18. SITZUNG DES GESTALTUNGSBEIRATES DER STADT SCHORNDORF
IM GROSSEN SITZUNGSSAAL DES RATHAUSES, MARKTPLATZ 1
AM MITTWOCH, DEN 8. DEZEMBER 2021 UM 14:00 UHR

NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE VERHANDLUNG DES GESTALTUNGSBEIRATES

Beginn der Sitzung:	14:00 Uhr
Ende der Sitzung:	15:25 Uhr
Anwesende Gestaltungsbeiräte:	Prof. Dr. Franz Pesch Pesch Partner Stadtplaner GmbH
	Bettina Klinge Kiel Klinge Dillenhöfer Architekten
	Stefan Helleckes Helleckes Landschaftsarchitektur
Anwesende der Verwaltung:	Thorsten Englert Erster Bürgermeister
	Gabriele Koch Fachbereichsleiterin Wirtschaftsförderung und Grundstücksverkehr
	Thorsten Donn Fachbereichsleiter Stadtentwicklung und Baurecht
	Daniel Schmieder Fachbereich Stadtentwicklung und Baurecht
Anwesende Stadträte:	Manfred Bantel Fraktion CDU
	Sabine Reichle Fraktion SPD
	Ulrich Kost Fraktion GRÜNE
	Gerald Junginger Fraktion FDP/FW

Vortragende Planverfasser:

Peter Widmaier
Architekten Widmaier Seibert
Bauvorhaben Lutherstraße 9

Wolfgang Pail
SCHATZ Wohnbau GmbH
Bauvorhaben Silcherstraße 47

Michael Rieger
SCHATZ Wohnbau GmbH
Bauvorhaben Silcherstraße 47

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

TAGESORDNUNG

1. Begrüßung
2. Bauvorhaben Lutherstraße 9 – Neubau eines Mehrfamilienhauses
3. Bauvorhaben Silcherstraße 47 – Neubau von Mehrfamilienhäusern
4. Bauvorhaben Schorndorfer Straße 12 – Neubau von Mehrfamilienhäusern

Vorbemerkung

Die am 8. Dezember 2021 im Beirat besprochenen Wiedervorlagen haben erneut gezeigt, dass stadtbildwirksame Gebäude auf exponierten Grundstücken oder in einem sensiblen städtebaulichen Umfeld nicht selten eine mehrfache Wiedervorlage im Gestaltungsbeirat erforderlich machen. Der Gestaltungsbeirat möchte die Bauherrenschaften darauf aufmerksam machen, dass mit der Durchführung eines konkurrierenden Verfahrens (z.B. Mehrfachbeauftragung oder beschränkter Wettbewerb) gute Chancen bestehen, den Planungs- und Abstimmungsprozess wesentlich zu verkürzen. Aller Erfahrung nach kann die Lösungsfindung auf Grundlage unterschiedlicher städtebaulicher und architektonischer Handschriften nicht durch die Vorlage von Varianten aus einer Hand aufgewogen werden.

TOP 2 Bauvorhaben Lutherstraße 9 – Neubau eines Mehrfamilienhauses (2. Wiedervorlage)

Sachverhalt / Projektbeschreibung:

Städtebau / Baukörper

Anhand der bisherigen Entwurfsanregungen wurden drei Varianten des Baukörpers auf der Grundlage der bisherigen Entwurfskonzeption erarbeitet.

Bei der Variante 1 wurde ein gebogener, homogener Baukörper mit einzelnen Loggien als Einzelnischen dargestellt. Das Gebäude erscheint dadurch als geschlossener Baukörper, welcher in seiner Außenhülle kompakt der gebogenen Baugrenze folgt. Dadurch sind Raumzonen des Wohnraums direkt an der Gebäudekante, die hinter den Nischen liegenden Raumzonen jedoch weit zurückgezogen.

Bei der Variante 2 wird die gebogene Raumkante überwiegend durch die eingezogenen, gebogenen Balkone aufgenommen. Die Gebäudekante hinter den Balkonen lässt die vom Bauherrn gewünschten, orthogonale Wandkanten und damit auch großflächige, durchgehende Fensterfronten zu den Wohnräumen zu. Die Balkone schaffen damit auch eine durchgehende Zwischenzone zwischen dem öffentlichen Raum und dem privaten Wohnraum.

Bei der Variante 3 wurde ein um die Ecke gestaffelter Baukörper mit ebenfalls vor dem Wohnraum loggienartig durchgehenden Balkonen ausgebildet. Die Baukörpergestaltung richtet sich nach der ursprünglich aus Kostengründen, gewünschten, orthogonalen Baukörperstruktur. Die Staffelung folgt dem Kurvenverlauf des Übergangs von der Lutherstraße zur Augustenstraße. Durch den in der Augustenstraße vorgesetzten um ein Geschoss niedrigeren Baukörper wird die bestehende Traufkante der anschließenden Gebäude aufgenommen.
Die erhöhte Höhenlage der Gebäude über dem Gehwegniveau ist in allen drei Varianten im Grundsatz enthalten. Letztlich wird die tatsächliche Höhe durch die Anzahl der Geschosse, deren notwendigen Geschosshöhen und der Einhaltung der Abstandflächen bestimmt werden.

Die Anhebung des Erdgeschosses um ein halbes Geschoss gegenüber Gehwegniveau wird bei den Varianten 2 und 3 durch die vorgelagerte Zone der vor den Wohnungen durchgehenden Balkone/Loggien nicht sinnvoll sein.

Parkierung / Erschließung

Die Anordnung der Stellplätze, die Gebäudeerschließung und das Konzept der E-Mobilität ist unverändert.

Wohnbebauung

Die Ausrichtung der Wohnungen als auch das Konzept der Wohnungstypen und Anzahl der Wohnungen ist unverändert.
Eine Anpassung bzw. ggf. Überarbeitung der Grundrisse erfolgt je nach Entscheidung zugunsten eines der drei Varianten zu den Gebäudekörpern und deren Ausbildung.

Konstruktion / Baumaterialien / Nachhaltigkeit

Die bislang vorgestellten Konzeptionen gelten unverändert und sind Grundlage für die weitere Ausarbeitung einer der drei städtebaulichen Varianten.

Ökologie / Energiekonzept

Vorgenanntes gilt auch für das Energiekonzept und die Ausschöpfung der Möglichkeiten von Begrünungen an und um das Gebäude.

<u>Empfehlung des Gestaltungsbeirates:</u>

Von den drei vorgestellten Varianten für das Eckgrundstück kommt Variante 1 den Vorstellungen des Gestaltungsbeirats nahe. Es entsteht ein gebogener, homogener Baukörper, der in seiner Außenhülle der gebogenen Baugrenze folgt. Die gewählte Lochfassade mit einem Wechsel von Loggien und schmalhohen Fenstern fördert das Erscheinungsbild eines städtischen Hauses. Diese Modifikation führt zu einer Nische in den Apartments, die einen Mehrwert an Wohnqualität und Raumatmosphäre bietet.

Für die Weiterführung des Projekts formuliert der Beirat einige Empfehlungen:

- Die Überschreitung des Baufensters hält sich im Rahmen und kann bei der vorgelegten Konzeption akzeptiert werden.

- Obwohl die Loggia im Erdgeschoss durch den Vorgarten vom Gehweg getrennt ist, sollte zum Schutz der Privatheit unbedingt eine Hochparterre-Lösung umgesetzt werden, zumal die Barrierefreiheit der Erdgeschosswohnung über eine Außenrampe hergestellt werden kann.

- Aus der Kontur des Baukörpers ergibt sich logisch, dass auch der witterungsgeschützte Bereich des Gartens im 4. OG ein gerundetes Dach erhalten sollte.

- Der Beirat stellt heraus, dass die Konstruktion der gerundeten Fassade eine technische Herausforderung darstellt, die mit dem üblicherweise verwendeten Wärmedämmverbundsystem nicht werkgerecht umzusetzen ist.

Bei der Durcharbeitung des vorgestellten Baukörpers mit der anspruchsvollen gerundeten Form ist bei allen architektonischen Elementen besondere Sorgfalt in der Planung und Umsetzung notwendig. Insbesondere der straßenabgewandte, nach Osten orientierte Bereich ist – wie auch der bereits erwähnte Ausgang auf den Dachgarten – formal besser einzubinden.

Eine Wiedervorlage der Planung ist nicht erforderlich.

TOP 3 Bauvorhaben Silcherstraße 47 – Neubau von Mehrfamilienhäusern (3. Wiedervorlage)

Sachverhalt / Projektbeschreibung:

Das geplante Bauvorhaben „Silcherstraße 47“ wurde bereits in der 15., 16. sowie 17. Sitzung des Gestaltungsbeirates behandelt. Eine Wiedervorlage der Planungen wurde gewünscht.

Städtebau

Wenige Minuten vom Stadtzentrum Schorndorf entfernt, befindet sich in unmittelbarer Nähe zu der Rems-Murr-Klinik das Grundstück an der Ecke Silcher- und Weckherlinstraße. 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 Gestaltungsbeirats weiterverfolgt und in der Planung vertieft.

Das Sockel- und Hanggeschoss, welches die fünf Gebäude verbindet, wurde zum öffentlichen Straßenraum hin 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. Vier 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 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, wird auch ein großer Baum mit Erdkontakt im Bereich der Tiefgarage zwischen den Gebäuden platziert, um kleinklimatisch positive Effekte zu erzeugen.

Mobilität

In der gemeinsamen Tiefgarage entstehen 38 PKW-Stellplätzen 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 Warmwasser-bereitung erfolgt dezentral über regenerative Energie. Durch eine Grauwasseranlage wird das Leitungswasser mehrfach genutzt. Eine Zisterne zur Regenwasserretention dient der Gartenbewässerung.

Wohnungsgemenge

Es entstehen insgesamt 29 Wohnungen als Eigentumswohnungen. Der Wohnungsmix besteht aus 8 Zweizimmerwohnungen, 12 Dreizimmerwohnungen sowie 9 Vierzimmer-wohnungen mit Flächen zwischen 64 und 140 qm. Im Sockelgeschoss entstehen zudem Flächen zur Nutzung als Home-Office-Räume oder Hobbyräume mit einer Größe von 12 bis 38 qm.

Empfehlung des Gestaltungsbeirates:

Die Ausnutzung im vorgelegten Entwurf, der wie in der letzten Vorlage fünf neue Wohngebäude mit Satteldach auf dem Areal aufweist, wurde nach Aussage der Verfasser reduziert. Die Vorgaben des bestehenden Bebauungsplans für die städtebauliche Dichte sind jetzt insgesamt eingehalten. Aus Sicht des Gestaltungsbeirats ist das dreigeschossige Wohngebäude an der Ecke Silcherstraße/Schlichtener Straße noch verträglich, da – wie in der vorgelegten Überarbeitung dokumentiert – im Inneren des Ensembles mehr begrünte Freifläche zwischen den Gebäuden entsteht. Dabei ist festzuhalten, dass die Traufhöhe zur benachbarten Bebauung an der Schlichtener Straße maßgeblich für die städtebauliche Integration bleibt.

Der Gestaltungsbeirat bemängelt, dass der Eingang dieses Gebäudes unter Straßenniveau liegt. Es wird den Verfassern geraten, durch Anpassungen der Grundrisse bzw. der Höhe im Innern einen ebenengleichen Zugang über den Gehweg der Silcherstraße zu erreichen.

Die Überarbeitung der Dacheinschnitte und Dachgauben mit durchgehenden Traufkanten der Dächer wird begrüßt. Der Beirat geht davon aus, dass die Aufzugsüberfahrten nicht nach außen in Erscheinung treten (wie in den Dachaufsichten der oberen Grundrisse angedeutet). Hinsichtlich der Giebelseiten werden die weit geöffneten Dachgeschosse und die Asymmetrie in den Fassaden kritisch gesehen, da sie dem Typus des Satteldachhauses nicht entsprechen. Vom Gestaltungsbeirat wird empfohlen, die Giebel mit symmetrischer Ordnung zum First und ausreichend viel geschlossener Wandfläche zu entwerfen.

Die Reduktion der Wohneinheiten macht sich in der entsprechend verringerten Auslegung der Tiefgarage und in dem wohltuenden Zurücksetzen des Sockels zwischen den Häusern bemerkbar. Es wird empfohlen, den erdgebundenen Baum innerhalb der Garagenfläche Richtung Spielfläche im Freiraum zu verschieben und einen weiteren Baum neben die Garagenaußenwand im Südwesten zu platzieren. So entstehen zumindest zwei neue erdgebundene Bäume im inneren Bereich der gemeinschaftlichen Grünfläche. Weitere Pflanzungen, auch mit geeigneten flach wurzelnden Bäumen, sollten zudem über der Tiefgarage mit einer ausreichenden Erdüberdeckung der Rohdecke ermöglicht werden.

Insgesamt ist die Planung des Freiraums noch auf dem Stand einer Vorstudie. Es wird erwartet, dass bei der weiteren Entwicklung des Projektes eine qualitativ hochwertige Außenraumgestaltung durch einen Landschaftsarchitekten erfolgt.

Angedeutet wird ein zentral liegender Gemeinschaftsbereich mit Kinderspielplatz und Aufenthaltsqualitäten, der vom Gestaltungsbeirat sehr befürwortet wird. Erkennbar sind zudem Terrassen als private Freibereiche der ebenerdig angeordneten Wohnungen. Hier wird empfohlen, die privaten Bereiche minimal zu halten, mit räumlichen Pflanzungen abzugrenzen und den Freiraum überwiegend als großzügigen gemeinschaftlichen Garten zu gestalten.

Für die weitere Entwicklung des Projektes wird erneut darauf hingewiesen, dass die innerstädtische Lage des Ensembles Antworten auf allen architektonischen Ebenen erfordert. Dazu gehören nicht nur eine sorgfältige außen- und innenräumliche Gestaltung, sondern auch eine nachhaltige und wertige Wahl der Materialien (Haltbarkeit und gute Alterung der

Oberflächen) und der Konstruktionsart, sowie eine fein und passend zum Kontext abgestimmte Material- und Farbgebung.

Eine Wiedervorlage ist nicht erforderlich.

TOP 4 Bauvorhaben Schorndorfer Straße 12 – Neubau von Mehrfamilienhäusern (2. Wiedervorlage)

Sachverhalt / Projektbeschreibung:

Die Intension der Entwürfe bleibt weiterhin das Schließen der städteräumlichen Brache in direkter Nähe zum gewachsenen Zentrum des Stadtteils Weiler sowie dessen ökologischen sinnvolle Nachverdichtung. Weiterhin gemein ist allen überarbeiteten Entwürfen die in nord-südlicher Richtung verlaufende Erschließungsachse, von der aus, notariell festgelegten Gründen, nicht abgewichen werden kann.

Aufgegriffen wurde die Anregung, diese Zone, welche von vorneherein als verkehrsberuhigter Bereich mit Pflasterbelag geplant war, auszuweiten und durch eine Umgruppierung der Gebäude eine ausgeprägtere Hofbildung mit Quartierscharakter zu schaffen. Die Neustellung der Gebäude, in Verbindung mit teils neugestalteten Baukörpern, vermittelt ein Bild von stärkerer Zugewandtheit, die ehemals lose Gruppierung einzelner Gebäude wurde in Richtung Ensemble weiterentwickelt.

Insbesondere die Entwürfe 1 und 2 betonen mit ihren abgewinkelten Eckgebäuden und durch ihre Firstausrichtung die Idee eines Quartiershofes. Der Ansatz, das Grundstück vom Individualverkehr weitestgehend freizuhalten, wird bei diesen beiden Entwürfen ebenfalls konsequent umgesetzt. Der komplette ruhende Verkehr wird hier ins Untergeschoss bzw. in die Tiefgarage verbannt, sodass im Erdgeschoss die gesamte Freifläche als Garten, Grünanlage, Spiel- und Begegnungsfläche für ihre BewohnerInnen und BesucherInnen genutzt werden kann.

Der Alternativentwurf 3 ist eine klassische, schwäbische „Häuslesbebauung“, dies steht dem Quatiersplatzcharakter naturgemäß entgegen. Darüber hinaus ist dieser Ansatz weniger wirtschaftlich und entspricht nicht dem Gedanken der Nachverdichtung.

Der Alternativentwurf 4 beinhaltet eine Mischform der Entwürfe 1 + 2 bzw. 3.

Empfehlung des Gestaltungsbeirates:

Es werden vier Varianten vorgestellt: In Variante 1 und 2 werden die Stellplätze ausschließlich in Tiefgaragen untergebracht, die von der Schorndorfer Straße erschlossen werden.
Die Varianten 3 und 4 arbeiten mit Reihenhäusern, deren Stellplätze wie Carports vor den Erdgeschossen angeordnet werden. Die vor den Gebäuden aufgereihten Fahrzeuge beeinträchtigen Ortsbild und Adresse. Ein gemeinschaftlich nutzbarer autofreier Hof kann auf Grundlage dieses Konzepts nicht entstehen. Der Gestaltungsbeirat hält deshalb die Varianten 3 und 4 für ungeeignet.

In Variante 1 und 2 werden die PKW-Stellplätze zentral in Tiefgaragen zusammengefasst. Variante 2, die mit vortretenden Quergiebeln einen Rahmen um das Bestandsgebäude aufspannt und einen länglichen Hofraum bildet, vermag indes nicht zu überzeugen.

Letztendlich wird Variante 1 als weiterführender Entwurf bewertet. Haus B, C und D sind über eine gemeinsame Tiefgarage verbunden. Der Anschluss an Haus D an die Garage verlangt allerdings nach einer Optimierung. Die ebenerdigen Erschließungsräume bleiben frei vom Autoverkehr. In der Nische zwischen Haus B und C ist dem Platz ein Spielbereich zugeordnet. Die Zufahrt des südlich angrenzenden Grundstücks sollte verkehrsberuhigter Bereich in den Freiraum integriert werden und mit dem rechteckig gestalteten Quartiersplatz zu einer klaren Formensprache finden. Es sollte ein Großbaum als räumliche Mitte gepflanzt werden. Der Wurzelraum könnte durch Verzicht auf zwei Stellplätze in der Tiefgarage erreicht werden.
Wenn der Erschließungsweg leicht vom Grundstück des Bestandsgebäudes abrücken oder in dem Bereich die Zufahrt verengt werden könnte, ließe sich ein Sitzelement als Platzkante und Gegenüber anordnen.
Für die architektonische Weiterentwicklung wird empfohlen, Haus C als klaren Baukörper ohne Anbau auszubilden und Dachterrassen mit ausreichend Abstand zu den jeweiligen Dachrändern zu integrieren.

Eine erneute Beratung im Gestaltungsbeirat ist nicht erforderlich.

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