

15. SITZUNG DES GESTALTUNGSBEIRATES DER STADT SCHORNDORF  
IM GROSSEN SITZUNGSSAAL DES RATHAUSES, MARKTPLATZ 1  
AM MITTWOCH, DEN 24. MÄRZ 2021 UM 14:00 UHR

**NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE VERHANDLUNG DES GESTALTUNGSBEIRATES**

Beginn der Sitzung: 14:00 Uhr  
Ende der Sitzung: 15:16 Uhr

Anwesende Gestaltungsbeiräte: Prof. Dr. Franz Pesch  
Pesch Partner Architekten Stadtplaner GmbH

Bettina Klinge  
Kiel Klinge Dillenhöfer Architekten

Stefan Helleckes  
Helleckes Landschaftsarchitektur

Anwesende der Verwaltung: Matthias Klopfer  
Oberbürgermeister

Thorsten Englert  
Bürgermeister

Thorsten Donn  
Fachbereichsleiter Stadtentwicklung und Baurecht

Franziska Haist  
Fachbereich Stadtentwicklung und Baurecht

Daniel Schmieder  
Fachbereich Stadtentwicklung und Baurecht

Sarah Klusak  
Fachbereich Wirtschaftsförderung und Grundstücksverkehr

Anwesende Stadträte: Manfred Bantel  
Fraktion CDU

Sabine Reichle  
Fraktion SPD

Gerald Junginger  
Fraktion FDP/FW

Ulrich Kost  
Fraktion GRÜNE

Anwesende Planverfasser:

Ulrich Schatz  
SCHATZ projectplan GmbH  
Bauvorhaben Silcherstraße 47 + Stuttgarter Straße 61

Gerald Schatz  
SCHATZ projectplan GmbH  
Bauvorhaben Silcherstraße 47 + Stuttgarter Straße 61

Wolfgang Pail  
SCHATZ projectplan GmbH  
Bauvorhaben Silcherstraße 47 + Stuttgarter Straße 61

Michael Farkas  
SCHATZ projectplan GmbH  
Bauvorhaben Silcherstraße 47 + Stuttgarter Straße 61

Michael Rieger  
SCHATZ projectplan GmbH  
Bauvorhaben Silcherstraße 47 + Stuttgarter Straße 61

## TAGESORDNUNG

1. Begrüßung
2. Bauvorhaben Silcherstraße 47 – Neubau von Mehrfamilienhäusern
3. Bauvorhaben Stuttgarter Straße 61 – Neubau von Mehrfamilienhäusern

### **TOP 2 Bauvorhaben Silcherstraße 47 – Neubau von Mehrfamilienhäusern**

#### Sachverhalt:

Das Plangebiet befindet sich im Süden der Kernstadt und ist aktuell mit drei Gebäuden u. a. mit einer nicht mehr genutzten Mosterei / Brennerei bebaut. Für die Flurstücke 1085 und 1086 setzt der Bebauungsplan ein Mischgebiet (MI) fest, dieser soll im vereinfachten Verfahren geändert werden. Durch den Wegfall der gewerblichen Nutzung steht nun der Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets (WA) nichts entgegen.

Ziel und Zweck der Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung für eine Wohnbebauung im Sinne des § 4 BauNVO, 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 gewerblichen Nutzung steht die Fläche für den Wohnungsbau zur Verfügung und es können notwendige Wohnungen realisiert werden, die einen Beitrag zur Deckung des Bedarfs für Eigentums- und Mietwohnungen sowie von der Stadt geförderte bzw. mietpreisgebundene Wohnungen leisten kann.

Die Umgebungsbebauung ist überwiegend durch Geschosswohnungsbau und teilweise Einfamilienhäuser geprägt. In unmittelbarer Nähe befindet sich das Kreiskrankenhaus.

Nun sollen auf den Flurstücken 1085 und 1086 drei Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 33 Wohneinheiten (2- bis 4-Zimmer-Wohnungen) entstehen. Die Grundstücksfläche hat eine Größe von 3.021 m<sup>2</sup>. Die Gebäude weisen jeweils zwei Vollgeschosse sowie ein Dachgeschoss auf. Geplant sind Flachdächer, die extensiv begrünt sind. Im Osten des Grundstücks soll eine Spielplatzfläche mit Treffpunkt für die Bewohner entstehen.

Die Stellplätze der drei Mehrfamilienhäuser befinden sich in der gemeinsamen Tiefgarage, welche über die Silcherstraße erschlossen werden soll.

#### Empfehlung des Gestaltungsbeirates:

Die Verfasser der vorgelegten Studie zum Neubau von Mehrfamilienhäusern auf dem Grundstück Silcherstraße 47 beschreiben sehr überzeugend die Qualitäten des Grundstücks und seiner Umgebung: Der Rand der Kernstadt ist geprägt von offener Bauweise mit Gebäuden kleiner und mittlerer Größe, die sowohl zu den Straßenräumen als auch in den privaten Höfen von Grünräumen mit zum Teil großen Bäumen gerahmt werden. Zu Recht hervorgehoben

wird die reizvolle Umgebung am Rand der Kernstadt mit Angeboten für Bildung, Kultur und Nahversorgung. In einer näheren Betrachtung wird auf die ansteigende Topographie und auf die unterschiedlichen Ränder der zur Verfügung stehenden Grundstücke eingegangen und auf die Raumkanten zu direkt benachbarten Grundstücken und den verschiedenen Straßenräumen Weckherlinstraße und Silberstraße verwiesen.

Nach der präzisen Würdigung der Nachbarschaft durch die Planer verwundert es schon, dass die vorgeschlagene Studie bisher nur wenig auf die in Luftbild, Schwarzplan und Arbeitsmodell dokumentierten stadträumlichen Qualitäten eingeht.

Es werden drei, nahezu identische Mehrfamilienhäuser in Ost-West-Richtung mit einer Länge von ca. 28,5 Metern und einer Gebäudetiefe von ca. 16,5 Metern mit Flachdach und umlaufendem Attikageschoß vorgeschlagen, die weder in ihrem Maßstab, noch in Anordnung und Gebäudeform auf die beschriebenen Aspekte der stadträumlichen Situation eingehen. Auch die Grundrisse der durchweg gleich aufgebauten Vierspänner mit 2- bis 4-Zimmer-Wohnungen reagieren kaum auf das hochwertige Umfeld. Die Chance, eine Adresse für die künftige Bewohnerschaft an den tangierenden Straßen zu kultivieren, wird durch die stereotype Bebauung leider nicht genutzt, lediglich einer der Baukörper weist einen straßenorientierten Zugang auf der Ebene des Sockelgeschosses auf.

Auch der Vorschlag, das abfallende Gelände mit einem verbindenden Sockelgeschoss aus Nebenräumen und Tiefgarage aufzufangen, führt zu keiner überzeugenden Lösung. Zur Silberstraße und zum unteren Teil der Weckherlinstraße wächst der Sockel zum kompletten Geschoss ohne Reaktion auf den anschließenden öffentlichen Raum heran. Eine eindeutige Raumkante zur Silberstraße kann mit der vorgeschlagenen Gebäudestellung nicht geschaffen werden. Zudem versiegelt die weit ausgreifende Tiefgarage die Grundstücksfläche so stark, dass keine angemessene Freiraumgestaltung zwischen den Baukörpern möglich ist und kaum Bäume mit natürlichem Erdkontakt oder Pflanzungen ohne künstliche Bewässerung möglich sind. An den Rändern des Grundstücks wird die Pflanzung von größeren Bäumen aus nachbarrechtlichen Gründen nicht möglich sein.

Positiv wird die Ausbildung des Spielplatzes als sozialer Treffpunkt zwischen den Gebäuden und entlang der alltäglichen Erschließungswege gesehen.

Der Gestaltungsbeirat begrüßt ein ambitioniertes Projekt mit dem Potential, ein wichtiger Baustein für die Wohnungsversorgung in Schorndorf zu werden. Mit dem gewählten Entwurfsansatz gelingt es jedoch nicht, das Vorhaben in die Nachbarschaft einzufügen. Gebäudestellung, Dichte und Wohnqualität wirken am Ort eher fremd. Das von den Architekten präsentierte Massenmodell zeigt die Problematik des Entwurfsansatzes deutlich.

Der überwiegende Teil der Umgebung ist durch Baukörper mit geneigten Dächern, vorwiegend Satteldächern, geprägt. Die Ausbildung von umlaufenden Attikageschossen ist im nahen stadträumlichen Umfeld des Grundstückes eher eine Randerscheinung. Es wird empfohlen, über mehrere Varianten eine Lösung für die städtebauliche Integration des Bauvorhabens zu suchen. Mit Bezug auf die Nachbarschaft wären Gebäude mit geneigten Dächern eine naheliegende Option. Dabei wäre darauf zu achten, dass die Dachlandschaft nicht über starke Einschnitte und Aufbauten gestört und verunklärt würde. Für diese Studien wird das Weiter-

führen der Arbeitsmodelle als Einsatz im Umgebungsmodell bei einer Wiedervorlage dringend empfohlen.

Es ist zu erwarten, dass sich durch die neuen Studien der Maßstab und die Ausbildung der Gebäude und Freiflächen erheblich verändern wird. Daher werden vom Gestaltungsbeirat auf der Ebene der Gebäudestruktur, der weiteren Ausarbeitung der Freiräume und der Fassaden zunächst nur generelle Rückmeldungen gegeben:

Typologisch erzeugen die vorgeschlagenen Wohngebäude, die als tiefe Vierspanner ausgebildet sind, Wohnungen mit langen, nicht natürlich belichteten Flurbereichen. Bei einigen Wohnungen ist keine Querlüftung möglich.

Die ruhige Gliederung der Fassaden mit gleichmäßigen stehenden Fensterformaten ohne formales Spiel ist wohltuend und sollte weiterverfolgt werden. Dabei könnte das Treppenhaus weniger dominant in Erscheinung treten, wenn hier auf einen Wechsel der Fensterformate ins Horizontale verzichtet wird und Fensteröffnungen prinzipiell im gleichen Duktus der restlichen Fassaden erfolgen. Auf formal auffällige Vordächer und Außenstützen – auch bei den als Loggien bezeichneten privaten Freibereichen – sollte verzichtet werden. Es wird empfohlen, die Eingänge leicht nach innen zu versetzen, um einen geschützten Vorbereich im Außenraum zu erhalten. Ferner sollte geprüft werden, ob sich die Material- und Farbgebung der neuen Gebäude an dem Bestand im Umfeld orientieren kann, der noch eine gewachsene Stimmigkeit im Kontext aufweist.

Insgesamt empfiehlt der Gestaltungsbeirat auf Basis der skizzierten Einwände eine grundlegende Überarbeitung des Bauvorhabens mit alternativen Studien zur Anordnung und Körnung der neuen Mehrfamilienhäuser. Ziel muss eine sensible stadträumliche Einbindung auf dem zur Verfügung stehenden Grundstück sein. Die Ausnutzung des Grundstückes insgesamt sollte dabei unter allen beschriebenen Gesichtspunkten angemessen sein und ein hochwertiges Wohnumfeld als Mehrwert für die bestehende Nachbarschaft und die Hinzuziehenden insgesamt erzeugen.

Mit Blick auf die im Wohnungsbau wichtige Adressbildung, die Wohn- und Wohnumfeldqualität, die kleinklimatischen Effekte und die Akzeptanz in der der Nachbarschaft wird empfohlen, von einer vollständigen Überbauung des Areals abzusehen und einen begrüntem und nicht mit der Tiefgarage unterbauten Innenhof freizuhalten.

Um Wiedervorlage des Projekts wird gebeten.

## **TOP 3 Bauvorhaben Stuttgarter Straße 61 – Neubau von Mehrfamilienhäusern**

### Sachverhalt:

Das geplante Baugebiet befindet sich im Westen von Schorndorf. Die Fläche ist von Norden über die Stuttgarter Straße erschlossen und wird im Süden durch die Rems sowie Wohnbebauung an der Unteren Uferstraße und im Osten und Westen durch die bestehende Bebauung der Stuttgarter Straße begrenzt.

Die rechtskräftigen Bebauungspläne setzen für die Flurstücke 5127 und 5127/3 ein Gewerbegebiet (GE) bzw. eingeschränktes Gewerbegebiet (eGE) für das Baugebiet fest und sollen durch eine Bebauungsplanänderung gemäß § 13a BauGB in Mischgebiet (MI) geändert werden.

Aktuell wird die eingeschotterte Fläche als Parkplatz für die angrenzenden Gewerbebetriebe genutzt. Durch die Bebauungsplanänderung soll eine planungsrechtliche Grundlage für die künftige Nutzung dieser Fläche geschaffen werden. Der nördliche Bereich entlang der Stuttgarter Straße bleibt der bestehenden gewerblichen Nutzung vorbehalten, der südliche Bereich soll der Unterbringung von Wohnen dienen. Durch die Realisierung des Bauvorhabens können notwendige Wohnungen geschaffen werden, die einen Beitrag zur Deckung des Bedarfs für Eigentums- und Mietwohnungen sowie von der Stadt geförderte bzw. mietpreisgebundene Wohnungen leisten können.

Im südlichen Bereich sollen vier Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 108 Wohneinheiten entstehen. Die Gebäude weisen jeweils sechs Geschosse auf, wodurch sich eine Höhe der Gebäude von 18 Metern ergibt.

Die Grundstücksfläche hat eine Größe von 6.050 m<sup>2</sup> und soll mit einer GRZ von 0,6 bebaut werden. Es sind 2- bis 4-Zimmer-Wohnungen geplant.

Insgesamt sind 111 Stellplätze in der gemeinsamen Tiefgarage vorgesehen, die Zufahrt erfolgt über die Stuttgarter Straße.

Die Freiflächengestaltung sieht neben einer „Urban Gardening“-Fläche zusätzlich eine Spielplatzfläche entlang des Remsufers vor.

### Empfehlung des Gestaltungsbeirates:

Das vorgestellte Projekt befindet sich im Schorndorfer Westen im Gewerbegebiet an der Stuttgarter Straße. Nach dem Entwicklungskonzept der Schorndorfer Stadtplanung soll das Gewerbegebiet in diesem Bereich schrittweise in ein Mischgebiet transformiert werden. Gegenwärtig ist das Grundstück von Gewerbebauten im Norden und einem Schotterparkplatz im Süden geprägt. Neben weiteren Gewerbebauten an der Stuttgarter Straße schließen im Süden und Süd-Westen Wohngebäude an. Im Südwesten grenzt das Grundstück an die Remsaue.

Ziel der Maßnahme ist es, preiswerten Wohnraum zu schaffen, um die Wohnungsversorgung in Schorndorf zu stabilisieren. Dieser engagierte Beitrag des Projekts ist aus Sicht des Gestaltungsbeirats ausdrücklich zu begrüßen. Der Gestaltungsbeirat bedankt sich für das vorgelegte Modell, das die Beurteilung des Vorhabens wesentlich vereinfacht.

Mit dem vorliegenden Entwurfsansatz werden vier sechsgeschossige Gebäuderiegel, streng gereiht und mit 108 Wohneinheiten projektiert. Die Terrassen bzw. Balkone (Loggien) sind konsequent nach Westen orientiert. Die beiden mittleren Baukörper rücken von der nördlichen Grundstücksgrenze ab, um Abstand zum anschließenden Gewerbegebäude zu schaffen. Leider orientieren sich die Baukörper in Figur und Volumen an den vorhandenen Gewerbebauten und schließen nicht an den Maßstab der benachbarten Wohnbebauung an.

Die Lagegunst an der Rems wird erkannt, aber nur bei Positionierung des Spielplatzes berücksichtigt.

In der Adressbildung findet die Begabung des Grundstücks keinen Widerhall. Die schlichte und bezugslose Reihung der Gebäude erzeugt einen uniformen Charakter und wird vom Gestaltungsbeirat als nicht nachhaltig kritisiert. Bei einem Quartier im Wandel ist die Gestaltung einer Identität stiftenden und maßstäbliche Bebauung entscheidend für ein stabiles Sozialgefüge.

Der Gestaltungsbeirat empfiehlt, die städtebauliche Idee noch einmal grundlegend auf den Prüfstand zu stellen. Bei der Gruppierung der Häuser sollte der Bezug zum Wasser gestärkt werden, um die Lagequalität des Standorts angemessen zu nutzen. Die vorgeschlagene städtebauliche Dichte ist aus Sicht des Gestaltungsbeirats zu hoch, eine Stapelung gleichförmiger Wohnungstypen in einer engen Zeilenbebauung überzeugt ebenfalls nicht. Bei einer Reduzierung der Dichte insgesamt sollte der neue Entwurfsansatz auch zugunsten einer räumlich gut gegliederten Architektur mit lebendigen und abwechslungsreichen Zwischen- und Freiräumen modifiziert werden. Eine stärkere Mischung der Wohnformen und Grundrisstypen, die in abwechslungsreicheren Fassaden ihren Ausdruck findet, könnte ein besonderer Anreiz für neue Bewohner sein.

Der Ansatz, den Wohnungen im Erdgeschoss kleine Gärten zuzuordnen ist begrüßenswert. Die Gehölzsetzungen auf der Tiefgarage sind logisch. Sie können zur Raumbildung in den Erdgeschossen beitragen, jedoch angesichts der vorgeschlagenen Geschosszahl keine angemessene Begrünung des Gebäudekomplexes bewirken. Mit den bisher projektierten Wohneinheiten ist das Grundstück aufgrund der nachzuweisenden Stellplätze jedoch nahezu komplett unterbaut. Für die Gärten sind angemessene Substrataufbauten vorzusehen. Der nördliche Anschlussbereich an die Gewerbebauten erscheint für ‚urban gardening‘ – wie von den Planern vorgeschlagen – eher nicht geeignet. Generell ist eine gemeinschaftliche Freiraumnutzung bei entsprechender Pflege und Betreuung für die Wohnqualität zu begrüßen. Der Gestaltungsbeirat empfiehlt diese auf der Südseite vorzusehen und mit dem Flächenpotential des Spielbereiches zu bündeln. Ein stärkeres Abrücken der Bebauung von der Südgrenze sollte die Pflanzung von raumbildenden erdgebundenen Bäumen ermöglichen und hier einen Anziehungspunkt für alle Altersgruppen mit Orientierung zur Rems schaffen.

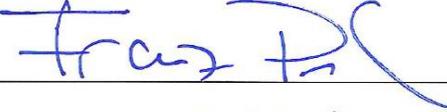
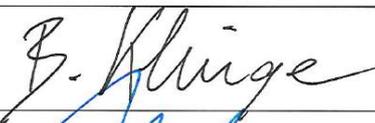
Auch sollte geprüft werden, ob die kammartige Erschließung für die Feuerwehr von Norden mehr Möglichkeiten für die Entwicklung der Freianlagen schafft.

Generell ist sich der Gestaltungsbeirat sicher, dass das Projekt durch die Adressbildung an der Rems und die Ausbildung einer maßstäblichen Nachbarschaft an diesem Standort zu einem Ankerprojekt für die Transformation des Gewerbegebiets zu einem Mischgebiet werden kann.

In der abschließenden Diskussion des Gestaltungsbeirats wird angeregt, eine punktförmige Ausbildung von neuen Wohngebäuden unterschiedlicher Höhe auf dem Standort als Entwurfsansatz zu prüfen, da hier sowohl für die Wohnungen als auch für die Freiräume zwischen den Gebäuden eine bessere Zuordnung und Orientierung vorstellbar ist. Die optimale Gruppierung der Gebäude auf dem Grundstück wird wohl am besten über die Untersuchung mehrerer Varianten zu finden sein. Der Gestaltungsbeirat ist gern bereit, in einem nächsten Schritt an der Optimierung der Lösung mitzuwirken.

Bei der weiteren Konkretisierung des Projekts sollte anhand von Schnitten mit der Darstellung der angrenzenden Bebauung (im Norden und Süden) die Maßstäblichkeit der neuen Nachbarschaft geprüft werden.

Um Wiedervorlage des Projekts wird gebeten.

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