

17. SITZUNG DES GESTALTUNGSBEIRATES DER STADT SCHORNDORF  
IM GROSSEN SITZUNGSSAAL DES RATHAUSES, MARKTPLATZ 1  
AM MITTWOCH, DEN 22. SEPTEMBER 2021 UM 14:15 UHR

**NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE VERHANDLUNG DES GESTALTUNGSBEIRATES**

Beginn der Sitzung: 14:15 Uhr  
Ende der Sitzung: 17:02 Uhr

Anwesende Gestaltungsbeiräte: Peter W. Schmidt  
Peter W. Schmidt Architekten GmbH

Bettina Klinge  
Kiel Klinge Dillenhöfer Architekten

Stefan Helleckes  
Helleckes Landschaftsarchitektur

Anwesende der Verwaltung: Matthias Klopfer  
Oberbürgermeister

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

Ulrich Kost  
Fraktion GRÜNE

Marcel Kühnert  
Fraktion SPD

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:

Das bisher dreigliedrige Gebäude wurde zu einem kompakten, in seiner Höhenentwicklung gestaffelten Baukörper zusammengefasst. Am Übergang von der Augustenstraße zur Lutherstraße wurde die ehemalige, geradlinige Gebäudekante durch das Herausschieben der mittleren Wohnungen aufgelöst. Der Baukörper folgt damit dem gebogenen Grundstücksverlauf, reagiert damit auf den Grundstückszuschnitt. Er bildet dadurch einen homogenen, umlaufenden Abschluss der anschließenden Quartiersbebauung von der Lutherstraße über die Heinrich-Talmon-Straße zur Augustenstraße. Die Gebäudehöhe mit den bis zu 4 Wohngeschossen orientiert sich nach wie vor an den direkt benachbarten bzw. gegenüberliegenden Gebäuden.

Das Gebäude staffelt sich zur Augustenstraße ab und hält damit die baurechtlich geforderten Abstandsflächen ein. 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 unterschiedlichen Gebäudehöhen bleibt die Belichtung der angrenzenden Gebäude gewährleistet und wird 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

7 der insgesamt 11 Stellplätze sind in einer Tiefgarage angeordnet. Zwei weitere, überdachte Stellplätze, eingeschoben in das EG, gewährleisten eine flexibel nutzbare Fläche für die künftig immer wichtig werdende E-Mobilität. Dort befinden sich auch E-Ladestationen und sonstige hierzu nötigen Komponenten, ggf. zur gemeinsamen, abwechselnden Nutzung.

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

Für die Bewohner ist das Gebäude fußläufig von der Lutherstraße als auch der Augustenstraße erschlossen. Der Hauptzugang erfolgt jedoch nun eindeutig über die Lutherstraße. Im Haupteingangsbereich sind zwei weitere, behindertengerechte Stellplätze angeordnet.

### Wohnbebauung

Der kompakte Baukörper gewährleistet nach wie vor die Ausrichtung der meisten Wohnungen nach Süd-West. Die Wohnungen an der Augustenstraße erfahren eine Ausrichtung in Ost-West-Richtung. Für alle Wohnungen ergibt sich somit eine helle, natürliche Belichtung. Das Niveau der EG-Wohnungen ist zudem um ca. 70cm höher als das Straßenniveau und werden vom öffentlichen Raum etwas abgehoben. Einblicke aus gleicher Augenhöhe und störende Lichteinflüsse aus dem Straßenraum werden dadurch reduziert. Die barrierefreie Zugänglichkeit des Haupteingangs über schiefe Ebenen bleibt trotzdem möglich.

Die Grundrisse der Wohnungen sind seniorengerecht, durchgängig mit den Anforderungen an eine Barrierefreiheit konzipiert. Die Wohnungstypen variieren, je nach Bedarf zwischen kompakten 2-Zimmer-Wohnungen mit ca. 55 qm, geräumigen 2-Zimmer-Wohnungen mit bis zu 69 qm als auch 3 Zimmer-Wohnungen mit bis zu max. 90 qm.

Optionen zur Zusammenlegung von Wohnungen als auch die Ausbildung von separaten Zimmern für dauerhaft anwesende Pflegekräfte bestehen. Möglich sind bei durchgängiger Ausbildung von 2- oder 3-Zimmerwohnungen bis zu 17 Wohnungen.

Die in den Baukörper halb eingeschobenen Loggien sind durch deren Anordnung windgeschützt. Durch Ihre Ausrichtung in den Straßenraum hinein bleiben die Bewohner im öffentlichen Raum präsent und nehmen an dessen Lebendigkeit noch teil.

Der von der Lutherstraße erreichbare Haupteingang erhält einen kleinen Vorplatz. Der Nebeneingang in der Augustenstraße optimiert die Zugänglichkeit des Gebäudes über den Fahrradraum für die Bewohner und schafft zudem einen „schnellen“ Weg zur Stadtmitte, welche über die Augustenstraße rasch erreichbar ist.

### Konstruktion / Baumaterialien / Nachhaltigkeit

Die Entwurfsüberarbeitung verändert die grundsätzliche Bauart des Gebäudes nicht. 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. Die einschichtigen Außenwände aus verputztem, hochdämmendem Mauerwerk stehen für eine nachhaltige, Ressourcen schonende Bauart, bei welcher nahezu vollständig auf „aufgeklebte“ Dämmmaterialien verzichtet werden kann. Vorteilhaft ist diese einheitliche Materialwahl auch für die spätere Instandhaltung. Brandschutzanforderungen werden in einfachster Art erfüllt.

### Fassaden / Grünflächen

Die Lochfassaden des Gebäudes bestehen in den Wohnräumen durchgehend aus raumhohen Fensterelementen.

Die Schlafräume entlang der Augustenstraße als auch am Hauptzugang zum Gebäude Richtung Lutherstraße sind aus Gründen des Schallschutzes und der Einsehbarkeit als Brüstungsfenster konzipiert.

Insgesamt konnte durch eine umlaufend durchgehende Fassadengestaltung die kompakte Ausbildung des Baukörpers erreicht werden.

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 nach wie vor den perfekten sommerlichen Hitzeschutz, und zudem „grüne“ Aufenthaltsflächen als Dachgarten.

Die Dachfläche bleibt mit seinen „halböffentlichen“ Aktionsflächen z.B. als Urban-Gardening-Bereiche allen Bewohnern offen.

Im Erdgeschoss werden den Loggien kleine Gartenflächen als Kräuter- oder Blumengärten zugeordnet. Die Abgrenzung zum Straßenraum mit halbhohen Hecken bieten zudem einen Sichtschutz auf die Terrassenflächen bzw. den Schlafräumen der mittleren Wohnungen.

Neben den Loggien sind in den einzelnen Ebenen Fassadenbegrünungen angeordnet, welche mit einem geringen Pflegeaufwand wegen der idealen Erreichbarkeit, die Fassade dauerhaft aufwerten wird.

### Ökologie / Energiekonzept

Sämtliche Fassaden werden hochwärmegedämmt 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:

Der Vergleich mit dem ersten Vorentwurf zeigt, dass die Verfasser versuchen, sich mehr auf die Ecksituation einzulassen. Die Berücksichtigung der Bauflucht aus der Lutherstraße trägt zu einer besseren Einbindung des Baukörpers in die Umgebung bei.

Die Stellplätze sind nun besser angeordnet. Der Vorbereich der Erdgeschosswohnungen ist großzügiger geworden.

Dennoch ist die vorgeschlagene architektonische Großform noch kein klares Eckgebäude.

Die Genese des Baukörpers aus mehreren Teilen ist dem vorliegenden Entwurf noch deutlich anzusehen.

Der Gestaltungsbeirat empfiehlt erneut (vergleiche hierzu auch die schriftliche Empfehlung der letzten Sitzung) die Ausbildung eines einheitlichen ruhigen Gesamtbaukörpers zu entwerfen, der eine polygonale oder ausgerundete Grundform und eine einheitliche Traufhöhe besitzt. Die nunmehr überarbeitete Planung zeigt einen zerklüfteten Baukörper, der es an Klarheit vermissen lässt, um der städtebaulich prägnanten Situation, eine Fassung und Einleitung in drei Straßen, die angemessene Antwort zu geben.

Die Außenwände sollten ohne vor- und zurückspringende Teilvolumina und ohne aus der Fassade herausragende Balkone gestaltet werden.

Im Innern kann ein zentral platziertes Treppenhaus mit direkt angeschlossenem Aufzug angenehm lichte Vorzonen als Eingangsbereich zu den Wohnungen erzeugen.

Es wird empfohlen die privaten Freibereiche als in die Außenwände integrierte Loggien in den Gesamtbaukörper einzubinden. Die Fensterelemente und die Einschnitte der Loggien sind möglichst zu vereinheitlichen, um insgesamt einen klaren Gesamteindruck zu erwirken.

Die Erdgeschossfußbodenhöhe leicht anzuheben ist ein guter Entwurfsansatz, der die Freibereiche aufwertet. Sie sollten ebenfalls als zurückgesetzte Loggien ausgebildet werden. Eine Unterteilung der Gartenzone in Einzelgärten sollte zugunsten einer dem Straßenverlauf folgenden Heckeneinfriedung entfallen.

Der Gestaltungsbeirat empfiehlt mit Blick auf die städtebauliche Bedeutung und der etwas verkrampften Situation eine kleine Mehrfachbeauftragung, um prinzipielle architektonische Varianten für diesen wichtigen Stadtbaustein zu erlangen.

Die Beurteilung der Mehrfachbeauftragung mit dem Ziel eine Arbeit zur Umsetzung zu empfehlen, würde mit Mitgliedern der Verwaltung und des Gestaltungsbeirates erfolgen und ist die Basis für die weitere Bearbeitung.

Eine Wiedervorlage würde dann nicht mehr erforderlich sein.

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

#### Sachverhalt / Projektbeschreibung:

Im 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 abzubauen 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.

Das Wohn- und Geschäftshaus mit einer Bäckerei-Filiale im Erdgeschoss wurde erstmals in der 16. Sitzung des Gestaltungsausschusses vorgestellt. Der Gestaltungsbeirat befürwortete das Bauvorhaben grundsätzlich, empfahl aber eine Überarbeitung der Fassaden und der Fensteröffnungen, die nun vorgelegt wird.

Die horizontal angelegten Fensterbänder und die eingeschnittenen Loggien wurden durch kleinere, stehende Fenster- und Öffnungsformate ersetzt. Die an den Gebäudeecken liegenden Loggien erhielten in den Gebäudeecken Stützen, sodass die Fassaden nun geschlossener erscheinen. Auch die Fassaden der Giebelseiten und der straßenabgewandten Seite wurden hinsichtlich einheitlicher Fensterformate überarbeitet.

Die Verglasung des Ladengeschäftes wurde soweit möglich kleinformatiger geplant und an die neue Gestaltung angepasst. Aufgrund der zu erwartenden Kundenfrequenz kann aber auf Automatik-Schiebetüren nicht verzichtet werden, woraus sich die Öffnungsgrößen ableiten.

Die Dachfläche zur Silcherstrasse sollte hinsichtlich Dacheinschnitt und Dachgaube überarbeitet werden. Hierzu wurde die vorgeschlagene Verlegung des Balkons an die südwestliche Giebelseite geprüft. Dies lässt sich jedoch nicht umsetzen, da das Treppenhaus mit Aufzug aufgrund von Abhängigkeiten (eingehauste Anlieferung für die Bäckerei, TG-Abfahrt) nicht verschoben werden kann. Insofern wurde der Dacheinschnitt beibehalten.

Die statt der Dachgaube vorgeschlagenen Dachflächenfenster im Wohnraum werden von der Bauherrschaft abgelehnt. Deshalb wird hier die Planung im Wesentlichen beibehalten. Die Lage der Dachgaube und die Fensterformate wurden soweit möglich an die Fenster des Obergeschosses angepasst.

Die Vorschläge hinsichtlich der Außenflächen, nämlich statt eines Stellplatzes eine Abstellfläche für die Fahrräder der Kunden anzulegen und neben dem Eingang unter dem Baum eine Kiesfläche mit Tischen und Bestuhlung anzulegen, wurden gerne aufgenommen und in die Planung eingefügt.

#### Empfehlung des Gestaltungsbeirates:

Der Gestaltungsbeirat befürwortet nach wie vor das Nutzungskonzept des prinzipiell gut geschnittenen Gebäudekörpers mit Satteldach, die innenräumlichen Überlegungen, die Zuordnung von erdgeschossigen Freibereichen und Erschließungsflächen, sowie die Qualität der komplett eingehausten Anlieferung für die Bäckereifiliale.

Er begrüßt folgende Punkte der Überarbeitung, die auf die Empfehlungen des Beirates aus der 16. Sitzung eingehen:

Der Freibereich wurde wie vorgeschlagen gegliedert. Der kleine Cafégarten wird mit einer Hecke eingefriedet und der vorgesehene Baum besitzt ausreichend Wurzelraum und Lichtraumprofil, um sich im Straßenraum wahrnehmbar zu einem prägenden Gehölz zu entwickeln. Die Umwidmung eines PKW-Stellplatzes für Fahrradparken wird begrüßt.

Die Ecken des Gebäudes wurden mit geschlossenen Außenwänden oder Wandpfeilern sowohl im Erdgeschoß als auch bei den eingezogenen, als Loggia ausgebildeten Freibereichen im Obergeschoß ausgebildet. Die Fensterformate in den Zimmern der Wohnungen wurden überwiegend mit stehenden Formaten und vertieften Brüstungen gestaltet. Der gestalterische Wert einer gleichmäßigen und ruhigen Ausbildung der Gebäudefassaden wird insbesondere an der Giebelseite Richtung Nordosten, bis auf das zu hinterfragende Blindfenster im Erdgeschoß, deutlich.

Umso verwunderlicher ist es, dass die zweite Giebelfassade zum Südwesten noch sehr viel unterschiedliche Öffnungen aufweist. Insbesondere das unentschieden asymmetrisch gesetzte, vertikale Fensterband überzeugt gestalterisch nicht, da es die Wandseite zerschneidet. Bei einer Überarbeitung sollte dieses Element aus Sicht des Gestaltungsbeirates entfallen. Alternativ könnte gegebenenfalls gewünschtes, zusätzliches Tageslicht durch eine Perforation in der Wandfläche oder durch geschickt gesetzte Einzelöffnungen, die zur Fassadengestaltung passen gelöst werden. Auch zenital einfallendes Licht über ein Dachflächenfenster und einer Fuge im Treppenlauf könnten geprüft werden.

Die Hauptfassade im Südosten zur Silcherstraße weist bereits eine gewisse Gleichmäßigkeit auf. Hier wird empfohlen, die sichtbare Breite der eingeschnittenen Loggien auf beiden Seiten anzugleichen und die Wandöffnungen von Erdgeschoß und Obergeschoß bei allen Fenster- und Wandeneinschnitten übereinander zu legen. Das Vordach könnte funktional und gestalterisch gewinnen, wenn es etwas niedriger über dem Ladengeschäft platziert werden würde.

Es wird sehr bedauert, dass im Dachgeschoß keine Überarbeitung der kritisierten Kombination aus sehr breiter Gaube und breiter Dacheinschnitt erfolgt ist. Nach wie vor ist der Gestaltungsbeirat überzeugt, dass die großzügige Wohnung im Dachgeschoß auch andere Möglichkeiten der Aufteilung von Wohnbereichen, Zimmern und privatem Freibereich zulassen würde und so eine deutlich bessere Lösung für die im öffentlichen Raum durchaus sichtbare Dachgestaltung machbar ist.

Die Verfasserinnen und Verfasser werden erneut gebeten, hier nach anderen Lösungen zu suchen und im besten Falle eine Korrespondenz der Öffnungen und Einschnitte im Steildach zu den unteren Vollgeschoßen zu erzielen. Bei der zweiten traufständigen Fassade im Nordwesten überzeugen die kleinen liegenden Fensteröffnungen noch nicht. Hier könnte das Weglassen von Öffnungen zugunsten der Angleichung der Fensterformate zu den Rändern hin zielführender sein.

Im Dachbereich wirkt die Dachgaube nach wie vor zu breit, die obersten Dachflächenfenster wirken in der Setzung und Gestaltung als Doppelfenster zufällig und nicht eingebunden.

Insgesamt sollte in der weiteren Ausarbeitung zudem auf eine sorgfältige Detaillierung der Fassaden und eine passende Wahl von wertigen, nachhaltigen und harmonisch zum Kontext abgestimmten Farben und Materialien geachtet werden.

Der Gestaltungsbeirat ist zuversichtlich, dass eine weitere Überarbeitung der Fassadengestaltung im Sinne der oben aufgeführten Empfehlungen zu einer weiteren Verbesserung des in vielen Aspekten bereits gut entwickelten Projekts führt.

Eine erneute Beratung im Gestaltungsbeirat ist nicht erforderlich.

#### **TOP 4 Bauvorhaben Schorndorfer Straße 12 – Neubau von Mehrfamilienhäusern**

##### Sachverhalt / Projektbeschreibung:

Das ursprüngliche Konzept der zwei deutlich größeren Mehrfamilienhäuser an der Straße und im Hintergrund die Doppelhäuser wurde umgeplant. Bei gleicher GRZ unter 0,4 ist es gelungen vier kleiner Mehrfamilienhäuser mit je fünf Wohnungen und ein Doppelhaus zu realisieren. Die gelungene Zusammenstellung der unterschiedlichen Wohnungsgrößen geht auf die Bedürfnisse verschiedener Zielgruppen ein. So können in den Mehrfamilienhäusern Wohnungsgrößen zwischen 55 und 136 m<sup>2</sup> angeboten werden.

Der Quartiers- und Spielplatz sowie die drei Begegnungspunkte schaffen Freiräume für Familien.

Durch den Bau der aufwendigen und kostenintensiven Tiefgarage können drei erfolgreiche Lösungsansätze angeboten werden:

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

Empfehlung des Gestaltungsbeirates:

Nach einer ausführlichen Diskussion in der vorangegangenen Sitzung haben die Entwurfsverfasser nachjustiert und zwei weitere Versionen gefertigt, die Grundlage der heutigen Beratung sind.

Grundsätzlich kann festgehalten werden, dass die Anmerkungen aus dem Protokoll zur 16. Sitzung in den allgemeinen Zügen unverändert Gültigkeit haben. Die als Varianten vorgelegten beiden Versionen sind keine wirklichen Variationen. Lediglich das mittlere Gebäude im Osten wird in seiner Firstausrichtung gedreht, ohne jedoch in der Stellung und Grundform etwas zu verändern.

Dem Entwurf wird zum Verhängnis, dass er auf eine maximale Ausnutzung des Grundstückes ausgelegt ist. Wenngleich der Gestaltungsbeirat ausdrücklich betont, dass eine Nachverdichtung an dieser Stelle des Teilorts Weiler begrüßt wird. Jedoch Baukörpergröße und Ausbildung sich an den mittelbar angrenzenden historischen Gebäuden orientieren sollten und der genius loci in den Entwurf zu übertragen ist.

Von all dem zeigt die dem Gestaltungsbeirat vorgeschlagene Planung wenig. Der Grundidee ein autofreies Quartier zu schaffen, die Parkierung unterirdisch anzuordnen und die Topografie auszunützen, kann nachvollzogen werden, wenngleich die das Grundstück mittig teilende Erschließungsstraße hinterfragt wird. Der Investor gibt uns diesbezüglich Aufklärung, dass es sich um eine Verpflichtung im Zusammenhang mit dem notariellen Grundstücks-Kaufvertrag handelt. Von dieser Erschließung, die möglicherweise im Süden liegende Grundstück im Süden anbindet, nicht abgewichen werden kann.

Zur Ausgestaltung der Straße, die als Wohnweg in die Freiraumgestaltung eingebunden werden kann, besteht Freiheit, die zwingend zu nutzen ist.

Die vom Gestaltungsbeirat in der vorhergehenden Sitzung angeregte Aufweitung der Innenbereiche hin zu einem Quartiersplatz, zu einer Fläche, die der Allgemeinheit, den Bewohnern, den Kindern und den Besuchern vorbehalten ist, wurde mit dem Fußabdruck der Gebäude nicht entsprochen. Lediglich in den Zwischenräumen befinden sich sogenannte Begegnungsflächen, die eher in Resträumen angeordnet sind.

Die Stellung der Baukörper an der Schorndorfer Straße wird hinterfragt. Der westliche Baukörper ist nun abgedreht, was dem Sicherheitsaspekt der Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage geschuldet sei. Städtebaulich ist es schwer nachzuvollziehen, zumal nicht davon auszugehen ist, dass sich hier ein Raum mit Aufenthaltsqualität entwickelt.

Mit der Ausarbeitung des Entwurfs müssten die gerne vernachlässigten Themen, wie Müllentsorgung und Anordnung dieser Aufstellfläche geklärt werden. Eine Phalanx von Müllboxen entlang der Schorndorfer Straße vorzusehen, ist nicht akzeptabel.

Der Gestaltungsbeirat regt zudem an, zu prüfen, ob die Parkierung nicht mittels einer Tiefgarage erfolgen könnte. Das östliche Gebäude an der Schorndorfer Straße wäre dann nicht direkt angebunden, was aber der Sache keinen Abbruch tun würde. Zudem wird das Doppelhaus im Südosten, wie bereits zuvor kritisch hinterfragt und vor allem die Ausweisung der Stellplätze vor dem Haus kann nicht Anspruch und Verpflichtung einer Planung sein.

Der Gestaltungsbeirat hält fest, dass die Baukörper durchaus ruhiger ausgebildet sind und die Steildächer nicht mehr ganz so zerschnitten und unvollständig sind, wenngleich das vorgestellte Bild immer noch nicht überzeugt.

Auf eine ausführliche Diskussion des architektonischen Ausdrucks der Gebäude wird verzichtet, da die Mitglieder des Gestaltungsbeirats der Auffassung sind, dass die Grundanlage des Entwurfs zu hinterfragen ist und eine Erörterung von Details in diesem Stadium nicht angebracht ist.

Nach einer ausgiebigen Besichtigung des Grundstücks am Vormittag, der erneuten Beratung der überarbeitenden Planung im Gremium und den Erkenntnissen, die sich aus den Diskussionen mit Bauherrn und Architekten ergeben haben, empfiehlt der Gestaltungsbeirat dem Bauherrn eine Mehrfachbeauftragung mit vier bis fünf Büros. Zielsetzung dieser Mehrfachbeauftragung ist, wie von den Entwurfsverfassern formuliert, eine Nachverdichtung, mit einer durchaus angemessenen Wohnungsanzahl, mit dem Fokus auf ein autofreies Quartier, das Freiraumqualitäten aufzeigt und in seiner städtebaulichen Figur mit Blick auf den Ortsteil und dessen Zukunft zur Adressbildung beiträgt.

Der Vollständigkeit halber wird festgehalten, dass mittels einer Mehrfachbeauftragung die Grundlagen für die Bebauung gestellt werden. Die Wertungskommission setzt sich aus Mitgliedern des Gestaltungsbeirats und der Verwaltung zusammen und juriert einen Beitrag zur Weiterbearbeitung, so dass auf dieser Grundlage eine gesicherte Durcharbeitung erfolgen könnte.

Eine Wiedervorlage würde dann nicht mehr erforderlich sein

## **TOP 5 Bauvorhaben Uhlandstraße 123 – Neubau von Mehrfamilienhäusern**

### Sachverhalt:

*Überarbeitete Planung: Neubau von insgesamt 34 Wohneinheiten (11 WE + 2 X 8 WE + 7 WE) mit Satteldach und 38 TG-Stellplätzen*

Das Bauvorhaben wurde bereits in der 16. Sitzung des Gestaltungsbeirats vorgestellt. Eine Wiedervorlage war seitens des Gestaltungsbeirats gewünscht.

Geplant sind vier klar gegliederte Gebäudekörper mit drei Vollgeschossen und einem Dachgeschoss (kein VG), die sich in ihrer Körnung sehr gut in die Umgebung einfügen und dem urbanen Wohnen gerecht werden. Die Gebäude werden entsprechend dem Höhenverlauf des ansteigenden Geländes abgestaffelt.

Die Erschließung der Gebäude erfolgt an der Ostseite. Die Uhlandstraße steigt in ihrem Verlauf an, sodass der barrierefreie Zugang an der südlichen Grundstücksseite erfolgt. Ein Quartiersplatz wird für die Bewohner am Zugang als Treffpunkt geplant. Weiterhin ist von hier aus ein Zugang zum „Plateau“, dem Gemeinschaftsbereich / Aufenthaltsbereich und Kinderspielfeld für die Bewohner vorgesehen. Dieser Bereich kann auch direkt über eine Treppe von der Uhlandstraße aus erreicht werden.

Die Gebäude sind giebelständig zur Uhlandstraße angeordnet. Durch eine Staffelung der Gebäude wird der geschwungene Verlauf der Uhlandstraße aufgenommen. Die Freibereiche und die Gartenflächen orientieren sich nach Westen. Durch die zurückgesetzte Lage der Gebäude und den geländebedingten Höhenunterschied entsteht ein Grünbereich zur stark frequentierten Uhlandstraße, sodass die Wohnqualität erhöht wird. Der Geländeverlauf erfolgt ansteigend von der Uhlandstraße „fließend“ zwischen den Gebäuden und berücksichtigt das stark ansteigende Gelände nach Osten. Durch die giebelständige Stellung der Gebäude und den fließenden Geländeverlauf wird der Hang erlebbar und ermöglicht Durchblicke in den freien Landschaftsraum.

Entlang der Uhlandstraße bildet eine Begrünung mit großkronigen Bäumen eine räumliche Einfassung zwischen Straßen und Wohnbebauung und nimmt nochmals den geschwungenen Straßenverlauf auf. Ein Zusammenspiel von moderater Dichte und viel Grün mit den beiden Quartiersplätzen beleben die Freiräume.

### Empfehlung des Gestaltungsbeirates:

Mit der Weiterentwicklung des Projektes haben Entwurfsverfasserin und Bauherr, die vom Gestaltungsbeirat favorisierte und als Variante 2 bezifferte Lösung weiterverfolgt.

Die vier giebelständigen, senkrecht zum Hang positionierten Baukörper sind in ihrer Setzung nachvollziehbar. Der nördliche Baukörper ist weiter abgerückt und weist eine größere Länge auf. Die abgetreppte Ausbildung der drei südlich folgenden Baukörper ist vorstellbar, wenngleich es eher einem akademischen Ansatz entspricht, der sich nicht zwingend aus der städtebaulichen Situation ableitet.

Insgesamt wird die vereinfachte Ausbildung des Freiraums zugunsten eines fließenden Übergangs von Gehweghinterkante an der Uhlandstraße, mit gegebenenfalls leichter Aufkantung und Heckenbepflanzung, bis hin zum aufsteigenden Hang begrüßt. Die respektable Topografie in der östlichen Nachbarschaft des Grundstückes wird erlebbar. Die Ausbildung dieses fließenden Landschaftsraumes ist Entwurfsansatz und sollte zwingend beibehalten werden.

Diese großzügige Geste darf aus Sicht des Gestaltungsbeirates nicht durch private Gärten zwischen den Gebäuden unterbrochen werden.

Die Entwurfsverfasserin schlägt die Erschließung der Gebäude über einen östlich verlaufenden Zugangsweg vor, der in seiner Linienführung mit dem angedachten Quartiersplatz im südlichen Bereich zu überprüfen ist. Es wäre eine Wegführung entlang der südlichen Grundstücksgrenze über das städtische Grundstück mit der Bushaltestelle denkbar. Hierüber ist eine Abstimmung mit der Stadtplanung zu führen.

Die Qualität des Weges und die Einbindung in die Landschaft ist ein wichtiges Detail, dem bei der weiteren Durcharbeitung größte Aufmerksamkeit zu schenken ist. Eine rein funktionale Ausbildung mit Elementen der Bauteilindustrie ist für den Gestaltungsbeirat schwer vorstellbar.

Funktional ist der Entwurf sehr gut entwickelt. Eine einheitliche Tiefgarage in die alle Treppenhäuser münden, führt im Untergeschoss zu einer kompakten Bauform, die im Übergang zur Uhlandstraße noch Möglichkeiten für erdverbundene Pflanzungen zulässt. Die Tiefgarageinfahrt ist richtig platziert. Der Bedarf an Stellplätzen ist abgebildet.

Bei der Betrachtung der vier Einzelhäuser zeigen sich Probleme und stellen sich Fragen, für die in der vertiefenden Ausarbeitung des Entwurfs solide Antworten durch die Entwurfsverfasserin gefunden werden müssen.

Zu der abgetreppten Setzung der Gebäude fällt nach Norden die Firsthöhe ab und folgt somit dem leichten Gefälle der Uhlandstraße. Die gewiss in dieses Planungsstadium noch vorgesehenen zusammenhängenden Gauben sind nicht akzeptabel. Hier müsste im Zusammenhang mit der Durcharbeitung des Grundrisses eine Lösung mit Einzelgauben entwickelt werden, die die Maßstäblichkeit des Entwurfs unterstreichen würde.

Grundrisstypologisch ist die senkrechte Mittelteilung der Gebäude nicht nachvollziehbar. Nicht nur, dass die Grundrisse über zu lange Flure entwickelt werden, sondern insbesondere der formale Ausdruck, der sich an den Giebeln ergibt, kann nicht überzeugen.

Der Gestaltungsbeirat wünscht sich eine klassische Gliederung des Giebels, wie wir sie von historischen Beispielen, u.a. rund um den Marktplatz Schorndorfs kennen. Ein Aufreißen mittels Loggien und asymmetrisch gesetzten Wandflächen kann dem gelungenen städtebaulichen Ansatz architektonisch noch nicht entsprechen. Bereits bei der ersten Beratung sprach sich der Beirat für eine Familie aus vier Gebäuden aus, diese ohne modische Accessoires zu entwickeln ist nunmehr die Aufgabe.

Auch wird mit Entwurfsverfasserin und Bauherr diskutiert, ob der Erschließungskern nicht weiter Richtung Gebäudemitte gerückt werden könnte, dann im Erdgeschoss ein kleines Entrée entsteht, was dem gehobenen Wohnraum, der dort geschaffen werden soll, durchaus gerecht würde. Es könnte sich ein klassischer Zweispänner entwickeln, dem jeweils der Ost- bzw. Westgiebel zugeordnet ist.

Bauherr und Entwurfsverfasserin ist bewusst, dass sich die Baukörper im Süden und Westen das Baufenster des rechtsverbindlichen Bebauungsplans überschreiten. Um keine unliebsamen Überraschungen zu erleben, sollte diesbezüglich mit der Verwaltung ein Einvernehmen erzielt werden, damit die Planung auf einer gesicherten Grundlage weiterentwickelt werden kann.

Der Gestaltungsbeirat ist zuversichtlich, dass dies gelingt. Eine erneute Beratung im Gestaltungsbeirat ist nicht erforderlich.

## **TOP 6 Bauvorhaben Silcherstraße 47 – Neubau von Mehrfamilienhäusern**

### Sachverhalt:

Das geplante Bauvorhaben „Silcherstraße 47“ wurde bereits in der 15. sowie 16. 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. Die Niederschriften der 16. Sitzung des Gestaltungsbeirates 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.

### Städtebau

Wenige Minuten vom Stadtzentrum Schorndorf entfernt, befindet sich in unmittelbarer Nähe zu der Rems-Murr-Klinik das Grundstück an der Ecke Silcher- und Weckerlinstraße. Entsprechend den städtebaulichen Vorstellungen des Gemeinderats der Stadt Schorndorf wurde eine Planung mit einer Nachverdichtung entwickelt, die sich am Städtebau der Umgebung orientiert und diesen schlüssig ergänzt.

Die Planung mit fünf eigenständigen Einzelhäusern mit Satteldächern in offener Bauweise wurde als Ergebnis aus der 16. Sitzung des Gestaltungsbeirates weiterverfolgt und in der Planung vertieft.

Das Sockel- und Hanggeschoss, welches die fünf Gebäude verbindet, wurde zum öffentlichen Straßenraum mit attraktiven Aufenthaltsräumen geplant. Dahinter befindet sich die Tiefgarage.

Die Höhenentwicklung der Baukörper orientiert sich an der Umgebungsbebauung. Die Baukörper entlang der Straßen sorgen für klare Raumkanten, die Gebäude dahinter ergänzen die vorhandene Struktur und bilden einen städtisch begrünten Innenhof mit schöner Aufenthaltsqualität.

### Architektur

Die Gebäude sind als klassische Einzelhäuser mit einem Satteldach und den erforderlichen Dachaufbauten geplant, um im Dachgeschoss eine gute Wohnqualität zu erzielen. Die Lochfassaden sind in Putzoberfläche vorgesehen, die großzügigen Öffnungen sind klar geordnet. Zu den beiden angrenzenden Straßen werden nutzbare Räume angeboten, die mittels großzügiger Fensterfronten eine Anbindung an die Straßenräume und zum Umfeld aufnehmen und zu einer hohen Qualität des Sockelgeschosses beitragen. Die Flächen sind zur Nutzung als Home-Office- oder Hobbyräume angedacht. Zwei dieser Räume sind als Maisonettewohnungen mittels Treppen mit dem Geschoss darüber verbunden, die restlichen Flächen können als selbständige Einheiten erworben werden.

Im östlichen Bereich der Tiefgarage wird Platz für Fahrräder geschaffen, wobei ein direkter Ausgang ins Freie für kurze Wege sorgt. Die Wohnungen in den darüberliegenden Ebenen erhalten großzügige Verglasungen, eingeschnittene Loggien und großzügig vorgelagerte Terrassen, so dass ein direkter Außenbezug zu den gemeinsamen Grünflächen entsteht. Alle Gebäude sind mit Aufzügen ausgestattet, um barrierefrei ausgebildete Wohnungen in allen Häusern zu ermöglichen. Eine breite Streuung der Wohnungsgrößen ermöglicht zudem eine gemischte Nutzung mit unterschiedlichen Bewohnern.

### Grünkonzept

Zwischen den Baukörpern erstreckt sich eine großzügige Grünfläche. Neben privat nutzbaren Bereichen, die den angrenzenden Erdgeschosswohnungen zugeordnet sind, befinden sich hier die Zugänge zu den beiden hinteren Häusern und ein Spielplatz mit gemeinschaftlich nutzbarer Grünfläche.

Neben mehreren auf dem Grundstück verteilten Bäumen, werden auch zwei große Bäume mit Erdkontakt im Bereich der Tiefgarage zwischen den Gebäuden platziert, um kleinklimatisch positive Effekte zu erzeugen.

### Mobilität

In der gemeinsamen Tiefgarage entstehen 48 PKW-Stellplätze für den ruhenden Verkehr. Elektroladestationen für PKWs werden vorgesehen. Ausreichend Platz für Fahrräder bietet der Fahrradabstellraum auf der Ebene der Tiefgarage mit direktem Ausgang ins Freie. Hier werden zudem Elektrolademöglichkeiten für E-Bikes geschaffen.

### Nachhaltiges Energiekonzept

Es ist geplant, die Gebäude energieoptimiert im KfW 55 Standard zu errichten. Die Beheizung erfolgt über Luft-Wärmepumpen. Der dazu benötigte Strom stammt teilweise aus den Photovoltaikanlagen auf den südorientierten Dachflächen der Gebäude. Die Warmwasserbereitung erfolgt dezentral über regenerative Energie. Durch eine Grauwasseranlage wird das Leitungswasser mehrfach genutzt. Eine Zisterne zur Regenwasserretention dient der Gartenbewässerung.

### Wohnungsgemenge

Es entstehen insgesamt 34 Wohnungen als Eigentumswohnungen. Der Wohnungsmix besteht aus 8 Zweizimmerwohnungen, 15 Dreizimmerwohnungen, 9 Vierzimmerwohnungen sowie 2 Fünzimmerwohnungen mit Flächen zwischen 65 und 150 qm. Im Sockelgeschoss entstehen zudem Flächen zur Nutzung als Home-Office-Räume oder Hobbyräume mit einer Größe von 13 bis 28 qm.

Empfehlung des Gestaltungsbeirates:

Für das Bauvorhaben Silberstraße 47 wurde seit der letzten Gestaltungsbeiratssitzung von den Verfasserinnen und Verfassern die Vorstudie „Variante B“ aus fünf neuen Gebäudekörpern mit Satteldächern und Dachaufbauten weiterverfolgt. Auf dem vorgestellten zweidimensionalen Schwarzplan scheint die vorgeschlagene Körnung der neuen Volumen mit dem bestehenden Kontext in Dialog treten zu können. Die Visualisierung, das Modell und die Ansichten zeigen jedoch, dass die vorgeschlagene Ausnutzung des Grundstückes zu hoch ist. Eine überwiegende Ausbildung der über 13m bis fast 14m tiefen Gebäudekörper mit drei Vollgeschoßen plus Sockelgeschoß und ausgebautem Dachgeschoß führt zu einer Dichte, die für den Standort zu hoch ist. Die beiden Gebäude zur Weckherlinstraße sind aus Sicht des Gestaltungsbeirates mit zwei Vollgeschossen auszubilden. Bei allen fünf Baukörpern ist eine angemessene Größe in allen Dimensionen und Aufbauten zu prüfen.

Eine alternative Gliederung zur mittigen Teilung der beiden Gebäude entlang der Silberstraße wurde leider nicht vorgelegt. Der beschriebene breite Wohnungsmix spricht für die erneute und wohlwollend gemeinte Aufforderung, eine solche Variante noch einmal zu erarbeiten.

Die Ausbildung der Adressen entlang der Straßenräume und die eingezogenen Zugänge bei den Neubauten sind gelungen. Auch die angeregte Platzierung von kleinteiligen Home-Office- und Hobbyräumen in den straßenorientierten Sockelgeschossen der Neubauten wird begrüßt.

Bei der Fassadengestaltung sollte hier allerdings eine Korrespondenz mit den darüber liegenden Geschossen gesucht werden, damit die Gliederung in einzelne Baukörper bis zur Sockelzone erhalten bleibt.

Um die Objektwirkung aller fünf Volumen zu stärken, wird ein Zurücksetzen des Sockels zwischen den Häusern für die weitere Bearbeitung angeregt.

In der weiteren Bearbeitung sollte das leichte Absetzen des Sockels nicht nur über eine Farbgestaltung, sondern auch über eine differenzierte Materialisierung oder Strukturierung der Oberfläche verfolgt werden.

Die Entwicklung der Fassaden mit klar strukturierten Fensteröffnungen und vertieften Brüstungen ist gut, könnte aber gemessen an der innerstädtischen Lage des Ensembles architektonisch durchaus ambitionierter sein.

Die zweiteiligen ins Dach eingeschnittenen Gauben sind angemessen dimensioniert, zu wuchtige Gauben orientieren sich hingegen zum Innenbereich. Diese sind gestalterisch nicht überzeugend und sollten in ihrer Dominanz zurückgenommen oder als eingezogene Dachterrassen mit durchlaufender Traufkante ausgebildet werden. Über-Eck-Balkone und mit Leichtbaumaterialien abgesetzte Giebelspitzen erinnern eher an architektonische Lösungen vergangener Jahrzehnte. Eine klare und in ihrer Ausbildung anspruchsvolle und fein variierte Fassadengestaltung aller Gebäudekörper, welche die Körperhaftigkeit des Satteldachhauses mit klaren geschlossenen Wandkanten als architektonischen Typus stärkt und nicht durch Leichtbauelemente und Stahlstützen unterwandert, sollte aus Sicht des Gestaltungsbeirates konsequent verfolgt werden. Mit Blick auf die Visualisierung von oben wird zudem empfohlen, eine Ausbildung der Dachflächen in Rottönen zu prüfen, um die Einbindung der Neubauten in den Kontext weiter zu fördern.

Der Gestaltungsbeirat begrüßt die weitere Auseinandersetzung mit der Tiefgarage mit dem Ergebnis von zwei erdgebundenen Baumsetzungen im Inneren des Baufeldes.

Neben Verbesserungen im Einzelnen wurde leider die bauliche Ausnutzung nicht wie empfohlen reduziert, so dass im Inneren der Wohnanlage die gewünschten zusammenhängenden gemeinschaftlichen Freiräume nicht ausgebildet werden können. Die Freiräume leiden generell unter den aus den Bauvolumen resultierenden ungünstigen Zuschnitten.

Zusammengefasst betont der Gestaltungsbeirat einstimmig, dass eine höhere Ausnutzung als die vom Bebauungsplan ausgewiesene bauliche Dichte für dieses Quartier unverträglich ist.

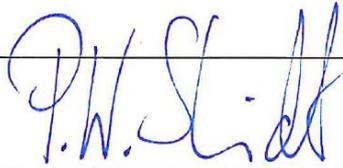
Auf Nachfrage bei der Stadt Schorndorf gilt für den Bebauungsplan:

„Bei der geplanten Bebauungsplanänderung handelt es sich um ein vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB, bei dem die Art der baulichen Nutzung geändert werden soll. Für das Maß der baulichen Nutzung und die sonstigen textlichen Festsetzungen sowie die örtlichen Bauvorschriften bleibt der bestehende Bebauungsplan maßgeblich. Konkret bedeutet dies, die GRZ mit 0,4, die GFZ mit 0,8 und die Zahl der Vollgeschosse mit II bleiben von der Änderung unberührt und bilden weiterhin die Grundlage der Bemessung.“

Durch diese Reduzierung der Ausnutzung im Entwurfsansatz auf das zulässige Maß kann sowohl die Qualität der Frei- und Zwischenräume weiter verbessert und die unterirdisch notwendigen Baumaßnahmen verringert werden. Im Vergleich zur heutigen Situation wird mit der im Bebauungsplan festgelegten und somit zulässigen baulichen Dichte dennoch eine angemessene Nachverdichtung des Quartiers mit neuen Wohnungen im Innenbereich der Stadt Schorndorf erreicht.

Der überaus sensible Übergang vom bestehenden Quartier zu den neu geplanten Gebäuden sollte so zu allen Rändern maßstabsgerecht gelingen.

Um Wiedervorlage des Projektes wird gebeten.

Peter W. Schmidt	
Bettina Klinge	
Stefan Helleckes	