23. SITZUNG DES GESTALTUNGSBEIRATES DER STADT SCHORNDORF
IM GROSSEN SITZUNGSSAAL DES RATHAUSES, MARKTPLATZ 1
AM MONTAG, DEN 18. MÄRZ 2023 UM 17:00 UHR

NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE VERHANDLUNG DES GESTALTUNGSBEIRATES

Beginn der Sitzung:	17:00 Uhr
Ende der Sitzung:	ca. 17:50 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
	Bettina Dobler Stellv. Fachbereichsleiterin Wirtschaftsförderung und Grundstücksverkehr
	Franziska Haist Fachbereichsleiterin Stadtentwicklung und Baurecht
	Daniel Schmieder Sachbearbeiter 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:

Carla Single
S2 Architekten
Bauvorhaben Karlsstift

Sebastian Köbbert
Die Zieglerschen
Bauvorhaben Karlsstift

TAGESORDNUNG

1. Begrüßung

2. Bauvorhaben Karlsstift – Neubau Erweiterungsbau Pflegeheim

TOP 2 Bauvorhaben Karlsstift – Neubau Erweiterungsbau Pflegeheim

Projektbeschreibung des Bauherren:

Anlass:
Das bestehende Pflegeheim verliert in seiner jetzigen Struktur in absehbarer Zeit seine Betriebserlaubnis. Zum einen verlangt die LandesheimbauVO die Umsetzung des Wohngruppenkonzeptes, welches abgeschlossenen Wohngruppen mit max. 15 Bewohnerplätzen vorsieht, zum anderen ist der Brandschutz insbesondere im „Neubau“ in einem hoch sanierungsbedürftigen Zustand. Der unter Denkmalschutz stehende Bestand erfordert in Bezug auf die Struktur und den baulichen Zustand eine Generalsanierung. Die Pflege und Pflegeheime befinden sich aktuell auf einem kritischen Pfad. Personalmangel, explodierende Baukosten- und Zinsentwicklung machen es zunehmend schwieriger, am Ende einen bezahlbaren Pflegeplatz zu errichten.
Die äußeren Einflüsse können wir kaum beeinflussen. Der Anspruch der „Nutzer“ an eine auf die Arbeitsabläufe angepasste Struktur ist unter den genannten Bedingungen von hoher Relevanz.
Dazu gehört insbesondere, dass 2 Pflegegruppen Rücken an Rücken organisiert werden. Die Verbindung der Beiden Gruppen erfolgt über ein gemeinsames Dienstzimmer. Die organisatorischen Vorteile dieser Konfiguration sind evident und können gerne mündlich erläutert werden.

Städtebau:
Der Neubau / Ergänzungsbau wird aus dem in die Denkmalliste eingetragenen Bestandsbau entwickelt. Ein winkelförmiger Anbau legt seinen Arm behutsam um den Bestand. Die Geschosshöhen und die Geschossigkeit (IV) des Bestandes werden in der Form aufgenommen, dass die vorgesehene Traufhöhe des Flachdachs unter der Traufhöhe des Bestandes liegt. Die durchgehenden Geschosshöhen erlauben eine barrierefreie Anbindung und damit eine Integration des Bestandsbaus in das vorgesehene Wohngruppenkonzept.
Die vorgeschlagene Bebauung überschreitet das im rechtsgültigen B-Plan vorgesehenen Baufenster insbesondere in Richtung Burgstraße. Der Bauherr ist der Meinung, dass die nunmehr straßenbegleitenden Bebauung entlang der vielbefahrenen Burgstraße in Bezug auf eine nachhaltige und sinnvolle Nachverdichtung plausibel und sinnvoll erscheint. Die sich ergebende klare Kante zur Burgstraße betrachten wir in Bezug auf die städtebauliche Setzung als folgerichtig.
Der sich ergebende vom Verkehrslärm abgeschottete Hof ist für die Bewohner von großem Nutzen.
Das in Richtung Altstadt ausgewiesene Baufenster soll aus nachvollziehbaren Gründen nicht in Anspruch genommen werden.

Nutzungskonzept:
Die im B-Plan eingeschriebene Nutzung „Pflege“ wird voll umfänglich umgesetzt. Folgende Nutzungseinheiten sind vorgesehen: Tagespflege, Vollstationäre Pflege, pflegenahes Wohnen.

Schichtung der Funktionen:

Erdgeschoss
Im Südflügel des EG wird ist die Tagespflege untergebracht. Diese schiebt sich in das ansteigende Gelände zur Burgstraße. Sie orientiert sich auf kompletter Länge in den gemeinsamen Freibereich auf EG-Niveau. Der Zugang zur TP liegt an der NO-Ecke des Südflügels. Die Zufahrt erfolgt über eine Nord-Süd -Querung (Einbahnstraße) Der Hol- und Bringdienst der Tagespflege ist damit optimal organisiert. Ein Rangieren des Sprinters ist nicht erforderlich.

Im Mittelteil und Nordflügel sind Gemeinschaftsräume und dienende Nebenräume verortet. Die Gemeinschaftsräume sind insbesondere für das bürgerschaftliche Engagement von großer Bedeutung. Der große und unterteilbare GR mit kleiner Küche orientiert sich ebenfalls in den gemeinsamen geschützten Garten. Die Tagespflege hat einen direkten Anschluss an den Gemeinschaftsraum, was für den Austausch der Tagesgäste mit Besuchern und Bewohnern von Bedeutung ist. Der Zugang zum GR kann von Norden oder von Osten über den Garten/Hof erfolgen.

Erstes und zweites Obergeschoss
Erstes Obergeschoss und zweites Obergeschoss sind ausschließlich der Pflege vorbehalten. Der Bestand wird innerhalb der Möglichkeiten so umgebaut, dass ansprechende Bewohnerzimmer entstehen. Es erfolgt kein Eingriff in die Fassade. Bestand und Mittelteil bilden eine Wohngruppe mit 15 Bewohnerzimmer. Eine zweite WG ist im Neubau verortet. Beide Wohngruppen sind in sich abgeschlossen und werden über ein gemeinsames Dienstzimmer mit jeweiligem Anschluss an die großen Aufenthaltsräume räumlich verbunden.

Dachgeschoss
Im Dachgeschoss ist das pflegenahe Wohnen verortet. Kompakte Miniappartements im Bestand, gut geschnittene 2- Zimmerwohnungen und wenige 3-Zimmerwohnungen im Neubau ermöglicht Menschen mit Unterstützungsbedarf ein möglichst langes, weitgehend selbständiges Wohnen im Alter. Die Appartements im Bestand haben keine Balkone oder Loggien. Die Wohnungen können direkt – außerhalb des Pflegeheims- über das nördliche Treppenhaus mit Aufzug erreicht werden.

Architektur und Materialität:
Wenige und knappe Details bestimmen das Erscheinungsbild des Neubaus. Dem Bestandsbau mit seiner aufwändigen Ziegelfassade, den gefassten Fenstern im stehenden Format, der horizontal angeordneten Lisenen wird ein schlichter Putzbau zur Seite gestellt.
Die horizontale Gliederung des Bestandes wird im Neubau mittels vorgehängter horizontaler Lisenen aus Faserbeton aufgenommen. Die Fensterbänke sind Bestandteil der Lisenen. Die Attika erhält eine Mauerabdeckung aus Betonfertigteilen.

Das vorgesehene einschalige, hochdämmende Mauerwerk erhält einen mineralischen Dickputz in glatter, ggf. gebürsteter Struktur. Geschosshohe Fenster in schlanker Stulpausführung und stehendem Format schaffen eine großzügige Atmosphäre in Wohnungen und den Bewohnerzimmern. Wenige Fensterformate führen zu einer stringenten, ansprechenden Lochfassade. Die dargestellte Lochfassade verstehen wir gleichermaßen als Reminiszenz und Kontrapunkt zum Bestand.

Energieeffizienz:
Der kompakte Baukörper bietet die Grundvoraussetzung für ein energieeffizientes Gebäude. Die thermische Hülle aus hoch dämmendem Ziegel, hoch gedämmtem Dach und Fenster mit dreifach Isolierverglasung sind bauliche Standards, welche in jedem Fall umgesetzt werden. Der angestrebte klimaneutrale Betrieb des Pflegeheims erfordert eine großflächige PV-Anlage in Ost-West-Ausrichtung auf dem Flachdach. Eine dezentrale Lüftungsanlage in den Bewohnerzimmern reduziert den Lüftungswärmeverlust. Ob der bislang angestrebte KFW-40+ Standard umgesetzt werden kann ist auch eine Frage der zu erwartenden Förderung. Die energetische Ertüchtigung des Bestandes kann noch nicht abgeschätzt werden, da die Fassade im Außenbereich natürlich nicht verändert werden darf. Die Möglichkeiten einer Innendämmung werden derzeit untersucht.

Empfehlung des Gestaltungsbeirates:

Der städtebauliche Entwurfsansatz wurde weiterentwickelt und überzeugt in seinem Umgang mit dem denkmalgeschützten Gebäude und dem L-förmigen Erweiterungsbau. Es wird ein stimmiges architektonisches Ensemble geschaffen. Die Empfehlungen des Gestaltungsbeirates aus der letzten Sitzung wurden gewissenhaft überprüft. Aus gut nachvollziehbaren Gründen soll keine weitere (Teil)-Aufstockung um ein Geschoss erfolgen. Der Gestaltungsbeirat würdigt ausdrücklich das Modell, hier sind die Kubaturen im städtebaulichen Kontext gut ablesbar.

Durch das kompakte Ensemble bleibt die grüne Fuge zur Altstadt erhalten. Für die hier angedachten, baurechtlich notwendigen oberirdischen Stellplätze, sollten in Zusammenarbeit mit der Stadt Alternativen gefunden werden. Eine Gestaltung dieses Bereichs im Sinne der Klimaanpassung und der Schaffung eines charakteristischen ‚Grünen Rings' Altstadt, ist wünschenswert.

Zwischen denkmalgeschütztem Gebäude und Neubau entsteht ein Hof, mit dem neuen Hauptzugang in die Einrichtung, der als Freiraum sehr sorgfältig mit Landschaftsarchitekt*innen zu planen und zu gestalten ist. Der Innenhof als identitätsstiftender Raum im Vorfeld des historischen Karlsstifts sollte durch eine offene, wo es möglich ist transparente Erdgeschosszone begleitet werden, die eine Kommunikation zwischen Innen und Außen zulässt. Das ehemalige Eingangsportal des historischen Bestandes sollte in dieser Raumsituation präsent und erlebbar eingebunden werden. Der Grundriss ist dahingehend anzupassen. Bisher ist hinter dem Portal eine Badnutzung vorgesehen, was nicht vorstellbar ist. Ein Treppenabgang in den Innenhof könnte weitere wichtige Bezüge herstellen. Alternativ ist auch ein fein zu entwerfender und zum Bestand passender Balkon mit einer dahinter liegenden, kleinen Gemeinschaftszone für die Pflegegruppe denkbar.

Nach Süden zur Burgstraße rückt der Neubau städtebaulich an den öffentlichen Raum. Ein gut gestalteter, etwas erhöhter und begrünter Bereich, bezeichnet als Hochgärten, zwischen öffentlichem und privatem Raum schafft eine notwendige „Pufferzone" zu den Pflegezimmern mit bodentiefen Fenstern. In diesem Zusammenhang formuliert eine durchgängige Baumreihe entlang der Burgstraße gute Übergänge, Schnittstellen zu den grünen Vorzonen, Gärten der angrenzenden Nachbarschaften. Der neu geschaffene Zugangsbereich an dieser Stelle wird sehr begrüßt, ebenso das sich zur Burgstraße öffnende Freiraumangebot. Es wird empfohlen, für die Gestaltung aller Freiflächen eine/n Landschaftsarchitekt*in hinzuzuziehen.

Der grundsätzliche Umgang mit der Fassadengestaltung des Neubaus im Dialog mit dem Altbau ist nachvollziehbar und stimmig. Eine vertiefende Studie zur Materialisierung (mit einer erneuten Wiedervorstellung im Gestaltungsbeirat, mit Bemusterung in der Ausführungsplanung / Phase der Realisierung und in Abstimmung mit der Denkmalpflege) wird empfohlen.

Dem Gestaltungsbeirat wurde erläutert, dass es das Ziel der Betreiber ist, die Gesamtkonzeption hinsichtlich eines nachhaltigen Konzeptes: Energie, Klima, Vegetation, Wassermanagement weiter voranzubringen. Hierzu gehört auch die Überlegung auf dem Gebäude neben Fotovoltaikanlagen eine Dachbegrünung vorzusehen, ebenso wie eine nachhaltige Bauweise (Ressourcenschonung, recyclingfähige Materialien und Lebenszyklusanalyse) in Konstruktion und Ausbau für das Neue und das Alte weiterzuverfolgen.

Insgesamt möchte der Gestaltungsbeirat mit Nachdruck seine ausdrückliche Unterstützung für das Projekt betonen und wünscht den ‚Zieglerschen' und ihrem Planungsteam eine erfolgreiche Weiterentwicklung und zeitnahe Realisierung.

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