21. SITZUNG DES GESTALTUNGSBEIRATES DER STADT SCHORNDORF
IM GROSSEN SITZUNGSSAAL DES RATHAUSES, MARKTPLATZ 1
AM MITTWOCH, DEN 11. Oktober 2023 UM 16:00 UHR

NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE VERHANDLUNG DES GESTALTUNGSBEIRATES

Beginn der Sitzung:	16:00 Uhr
Ende der Sitzung:	16:55 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 Franziska Haist Fachbereichsleiterin Stadtentwicklung und Baurecht Daniel Schmieder Fachbereich Stadtentwicklung und Baurecht
Anwesende Stadträte:	Manfred Bantel Fraktion CDU Gerald Junginger Fraktion FDP/FW Sabine Reichle Fraktion SPD Ulrich Kost Fraktion GRÜNE
Vortragende Planverfasser:	Martin Schmidt Geschäftsführer Stadtbau GmbH Schorndorf Bauvorhaben Künkelinstraße 34

TAGESORDNUNG

1. Begrüßung

2. Bauvorhaben Künkelinstraße 34– Neubau Seniorenwohnen (Fassadengestaltung)

TOP 1 Bauvorhaben Künkelinstraße 34 – Neubau Seniorenwohnen

Projektbeschreibung des Bauherren:
Der Grundgedanke für die Stadtbau GmbH Schorndorf war, dass in dieser zentralen Lage das Thema Seniorenwohnen in Kombination mit einer Tagespflege eine ideale Nutzung darstellt. Mit einem katholischen Träger – der Keplerstiftung – ist man derzeit in der Planung für die Betrieb der Tagespflege im Erdgeschoss mit 12 – 18 Plätzen. Die Gemeinschaftsflächen im Erdgeschoss sollen auch für die Bewohner außerhalb des Betriebes der Tagespflege für Veranstaltung, Treffen u. a. zur Verfügung stehen.

Insgesamt sind 31 Wohnungen (1-bis 3-Zimmer-Wohnungen) für Senioren und 9 Miktro-Apartments für Pflegekräfte vorgesehen. Zehn der Seniorenwohnungen werden über das Landeswohnungsbauprogramm gefördert und über die Stadtbau vermietet. Der Großteil der Wohnungen wird über „Wohnrechte“ an interessierte Senioren vergeben. Ziel ist es, eine attraktive Möglichkeit für Senioren zu schaffen, einen Umzug von den meist zu großen Wohnungen oder Häuser zu erleichtern und dadurch wieder platz für Familien zu schaffen.

Mit den Wohnrechte beschreitet die Stadtbau neue Wege und schließt damit an die Tradition des Schorndorfer Spitals am Archivplatz an, in dem sich ältere Schorndorfer schon im Mittelalter eingekauft haben, um dort gesichert und versorgt im Alter leben zu können.

Im projektierten Quartiershaus in Schorndorf können Senioren ein lebenslanges Wohnrecht in einer barrierefreien Wohnung (45 -76 m²) erwerben. Hierbei arbeitet die Stadtbau mit der Schorndorfer Beratungsfirma INITIUM AG in Schorndorf zusammen, die das Wohnrechtmodell schon über 1.000 mal mit renommierten Stiftungen und Wohnbauunternehmen vom Bodensee bis Bremen umgesetzt hat.

Die Wohnrechterwerber profitieren bei diesen Wohnmodell von den im Vergleich zum Eigentumserwerb deutlich niedrigeren Kaufpreisen, auch die Grunderwerbssteuer entfällt bei diesen Wohnrechten. Die Stadtbau GmbH Schorndorf, die das Gebäude erstellt und als Wohnrechtgeber im Bestand hält, übernimmt den Gebäudeunterhalt und die Verwaltung der Wohnungen. Der Wohnrechtnehmer zahlt nach dem Einzug nur noch die laufenden Nebenkosten. Das Wohnrecht wird im Grundbruch notariell eingetragen. Bei vorzeitigem Auszug oder Tod wird der Wohnrechtspreis – soweit er nicht abgewohnt ist – zurückerstattet.

Empfehlung des Gestaltungsbeirates:
Auf dem Grundstück Künkelinstraße 34 soll in unmittelbarer Nähe zur historischen Innenstadt mit dem Quartiershaus St. Martin seniorengerechtes Wohnen in Kombination mit einer Tagespflege und Appartements für Pflegekräfte sowie Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter entstehen. Das Angebot eines lebenslangen Wohnrechts zeigt überzeugend neue Wege für das Wohnen im Alter auf.

Die Stadtbau Schorndorf verfolgt damit ein Nutzungskonzept, das der Gestaltungsbeirat ausdrücklich begrüßt. Qualitätsvolle, zentral gelegene Wohnangebote für Seniorinnen und Senioren sind wichtige Bausteine einer resilienten Innenstadtentwicklung.

2020 wurde das Projekt bereits im Gestaltungsbeirat behandelt. Allerdings wurden nur wenige der damals vorgetragenen Empfehlungen in der neuen Planung berücksichtigt. Der Bauherr entschied sich, ein neues Planungsbüro hinzuzuziehen. Der Gestaltungsbeirat bedauert, dass gute Aspekte der damaligen Planung verloren gegangen sind, so z.B. der grundsätzliche Duktus der Fassadengestaltung und die großzügige Nutzung des Daches als Dachgarten.

Bzgl. folgender städtebaulicher, freiraumplanerischer und architektonischer Merkmale wird eine Überarbeitung des Entwurfs angeregt.

<u>Grundrissgestaltung Erdgeschoss und Einbettung in die Topografie</u>
Die Topografie bedingt es, dass das Erdgeschoss an der Südost-Ecke zu einem Souterrain wird. Die Fenster der dort untergebrachten Nutzungen liegen auf Gehwegniveau unmittelbar angrenzend an den öffentlichen Raum. Eine Mitarbeiterwohnung für dauerhaftes Wohnen ist an dieser Stelle in der dargestellten Form aus Sicht des Gestaltungsbeirates nicht tragbar, ebenso die beiden Wohnungen an der Südseite, die über einen Kellerschacht belichtet werden.

<u>Freiraumgestaltung und Adressbildung</u>
Es gelingt noch nicht, den Baukörper sensibel und gestalterisch überzeugend in die Umgebung einzubinden. Eine Freiraumplanung, die genau dies adressiert, ist nicht erkennbar. Bemängelt werden der nicht gut eingebundene Müllstandort und die Parkplätze für die Pflegekräfte auf der Südseite zur kleinen Künkelinstraße mit ihren starken Auswirkungen auf die Freiraumqualitäten und die Adresse des Vorhabens zum öffentlichen Raum. Selbstverständlich sind die Parkplätze notwendig und müssen sehr gut und mit kurzen Wegen erreichbar sein. Die Freiräume lassen die gewünschten Qualitäten jedoch vermissen. Die tieferliegenden Höfe weisen wenig Aufenthaltsqualitäten auf, zumal sie stark verschattet sind und die davor liegenden Parkplätze das Freiraumpotential stark beeinträchtigen. Die Südseite des Gebäudes zur Künkelinstraße erweckt so den Eindruck einer Gebäuderückseite.

Die Gestaltung des Daches mit Photovoltaik, Terrasse und Dachgarten sollte grundlegend überarbeitet werden. Es wird vorgeschlagen, die notwendige Infrastruktur, Gestaltung und Aufenthaltsbereiche integriert und ausreichend zu denken und zu entwickeln. Es wird dringend geraten, frühzeitig einen Landschaftsarchitektin oder einen Landschaftsarchitekten hinzuzuziehen.

<u>Fassade</u>
Die Ansichten des überarbeiteten Projektes zeigen wesentliche Abweichungen zum Planungsstand aus dem Jahre 2020. Leider sind jedoch weder das farbliche Absetzen von Fassadenteilen noch das unruhig wirkende Verschieben der Elemente aus Sicht des Gestaltungsbeirates in den gezeigten Varianten zielführend. Vielmehr wirken die Ansichten unausgewogen und austauschbarer als zuvor.

Die Fassadengestaltung des früheren Entwurfs zeichnete sich durch ein klar erkennbares, durchgängiges Konzept aus, an dessen Habitus aus Sicht des Gestaltungsbeirates wieder anzuknüpfen ist. Dabei wird die Absicht, das Quartiershaus in monolithischer Bauweise mit einer durchgehenden Tragstruktur im Innern auszuführen, begrüßt. Dennoch sollen die Außenwände auch mit den Optimierungen der Baukonstruktion und Funktion wieder zu einer konsequenten Gestaltung überarbeitet werden.

Der Gebäudetypus des Mäanders impliziert grundsätzlich zwei Themen für die Ausarbeitung der Ansichten: Die äußeren Fassaden zu den Straßenräumen und zur Nachbarschaft

bilden das erste Thema. Sie wurden in der früheren Fassung durch gleichmäßig große Einschnitte für die Loggien und einem einheitlichen Fenstertyp in gleicher Öffnungshöhe geprägt. Die Loggien wurden dabei geschossweise so zueinander versetzt, dass keine durchgehende Tragstruktur im Innern möglich war. Grundsätzlich führte dieser Ansatz jedoch zu einer prägnanten Anmutung. Bei einer erneuten Überarbeitung kann aus Sicht des Gestaltungsbeirates auf den Umstand der durchgehenden Querwände Rücksicht genommen und zugleich wieder ein eindeutiges Entwurfs-Thema der Außenwände entstehen. Entweder mit nicht überlappend, jedoch komplett geschossweise versetzten Öffnungen für die Loggien (voraussichtlich durch Reihung und somit Verzicht auf die Spiegelung der Wohnungstypologie im Innern) oder durch eine noch zu findende konsequente Ordnung der beiden in sich einheitlich zu haltenden Elemente „Loggia“ und „Fensteröffnung“. Die Ausbildung von zwei möglichst gleich hohen und jeweils gut proportionierten Öffnungstypen in Kombination zu einer ruhigen Setzung dieser beiden Elemente auf allen Ansichten würde sich wohltuend auf die komplexe Gebäudeform auswirken. Falls notwendig, können in einem zweiten Schritt einzelne Abweichungen sorgsam als feine Akzente eingesetzt werden. Es wird zudem empfohlen, innere Spiegelungen in der Grundriss-Struktur nicht automatisch im Fassadenbild sichtbar zu machen und zwischen den Öffnungen und den Geschossen ausreichend viel geschlossene Wandfläche auszubilden. So zerfallen die Außenwände nicht in Einzelteile und der umgreifende Duktus des Mäanders bleibt erhalten. Statt raumhohen Öffnungen bei Loggia und Fenster könnten auch Öffnungen mit tief liegenden Brüstungen zu einem ausgewogeneren Bild mit mehr geschlossener Wandfläche zwischen den Ebenen führen.

Das zweite Thema zu den u-förmig gefassten Freiräumen ist geprägt durch die Eingänge zu den Wohnungen und deren Erschließung über offene Laubengänge. Die hoch liegenden Fensteröffnungen sind funktional nachvollziehbar, aber nicht sehr einladend. Es wird empfohlen, bei einer Überarbeitung noch einmal Maßnahmen zu prüfen, die zu einer guten Rhythmisierung und angenehmen Atmosphäre auf den Laubengängen führen. Zum Beispiel über ein Zusammenfassen des Eingangs- und Fensterelements und dessen leichte Vertiefung in der Hülle als Vorbereich der Zugänge. So kann eine gute Orientierung und angenehme Gestaltung für das seniorengerechte Wohnen erzielt werden. Die Laubengangsituation können so zu einer attraktiven Kommunikationszone entwickelt werden.

Ein dritter, sehr wichtiger Hinweis gilt der Ausbildung des Sockels. Dieser wird in der bisherigen Ausbildung grundsätzlich infrage gestellt. Der Gestaltungsbeirat empfiehlt den Verfassern, in der Überarbeitung der Fassaden die Außenwände bis zum Boden zu führen und auf einen durchgehend abgesetzten Sockel zu verzichten. Stattdessen könnte das Thema einzelner eingeschnittener Elemente (vgl. Loggien in den Obergeschossen) für die wesentlichen Eingänge ebenso fortgeführt werden wie einheitliche, stehende Fensteröffnungen. Zu den Straßenansichten und zur Tiefgaragenabfahrt sind kleine funktionsbedingte Öffnungen, die wie Kellerfenster wirken, zu vermeiden.

Aussagen zu Materialien, Oberflächen, Texturen und Farbgebung in den Fassaden wurden noch nicht getroffen und sind in einem detaillierteren Maßstab für den wichtigen Baustein zu entwickeln. Der Beirat regt an, ein spezifisches, Kontext bezogenes Konzept zu erarbeiten, das nicht einfach auf ein konventionelles Thema in „weiß-grau“ setzt. Dabei sollte sich das Gebäue nicht kontrastreich aus der Umgebung absetzen, sondern sich passend zur programmatischen Widmung subtil, stimmig und qualitätvoll ins Quartier einbinden.

Ziel der formulierten Empfehlungen ist es, die überzeugenden städtebaulichen und nutzungstypologischen Qualitäten des Projekts auch in seinem Erscheinungsbild und in der Anmutung des Gebäudes wiederzufinden.
Der Gestaltungsbeirat steht für eine zeitnahe ergänzende Abstimmung vor der nächsten geplanten Gremiumssitzung zur Verfügung, um das Projekt des Quartiershaus St. Martin in dem geplanten Zeithorizont weiterentwickeln zu können.

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