

16. SITZUNG DES GESTALTUNGSBEIRATES DER STADT SCHORNDORF
IM GROSSEN SITZUNGSSAAL DES RATHAUSES, MARKTPLATZ 1
AM MITTWOCH, DEN 23. JUNI 2021 UM 14:30 UHR

NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE VERHANDLUNG DES GESTALTUNGSBEIRATES

Beginn der Sitzung: 14:30 Uhr
Ende der Sitzung: 18:14 Uhr

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

Bettina Klinge
Kiel Klinge Dillenhöfer Architekten

Stefan Helleckes
Helleckes Landschaftsarchitektur

Peter W. Schmidt
Peter W. Schmidt Architekten GmbH

Anwesende der Verwaltung: Thorsten Englert
Bürgermeister

Thorsten Donn
Fachbereichsleiter Stadtentwicklung und Baurecht

Daniel Schmieder
Fachbereich Stadtentwicklung und Baurecht

Sarah Klusak
Fachbereich Wirtschaftsförderung und Grundstücksverkehr

Anwesende Stadträte: Manfred Bantel
Fraktion CDU

Gerald Junginger
Fraktion FDP/FW

Vortragende Planverfasser:

Peter Widmaier
Architekten Widmaier Seibert
Bauvorhaben Lutherstraße 9

Dr. Ing. Thomas Reibnagel
Kurz Architekten GmbH
Bauvorhaben Silcherstraße 32

Kai Franke
Projektbau Pfeleiderer GmbH & Co. KG
Bauvorhaben Schorndorfer Straße 12

Björn Riker
Riker Wohnbau + Immobilien GmbH
Bauvorhaben Uhlandstraße 123

Patricia Bäuchle
Planungsgruppe-S
Bauvorhaben Uhlandstraße 123

Wolfgang Pail
SCHATZ projectplan GmbH
Bauvorhaben Silcherstraße 47

Michael Rieger
SCHATZ projectplan GmbH
Bauvorhaben Silcherstraße 47

TAGESORDNUNG

1. Begrüßung
2. Bauvorhaben Lutherstraße 9 – Neubau eines Mehrfamilienhauses
3. Bauvorhaben Silcherstraße 32 – Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses
4. Bauvorhaben Schorndorfer Straße 12 – Neubau von Mehrfamilienhäusern
5. Bauvorhaben Uhlandstraße 123 – Neubau von Mehrfamilienhäusern
6. Bauvorhaben Silcherstraße 47 – Neubau von Mehrfamilienhäusern

TOP 2 Bauvorhaben Lutherstraße 9 – Neubau eines Mehrfamilienhauses

Sachverhalt / Projektbeschreibung:

Städtebau / Baukörper

Das Gebäude gliedert sich in drei Baukörper. Der Hauptbaukörper stellt sich diagonal in das Baugrundstück und gibt dem vorhandenen gebogenen Straßenraum eine klare, geradlinige Gebäudekante. Er bildet dadurch einen „kopffartigen“, durch seine Schrägstellung markanten Abschluss der anschließenden Quartiersbebauung der Lutherstraße und Augusten- bzw. Heinrich-Talmon-Straße. Die Gebäudehöhe mit den 4 Wohngeschossen orientiert sich an den direkt benachbarten bzw. gegenüberliegenden Gebäuden.

Das Gebäude staffelt sich mit einem schmalen Mittelbaukörper und einem „rückseitigen“ dreigeschossigen Nebenbaukörper ab. Durch den leicht nach Norden verschobenen Nebenbaukörper nimmt das Gesamtgebäude die Ausrichtung der angrenzenden Bebauung in der Augustenstraße auf und verbindet die dortigen Raumkanten.

Durch die Staffelung wird die Belichtung der angrenzenden Gebäude gewährleistet und ein fließender Übergang erreicht. Das Grundstück erfährt durch das geplante Gebäude eine sehr dichte Bebauung. Fassadenbegrünung als auch Dachflächen unter dem Motto „Urbaner Grünraum“ schaffen einen ökologischen Ausgleich.

Parkierung / Erschließung

Die Stellplätze sind teilweise in einer Tiefgarage und teilweise entlang der Straße angeordnet. Für die künftig immer wichtig werdende E-Mobilität wurde eine überdachte Fläche, vergleichbar eines überdachten, frei zugänglichen Stellplatzes für Ladestationen und sonstigen hierzu nötigen Komponenten zur gemeinsamen, abwechselnden Nutzung vorgesehen.

Die Zufahrt zur Tiefgarage sowie den Stellplätzen der E-Mobilität und der Fahrräder erfolgt aus der Augustenstraße, damit aus dem ruhigeren, für die Hausbewohner übersichtlicheren und vom stärker frequentierten Verkehr der Lutherstraße und Theodor-Körner-Straße abgewandten Straßenraum.

Fußläufig ist das Gebäude von der Lutherstraße als auch der Augustenstraße erschlossen, die Flurzonen im Gebäude entsprechen einer verbindenden, inneren Erschließungsachse zwischen den beiden Straßen.

Wohnbebauung

Die Ausrichtung des Hauptbaukörpers gewährleistet die Ausrichtung aller Wohnungen des Hauptbaukörpers nach Süd-West. Die Wohnungen des rückseitigen Baukörpers erfahren eine Ausrichtung in Ost-West-Richtung. Für alle Wohnungen ergibt sich somit eine helle, natürliche Belichtung.

Die Grundrisse der Wohnungen sind seniorengerecht, durchgängig mit den Anforderungen an eine Barrierefreiheit konzipiert. Die Wohnungstypen variieren, je nach Bedarf zwischen kleinen, kompakten 2-Zimmer-Wohnungen mit ca. 45qm, geräumigen 2-Zimmer-Wohnungen mit ca. 63qm bis zu 4 Zimmer-Wohnungen. Optionen zur Zusammenlegung von Wohnungen als auch die Ausbildung von separaten Zimmern für dauerhaft anwesende Pflegekräfte bestehen.

Möglich sind bei durchgängiger Ausbildung von kleineren Wohnungen bis zu 18 Wohnungen. Die bislang vorliegende Konzeption sieht 15 Wohnungen unterschiedlicher Größe vor.

Sämtliche Balkone oder Loggien sind durch deren Anordnung, zum Teil mit zwischen den Balkonen eingestellten Abstellkammern windgeschützt. Durch Ihre Ausrichtung in den Straßenraum hinein bleiben die Bewohner im öffentlichen Raum präsent und nehmen an dessen Lebendigkeit noch teil.

Das Gebäude erhält durch seinen Mittelbaukörper eine kleine, interne „Straße“ und bildet durch seine Breite und Anordnung Möglichkeiten der internen Kommunikation zwischen den Bewohnern. Das „Miteinander“ erhält durch die auf der Dachebene geschaffenen Gemeinschaftsflächen zusätzlichen Raum zur Entfaltung.

Die Ausbildung eines Haupteingangs im Südosten und eines Nebeneingangs im Nordwesten optimieren die Zugänglichkeit. Der Nebeneingang im Norden schafft für die Bewohner zudem einen „schnellen“ Weg zur Stadtmitte, welche über die Augustenstraße rasch erreichbar ist.

Konstruktion / Baumaterialien / Nachhaltigkeit

Das Wohngebäude ist in monolithischer Massivbauweise geplant. Die massiven Bauteile im Inneren gewährleisten die bauphysikalischen Anforderungen zwischen den Wohnungen. Die Außenfassaden der Wohnungen sind als klassische Putzfassaden mit gleichfarbigen, jedoch nach Baukörper unterschiedlichen Strukturen vorgesehen. Der einschichtigen Außenwände aus beidseits verputztem, hochdämmendem Mauerwerk stehen für eine nachhaltige, Ressourcen schonende Bauart, bei welche nahezu vollständig auf „aufgeklebte“ Dämmmaterialien verzichtet werden kann. Vorteilhaft ist diese einheitliche Materialwahl auch für die spätere Instandhaltung. Brandschutzanforderungen werden in einfachster Art erfüllt.

Die Anordnung der Balkone mit zwischengesetzten kleinen Abstellräumen ermöglicht zudem eine Fassadenbegrünung in den einzelnen Ebenen, welche mit einem geringen Pflegeaufwand wegen der idealen Erreichbarkeit die Fassade dauerhaft aufwerten wird.

Das Dachgeschoss mit seinen gemeinschaftlichen nutzbaren Flächen mit Pergola, Outdoor-Küche und der teilweise extensiven als auch intensiven Begrünung, u.a. mit Hochbeeten bieten für die Dachgeschoßwohnungen den perfekten sommerlichen Hitzeschutz, und bieten zudem „grüne“ Aufenthaltsflächen als Dachgarten.

Das Dachgeschoß wird mit seinen „halböffentliche“ Aktionsflächen z.B. als Urban-Gardening-Bereiche angeboten, welche die Quartiersgemeinschaft der Bewohner fördern und stärken, jedoch auch die Sensibilisierung im Umgang mit Ressourcen fördern soll.

Ökologie / Energiekonzept

Sämtliche Fassaden werden hochwärmegeämmt ausgeführt, um die Transmissionswärmeverluste zu minimieren. Die Gebäude werden mit einer hohen Kompaktheit hinsichtlich des A/V-Verhältnisses vorgesehen. Die Wärmeverteilung ist mit Klimaböden als Flächenheizung vorgesehen. Sie ermöglichen eine behagliche Wärmeverteilung und lassen zudem eine einfach zu realisierende, sommerliche passive Kühlung zu.

Das vorgesehene, natürliche Lüftungskonzept über Fenster und Nachströmelemente in Verbindung mit mechanischen Abluftventilatoren ist erprobt, funktionell, effektiv. Zusätzliche Frischluftfilter an den in den Außenwänden angeordneten Bauelementen zur Luftnachströmung reduzieren Belastungen der Raumluft durch Staub- und saisonales Pollenaufkommen.

Das Energiekonzept der Gebäude soll mindestens dem Passivhausstandard gerecht werden. Für die Wärme- und Kälteerzeugung sind Luft-Wasser-Wärmepumpenanlagen vorgesehen, welche durch die möglichst niedrigen Temperaturniveaus der Heizungssysteme hohe Wirkungsgrade und wirtschaftliche Anlagenzahlen erzielen. Über eine Photovoltaikanlage zur Eigenstromnutzung auf dem Dach des Wohngebäudes sollen wesentliche Teile des Strombedarfs gedeckt werden.

Empfehlung des Gestaltungsbeirates:

Mit dem Bauvorhaben, das Servicewohnen für Senioren in innerstädtischer Lage vorsieht, wird eine Versorgungslücke im Schorndorfer Wohnungsangebot geschlossen. Zugleich erhält die wenig ansprechende und untergenutzte Ecksituation eine räumliche Fassung. Die geplante städtebauliche Dichte ist dem Umfeld angemessen. Das vorgestellte Konzept mit 15 Wohneinheiten, barrierefreier Erschließung, altengerechten Bädern großzügigen Balkonen überzeugt den Beirat. Auf die beengte räumliche Situation antworten die Architekten schlüssig mit einer Gartenzone auf dem Dach, einer begrünten Vorzone und eine Begrünung der Fassade. Die architektonische Gestaltung und die solide monolithische Bauweise versprechen einen guten Beitrag zum nachhaltigen Bauen in Schorndorf.

Die Gliederung des Eckgebäudes in drei Baukörper – einen diagonal gestellten viergeschossigen Hauptbaukörper, ein schmales fünfgeschossiges Mittelhaus und einen dreigeschossigen Nebenflügel als Übergang zum Bestand an der Augustenstraße – ist aus der Wohnungstypologie und der Nachbarschaft abgeleitet. Eine prägnante Antwort auf die aus verschiedenen Richtungen gut einsehbare Ecke wird mit dieser Lösung jedoch nicht gefunden. Dies zeigt sich insbesondere an einigen nicht städtisch wirkenden Entwurfsmerkmalen, wie der stark gegliederten Nordwestansicht oder der in Balkone aufgelösten Südwestansicht. Nicht optimal erscheint zudem die ebenengleiche Anordnung der Wohnräume und Terrassen im Erdgeschoss, die Konflikte zwischen öffentlichen und privaten Ansprüchen heraufbeschwören könnte. Die vorgelagerten Stellplätze werden mit Baumbeeten gegliedert, allerdings dürften sie im Kurvenbereich schwer anfahrbar sein und weisen keinen ausreichenden Abstand zu

den Terrassen der Erdgeschosswohnungen auf. Ein höherer Anteil von Stellplätzen in der Tiefgarage ist anzustreben. Ggf. könnten bei größerer Gebäudetiefe Abstellräume in die Grundrisse aufgenommen werden und im Keller entfallen.

Der Gestaltungsbeirat spricht sich dafür aus, auf die Gliederung der Bauaufgabe in mehreren Volumen zu verzichten und für diesen prominenten Ort ein prägnantes Eckgebäude mit kompaktem Volumen zu entwerfen. Vorstellbar ist ein insgesamt tieferer polygonaler Baukörper mit räumlichen Bezügen zu den angrenzenden Bauten in Lutherstraße und Augustenstraße. Positiv wäre es, wenn die Bauflucht an der Lutherstraße etwas zurückgenommen werden könnte. Ggf. könnte zugunsten eines zentral platzierten lichten Treppenhauses mit direkt angeschlossenen Aufzug auf den Laubengang verzichtet werden. Wenn es zudem gelänge, die Erdgeschosswohnungen im Sinne eines Hochparterres etwas anzuheben, wäre für die späteren Bewohner viel gewonnen. Dem architektonischen Ausdruck des Eckgebäudes käme auch zugute, wenn die Front mit Loggien anstelle der ausladenden Balkone ausgestattet würde.

Der Gestaltungsbeirat freut sich auf die Wiedervorlage des ambitionierten Projekts.

TOP 3 Bauvorhaben Silcherstraße 32 – Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses

Sachverhalt / Projektbeschreibung:

In Gebäude Silcherstraße 34 befindet sich derzeit die Filiale der Bäckerei Schulze. Das Ladengeschäft ist in letzter Zeit zu klein geworden für die stetig wachsende Kundschaft und das erweiterte Angebot.

Deshalb wird beabsichtigt, das Gebäude Silcherstraße 32 abzurechen und mit einem Ladengeschäft im Erdgeschoss neu zu bauen. Das derzeitige Gebäude aus dem Baujahr 1929 lässt sich nicht durch einen Umbau den Erfordernissen an eine zeitgemäße Bäckereifiliale anpassen.

Der Entwurf für das neue Gebäude sieht im Erdgeschoss den Verkaufsraum mit ca. 63 qm vor, der barrierefrei von der Silcherstraße aus erschlossen werden soll. Der Rückbereich umfasst ca. 56 qm mit Kühlzelle, Lager und Vorbereitung.

Für die Anlieferung der Backwaren ist eine geschlossene Garage vorgesehen. Dadurch wird die Geräuschentwicklung bei Be- und Entladung mit den Transportwagen so gering wie möglich gehalten.

Der Sozialraum für das Ladengeschäft befindet sich im 1. Obergeschoss. Die restlichen Flächen in Obergeschoss und Dachgeschoss sind für Wohnungen vorgesehen, die mit Aufzug barrierefrei erschlossen werden.

Stellplätze für Personal und Bewohner sind in der Tiefgarage mit insgesamt 6 PKW- und 6 Fahrrad-Stellplätzen geplant. Für Kunden sind vor dem Ladengeschäft 4 Stellplätze auf dem Grundstück ausgewiesen.

Der rechteckige Baukörper ist schlicht, ohne Erker und Vorsprünge, mit eingeschnittenen Loggien und entsprechend der Umgebungsbebauung mit einem Satteldach geplant. Das Gebäude passt sich gut in die Umgebungsbebauung ein.

Der aufgehende Baukörper des geplanten Gebäudes sitzt innerhalb des Baufensters, die Grenzabstände nach LBO wurden eingehalten. Das neue Gebäude ist nur unwesentlich größer als das aufstehende Gebäude, auch im Hinblick auf die Firsthöhe.

Insbesondere im Hinblick auf eine gute Nahversorgung des Wohngebietes mit den Dingen des täglichen Bedarfes, hier Backwaren, ist das Bauvorhaben zu unterstützen.

Empfehlung des Gestaltungsbeirates:

Das bestehende Gebäude in der Silcherstraße 32 mit einem Bäckerladen im Erdgeschoss soll durch ein neues Wohn- und Geschäftshaus ersetzt werden, das eine zeitgemäße Raumaufteilung für die Weiterführung der Bäckereifiliale beinhaltet und mit drei Wohnungen in den beiden Obergeschossen mit ausgebautem Dachraum ergänzt wird.

Der Entwurf sieht eine klare rechteckige Kubatur mit Satteldach vor und fügt sich in seiner Volumetrie angemessen in das Umfeld ein.

Die Weiterführung des Nutzungskonzepts, das mit dem Bäckerladen im Erdgeschoss weiterhin die Nahversorgung des Wohngebietes gewährleistet, ist schlüssig und wird vom Gestaltungsbeirat unterstützt. Auch die sorgfältigen innenräumlichen Überlegungen mit einer im Gebäudevolumen integrierten komplett eingehausten Anlieferung für die Bäckerei und den ausreichend bemessenen Flächen und Erschließungsbereichen vor und in den Wohnungen für eine barrierefreie Zugänglichkeit und altersgerechte Nutzung wird von Architekten und Bauherrschaft beachtenswert gut umgesetzt. Funktional und innenräumlich wird das Bauvorhaben daher aus Sicht des Gestaltungsbeirates ohne weitere Anmerkungen befürwortet.

Für die architektonische Gestaltung des Gebäudes sollte zur besseren Einordnung des Neubaus in das umliegende Quartier eine grundsätzliche Überarbeitung erfolgen. Die horizontal angelegten Fensteröffnungen der Obergeschosse und die über die Ecken ausgeschnittenen Loggien in den Fassaden sollten aufgegeben werden. Der Gestaltungsbeirat empfiehlt, alle Ecken des klaren Baukörpers bis ins Erdgeschoss geschlossen zu halten und eine ruhige Fassadengliederung mit stehenden Fensterformaten zu entwickeln. Dabei kann es sich auch um Fenster mit tiefen Brüstungen handeln, die von innen heraus gut nutzbar sind und für die Fassaden ausreichend geschlossene Wandfläche erhalten. Breitere Fensterformate im Erdgeschoss, die in Bezug zu den neu zu ordnenden Fenstern im OG stehen, können die gewünschte großzügige Öffnung des Ladens weiterhin gewährleisten. Es wird zudem empfohlen, die Giebelseiten bezogen auf die Symmetrie des Satteldachhauses zu überarbeiten und bei der Nordwestfassade auf eine gleichwertige Ansicht ohne Rückseitencharakter zu achten.

Die geneigte Dachfläche zur Silcherstraße wird durch die nicht überzeugende Kombination von der sehr breiten Gaube mit einem breiten Dacheinschnitt zu sehr unterbrochen und ist aus Sicht des Beirates zu überarbeiten. Der Beirat empfiehlt, die neu anzulegende, klare vertikale Ordnung der Fenster im Dach fortzuführen und sich entweder für maßstäblich angemessene Gauben oder Dacheinschnitte mit Dachflächenfenster auf jeweils einer geneigten Dachfläche zu entscheiden. Zu prüfen wäre auch, ob der private Freisitz nicht auch auf eine der Giebelseiten im Dachgeschoss verlegt werden könnte.

So kann die Fassadenordnung dem Grundtypus eines freistehenden mehrgeschossigen Satteldachhauses in Massivbauweise mit gut gesetzten Fassadenöffnungen selbstverständlich entsprechen und sich nicht nur in seiner Volumetrie, sondern auch in seiner architektonischen Anmutung harmonisch in das gewachsene Quartier einfügen.

Die Gliederung der Freiräume ist nachvollziehbar, die Planung von erdgebundenen Bäumen und unversiegelten Grünflächen wird begrüßt. Es wird angeregt, eine einfach gehaltene Außenfläche etwas mit einer Kiesfläche innerhalb des Rasens für das kleine Café im Schatten des Baums nachzudenken. Zudem wird empfohlen, einen der Stellplätze zugunsten von Fahrradabstellplätzen für die Bäckereifiliale zu ersetzen, um Fahrrad fahrenden Kunden und Kundinnen ein gleichwertiges Angebot zu machen.

Das Bauvorhaben ist bezogen auf die vielen positiv betrachteten Aspekte bereits auf einem guten Weg. Der Gestaltungsbeirat bittet um Überarbeitung und Wiedervorlage der äußeren architektonischen Gestaltung des Baukörpers mit dem Ziel, den Neubau auch auf dieser Betrachtungsebene ganz selbstverständlich in seiner Nachbarschaft zu verankern.

TOP 4 Bauvorhaben Schorndorfer Straße 12 – Neubau von Mehrfamilienhäusern

Sachverhalt / Projektbeschreibung:

Gemeinsam mit der Stadt und mit Rücksprache des Ortsvorstehers haben wir dieses Konzept entwickelt.

Wirtschaftlichkeit und die harmonische Einbindung der Gebäude in das soziale und ökologische Umfeld stehen dabei gleichmäßig im Vordergrund.

Unser Ziel ist eine kluge und sinnvolle Wohnraumverdichtung zu realisieren. Hierfür haben wir, das ursprüngliche Konzept der zwei deutlich größeren Mehrfamilienhäuser an der Straße und im Hintergrund die Doppelhäuser umgeplant.

Bei gleicher GRF unter 0,4 ist es uns gelungen 4 kleinere Mehrfamilienhäuser und mit je 5 Wohnungen und ein Doppelhaus zu realisieren.

Die vorteilhafte Zusammenstellung der unterschiedlichen Wohnungsgrößen geht auf die Bedürfnisse verschiedener Zielgruppen ein. So können wir in den Mehrfamilienhäusern Wohnungsgrößen zwischen 55 und 136 m² anbieten.

Durch den Bau der aufwendigen und kostenintensiven Tiefgarage können wir drei erfolgreiche Lösungsansätze anbieten:

- Relativ große Grünflächen
- Geringeres Verkehrsaufkommen auf der neu gebauten Straße
- Vorhaltung ausreichender Stellplätze für die Wohnungen

Empfehlung des Gestaltungsbeirates:

Mit der Bebauung einer Brache unmittelbar am historischen Zentrum des Stadtteils Weiler, wird eine stadträumliche Lücke an der Schorndorfer Straße geschlossen.

Die Entwurfsverfasser legen zunächst die Chronologie ihrer Überlegungen zur Bebauung des großen Grundstücks dar und erläutern die Intention des Entwurfsansatzes.

Die aktuelle Planung ist nunmehr Gegenstand der Beratungen.

Fünf Gebäude, vier Mehrfamilienhäuser und ein Doppelhaus, werden um ein Bestandsgebäude mit großem Garten gruppiert, das durch eine innere Straße erschlossen wird. Auf Nachfragen wird dem Gestaltungsbeirat bestätigt, dass die mittig angeordnete Erschließungsachse als verkehrsberuhigter Bereich geplant ist. Darüber hinaus übernimmt sie die Funktion das Grundstück im Süden zu erschließen.

Die Bebauung zeichnet sich durch typologisch und maßstäblich gleich ausgebildete Mehrfamilienhäuser aus. Lediglich unterschiedlich tiefe Einschnitte im Dach und die Farbgebung der Fassade lassen eine Differenzierung der Häuser erwarten.

Die Nord-Süd verlaufende Topografie des Grundstücks von einer Geschosshöhe wird geschickt aufgegriffen und genutzt, um die Parkierung unterirdisch anzuordnen. Für die Unterbringung des ruhenden Verkehrs sind zwei Tiefgaragen vorgesehen, die direkt von der Schorndorfer Straße angefahren werden.

Der Ansatz, das Grundstück vom Individualverkehr freizuhalten, wird ausdrücklich begrüßt; der lineare Verlauf der verkehrsberuhigten Erschließung erscheint jedoch nicht optimal. Hier könnte man sich eine Variante vorstellen, die größere zusammenhängende Spiel- und Aufenthaltsflächen begünstigt.

Der Übergang der Freiräume in die angrenzende Wiesenlandschaft lässt sich freiraumplanerisch gut entwickeln. Aufgrund der Größe der Gebäude verbleiben leider nur schmale Gärten zwischen den Häusern. Insbesondere die Qualität der drei kleinteiligen Spielbereiche wird hinterfragt. Eine stärkere Hofbildung mit einem zusammenhängenden Gemeinschafts-/Spielbereich sollte angestrebt werden.

Kritisch hinterfragt wird die pure Reihung drei gleichartiger Gebäude. Neben der Gleichförmigkeit der Häuser wird zudem die Firstrichtung hinterfragt.

Der Gestaltungsbeirat empfiehlt, die räumliche Qualität durch eine etwas spielerische Setzung der Baukörper zu verbessern und z.B. das mittlere Haus um 90° zu drehen. Unterschiedliche Ausrichtungen der Wohnungen (Ost/West) und gegenläufige Dachlandschaften würden der Umgebungsbebauung eher entsprechen als die Reihung.

Zur Architektur an sich ist anzumerken, dass das Aufbrechen der Dachgeschosse zu Gunsten großzügig vorgelagerter Dachterrassen, die Kompaktheit der Baukörper empfindlich stört. Mit Blick auf den dörflichen Charakter der Umgebung wird empfohlen, die Kubatur der Gebäude und Dächer nicht so stark aufzulösen und architektonisch gut proportionierte Häuser einzufügen.

Wünschenswert wäre außerdem die Prüfung, inwiefern das Untergeschoss zur Schorndorfer Straße einer Nutzung zugeführt werden kann, so dass hier eine attraktive Gebäudeansicht entsteht. Die Gliederung der aufgehenden Geschosse sollte sich im Untergeschoss widerspiegeln. Der Beirat empfiehlt über eine Wohnnutzung (Maisonette UG/EG) oder eine kleine Gewerbeeinheit nachzudenken. Die Mitglieder des Gremiums sind überzeugt, dass es für die Belebung des Straßenraums und für die Adressbildung an diesem Standort ein richtiges Zeichen setzt.

Der Gestaltungsbeirat begrüßt ausdrücklich die Bebauung dieser Brache und freut sich auf die Wiedervorlage des Wohnbauprojektes.

TOP 5 Bauvorhaben Uhlandstraße 123 – Neubau von Mehrfamilienhäusern

Sachverhalt:

Die Uhlandstraße verbindet das Wohngebiet mit dem urbanen Leben der Stadt (5 Gehminuten). Weiterhin dient diese als Haupteinfahrtsstraße für das Schulzentrum Grauhalde und das geplante Kinderhaus.

Das Gebiet ist geprägt durch Gebäude aus den 50er und 60er Jahren sowie auch zahlreichen Neubauten (Durchmischung mit Neubauten / Abriss von Bestandsgebäuden).

Es sind in der Umgebung verschiedene Dachformen vom Sattel-, Walm- und Flachdach vorhanden. Die Grundstücksfläche beträgt 2.965 m².

In östliche Richtung ist die Topographie stark ansteigend. Geländebedingt zwischen der Uhlandstraße und dem Erdgeschoss beträgt der Höhenversatz ein Geschoss.

Die geplanten Wohnungen sollen dem wachsenden Wunsch des zentrurnahen Wohnens mit fußläufiger Anbindung zum Stadtzentrum gerecht werden. Weiterhin soll ein Augenmerk auf familiengerechte Wohnungen mit großzügigen Freibereichen durch die unmittelbare Nähe zum Schulzentrum erfolgen.

Variante 1:

Neubau von 33 Wohneinheiten (14 + 12 + 7 WE) mit Satteldach mit 26 TG-Stellplätzen, 3 Garagen und 3 Carports sowie 12 offenen Stellplätze.

Geplant sind drei Gebäudekörper, die sich weitgehend an den Festsetzungen des gültigen Bebauungsplans orientieren und die vorgegebenen Baugrenzen nur geringfügig überschreiten (3 Vollgeschosse und ein oberstes Geschoss im Dachraum).

Die Erschließung erfolgt an der Ostseite. Die Uhlandstraße steigt in ihrem Verlauf an, sodass der barrierefreie Zugang an der südlichen Grundstücksseite erfolgen muss.

Die Gebäude sind traufständig zur Uhlandstraße angeordnet und die Freibereiche sowie die Gartenflächen orientieren sich nach Westen. Durch die zurückgesetzte Lage der Gebäude und dem geländebedingten Höhenunterschied entsteht ein Grünbereich zur stark frequentierten Uhlandstraße, sodass die Wohnqualität erhöht wird.

Entlang der Uhlandstraße bildet eine Begrünung mit großkronigen Bäumen eine räumliche Einfassung zwischen Straße und Wohnbebauung.

Variante 2:

Neubau von 34 Wohneinheiten (3 X 7 WE und 13 WE) mit Loft-Etage und 35 TG-Stellplätze sowie 3 Garagen.

Geplant sind vier klar gegliederte Gebäudekörper die sich in ihrer Körnung sehr gut in die Umgebungsbebauung einfügen. In Form und Maßstab sollen diese als Stadthäuser geplant werden, die unmittelbare fußläufige Verbindung zum Stadtzentrum ist gegeben. Vorgesehen sind drei Vollgeschosse und ein an zwei Seiten deutlich zurückgesetztes Loft-Geschoss, welches auch farblich abgelöst werden soll.

Die Stadthäuser staffeln sich höhenmäßig entlang der Uhlandstraße und fügen sich in ihrer Höhenentwicklung sehr gut in die Umgebungsbebauung ein.

Auch hier erfolgt die Erschließung wie bei Variante 1 von der Ostseite, jedoch mit dem Unterschied, dass sich entlang dem barrierefreien Zugang an der Südseite ein Aufenthaltsbereich / Grünbereich für die Bewohner, als Treffpunkt angliedert. Weiterhin ist an der Westseite ein Quartiersplatz für die Bewohner vorgesehen.

Die Gebäude sind auch hier deutlich von der Uhlandstraße abgerückt und die Freibereiche orientieren sich überwiegend nach Westen. Die Dachterrassen sind in der Loft-Etage nach Süden orientiert.

Entlang der Uhlandstraße bildet eine Begrünung mit großkronigen Bäumen auch hier eine räumliche Einfassung zwischen Straße und Wohnbebauung. Ein Zusammenspiel von moderarter Dichte und viel Grün mit den beiden Quartiersplätzen beleben die Freiräume.

Auf offene Stellplätze wurde hier verzichtet. Die Begrünung entlang des Straßenraums wird lediglich durch die Zufahrten zur TG und den Garten unterbrochen.

Empfehlung des Gestaltungsbeirates:

Die Überlegung zur Bebauung des Grundstückes an der Uhlandstraße, einer stark frequentierten Verbindungsstraße zwischen der Innenstadt und dem Schulzentrum, sieht an einem Osthang eine Wohnbebauung vor. Für das Grundstück besteht ein Bebauungsplan. Bauherr und Entwurfsverfasserin erläutern anhand von Varianten zwei durchaus gegensätzliche Entwurfsansätze. Beiden Varianten gemein ist, den ruhenden Verkehr in einer Tiefgarage unterzubringen, die ähnlich einem Plateau die Basis für die aufgehenden Gebäude bildet.

In Variante 1, die sich weitestgehend B-Plan-konform entwickelt, werden drei traufständig angeordnete Baukörper mit Satteldach vorgeschlagen. Der südliche Baukörper sieht auch im Erdgeschoss Wohnraumnutzung vor, über deren Qualität sich diskutieren lässt. Das Haus im Norden ist nach Westen aus der Flucht gerückt.

Variante 2 präsentiert einen Entwurf mit vier Baukörpern, die giebelständig, senkrecht zum Hang positioniert sind. Der nördliche Baukörper ist abgerückt und bezieht sich als länger dimensionierter Gebäuderiegel auf die nördlich anschließenden Gebäude. Die vier Flachdachhäuser sind mit drei Vollgeschossen plus Staffelgeschoss konzipiert.

Die vorgelegten Varianten führen zu einer grundsätzlichen Diskussion über die Dachform der Neubebauung. Letztlich besteht im Gestaltungsbeirat Einigkeit die Gebäude mittels Steildächern auszuführen und sie damit besser in den städtebaulichen Kontext einzubinden. Weiterhin spricht sich das Gremium für die giebelständige Lösung aus.

Die Gebäude giebelständig anzuordnen und die Topografie zwischen den Häusern ansteigen zu lassen, ist eine ansprechende Lösung im Umgang mit dem ansteigenden Gelände. Mit Blick auf die eher dörflichen Prinzipien folgende Gebäudestellung in der Nachbarschaft wird eine strenge Reihung der Neubauten in Frage gestellt. Das Plateau der Tiefgarage die Schwingung der Straße aufnehmen und sich somit besser in die Topografie und den Straßenraum einbinden. Die Garagen vor dem nördlichen Gebäude sollten entfallen.

Dieses etwas freiere Verständnis in der Anordnung der Gebäude sollte sich in den Ansichten fortsetzen. Entstehen sollte eine Familie aus vier Gebäuden, die sich in der weiteren Durcharbeitung durch Varianz in der Fassadengestaltung auszeichnen sollte. Im Rahmen einer belastbaren Ordnung sollten die Fassaden variieren und – wie bereits vorgeschlagen – mittels Balkons und verschiebbaren Paneelen eine mehrschichtige Wirkung erzeugen.

Zudem ist zu prüfen, ob die Tiefgarageneinfahrt mittig angeordnet werden muss.

Dem Gestaltungsbeirat ist es wichtig, dass sich die Garage zur Straße nicht als Betonwand darstellt, sondern mit einer gezielten Anböschung auf der Westseite den Gebäuden einen Auftakt gibt, der mit einer wechselnden Hochbegrünung ganz selbstverständlich wirkt. Die Erschließung der Gebäude von Osten erfolgt über einen Weg, der in die Topografie eingeschnitten ist.

Es wäre wünschenswert, den Hang fließend auf dem Plateau fortzusetzen und einen weichen Übergang in den Landschaftsraum zu schaffen. Generell sollte geprüft werden, ob das Eingangsniveau und der östliche Erschließungsweg noch etwas abgesenkt werden kann, um die Plateaubildung gegenüber der Straße zu reduzieren und eine harmonische Anböschung zu erreichen.

Hinsichtlich der Ausnutzung des Geländes und der möglichen Traufhöhen sollte im nächsten Schritt anhand von Schnitten mit dem Bezug zu der Umgebungsbebauung und den Vorgaben des Baubauungsplans eine genauere Prüfung erfolgen.

Der Gestaltungsbeirat freut sich auf die Weiterentwicklung des Projektes und auf eine Vorstellung der vertieften Planung.

TOP 6 Bauvorhaben Silcherstraße 47 – Neubau von Mehrfamilienhäusern

Das geplante Bauvorhaben „Silcherstraße 47“ wurde bereits in der 15. Sitzung des Gestaltungsbeirates behandelt. Eine Wiedervorlage der Planungen wurde gewünscht.

Die Firma Schatz GmbH ist dem Wunsch des Gestaltungsbeirates nachgekommen und hat den Städtebau auf dem Flurstück überarbeitet und zwei Varianten eingereicht.

Die Niederschriften der 15. Sitzung des Gestaltungsbeirats ist beigelegt.

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, dieses 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.

Variante A:

Bei der Variante A sind vier Gebäude mit Flachdächern auf dem Grundstück geplant, welche jeweils drei Vollgeschosse sowie ein Dachgeschoss aufweisen. Der nördliche, größere Baukörper nimmt die Straßenflucht der Silcherstraße auf.

Die Gebäude haben eine gemeinsame Tiefgarage von der Silcherstraße erschlossen wird. Zwischen den zurückgesetzten Gebäuden sind Spielplatzflächen vorgesehen.

Variante B:

Bei der Variante B sind fünf Gebäude mit Satteldächern geplant, von denen vier Gebäude jeweils drei Vollgeschosse sowie ein Dachgeschoss aufweisen. Lediglich das nordöstliche Gebäude sieht zwei Vollgeschosse sowie ein Dachgeschoss vor. Die Balkone sind in Richtung Süden bzw. Westen ausgerichtet.

Die Gebäude haben eine gemeinsame Tiefgarage von der Silcherstraße erschlossen wird. Zwischen den zurückgesetzten Gebäuden sind Spielplatzflächen vorgesehen.

Empfehlung des Gestaltungsbeirates:

Für das geplante Bauvorhaben „Silcherstraße 47“ wurden als Wiedervorlage zwei Volumenstudien mit Lageplänen und aktualisierten Arbeitsmodellen vorgestellt. Das schrittweise Vorgehen der Verfasser, die Planung als Varianten auf dieser grundsätzlichen Entwurfsebene vorzustellen, befürwortet der Gestaltungsbeirat sehr und bedankt sich ausdrücklich für diese die Möglichkeit zur Zwischenbesprechung des ambitionierten Projekts im laufenden Entwurfsprozess. Auf dieser Grundlage sollte es gelingen, den passenden Ansatz für die städtebauliche Integration des Bauvorhabens bei gleichzeitiger Nachverdichtung im Innenbereich zu finden.

Variante A sieht vier Gebäude mit Flachdächern auf dem Grundstück vor. Drei dieser Volumen im südlichen Teil des Grundstücks weisen ähnliche Proportionen auf und ordnen sich nach Meinung des Beirats in ihrer grundsätzlichen Ausrichtung geschickt in den südlichen Teil des Grundstücks ein. Der vierte Baukörper im Norden wird parallel zur Silcherstraße platziert. Die straßenbegleitende Ausrichtung ist gut nachvollziehbar, allerdings überzeugt das lange Gebäude an der Silcherstraße mit einer Abwicklung Richtung Schlichtener Straße nicht. Die schematischen Ansichten und das Modell zeigen zudem, dass die vorgeschlagenen Volumen bei einer Ausbildung mit Flachdächern und Attikageschossen zu wenig in die Umgebung eingebunden werden können.

Die Variante B schlägt fünf einander ähnliche Gebäude mit Satteldächern vor, die sich in ihrer Ausrichtung und Körnung angemessen in den Kontext integrieren. (Siehe Beschreibung des hochwertigen stadträumlichen Umfeldes vom Beirat aus der 15. Sitzung: „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.“)

Der Gestaltungsbeirat befürwortet die vorgeschlagene Gliederung der Baumasse in fünf gleichwertige, eigenständige und nicht verbundene Volumen mit einem gut nutzbaren Innenhof und ruhig ausgebildeten geneigten Dächern. Er empfiehlt einstimmig, in diese Richtung weiterzubearbeiten. Dabei sind folgende Punkte zu berücksichtigen:

Generell sollte die bauliche Ausnutzung etwas reduziert werden, um die von der Tiefgarage unterbaute Fläche zu reduzieren und im Inneren der neuen Wohnanlage zusammenhängende gemeinschaftliche Freiräume zu schaffen.

Es sollte geprüft werden, ob eine mittige Teilung der Gebäudevolumens an der Silberstraße die beste Lösung zur Gliederung der beiden nördlichen Volumen ist und ob die Zufahrt in die Tiefgarage nur mittig und zwischen den beiden neuen Gebäuden umsetzbar ist.

Zur Straße hin sollte die Tiefgarage nicht als durchgehender sichtbarer Sockel nach außen entworfen werden. Das Parkdeck sollte nach außen möglichst wenig oder gar nicht sichtbar sein. Dies gilt insbesondere in Bezug auf die hangseitig angrenzenden Straßenkanten zur Silberstraße und zur Weckherlinstraße. Im Tiefgaragengrundriss der Variante B zeigen die Entwurfsverfasser/-innen bereits gute Ansätze auf: Die Stellplätze in den Bereichen der fünf neu geplanten Gebäude werden hier nicht zur Straßenkante orientiert. Zu den Grundstücksgrenzen werden nutzbare Räume ausgewiesen. Zudem ist die Garagenzufahrt als ansteigende Rampe zur Silberstraße konzipiert.

Die Gebäudevolumen sollten bis zur Straßenkante als ablesbare Baukörper weiterentwickelt werden, entsprechende Eingänge sind als Adressen auszubilden. Es wird dringend empfohlen, auf dieser Ebene Nutzungen einzuplanen, die von einer Anbindung an die Straßenräume mit Fensterfassaden profitieren und eine angemessene Antwort zum öffentlichen Straßenraum gewähren. Vorstellbar sind beispielsweise Maisonette-Wohnungen, die im straßenbegleitenden unteren Geschoss einen zweiten Eingang und ein Arbeitszimmer oder Studio mit Nebenräumen für ein Home-Office, für Gäste, für Hobbys oder als Spielzimmer erhalten (vom Beirat als „unechte Maisonette“ bezeichnet, da man im oberen Geschoss einen weiteren Zugang vom Treppenhaus des Wohngebäudes ermöglicht, um die Flexibilität für künftige Nutzungskombinationen auf den Wohnungsebenen zu erhalten).

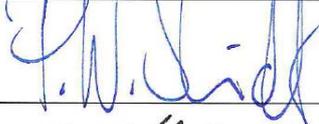
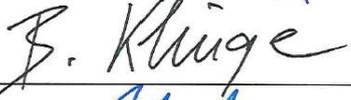
Die Bildung eines begrüntem, im Innern des Grundstücks liegenden Hofes sollte auf jeden Fall weiter gestärkt werden. Hier zeigt die Variante A bereits eine oberirdisch geschickte Platzierung der neuen Bebauung im südlichen Bereich für die weiterzuführende Variante B mit Steildächern auf. Folgerichtig wären auch die gemeinschaftlichen Freiflächen für die künftigen Bewohner-/innen (z.B. Spielplätze) in dieser inneren Zone einzuplanen (vgl. zu diesem südlichen Bereich die Beurteilung der Variante A). Durch die leichte Veränderung in der Platzierung und Länge der Gebäude Haus 3 und Haus 4, sollte zudem der zu eng wirkende Abstand von Haus 1 zu Haus 3 werden, um bei der weiteren Ausarbeitung eine hohe Wohnqualität der Wohnungen in Haus 1 nach Süden zu erreichen.

Ausreichend Bäume mit natürlichem Erdkontakt oder Pflanzungen ohne künstliche Bewässerung in das Gesamtkonzept zu integrieren und kleinklimatisch positive Effekte zu erzeugen, sollte in der nächsten Bearbeitungsstufe wieder verstärkt berücksichtigt werden (siehe hierzu die Empfehlungen aus der 15. Sitzung).

Der präsentierte Zwischenstand zeigt noch keine weitere Ausarbeitung bezüglich der Gebäudestruktur, der Erschließungs- und Wohnungstypologien, der weiteren Ausarbeitung der Freiräume und der Fassaden auf. Es wird daher auf die generellen Hinweise hierzu aus der 15. Sitzung verwiesen. Ergänzend wird vermerkt, dass die weitere Bearbeitung der Gebäudekörper mit Steildächern zeitgenössisch, aber nicht konterkarierend zu den Prinzipien eines Satteldachhauses entworfen werden sollte.

Ruhige, auf einer klaren Ordnung aufbauende Fassadenbilder mit weitgehend geschlossenen Gebäudeecken, gut integrierten privaten Freibereichen oder Loggien und einheitlichen Fensterformaten, können gemeinsam mit nicht zu breit angesetzten Gauben oder zu stark unterbrochenen geneigten Dachflächen eine geeignete zeitgenössische Antwort auf der Ebene der Fassadengestaltung sein. Die Empfehlung, ein Gestaltungsprinzip in leichten Variationen in den einzelnen Gebäuden zu verfolgen, ermöglicht bei guter Umsetzung eine lebendige Vielfalt innerhalb einer ablesbaren Gebäudegruppe.

Um Wiedervorlage des Projekts wird gebeten.

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