20. SITZUNG DES GESTALTUNGSBEIRATES DER STADT SCHORNDORF
IM GROSSEN SITZUNGSSAAL DES RATHAUSES, MARKTPLATZ 1
AM MITTWOCH, DEN 12. Juli 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
	Heidi Rapp 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.

Der Architekt hat folgende Änderungen an seinem Entwurfsgedanken vorgenommen:

- Da der Zwischenbau ausschließlich für die Erschließung der Wohnungen genutzt werden soll, mussten die Wohnungsgrundrisse neu konzipiert werden.
- Geplant sind 12 Wohnungen mit flächensparenden Wohnungsgrößen, die trotz der momentanen Kostenentwicklung, bezahlbaren Wohnraum erwarten lassen.
- Die Fuge zwischen den Gebäuden ist eindeutig definiert. Eine filigrane Pfosten-Riegelfassade führt bis knapp unter den Traufpunkt.
- Die Erschließung der Dachgeschosswohnungen kann jedoch nicht ohne entsprechende bauliche Maßnahme realisiert werden. Ohne eine Verbindung zwischen den Gebäudeteilen im DG könne die Wohnungen nicht erschlossen werden. Selbst wenn das Treppenhaus und der Aufzug einseitig, also in einem der beiden Gebäude geplant würde, wäre ein Übergang zu den Wohnungen im 2. Gebäude notwendig.
- Die Planung sieht zwischen Oberkaten 1. OG und dem Zwischenneubau im 2. OG eine Trennung in Form eines Rücksprungs mit einer Tiefe von 1,00 m vor.
- Die Nutzung der Dachflächen wurde vom Dachrand, einschließlich der Geländer, eindeutig zurückgesetzt.
- Die Fensterformate der Ansichten sind gleichmäßig angeordnet.
- Es soll eine begrünte Vorzone angelegt werden.
- Es wäre seitens des Bauherren denkbar, auf einem Teilbereich des Grundstücks eine öffentliche Nutzung zum kurzweiligen Verweilen auf dem Weg in die Stadt anzubieten.

Empfehlung des Gestaltungsbeirates:

Dem grundsätzlichen Vorschlag des Gestaltungsbeirates, 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, wurde zum Bedauern des Beirates nicht aufgezeigt. Der Eigentümer verweist auf seine Fachkompetenz und erläutert, dass die Sanierung und Anpassung des vorhandenen Bestandsgebäudes Schlichtener Straße 21 für eine künftige Wohnnutzung nicht wirtschaftlich umgesetzt werden kann.

Die Überarbeitung des Vorentwurfs mit einer barrierefreien vertikalen Erschließung und zwei Neubauten nimmt in vielen Aspekten die angesprochenen Empfehlungen auf:

- Die vertikale Erschließung der Wohnungen in der Fuge zwischen den beiden neuen Gebäuden ist eindeutig als Eingang und Treppenhaus ausgebildet und deutlich zurückgesetzt zur Vorderkante der giebelständigen Außenwände. Die Fassaden des Zwischenbaus werden nach Angabe der Projektverfasser mit einer „filigranen Pfosten-Riegel-Fassade“ komplett transparent ausgebildet.
- Für die Erschließung der Wohnungen im 1. Dachgeschoss springt die Fassade noch einmal um einen Meter zurück, um zumindest rücksichtsvoll auf die Traufkante der Satteldächer zu reagieren. Eine alternative Lösung für die Erschließung des 1. Dachgeschosses konnte nicht gefunden werden.
- Die überarbeiteten giebelständigen Ansichten zeigen ein ruhiges und gleichmäßiges Fassadenbild mit stehenden Fensterformaten auf. Alle privaten Freibereiche der Wohnungen sind als eingezogene Loggien ohne Vorsprünge geplant und weisen eine gut nutzbare Dimension auf.
- Der Vorbereich zur Schlichtener Straße wird begrünt und mit zwei erdgebundenen Bäumen gestaltet. Auf der Zugangsebene ist in der vorgelegten Fassung ein Durchgang für die Bewohnerinnen und Bewohner zum Garten und Spielplatzbereich eingeplant.
- Alle Stellplätze sowie alle Flächen für Technik und Nebenräume wie Abstellplätze für Fahrräder und Kinderwägen, Müllraum etc. werden im Untergeschoss platziert, sodass die Projektverfasser ohne weitere Überdachungen oder Abstellboxen etc. auf dem Grundstück auskommen.

Nach der Projektvorstellung werden vom Gestaltungsbeirat folgende Vorschläge für die weitere Ausarbeitung empfohlen:

- Der geplante Eingang von der Schlichtener Straße weist außen liegende Treppenstufen ins Tiefparterre auf. Es wäre ein großer Gewinn für das Bauvorhaben, wenn die außen liegenden Treppenstufen nach oben ins Hochparterre statt nach unten ins UG geführt werden. Dies lässt sich aus Sicht aller Beteiligten ohne Vorsprünge zwischen den beiden Außenwänden der gezeigten Gebäudefuge im Freien umsetzen. Eventuell ist es vorteilhaft, wenn hierfür die Eingangstüre im Treppenhaus gegenüber der Glasfassade darüber noch leicht zurückgesetzt wird.

- Auf die begehbare Dachterrasse über dem Treppenhaus im 2. DG und die Gauben im 2. DG ist aus Sicht des Gestaltungsbeirates zu verzichten. Der transparente Zwischenbau soll auch hier nicht für eine Erweiterung der Wohnfläche eingesetzt werden.
- Die Idee, einen Außenbereich als „Urban Gardening Projekt mit Gemüsebeeten“ für die künftigen Bewohnerinnen und Bewohner anzubieten wird befürwortet. Sie lässt sich voraussichtlich auch im Gemeinschaftsgarten/ Spielplatzfläche auf der Eingangsebene umsetzen und ist so für alle leicht zugänglich. Der Spielplatz selbst könnt mehr aus Naturmaterialien: Weidentunnel, Kiesel, Holzbalken etc. bestehen.
- Das skizzierte runde Plätzchen für Passanten im Vorbereich des Bauvorhabens zum öffentlichen Raum ist eine sehr zuvorkommende Geste. Allerdings wird so auch die grüne Pufferzone für die zur Straße orientierten Wohnungen geschwächt. Es wird daher angeregt, die Zone zum Verweilen eher am Haupteingang in Form einer linearen Sitzbank auf Mauerhöhe, die die Außenbereiche einfasst zu kombinieren.
- Insgesamt sind die Anforderungen an die begrenzten Freiflächen und die Bepflanzung sehr anspruchsvoll in der Umsetzung: Der Gestaltungsbeirat rät daher entschieden, eine/n guten Landschaftsarchitekten/in für den Entwurf und die sorgfältige Umsetzung der Außenbereiche einzubinden.
- Die Material- und Farbwahl wird laut Projektverfasser zum Kontext der Kernstadt und zur unmittelbaren historischen Umgebung abgestimmt (vergleiche hierzu auch das Protokoll der letzten Sitzung).

- Das Absetzen des Sockels mit einem Material- oder leichten Struktur-/ Farbwechsel sollte aus Sicht des Beirates noch gestalterisch geprüft werden.
- Zudem wird eine gestalterisch zum Kontext passende und zurückhaltende Umsetzung von Absturzsicherungen, Geländern und bautechnisch notwendigen Elementen nahegelegt.
- Es wird erneut darauf hingewiesen, bei der Wahl der Materialien auf Qualität und Langlebigkeit zu setzen. Das Bauen mit Rücksicht auf den Lebenszyklus von Materialien berücksichtigt nicht nur ökologische, sondern auch ökonomische Aspekte wie das Reduzieren von Umbau-, Recycling- und Erhaltungsinvestitionen. Beispielhaft werden vom Gestaltungsbeirat die Wiederverwendung von eigenen oder im Tausch erhaltenen Abbruchklinkern erwähnt, die Ausbildung einer in ihrer Substanz robusten Sockelzone, der mineralische Aufbau von geschlossenen Fassaden bis zur Oberfläche bei Außenputzen, eine solide Dachdeckung etc.

Der Gestaltungsbeirat geht von einer sorgfältigen Überarbeitung und Umsetzung der angesprochenen Vorschläge sowie einer sorgfältigen Ausarbeitung der skizzierten Wohnungsgrundrisse und Freiflächen auf Grundlage des vorgelegten Entwurfs aus.

Eine Wiedervorlage ist dann aus Sicht des Beirates nicht erforderlich.

TOP 3 Bauvorhaben Löwenseestraße 24 – Neubau eines Mehrfamilienhauses

Projektbeschreibung des Bauherren:

Das Plangebiet befindet sich in der Kernstadt und ist aktuell mit einem Mehrfamilienhaus sowie einer Werkstatt bebaut. Die Firma Schatz hat ihren Entwurf überarbeitet und zwei unterschiedliche Varianten vorgelegt.

Variante 1:
Bei dieser Variante handelt es sich um einen 3-Spänner mit vier Vollgeschossen. Insgesamt sollen auf dem Grundstück 11 Wohneinheiten entstehen. Der Wohnungsmix besteht aus 4 Zwei-Zimmer-Wohnungen, 3 Drei-Zimmer-Wohnungen und 4 Vier-Zimmer-Wohnungen.

Variante 2:
Bei dieser Variante handelt es sich um einen 2-Spänner mit fünf Vollgeschosen. Insgesamt sollen auf dem Grundstück 9 Wohneinheiten entstehen. Der Wohnungsmix besteht aus 4 Drei-Zimmer-Wohnungen und 5 4-Zimmer-Wohnungen.
Ziel und Zweck der Planung ist die Schaffung einer Wohnbebauung 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 Abbruch des Bestandsgebäudes kann die Fläche für den Wohnungsbau weiterhin zur Verfügung stehen und es können notwendige Wohnungen realisiert werden, die einen Beitrag zur Deckung des Bedarfs für Eigentumswohnungen leisten kann.

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.

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 werde 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.

Mobilität
Das auf dem Grundstück befindliche Stellplatzangebot wird in der Tiefgarage abgebildet. Pro Wohneinheit ist jeweils ein Stellplatz vorgesehen.

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.

Empfehlung des Gestaltungsbeirates:

Bauherr und Architekt präsentieren eine überarbeitete Planung in zwei Varianten. Die Empfehlungen des Gestaltungsbeirates aus der letzten Sitzung wurden sehr ernst genommen, geprüft und in die Planung integriert. Dies ist an beiden präsentierten Varianten ablesbar. Variante 2 scheint in Bezug auf die Gebäudehöhe und Geschossigkeiten jedoch städtebaulich nicht verträglich zu sein.

Mit Variante 1 wird ein Entwurf präsentiert, der den Gestaltungsbeirat überzeugt. Der Baukörper steht als Solitär mit einem wertigen und ruhigen Erscheinungsbild auf dem Grundstück. Die Nebenanlagen wurden richtigerweise in das Gebäude integriert, die ebenerdigen Stellplätze sind zugunsten der Freiraumqualität entfallen. Die TG-Rampe und das UG treten gestalterisch nicht mehr dominant hervor.

Es wird empfohlen die Freiraumplanung weiter zu konkretisieren. Die Spielbereiche ohne „LBO-Pflicht-Erscheinungsbild“ zu gestalten und auch die notwendigen technischen Anlagen (Wärmepumpe) bestmöglich in das gestalterisch wertige Konzept zu integrieren (z.B. in die TG-Abfahrt). Es wird auf dem Grundstück und im Übergang zur Jakob-Raible-Anlage eine klimaresiliente Gestaltung mit einer biodiversitätsfördernden Bepflanzung vorgeschlagen.

Es wurde der Vorschlag diskutiert, den verdolten Bachlauf in unmittelbarer Nähe wieder erlebbar zu gestalten und ihm ggf. im Sinne des Wassermanagements das Oberflächenwasser zuzuführen, abhängig von der Prüfung der Machbarkeit und der Kosten. Dieser befindet sich jedoch im Eigentum der Stadt.

Der Gestaltungsbeirat wünscht Bauherr und Architekt alles Gute für die weitere Planung und Realisierung des Projektes.

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 73614 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.

Nutzung
Als Nutzung ist ein Alten- und Pflegeheim geplant mit 18 Einzelzimmern, Therapieraum, Räume für gemeinschaftliche Zwecke, Lagerräume für Infektionsschutzmaterial, Leichenraum und Nebenräumen. Zusätzlich soll eine direkte Verbindung zum Gartenbereich über die EG-Nutzungen zum Verweilen im Freien einladen.
Architektur
Das Gebäude ist als zurückhaltender Flachdachbau mit klar gegliederter Lochfassade geplant, der dadurch nicht mit dem historischen Nachbargebäude in Konkurrenz tritt. Der rechteckige 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 als Putzfassade im Erdgeschoss und in den Obergeschossen als Holzfassade mit 3-fach verglasten Fenstern ausgeführt werden.

Grünflächen
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.

Zugang, Zusatzbebauung, Parkierung und Elektromobilität
Der Hauptzugang zum neuen Gebäude erfolgt auf der Südseite über einen barrierefreien Zugang von der Schlichtener Straße aus. Ebenfalls im Besitz des Eigentümers befindet sich das Grundstück mit der Flurstück Nummer 990, auf dem die Möglichkeit einer zweigeschossigen

Zusatzbebauung, z.B. für die Unterbringung des Pflegepersonals dargestellt ist und welche die Bebauung städtebaulich zur Friedhofstrasse hin abschließt.
An den drei notwendigen Stellplätzen, welche auf der Nordseite des Bestandsgebäudes geplant sind, werden E-Ladesäulen zur Förderung der Elektromobilität angebracht, welche nach Möglichkeit in Teilen durch die Eigenstromproduktion der Photovoltaikanlage versorgt werden.

Empfehlung des Gestaltungsbeirates:
Auf der Grundlage der geführten Diskussionen und der formulierten Anregungen des Gestaltungsbeirats bei der ersten Vorstellung des geplanten Erweiterungsbaus für die bestehende Seniorenresidenz wird durch die Architekten und den Bauherrn eine überzeugende, stimmige Weiterentwicklung präsentiert.
Mit dem neuen Entwurfskonzept wird ein klarer, prägnanter Neubau formuliert, der in den gewünschten Dialog zum denkmalgeschützte Bestandsgebäude treten kann.
Historisches Gebäude, Neubau und eine, den Freiraum prägende solitäre Platane werden als Gesamtensemble wahrgenommen.

Richtig, der vorhandenen Topografie entsprechend, wird der Neubau von Süden barrierefrei erschlossen. Eine eingeschnittene, geschützte Foyersituation stärkt diese neue Adresse. Sinnfällig in diesen Eingangsbereich ist ein großzügiger Veranstaltungsraum/Aufenthaltsraum zugeordnet, der die Schnittstelle in die parkähnlichen Freianlagen definiert. Die klare innere Erschließungsstruktur und die Orientierungen der geplanten Pflegezimmer überzeugen.
Von Westen, von der Schlichtener Straße, gewähren die Fugen zwischen Bestand und Neubau sowie südlich angrenzender Bebauung Durchblicke in die zentrale Gartenzone.
Die Anlage einer gestalteten Gartenzone von hoher Aufenthaltsqualität zwischen den Gebäuden unterstützt diesen Gesamteindruck. Über das Untergeschoss sind der Erweiterungsbau und das Bestandsgebäude barrierefrei verbunden, ohne ihre Solitärstellungen zu beeinträchtigen.
Die architektonische Haltung, Anmutung einer dreigeschossigen Holzbaukonstruktion auf einem massiven Sockelgeschoss wirkt eigenständig und angemessen. Durch die differenzierte Fassadengestaltung gegenüber dem Altbau kann ein kreativer Dialog zwischen Historischem und Neuem gelingen.
Der Verzicht auf eine Parkierungsfläche im südlichen Grundstücksbereich wird begrüßt. Der Vorschlag zweier zweigeschossiger Wohngebäude zur Friedhofstraße mit der Option von zusätzlichem Wohnraum für Pflegebedienstete auf dem Areal überzeugt. Auch der geplante durchgängige Weg schafft eine gute Anbindung.

Der Gestaltungsbeirat begrüßt die positive Entwicklung des Projekts und sieht hohe Potentiale einer stimmigen Gesamtanlage der Seniorenresidenz „Haus Röder“. Der Beirat wünscht der Bauherrschaft und den Architekten unter Beibehaltung der formulierten Qualitäten ein gutes Gelingen für die nächsten Planungs- und Realisierungsschritte des Vorhabens.

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