

4. SITZUNG DES GESTALTUNGSBEIRATES DER STADT SCHORNDORF  
IM GROSSEN SITZUNGSSAAL DES RATHAUSES, MARKTPLATZ 1  
AM MITTWOCH, DEM 30. NOVEMBER 2016 UM 15:00 UHR

**NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE VERHANDLUNG DES GESTALTUNGSBEIRATES**

Beginn der Sitzung: 15:00 Uhr  
Ende der Sitzung: 16:30 Uhr

Anwesende Gestaltungsbeiräte: Prof. Dr. Franz Pesch  
Pesch Partner Architekten Stadtplaner GmbH  
Gabriele D’Inka  
D’Inka Scheible Hoffmann Architekten BDA  
Stefan Helleckes  
Helleckes Landschaftsarchitektur

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

Anwesende Stadträte: Manfred Bantel  
Fraktion CDU  
Martin Thomä  
Fraktion SPD  
Konrad Hofer  
Fraktion FDP/FW  
Wilhelm Pesch  
stellv. Fraktionsvorsitzender GRÜNE

Anwesende Planverfasser: Stefan Kunze  
Bauvorhaben Schulstraße 28  
Felix Stammler  
Bauvorhaben Lange Straße 14-16  
Claus Stammler  
Bauvorhaben Karlstraße 11

Schriftführung: Jan Grube  
Fachbereich Stadtentwicklung und Baurecht

## TAGESORDNUNG

1. Begrüßung
2. Bauvorhaben Schulstraße 28 – Neubau von einem Geschäftshaus
3. Bauvorhaben Lange Straße 14-16 – Neubau von einem Wohnhaus
4. Bauvorhaben Karlstraße 11 – Neubau von einem Wohn- und Geschäftshaus

Die Tagesordnung erfährt keine Änderung.

### TOP 2 Bauvorhaben Schulstraße 28 – Neubau von einem Geschäftshaus

#### Sachverhalt:

Für das Grundstück an der Schulstraße ist der rechtsverbindliche, qualifizierte Bebauungsplan „Altstadt – Quartier zwischen Schulstr., Joh.-Philipp-Palm-Str. und Wallstr.“, Planbereich 01/4 von 1991 maßgeblich.

Der geplante Neubau an der Schulstraße für eine Verkaufsflächenerweiterung und Büros des bestehenden Kaufhaus Bantel hält sich bis auf die Dachform und Überschreitungen des Baufensters an die Festsetzungen des oben genannten Bebauungsplans. Die Überschreitung des Baufensters in Richtung Schulstraße 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 verbunden werden.

#### Empfehlung des Gestaltungsbeirates:

Die geplante Erweiterung des Textilkaufhauses liegt an der Schnittstelle zur Altstadt und verbindet den großflächigen Handel an der Karlsstraße mit den kleinteilig strukturierten Einkaufslagen im Stadtkern. Das Bauvorhaben wird vom Gestaltungsbeirat im Grundsatz mitgetragen, da es einem wichtigen Gelenkpunkt im Osten der Altstadt mit einer attraktiven Nutzung belegt. Mit Bedauern wird konstatiert, dass es nicht gelungen ist, das Bestandsgebäude auf der Ostseite der Wallstraße in das Konzept zu integrieren und nun der Abriss nicht mehr abzuwenden ist.

Der Gestaltungsbeirat nimmt zur Kenntnis, dass der Architekt bei der Weiterentwicklung der Planung den Anregungen des Beirats gefolgt ist und auf das ursprünglich geplante gläserne Verbindungsstück an der Schulstraße verzichtet hat. Der sich nun viel klarer darstellende Entwurf zeigt den Erfolg dieses neuen planerischen Zugangs.

Nach der Überarbeitung des Entwurfs präsentiert sich das Vorhaben mit einer frei komponierten Lochfassade und unterschiedlichen Fensterformaten. Die Komposition wird vom Beirat als Gewinn für die Nachbarschaft begrüßt. Die Gesamtansicht zeigt eine gut proportionierte Fassadenabwicklung an der Schulstraße, die den Eingang in die Altstadt betont, ohne zu überzeichnen. Mit der Zurücknahme des zweiten Obergeschosses und der Integration der Fluchttreppe ins Gebäude wird die architektonische Präsenz wesentlich verbessert.

Es ist zu begrüßen, dass für die Fassade Entwurfsvarianten vorliegen. Im Vergleich der erarbeiteten Lösungen spricht sich der Beirat entschieden für die Variante mit wenigen großen

Fenstern aus, bei der kein Versuch unternommen wird, die Anmutung des Gebäudes gestalterisch in die Nähe zu den Wohnbauten der Altstadt zu rücken.

Mit dem großen, über zwei Geschosse aufragenden Fenster über dem Eingang wird die Ecke Schulstraße/Wallstraße gut markiert. Als Betrachter gewinnt man jedoch den Eindruck, dass die Proportion an diese Stelle noch nicht gelungen ist und der Eingang unter der großen Öffnung gedrückt wirkt. Der Beirat empfiehlt, die Ecksituation in Gestalt, Maßstab und Gliederung zu überprüfen.

Bei der insgesamt ausgewogenen Gestalt des Gebäudes fällt ein Element auf, das für den öffentlichen Zugang zur Altstadt eine nicht hinzunehmende Beeinträchtigung bedeuten würde. Der Beirat hat in der bisherigen Befassung mit dem Bauvorhaben aufgrund der dargelegten wirtschaftlichen Beweggründe einer gläsernen Überbrückung der Wallstraße schweren Herzens zugestimmt. Das in den vorliegenden Plänen und vor allem im Modell sichtbar werdende Bauwerk bricht mit einer Breite von 10 Metern den Maßstab der Altstadt und kann in dieser Form nicht hingenommen werden. Unter der breiten Brücke entsteht ein Hohlraum, der wenig einladend wirkt – tagsüber verschattet und in den Abendstunden möglicherweise ein Angstraum. Der Gestaltungsbeirat ist überzeugt, dass die bequeme und attraktive Verbindung der Verkaufsebenen mit einer maximal 5 Meter breiten Brücke funktional wie auch gestalterisch gut zu bewältigen wäre. Die Verringerung des Volumens ist unbedingt erforderlich um die Attraktivität der Wallstraße als öffentlichen Raum zu erhalten.

Ferner wird angeregt, die Chance zu nutzen, den Besuchern im Innenraum mit der zentral gelegenen Treppenanlage eine Attraktion zu bieten, die an die Kultur der frühen Kaufhäuser erinnert. Wenn es sich dabei auch nicht um ein stadtbildwirksames Architekturelement handelt, so könnte aber ein Innenraum entstehen, der den Besuchern der Region einen Umweg wert sein könnte.

Die Architektur eines großvolumigen Hauses am Altstadtrand wird maßgeblich von den Details bestimmt – insbesondere vom Material der Fassade und die Detaillierung der zum Teil großen Fensterflächen. Der Gestaltungsbeirat regt an, das Bauvorhaben vor einer definitiven Entscheidung zu bemustern. Über eine Einladung zur Bemusterung würden sich die Mitglieder zu gegebener Zeit sehr freuen.

Eine Wiedervorlage des Projekts wird nicht für erforderlich gehalten.

### **TOP 3 Bauvorhaben Lange Straße 14-16 – Neubau von einem Wohnhaus**

#### Sachverhalt:

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

Die umgebende Nachbarschaft besteht aus 3-geschossigen Satteldachhäusern beziehungsweise einem neueren Gebäude mit drei 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 „TausendundeineNacht“ bildet den baulichen Hochpunkt des Ensembles mit einer Wandhöhe von rund 20 Metern auf der Nordseite der Lange Straße.

Der geplante Baukörper erstreckt sich entlang der Lange Straße und folgt konsequent dem Grenzverlauf mit einem leichten Knick. Das Volumen wurde in seiner Tiefe reduziert und im rückwärtigen Bereich U-förmig ausgebildet. Diese Maßnahme gewährleistet eine gute Anordnung der Wohnungen mit jeweils zweiseitiger Belichtung und einer Orientierung zu dem geschützten Innenhof. Mit den drei Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss als „Hochpunkt“ an der Werder Straße, fügt sich der Bau glaubwürdig in die gebaute Umgebung ein.

Eine maßgebliche Änderung erfolgt auch hinsichtlich der Organisation des Parkens. Das 1. UG, das nunmehr lediglich als niedriger Sockel an der Lange Straße in Erscheinung tritt, ist ebenerdig von der Werderstraße aus zugänglich und dient, im Verbund mit den schon bestehenden Parkplätzen auf diesem Niveau, den Kinobesuchern, die nun mit einer Fahrbewegung alle zur Verfügung stehenden Parkplätze erreichen können, und unnötiger Suchverkehr vermieden wird. Das Parken für die Bewohner findet im zweiten UG statt und wird ebenfalls von der Werder Straße über eine klassische Rampenlösung erschlossen. Mit dieser Anordnung wird auch sichergestellt, dass Besucher und Bewohner keine Schnittstelle über ein gemeinsames Treppenhäuser haben.

Die Stellplätze des Kinos werden komplett überdeckt, was zum einen die Schallbelastung für die Wohnungen deutlich reduziert und zum anderen die Möglichkeit eines grünen Innenhofes schafft.

Die Zugänge sind, wie gewünscht, an die Lange Straße versetzt worden und schaffen eine glaubwürdige Adressbildung. Sie verleihen der Fassade, gemeinsam mit den horizontalen Fensterbändern und den eingerückten, geschützten Außenbereichen der Loggien eine klar gegliederte, moderne Erscheinung.

#### Empfehlung des Gestaltungsbeirates:

Das geplante Bauvorhaben Lange Straße 14-16 stellt sich im vorhandenen städtebaulichen Kontext mit der Rückseite des Kinosaals, der zugehörigen Parkierung, der Lage an der Lange Straße und der in die Unterführung übergehenden Werderstraße als ein städtebaulich anspruchsvolles Projekt dar. Der Gestaltungsbeirat begrüßt die geplante Maßnahme als komplettierenden städtebaulichen Baustein. Bei den bisherigen Vorlagen wurde allerdings auf die Maßstäblichkeit des Baukörpers auch im Hinblick auf die Nachbarschaft aus meist 3-geschossigen Satteldachhäusern und auf den Bezug zum öffentlichen Straßenraum hingewiesen.

Der jetzt vorliegende Entwurf stellt sich – nach zwischenzeitlichen Versuchen mit einem zweigeteilten Baukörper – wieder als ein durchgehendes Gebäude entlang der Lange Straße dar. Die Tiefe des Gebäudes wurde reduziert und die Enden jeweils abgewinkelt, so dass ein leicht U-förmiger Baukörper mit einem ablesbaren Innenhof entsteht. Durch die Grundrissorganisation in Zweispännern sind gut belichtete Grundrisse und eindeutige Eingangsbereiche zu erwarten. Der Gestaltungsbeirat begrüßt die horizontale Gliederung der Fassade mit den eingerückten Loggien und findet nun über die zwei Eingänge die bisher vermisste Adressbildung an der Lange Straße gut umgesetzt. Auch die Kubatur mit 3 Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss in Richtung Werderstraße wird jetzt als überzeugender Ansatz für den diskutierten Beitrag zur Dachlandschaft gewertet.

In der Tiefgarage werden zwei voneinander separierte Parkgeschosse für die Kinobesucher und für die Hausbewohner vorgesehen. Dies wird vom Gestaltungsbeirat als wichtiger Aspekt für die Stärkung der Hausgemeinschaft gesehen. Die Erschließung der beiden Parkdecks von der Werderstraße unter intelligenter Nutzung der vorgeschlagenen Höhenlage stellt eine gelungene Antwort auf die schwierige topographische Lage dar.

Der angesprochene Innenhof hat als Grünbereich eine hohe Bedeutung für die Wohnqualität. Der Gestaltungsbeirat empfiehlt, die Tiefgaragendecke so weit abzusenken, dass ein ausreichender Substrataufbau möglich wird und dennoch die Oberkante der Grünfläche nicht als räumliche Einengung für die EG-Wohnungen wirkt. Es wird weiterhin vorgeschlagen, die Parkierung in der Tiefgarage so zu organisieren, dass zwei Dachdurchdringungen mit einem echten Erdanschluss für Bäume ermöglicht werden. Hinsichtlich der Höhe der Kinorrückseite erscheint nur so ein maßstabgerechtes Wachstum von Bäumen realistisch.

Da nur die EG-Wohnungen einen Gartenzugang erhalten, sollte der Freibereich in Richtung Künkelinstraße durch ein straßenseitiges Gartentor für die Hausgemeinschaft angebunden und auch hier mit einem fachgerechten Dachaufbau durch Absenken der TG-Decke für die gemeinschaftlichen Freiflächen entwickelt werden.

Es liegt keine Fassadenansicht von der Werderstraße vor. In Anbetracht des hohen Gebäudesockels und der doppelten Tiefgarageneinfahrt wird darum gebeten, die Freifläche im Kurvenbereich mit besonderer Sorgfalt zu entwickeln, um tote Resträume zu vermeiden.

Der Gestaltungsbeirat würdigt die Vorlage des erneuerten Entwurfsansatzes und ist davon überzeugt, dass das nunmehr vorgelegte Konzept zu einem erfolgreichen Projekt führen wird.

Eine Wiedervorlage des Projekts wird nicht für erforderlich gehalten.

#### **TOP 4 Bauvorhaben Karlstraße 11 – Neubau von einem Wohn- und Geschäftshaus**

##### Sachverhalt:

Auf dem Grundstück Karlstraße 11 soll ein Wohn- und Geschäftsgebäude entstehen. Das neue Gebäude schließt entlang der Karlstraße an die bestehende Geschäftsbebauung an, entlang der Grundstücksgrenze im Norden und Osten an die eingeschossigen Verkaufs- und Lagerräume des Aldi-Marktes.

Für den Bereich besteht ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan „Altstadt – Änderung nördlich der Karlstr. zwischen Moserstr., Bundesbahn und Auweg“, Planbereich 01/2 von 1966, der geändert werden muss.

Das Areal ist geprägt durch Geschäftshäuser mit Ladeneinheiten im Erdgeschoss, darüber liegenden Büroeinheiten und teilweise Wohnen in den oberen Geschossen. Die unmittelbare Nachbarschaft besteht aus einem 3-geschossigen Gebäude mit Flachdach und an der Moserstraße aus einem im Bau befindlichen 4-geschossigen Gebäude mit Flachdach.

Geplant ist eine Bebauung mit 3 Vollgeschossen und einem zurückgesetzten obersten Geschoss. Die Nutzung wird im Erdgeschoss durch Handelsflächen dominiert, im ersten Obergeschoss sind Dienstleistungen geplant und in den beiden obersten Geschossen insgesamt 8 Wohneinheiten.

##### Empfehlung des Gestaltungsbeirates:

Das Schließen der Bebauung an der Karlstraße/Ecke Moserstraße wird grundsätzlich befürwortet. Die zurzeit sichtbare eingeschossige Handelsfläche an der Grenze wird mit dieser Baumaßnahme im Inneren des Komplexes verborgen.

Die stadträumliche Situation verträgt im Übergang zu dem im Bau befindlichen 4-geschossigen Geschäftshaus des Postareals eine ebenfalls 4-geschossige Schließung des Baukörpers an der Ecke zur Moserstraße. Die dort geplante Loggia beziehungsweise der Dachgarten wäre weiterhin als Einschnitt auf der Dachfläche möglich.

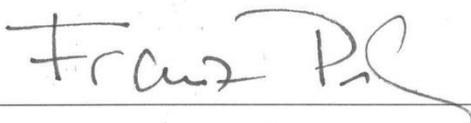
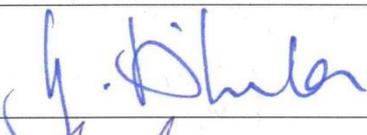
Die Präsenz des Baukörpers zum Straßenraum sollte auch in der Fassadengestaltung gestärkt werden. Dies könnte zum Beispiel durch eine engere Stützenstellung, durch Umwandlung der leichten Füllungen innerhalb des Beton-Skeletts zu massiveren Wand-Elementen und insgesamt mehr Materialität geschehen.

Die Zugänglichkeit der Verkaufsflächen im Erdgeschoss sollte überprüft werden, eine Vergrößerung – etwa in der Breite des ersten Stützenfeldes – wird angeregt. Es sollten durch versteckt und zurückliegende Handelsflächen keine „schlechten Lagen“ in zweiter Reihe entstehen. Auch der Eingangsbereich und Hauszugang der Büroflächen und der Wohnungen sollte attraktiver und räumlich ansprechender gestaltet werden.

Im 1. OG könnte durch Verschiebung eines Zugangs zu den Büroflächen ein unabhängiger Zugang zum Dachgarten ermöglicht werden. Im 2. OG könnte eine Verkürzung des Laubenganges zugunsten der Wohnfläche der beiden End-Wohnungen geprüft werden. Es wird angemerkt, dass die beiden Eckwohnungen im Bereich der Wohn- und Essbereiche äußerst knapp bemessen und nicht optimal belichtet sind.

Die begrünte Dachfläche über dem Erdgeschoss sollte mit ausreichend Erd-Substrat-Deckung versehen werden, damit die vorgesehene Begrünung und Bepflanzung auch mit Bäumen ermöglicht wird. Es wird angeregt, im Zuge der Bebauung auch eine bessere Lösung für die aufgestellten Klima-Geräte des anschließenden Flachdaches zu bekommen.

Eine Wiedervorlage des Projekts wird nicht für erforderlich gehalten, sofern sich die Anregungen umsetzen lassen und sich die Rahmenbedingungen nicht verändern.

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