die Weiterentwicklung des Projekts werden folgende Anregungen ausgesprochen:

Die Einbindung des Gebäudes in die Höhenstaffelung der Nachbarn könnte durch eine leichte Höhenreduzierung noch besser aufgenommen werden.

Eine Reduzierung der Höhenentwicklung des Erschließungsturmes wäre durch die Ausbildung von Maisnette-Wohnungen im Dach möglich.

Eine Wiedervorlage wird nicht gefordert.

Gabriele D´Inka	
Prof. Dr. Franz Pesch	
Prof. Jens Wittfoht	
Stefan Helleckes	