

5. SITZUNG DES GESTALTUNGSBEIRATES DER STADT SCHORNDORF  
IM GROSSEN SITZUNGSSAAL DES RATHAUSES, MARKTPLATZ 1  
AM MITTWOCH, DEM 5. JULI 2017 UM 16:00 UHR

**NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE VERHANDLUNG DES GESTALTUNGSBEIRATES**

Beginn der Sitzung: 16:00 Uhr  
Ende der Sitzung: 17:15 Uhr

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

Anwesende der Verwaltung: Matthias Klopfer  
Oberbürgermeister  
Gabriele Koch  
Fachbereichsleiterin Wirtschaftsförderung  
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: Achim Ritter  
Bauvorhaben Panoramastraße 23  
Julian Bärlin  
Bauvorhaben Uhlandstraße 99

Schriftführung: Jan Grube  
Fachbereich Stadtentwicklung und Baurecht

## TAGESORDNUNG

1. Begrüßung
2. Bauvorhaben Panoramastraße 23 – Neubau von einem Wohnhaus
3. Bauvorhaben Uhlandstraße 99 – Neubau von einem Wohnhaus

Die Tagesordnung erfährt keine Änderung.

### TOP 2 Bauvorhaben Panoramastraße 23 – Neubau von einem Wohnhaus

#### Sachverhalt:

Das projektierte Mehrfamilienhaus an der Ecke Panoramastraße/Goethestraße liegt innerhalb eines gut durchgrünten Wohngebiets mit vorherrschenden zweigeschossigen Satteldachhäusern. Die Freibereiche sind geprägt durch zum Gehweg ebengleiche Vorgärten, Zäune und Hecken, kleine Höfe und Hauszugänge.

Die Planung sieht den Ersatz des zweigeschossigen Wohngebäudes mit Zeldach durch ein sehr langgestrecktes Gebäude an der Goethestraße vor mit sieben Wohneinheiten auf drei Geschossen und einer Unterkellerung mit Tiefgarage für 10 Stellplätze.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Schecken/Urban“ und weicht in mehreren Punkten von dessen Festsetzungen ab:

- die Dachform als Pultdach entspricht nicht dem festgesetzten Sattel- oder Walmdach
- die Wandhöhe überschreitet deutlich die zulässigen 6,50 m
- die Tiefgarage ragt zu einem erheblichen Teil aus dem Baufeld heraus und ist als Volumen sichtbar

Das Bauvorhaben ist innerhalb des Quartiers mit seiner Präsenz an der Goethestraße und der Panoramastraße stadtbildprägend. Die vorgelegte Planung führt zu einer starken Veränderung der Wohnqualitäten und fügt sich durch das zu mächtige Volumen und die große Höhenentwicklung nicht in den städtebaulichen Kontext ein. Das massiv hervortretende Sockelgeschoss stört erheblich die freiräumliche Einbindung in die Gartenlandschaft und ragt als Bauwerk über die Baugrenze hinaus.

Der Eingang liegt nicht präsent an der Straße, er ist schwer auffindbar und hinter der Tiefgarageneinfahrt im Untergeschoss verortet sehr unattraktiv. Die Lage der gemeinschaftlichen Freiflächen mit dem Spielbereich ist sehr unattraktiv und wenig ausgearbeitet.

#### Empfehlung des Gestaltungsbeirates:

Der Gestaltungsbeirat lehnt die vorliegende Planung ab und gibt folgende Empfehlungen:

- der Baukörper sollte sich in die Umgebung einfügen, eine Reduzierung des Raumprogramms erscheint notwendig
- eine Aufnahme und Weiterführung der städtebaulich vorherrschenden Prinzipien von Straße, Hof, Zaun und Hecken würde die Integration des Baukörpers wesentlich verbessern
- der Eingang als Adresse und Visitenkarte eines Gebäudes muss erkennbar sein. Mit einer Verlegung zur Goethestraße wäre dies zu erreichen

- der Baukörper sollte eine Gliederung erfahren, denkbar wäre eine Zweiteilung an der Goethestraße mit mittigem Eingangsbereich
- die Neben- und Parkieranlagen sind entweder unter dem Gebäude anzuordnen oder so tief einzugraben, damit sie nicht baukörperlich als Volumen über dem Straßenniveau erscheinen

Eine Wiedervorlage ist erforderlich, dazu sollte ein Massenmodell mit dargestellter Umgebungsbebauung vorliegen.

### TOP 3 Bauvorhaben Uhlandstraße 99 – Neubau von einem Wohnhaus

#### Sachverhalt:

Die umgebende Bebauung wird im Osten, entlang der Hungerbühlstraße, dominiert durch 3-geschossige Gebäude mit Satteldach. Entlang der Uhlandstraße fällt die städtebauliche Dichte geringer aus.

Das geplante Bauvorhaben sieht einen Neubau eines Wohnhauses mit einer Wohnung vor. Im Erdgeschoss soll die bestehende Praxis baulich ergänzt und im 1. Obergeschoß durch eine Wohnung komplettiert werden. Vier Stellplätze werden von der Uhlandstraße angedient. Das Gebäude soll mit einem Flachdach ausgeführt werden.

#### Empfehlung des Gestaltungsbeirates:

Der Gestaltungsbeirat begrüßt, dass die geplante Aufstockung in Proportion und Maß sich am benachbarten Bestand orientiert und somit eine städtebaulich angemessene Ensemblewirkung zwischen Alt und Neu geschaffen werden kann. Der 2-geschossige Umbau ordnet sich unter und nimmt die Traufhöhe des Nachbargebäudes auf. Seine Wirkung zur Uhlandstraße bleibt dadurch ruhig und zurückhaltend.

Die Eingangssituation zum Gebäude wird kritisch beurteilt. Durch die starke Trennung der Zugänge, Praxis und Wohnung, wird die Adressbildung geschwächt. Ein zusätzlich angeordnetes Vordach in diesem Bereich hilft nicht wirklich. Es wird empfohlen durch einen Unterschnitt ins Gebäude die Zugangssituation zu stärken und funktional aufzuwerten. Dies würde beide Nutzungseinheiten angemessen würdigen.

Das vom Architekten vorgelegte Arbeitsmodell bestätigt die erste Vermutung, dass die schräge Ausformung im 1. Obergeschoß als fremdes Gestaltelement wahrgenommen wird. Durch einen einfachen Gebäudeversatz, analog zum Erdgeschoss, könnte der formale Auftritt des Hauses gestärkt werden.

Im B-Plan sind entlang der Straße Grünflächen und Bäume vorgesehen. Während die Nachbargebäude durchgehend Gärten mit Einfriedungen und wenigen Unterbrechungen durch einzelne Stellplätze zeigen, ist hier eine durchgehende Befestigung vorgesehen. Weiterhin ist eine Reduzierung der Grünflächen des Nachbargebäudes geplant, um den Zugangsweg verlegen zu können. Zusätzlich rückt das nun 2-geschossige Gebäude näher an die Straße. Die räumliche Einbindung des Gebäudes in den Garten ist von der Straße aus dadurch in Frage gestellt. Laut Bebauungsplan sind Stellplätze in Gruppen von maximal 3 Stellplätzen mit zwischenliegenden 1,5 m breiten Grünstreifen anzulegen.



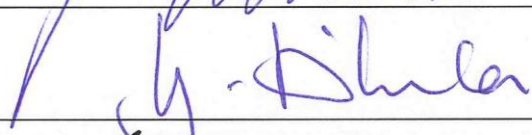
Der Vorbereich sollte nochmal auch im Zusammenhang mit dem Nachbargebäude ausgearbeitet und die Zuwegung überdacht werden. Es wird empfohlen zwischen und nicht nur hinter den

Stellplätzen Bäume anzuordnen, um das Gebäude von der Straße aus in die Gärten einzubinden.

Der Gestaltungsbeirat interpretiert das geplante Praxis- und Wohngebäude als Gartenhaus, das sich nicht in die erste Reihe spielen darf. Insofern ist die Wahl eines Flachdachs zweckmäßig und gestalterisch verträglich. Die Abweichung vom geltenden Planungsrecht wird vom Beirat mitgetragen. Es kommt in der weiteren Durcharbeitung darauf an, die untergeordnete Rolle des Baukörpers über der Freiraumgestaltung zu verdeutlichen. Die Membranwirkung der Bäume im vorderen Bereich des Grundstücks, die durch das Pflanzgebot im Bebauungsplan vorgegeben ist, ist essentiell für die verträgliche Einbindung des Bauvorhabens.

Der Gestaltungsbeirat bittet um Beachtung der Empfehlung und Vorlage einer Überarbeitung beim Fachbereich Stadtentwicklung und Baurecht der Stadt Schorndorf.

Eine Wiedervorlage des Projektes im Gestaltungsbeirat ist nicht erforderlich.

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