

10. SITZUNG DES GESTALTUNGSBEIRATES DER STADT SCHORNDORF
IM GROSSEN SITZUNGSSAAL DES RATHAUSES, MARKTPLATZ 1
AM MITTWOCH, DEM 19. SEPTEMBER 2018 UM 14:30 UHR

NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE VERHANDLUNG DES GESTALTUNGSBEIRATES

Beginn der Sitzung: 14:40 Uhr
Ende der Sitzung: 15:45 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

Gabriele Koch
Fachbereich Wirtschaftsförderung und
Grundstücksverkehr

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

TAGESORDNUNG

1. Begrüßung
2. Bauvorhaben Olgastraße 46 – Neubau von Wohnhäusern

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 Baufälligkeit 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:

Der Fortschritt der Planung ist ausgezeichnet dokumentiert. Der Gestaltungsbeirat stellt fest, dass sich die städtebauliche Konfiguration und die Architektur im Verlauf der drei Beratungen gut entwickelt haben. Folgende Merkmale des Bismarckquartiers werden als positive Weiterentwicklung gutgeheißen:

- die Gruppierung der Gebäude um einen großzügigen Innenhof
- das Angebot eines Ladenlokals und eines Gemeinschaftsraums im Erdgeschoss
- die Zugänglichkeit des Innenhofs von den angrenzenden Straßen
- die Trennung des zunächst sehr langen Nordflügels in zwei Gebäude
- die architektonische Lösung für den Anbau an den Bestand
- die Qualität der Freianlagen und die differenzierten Angebote für die Nutzer
- Die Einführung des Klinkersockels zur Gliederung der Fassade.

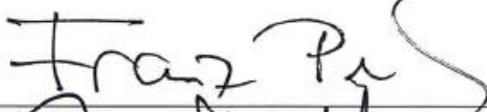
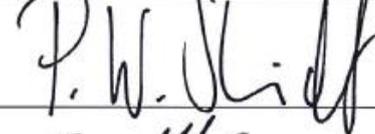
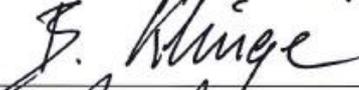
Die städtebauliche Dichte des Vorhabens wurde in der Überarbeitung zurückgenommen. Während die zunächst entwickelte Lösung von 144 Wohneinheiten ausging, sind aktuell 130 Wohneinheiten geplant. Über Modellstudien wird nachgewiesen, dass diese Wohnungszahl standortverträglich umsetzbar ist. Die Entscheidung über die Angemessenheit ist vom Gemeinderat unter Berücksichtigung der Gesamtsituation zu treffen.

Der Gestaltungsbeirat formuliert für die weitere Optimierung der Planung mehrere Empfehlungen:

Die Zahl der erdgebundenen Bäume sollte der Größe des Grundstücks entsprechend deutlich erhöht werden. Der bisherige Vorschlag liegt noch unter den Möglichkeiten. Für die vorgeschlagenen Gehölze ohne Erdbindung ist der Substrataufbau auf der Tiefgarage zu erhöhen.

Für die Unterbringung der nach Landesbauordnung erforderlichen Fahrradabstellplätze wird eine Lösung angeregt, die ohne große Dächer im Hof auskommt. Über die Variation der Gebäudedetails sollte die Identität der Gebäude herausgearbeitet werden (Haus-für-Haus-Prinzip). Die Gestaltung der Nordfassade ist noch zu sehr durch die Belichtung der Treppenhäuser geprägt. Es wird empfohlen, mit klassischen Fensteröffnungen zu arbeiten. Die allseitig eingerückten Staffelgeschosse schwächen den architektonischen Gesamteindruck und sind auch für die Bewohner suboptimal. Mit einer fassadenbündigen Gestaltung auf einer Seite und einer tieferen Sonnenterrasse auf der anderen Seite könnte der Mehrwert für die Bewohner mit einer höheren Gestaltqualität verbunden werden. Als Alternative zu den vorgesehenen Kunststofffenstern werden Holz-Alu-Fenster empfohlen.

Eine Wiedervorlage des Projekts ist nicht erforderlich. Der Gestaltungsbeirat wünscht eine erfolgreiche und wertige Umsetzung des Bismarckquartiers.

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