19. SITZUNG DES GESTALTUNGSBEIRATES DER STADT SCHORNDORF
IM GROSSEN SITZUNGSSAAL DES RATHAUSES, MARKTPLATZ 1
AM MITTWOCH, DEN 29. MÄRZ 2023 UM 15:00 UHR

NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE VERHANDLUNG DES GESTALTUNGSBEIRATES

Beginn der Sitzung:	15:00 Uhr
Ende der Sitzung:	16:45 Uhr
Anwesende Gestaltungsbeiräte:	Prof. Mathias Hähnig Hähnig | Gemmeke Architekten und Stadtplaner Partnerschaft mbB
	Bettina Klinge Kiel Klinge Dillenhöfer Architekten
	Prof. Cornelia Bott Planungsgruppe Landschaft und Raum
	Prof. Dr. Christina Simon-Philipp urbi_et stadt forschung praxis
Anwesende der Verwaltung:	Bernd Hornikel Oberbürgermeister
	Thorsten Englert Erster Bürgermeister
	Gabriele Koch Fachbereichsleiterin Wirtschaftsförderung und Grundstücksverkehr
	Franziska Haist Fachbereichsleiterin Stadtentwicklung und Baurecht
	Daniel Schmieder Fachbereich Stadtentwicklung und Baurecht
Anwesende Stadträte:	Manfred Bantel Fraktion CDU
	Gerald Junginger Fraktion FDP/FW
	Ulrich Kost Fraktion GRÜNE
	Sabine Reichle Fraktion SPD

Vortragende Planverfasser:

Björn Riker / Herr Renner
Riker Wohnbau+Immobilien GmbH / Architekturbüro Renner
Bauvorhaben Schlichtener Straße 21 + 23

Wolfgang Pail
SCHATZ projectplan GmbH
Bauvorhaben Löwenseestraße 24

Michael Rieger
SCHATZ projectplan GmbH
Bauvorhaben Löwenseestraße 24

Markus Wagner
Planungsgruppe Hochbauplan
Bauvorhaben Schlichtener Straße 51 (Haus Röder)

TAGESORDNUNG

1. Begrüßung
2. Bauvorhaben Schlichtener Straße 21 + 23 – Neubau eines Mehrfamilienhauses
3. Bauvorhaben Löwenseestraße 24 – Neubau eines Mehrfamilienhauses
4. Bauvorhaben Schlichtener Straße 51 „Haus Röder“ – Erweiterungsbau Pflegeheim

TOP 2 Bauvorhaben Schlichtener Straße 21 + 23 – Neubau eines Mehrfamilienhauses

Projektbeschreibung des Bauherren:

Das geplante Bauvorhaben befindet sich fußläufig zur Schorndorfer Innenstadt und ist somit optimal an das öffentliche Leben angeschlossen. Auch der Bahnhof Schorndorf ist fußläufig zu erreichen.

Städtebau
Die Struktur der Schorndorfer Altstadt ist vorwiegend von giebelständigen Gebäuden geprägt. Das geplante Mehrfamilienhaus befindet sich am Rande der Altstadt und bietet mit seiner Setzung genügend Anknüpfungspunkte, um auf die städtebauliche Umgebung angemessen reagieren zu können.

Durch die Anordnung von zwei giebelständigen Baukörpern wird die Maßstäblichkeit der Anliegergebäude aufgenommen und der öffentliche Straßenraum erhält eine geschlossene städtebauliche Wirkung.

Architektur
Die Gestaltung der Fassaden nimmt durch die Gliederung der Fensterflächen und Schiebeläden das Erscheinungsbild der Altstadt auf, ohne historisierend zu wirken.

Die Oberflächen der Außenwände sind als Putzoberflächen vorgesehen - der Farbton der Wandfarbe vermittelt in seiner Intensität zwischen dem Farbton der direkten Anlieger. Die Farbe der Dachziegel gleicht sich den Gebäuden der Altstadt an.

Grünkonzept
Das Grundstück ist, bis auf den Hauszugang und der Tiefgarageneinfahrt im nichtüberbauten Bereich vollständig begrünt. Der Spielplatz grenzt auf der straßenabgewandten Grundstücksfläche, an den Grünbereich des städtebaulichen Quartiers. Spielplatz- und Feuerwehrzugang sind als Schotterrasen vorgesehen.

Wohnungsgemenge
Insgesamt umfasst das Gebäude 10 Wohnungen. Davon orientieren sich 7 Wohnungen nach innen ins ruhige Grün. Lediglich eine Wohnung ist ausschließlich zum Straßenraum ausgerichtet. Durch großzügige Terrassen erhalten die Wohnungen im Dachgeschoss einen besonderen Reiz.

Empfehlung des Gestaltungsbeirates:
Die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum mit unterschiedlichen Wohnungsgrößen auf zwei Grundstücken am südlichen Rand der Kernstadt Schorndorfs wird vom Gestaltungsbeirat grundsätzlich in hohem Maße unterstützt.

Der Kontext, der unmittelbar an die denkmalgeschützte historische Altstadt anschließt, weist im Bestand trauf- und giebelständige Gebäudekörper aus der Zeit des Historismus auf. Charakteristisch für die offene Blockrandbebauung mit privaten und teilweise begrünten Innenhöfen ist die einzelne Setzung der Gebäude mit der Ausbildung von Zwischenräumen zu den jeweils benachbarten Grundstücken. Das Erdgeschoß ist oft als Hochparterre ausgebildet. Im betrachteten Abschnitt der Schlichtener Straße sind die bestehenden Baukörper zurückgesetzt und bilden eine Vorzone im Freiraum als Puffer zum öffentlichen Gehweg und Straßenraum aus.

Die beiden Grundstücke sind gegenwärtig mit zwei Bestandsgebäuden überbaut. Nach den Erläuterungen des Grundstückseigentümers und des Projektverfassers sollen diese komplett abgebrochen werden. Es ist nachvollziehbar, dass der Gewerbebau der Schlichtender Straße 23 zugunsten einer neuen Wohnbebauung ersetzt werden soll. Leider wurde aber planerisch bisher nicht geprüft, ob sich das ansehnliche historische Klinkergebäude mit Quergiebel auf dem Grundstück Schlichtener Straße 21, das so exemplarisch für den oben beschriebenen Kontext ist, bei einer entsprechenden Sanierung sinnvoll und gut für die geplante Wohnnutzung erhalten ließe. Dabei verweist der Gestaltungsbeirat nicht nur auf die architektonischen und identitätsstiftenden Potenziale einer solchen Transformation: Auch im Hinblick auf die Verantwortung der Bauwirtschaft, der Städte und Gemeinden, nachhaltig zu handeln, muss es für alle Beteiligten das übergeordnete Ziel sein, möglichst viel bestehende Bausubstanz im Sinne der Ressourcenschonung und CO2-Bilanz zu erhalten und in eine zeitgemäße Nutzung zu überführen.

In erster Priorität wird daher vom Gestaltungsbeirat empfohlen, die Sanierung und Transformation des Gebäudes Schlichtener Straße 21 in Kombination mit einem architektonisch passenden Neubau auf dem Grundstück 23 mit einer konkreten Entwurfsstudie zu prüfen. Bei einer Erhaltung des Bestandes ist mit den Verantwortlichen der Stadt Schorndorf im Dialog zu klären, wie viele notwendige PKW-Stellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen sind.

In Bezug auf den vorgestellten Vorentwurf mit zwei Neubauten nimmt der Gestaltungsbeirat zu einzelnen Punkten wie folgt Stellung: Die Gliederung in zwei Gebäudevolumen ist in Anbetracht der Körnung und der Dimensionen der umliegenden Wohngebäude in jedem Fall beizubehalten. Wünschenswert wären, wie im Kontext ursprünglich verankert, zwei völlig unabhängig voneinander ausgebildete Baukörper mit einem frei gehaltenen Zwischenraum. Wenn sich der offene Zwischenraum aus nachvollziehbaren planungstechnischen Gründen nicht realisieren lässt, sollte sich die bebaute Fuge zwischen den zwei Volumen in einer Überarbeitung eindeutiger als untergeordnetes Bauwerk zurücknehmen: Gegenüber den Hauptfassaden der beiden Gebäude (idealerweise wären dies wie oben beschrieben der historische Bestand und ein ergänzter Neubau) sind hervorstehende Bauteile im Zwischenraum gänzlich zu vermeiden. Alle Elemente sind ausreichend weit zurückzusetzen, damit die Fuge im Stadtraum wirksam bleibt. Gleiches gilt für die Höhe: Der umbaute Raum in der Fuge muss unter der Traufe der geneigten Dächer abgeschlossen werden und darf nicht in den Dachraum eingreifen.
Die Belegung der Gebäudefuge mit Nutzflächen ist nicht zielführend. Um den gezeigten Entwurfsansatz konsequent zu verfolgen, wird empfohlen möglichst viel der vertikalen Erschließungselemente, insbesondere den Liftschacht, in die seitliche Gebäudemasse zu integrieren. So ließe sich eine beidseitige Erschließung zu den Wohnungen mit einer Erschließung ausbilden ohne dass die Fuge ihren offenen Charakter verliert.

Bei Integration von notwendigen Treppenläufen, könnte eine einläufige Treppe in die Tiefe des Zwischenraumes zielführender sein als eine zweiläufige Treppenanlage mit Zwischenpodesten.
Dachterrassen sind sorgfältig in die bestehenden oder geplanten Dachflächen der Gebäudevolumen ohne aufgesetzte Geländer einzuschneiden. Überzeugend ist die Ausbildung aller privaten Freibereiche in den Vollgeschossen als eingezogene Loggien.

Die Hauptfassaden als durchgehende massive Außenwände mit gleichen stehenden Fensterformaten zu gestalten ist prinzipiell ein zielführender Ansatz. Gemäß dem historischen Bestand und den umliegenden Gebäudevolumen aus dem Historismus lässt sich eine einheitliche und regelmäßige Anordnung von stehenden Fenstern in geschlossenen Außenwänden über alle Geschosse ableiten. Bei traufständigen Volumen ist zudem eine subtile Mittelbetonung durch den Quergiebel zu beobachten (vgl. auch das Bestandsgebäude Nr. 21). Bei der Überarbeitung des Projektes sollten kleinteilige funktional anmutende Fensteröffnungen in den Wohngeschossen zum Straßenraum vermieden werden. Ebenso führt die gezeigte Asymmetrie in der Fassadeneinteilung und deren Spiegelung in den beiden gleich ausgebildeten giebelständigen Volumen zu einer Art „Doppelhaus-Effekt“, der die Einbindung des Bauvorhabens „in der Reihe“ der insgesamt fünf vorhandenen und neuen Gebäudevolumen entlang der Schlichtener Straße unnötig konterkariert.

Einheitlich stehende Fensterformate mit vertieften Brüstungen könnten eine gleichmäßige Rhythmisierung der Straßenfassaden erzeugen, ohne dass die geschlossene Wandfläche zwischen den Geschoßen zu gering wird. Die Wahl der Materialität sollte nachhaltig und dem Kontext der Nahe liegenden Kernstadt angemessen sein. In Analogie zu den gründerzeitlichen Fassaden des Umfeldes wäre eine plastisch gestaltete Klinkerfassade mit massiven Simsen und vertieften Fensteröffnungen wünschenswert.

Im Außenraum wird der Ansatz, die Vorzone zwischen den Gebäudekanten und dem öffentlichen Straßenraum als begrünte Pufferzone zum Hochparterre auszubilden befürwortet. Massive Treppen- und Rampenanlagen mit Geländern in dieser Zone sind jedoch bei einer Überarbeitung zu vermeiden. Diese sollten in der zurückgesetzten Fuge zwischen den Gebäuden oder in den Gebäudevolumen integriert werden. Die Abfahrt in die Tiefgarage sollte möglichst unauffällig sein, die Überdeckelung des Untergeschoßes möglichst nicht als Sockelbauwerk in Erscheinung treten. Notwendige Geländer zur Abfahrt können zurückgesetzt hinter einer bepflanzten Schicht liegen. Die Unterbringung der Abstellflächen für Müll und Fahrräder im Untergeschoss ist in der beengten Situation sinnvoll. Für die ausgewiesene Spielfläche für Kinder sollte die leichte Zugänglichkeit und Auffindbarkeit im Außenraum geprüft und ausgearbeitet werden.
Bei der Planung der Vorzone und der grünen Freibereiche werden wechselnde blühende Pflanzen und heimische Gehölze empfohlen, auf eine Reduzierung der versiegelten Flächen ist zu achten.

Um Wiedervorlage des Projekts unter Berücksichtigung der vorgeschlagenen Empfehlungen wird gebeten.

TOP 3 Bauvorhaben Löwenseestraße 24 – Neubau eines Mehrfamilienhauses

Projektbeschreibung des Bauherren:

Städtebau
Wenige Gehminuten vom Stadtzentrum Schorndorf entfernt, befindet sich direkt an der Jakob-Raible-Parkanlage das Grundstück der Löwenseestraße 24. Dieses umfasst ca. 782 qm und liegt mit einzigartigem Bezug zum angrenzenden Park, in gefragter Lage für idyllisches und ruhiges Wohnen in der Innenstadt. Nördlich und östlich des Grundstücks erstreckt sich eine Vielzahl an Wohngebäuden mit unterschiedlichen Dachformen und Geschossigkeiten. Südlich und westlich grenzt die Jakob-Raible-Parkanlage an das Grundstück an. Ziel der Planung ist es einen direkten Bezug zur Parkanlage herzustellen, mit dem gewachsenen Baumbestand im Park umzugehen und in das Konzept zu integrieren. Entsprechend den städtebaulichen Vorstellungen der Stadtverwaltung wurde eine Planung entwickelt, die dem Grundstück gerecht wird. Das Gebäude wurde von der westlichen Grundstücksgrenze eingerückt, um den prägenden Baumbestand der Parkanlage zu berücksichtigen.

Architektur
Die Wohnungen erhalten mit großen Verglasungen, eingeschnittenen Loggien und großzügigen Terrassen im Dachgeschoss einen direkten Außenbezug zur umgebenden Natur. Das Gebäude wird mit einem Aufzug ausgestattet, um die barrierefreie Zugänglichkeit zu allen Wohnungen zu gewährleisten. Ein Teil der Wohnungen wird barrierefrei nach §35 LBO ausgeführt und eignet sich für Senioren und Menschen mit Einschränkung. Im Untergeschoss befinden sich die Neben- und Technikräume, sowie PKW-Stellplätze für den Individualverkehr. Die Fassade setzt sich aus einer Putzfassade mit wiederkehrenden Details aus Holzlamellen zusammen. Komplettiert wird dieses Konzept mittels eines durchlaufenden Bandes, welches den Baukörper gliedert. Die Loggien und Fenster erhalten eine transparente Absturzsicherung. Nachhaltigkeit bedeutet nicht nur die ökologischen Aspekte in der Planung zu berücksichtigen, sondern auch die ökonomischen und soziokulturellen Aspekte abzuwägen. So wird in der Planung und der späteren Realisierung auch auf sozial wichtige Kriterien wie etwa Alltagstauglichkeit, Kostenreduktion durch Planung oder Wohnen für wechselnde Bedürfnisse berücksichtigt, um ökologisch wie ökonomisch sinnvolle Lösungen für Wohn- und Lebensräume zu schaffen.

Grünkonzept/ Außenanlagen
Prägend für das Grünkonzept des Grundstücks gilt die angrenzende Jakob-Raible Park-Anlage mit seinen großkronigen Bäumen und vereinzelten Strauchgruppen. Die südlich und westlich angeordneten Baumgruppen sorgen für eine natürliche Verschattung des Baukörpers, welche zu kleinklimatisch positiven Effekten führen. Diese werden durch die zurückversetzte Bebauung auf dem Grundstück in das Gesamtkonzept integriert. Die Treffpunkte, Wegenetze und Spielflächen des Parks bieten den Bewohnern eine hohe Aufenthaltsqualität. Die Bepflanzung auf dem Grundstück erfolgt über eine umgebungsbezogene Gartengestaltung mit Hecken und Sträuchern, welche mit der großzügigen Vegetation des Parks verschmilzt. Im nördlichen Bereich wird Platz für Fahrräder geschaffen, wobei ein direkter Ausgang ins Freie für kurze Wege sorgt. Durch wasserdurchlässige Beläge der Stellplätze und Wege wird einer Versiegelung des Geländes entgegengewirkt. Die Dachflächen erhalten eine extensive Begrünung ausgestattet. Ergänzt wird die Begrünung durch artenreiche Pflanzkübel der Dachgeschosswohnung, welche eine Diversität an Insekten beheimaten wird.

Mobilität
Das auf dem Grundstück befindliche Stellplatzangebot wird überwiegend in der Tiefgarage abgebildet. Ergänzend erstrecken sich oberirdische Stellplätze entlang der Löwenseestraße. Hierdurch werden für das Projekt insgesamt 16 PKW-Stellplätze (11 in der Tiefgarage und 5 oberirdische Stellplätze) für den Individualverkehr geschaffen. Ausreichend Fahrradstellplätze befinden sich in einer Fahrradgarage, ebenerdig im Zugangsbereich des Hauses. Die Tiefgarage wird über die Löwenseestraße an der nördlichen Grundstücksgrenze erschlossen. Alle PKW-Stellplätze in der Tiefgarage und im Außenbereich werden für Elektroladestationen vorgerüstet. Zusätzlich erhält die Fahrradgarage eine Elektrolademöglichkeit. Die Briefkastenanlage wird um eine Paketbox ergänzt. Dieses Konzept, in Verbindung mit den fußläufigen Bushaltestellen, dient mittelfristig der Reduzierung des Individualverkehrs und des PKW-Bestands, sowie der Förderung des öffentlichen Personennahverkehrs.

Nachhaltiges Energiekonzept
Das Objekt wird im KfW55 Standard errichtet und übertrifft somit den aktuellen, gesetzlichen Mindeststandard. Die Beheizung und Warmwasseraufbereitung erfolgt nahezu CO2-neutral und über regenerative Energien, durch Luft-Wasser-Wärmepumpen. Der dazu benötigte Strom stammt größtenteils aus der auf dem Dach befindlichen Photovoltaikanlage. Eine Zisterne zur Regenwasserretention dient der Gartenbewässerung.

Wohnungsgemenge
Insgesamt entstehen auf dem Grundstück 11 Eigentumswohnungen. Der Wohnungsmix besteht aus 4 Zwei-Zimmer-Wohnungen, 4 Drei-Zimmer-Wohnungen sowie 3 Vier-Zimmer-Wohnungen mit Flächen zwischen 55 und 120 qm. Alle Wohnungen sind barrierefrei zugänglich. Die Wohnungsgrößen orientieren sich am aktuellen Bedarf und bieten neben Singles, Senioren und Paaren, auch Familien den entsprechenden Wohnraum.

Empfehlung des Gestaltungsbeirates:

Das Grundstück in der Löwenseestraße, Ecke Konnenbergstraße in der Schorndorfer Kernstadt hat aufgrund seiner Lage unmittelbar angrenzend an die Jakob-Raible-Anlage, einen öffentlichen Park mit großkronigem Baumbestand, besondere Qualitäten.

Der Park wird von öffentlichen Straßen umfasst. Die Ränder sind bis auf das Gebäude der Christlichen Wissenschaft und das Wohnhaus in der Löwenseestraße unbebaut. Einer Neubebauung des Grundstücks kommt somit eine herausragende Bedeutung zu. Sowohl die städtebauliche Einbindung als auch die architektonische Gestaltung des Gebäudes, das als Solitär am Parkrand wirkt und gleichzeitig eine Straßenkreuzung definiert, ist mit größter Sorgfalt zu entwickeln.

Bauherr und Architekt präsentieren einen Entwurf für ein Wohnhaus mit elf Eigentumswohnungen in zwei städtebaulichen Varianten, die sich insbesondere durch die Erschließung und Organisation des ruhenden Verkehrs unterscheiden. Eine gelungene städtebauliche und freiräumliche Einbindung in den Park ist sehr wichtig. Es sollte ein harmonischer Übergang geschaffen werden, der keine Barrieren aufbaut, sondern fließende freiraumplanerische Übergänge schafft. Ein UG, das sich als „Plateau“ Richtung Park präsentiert, wie im vorgestellten Entwurf ist nicht vorstellbar. Durch das vorkragende Untergeschoss entsteht aufgrund der abfallenden Topografie ein harter Übergang zum angrenzenden Freiraum, der vom Park als recht hohe Mauer wahrgenommen wird. Dies ist aus Sicht des Gestaltungsbeirates städtebaulich nicht akzeptabel.

Während das bestehende Wohnhaus mit Nebengebäude sich mit großer Zurückhaltung am Parkrand präsentiert, tritt der Neubau deutlich dominanter hervor. Ein viergeschossiges Gebäude ist grundsätzlich vorstellbar, dabei sollten jedoch folgende Merkmale in Bezug auf die Kubatur, die Architektursprache und die freiraumplanerische Einbindung beachtet werden:

- Das Gebäude sollte in seiner Funktion als „Solitär am Park“ in einer kompakten, eher ungerichteten Kubatur entwickelt werden, ohne vorspringendes, dominant wirkendes Erschließungselement. Es werden (z.B. raumhohe) Fensterformate vorgeschlagen, die im Wechsel mit geschlossenen Elementen und Loggien ein ruhiges Fassadenbild ohne Rück- oder Seitenfassaden schaffen.

- Zur benachbarten stadtbildprägenden, großkronigen Buche sollte ein maximal möglicher Abstand eingehalten werden.

- Die Fassade sollte so entwickelt werden, dass keine „Rückseiten“ entstehen.

- Der Baukörper sollte zur Straße adressbildend wirken, dort auch baukörperlich präsent sein und keine Vorzone mit Nebengebäuden aufweisen. Die erforderlichen Funktionen wie Fahrradparken, Müllstandort, etc. sollten im Gebäude untergebracht werden.

- Zur Straße hin sollte das Grundstück mit einer heimischen Hecke (z.B. Hainbuche, wie Bestand) eingefasst werden.

- Eine TG-Zufahrt über die Konnenbergstraße ist nicht vorstellbar.

- Es wird empfohlen, die Anzahl der Stellplätze zu reduzieren (1 Stellplatz/ WE) und komplett in einer Tiefgarage unterzubringen.

- Die TG-Zufahrt sollte so gut wie möglich in ein ansprechendes, dem besonderen Ort angemessenes Freiraumkonzept eingebunden werden, idealerweise wird die Zufahrt in das Gebäude integriert.

Der Gestaltungsbeirat bedankt sich für die Präsentation und die konstruktive Diskussion. Es wird um Wiedervorlage in einer der nächsten Sitzungen gebeten.

TOP 4 Bauvorhaben Schlichtener Straße 51 „Haus Röder“ – Erweiterung Pflegeheim

Projektbeschreibung des Bauherren:

Im Gartenbereich des bestehenden, denkmalgeschützten Pflegeheims Röder in der Schlichtener Straße 51 in Schorndorf ist ein Erweiterungsbau geplant. Hintergrund hierfür ist die seit 01.09.2009 in Kraft getretene Landesheimbauverordnung. Diese sieht vor, dass 70 Prozent aller Wohneinheiten in Pflegeheimen Einzelzimmer sein müssen und hierfür eine Mindestgröße eingehalten werden muss. Da ein Umbau im Bestand diese Zwecke nicht erfüllen kann, ist ein Erweiterungsbau notwendig. Zudem trägt die Erweiterung zu der Erhöhung von stadtnahen Pflegeheimplätze in Schorndorf bei. Das geplante Bauvorhaben befindet sich fußläufig zur Schorndorfer Innenstadt und ist somit optimal an das öffentliche Leben angeschlossen. Auch der Bahnhof Schorndorf ist fußläufig zu erreichen.

Nutzung
Als Nutzung ist ein Alten- und Pflegeheim geplant mit 16 Einzelzimmern, Therapieraum, Räume für gemeinschaftliche Zwecke, Lagerräume für Infektionsschutzmaterial, Leichenraum und Nebenräumen. Zusätzlich zum Gartenbereich wird im DG eine großzügige Dachterrasse zum Aufenthalt im Freien Angeboten.

Architektur
Das Gebäude ist als zurückhaltender Flachdachbau mit klar gegliederter Lochfassade geplant, der dadurch nicht mit dem historischen Nachbargebäude in Konkurrenz tritt. Der L-förmige Grundriss sorgt für eine geschlossene Front zur Schlichtener Straße hin und öffnet den Zwischenbereich zwischen Alt- und Neubau im Gartenbereich. Der Neubau vermittelt in seiner Höhe zwischen dem Altbau und der deutlich niedrigeren angrenzenden Wohnbebauung.

Konstruktion, Materialien, Nachhaltigkeit
Es ist geplant, den Erweiterungsbau in Holzhybrid-Bauweise auszuführen und nach Möglichkeit eine hohe Zahl an nachhaltigen und wiederverwertbaren, beziehungsweise wiederverwendbaren Materialien zu verbauen, sofern dies die Vorgaben der Statik sowie des Schall- und Brandschutzes zulassen. Um die soziale Nachhaltigkeit ebenfalls herzustellen, sind sämtliche Zuwegungen zum Erweiterungsbau barrierefrei geplant.

Fassade
Die Fassade soll, wie im Straßenverlauf vorherrschend, als Putzfassade mit 3-fach verglasten Fenstern ausgeführt werden.

Grünfläche
Im Garten des Pflegeheims befindet sich eine alte Platane, welche mit der städtebaulichen Konzeption des Erweiterungsbaus erhalten werden kann. Zudem soll der derzeitige Zustand des Parks verbessert werden, indem durch Neupflanzungen von Bäumen, Neuordnung der Wegebeziehungen und Planung von Verweilmöglichkeiten eine hohe Aufenthaltsqualität erreicht und das Stadtklima positiv beeinflusst wird.

Energiekonzeption
Für die Bereitstellung von Wärme und Warmwasser kommt entweder eine Wärmepumpe oder eine Biomasseheizung zum Einsatz, ggf. in Kombination mit Solarthermie. Hiermit wird die Forderung erfüllt, dass ab 2024 nur noch Heizungsanlagen verbaut werden dürfen, welche einen Anteil von 65 Prozent erneuerbare Energien nachweisen. Für den Eigenstrombedarf ist auf dem Flachdach des Erweiterungsbaus eine größtmögliche Photovoltaikanlage mit Energiespeicher angedacht.

Erschließung, Zugang Parkierung und Elektromobilität
Der Hauptzugang zum neuen Gebäude erfolgt über eine Rampe zwischen Alt- und geplantem Neubau von der Schlichtener Straße aus, über die man den Freibereich zwischen den beiden Gebäuden erreicht. Ebenfalls im Besitz des Eigentümers befindet sich das Grundstück mit der Flurstück Nummer 990, auf dem sämtliche Stellplätze untergebracht werden. Die geforderte Stellplatzanzahl wird übererfüllt und trägt damit einer Entspannung der Parkplatzsituation in den angrenzenden Straßen bei. Auch für Mitarbeiter stehen mehr Parkmöglichkeiten auf dem Grundstück zur Verfügung.
An den Parkplätzen werden ebenfalls E-Ladesäulen zur Förderung der Elektromobilität angebracht, welche nach Möglichkeit in Teilen durch die Eigenstromproduktion der Photovoltaikanlage versorgt werden.

Empfehlung des Gestaltungsbeirates:

Vor dem Hintergrund der Novellierung der Landesheimbauverordnung (01.09.2009 in Kraft getreten) ist eine bauliche Weiterentwicklung der bestehenden Seniorenresidenz „Haus Röder“ an der Schlichtener Straße geplant, um somit diesen innerstädtischen Standort für Pflegeplätze abzusichern und zu stärken.

Im Kontext des denkmalgeschützten, prägenden Bestandsgebäudes (Baujahr 1912) in parkähnlicher Gartenanlage wird ein ergänzender Neubau präsentiert. Die bauliche Flucht der angrenzenden Nachbargebäude zur Schlichtener Straße wird aufgenommen und nachvollziehbar fortgeführt.

Nach Westen, zum öffentlichen Raum fügt sich der geplante Neubau mit der gewählten Geschossigkeit (III +D) gut ein und vermittelt angemessen zwischen den unterschiedlichen Volumina der Bestandssituationen. Zur Schlichtener Straße entsteht eine spürbare Raumkante als Folge gereihter Solitäre. Historisches wird aufgenommen und stadträumlich fortgeführt. Diese richtige städtebauliche Setzung überzeugt leider nicht in ihrer architektonischen Qualität und Eigenständigkeit des Neubaus.

Der ergänzende Baukörper trägt nicht zur Adressbildung und Identität des denkmalgeschützten Bestandsgebäudes bei. Ein gewünschter baulicher Dialog von Historischem und Neuem bedarf beim Neubau eine eigene starke architektonischen Haltung. Es ist zu überprüfen, ob ein klarerer, kompakterer Solitär diese Stärke formulieren kann. Die Westfassade des Neubaus zum öffentlichen Raum wirkt abweisend, sie hat die Wirkung einer Rückseite. Die Fuge zwischen Bestandsgebäude und Neubau sollte nicht durch ein Rampen-, Treppenbauwerk geschwächt werden. Eine barrierefreie, die vorhandene Topographie nutzende und in den Neubau integrierte Erschließung von der Schlichtener Straße ist wünschenswert. So könnte eine neue Eingangssituation und attraktive Adresse gebildet werden.

Denkmalgeschützter Bestand, der Erweiterungsbau und der großzügige Erhalt der den Ort prägenden Parkanlage mit dominierender Platane könnten ein stimmiges Gesamtensemble von Freiraum und Bebauungsstruktur generieren.

Die hohe Qualität der Freifläche ist zu erhalten, zu schärfen und als qualitätsstiftender Faktor für die erweiterte Seniorenresidenz zu sichern.

Über das Untergeschoss, Gartenschoss des Altbaus verknüpfen die Planer geschickt und funktional nachvollziehbar Alt- und Neubau und schaffen die gewünschten Nutzugssynergien für die ca. 39 Pflegezimmer.

Bei der Weiterentwicklung der Grundrisse und der Fassaden sollte in Gliederung und Materialität ein Gebäude eigener Prägung entstehen. Bei der Umsetzung des Neubaus ist auf ein, auf das Wesentliche reduziertes Raumprogramm zu achten, um Spielraum für die räumliche Qualität bei den gemeinschaftlich genutzten Außenbereichen zu erhalten.

Die im Dachgeschoss vorgeschlagene großflächige Dachterrasse ist in Hinblick auf die vorhandenen Freiraumqualitäten der angrenzenden Parkanlage zu hinterfragen. Es sollte ein enger Dialog zwischen Gebäude und Freiraum entwickelt werden, vor allem auch über das Erdgeschoss und dessen enge Verzahnung mit dem parkartigen Grundstück.

Der Vorschlag eines großflächigen Parkplatzes auf dem südlich angrenzenden Flurstück 990 wird städtebaulich und räumlich durch den Gestaltungsbeirat nicht mitgetragen. Der Charakter eines grünen Quartiersinneren sollte auch zukünftig erhalten bleiben. Eine bauliche Ergänzung, Arrondierung zur Friedhofstraße ist sehr gut denkbar. Mit dieser Einfügung eines

Neubaus könnte ein stimmiges Gesamtkonzept für das Quartier entstehen und weitere Potentiale für ergänzende Wohnangebote aufgezeigt werden.

Der Gestaltungsbeirat begrüßt es, dass die bestehende Seniorenresidenz erweitert werden soll. Städtebaulich und architektonisch könnte ein Mehrwert entstehen, der über das eigentliche Grundstück hinauswirkt. Der Gestaltungsbeirat freut sich über eine Wiedervorlage der weiterentwickelten Planung und somit die Fortführung des angestoßenen Dialogs, um gemeinsam auf der Grundlage der ausgesprochenen Empfehlungen die vorhandenen und zukünftigen Potentiale einer baulichen Entwicklung qualitätvoll zu begleiten.

Bettina Klinge	
Prof. Dr. Christina Simon-Philipp	
Prof. Cornelia Bott	
Prof. Mathias Hähnig	