28. SITZUNG DES GESTALTUNGSBEIRATES DER STADT SCHORNDORF
IM GROSSEN SITZUNGSSAAL DES RATHAUSES, MARKTPLATZ 1
AM MITTWOCH, DEN 15. APRIL UM 14:30 UHR

**NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE VERHANDLUNG DES GESTALTUNGSBEIRATES**

| | |
|---|---|
| Beginn der Sitzung: | 14:30 Uhr |
| Ende der Sitzung: | ca. 15:30 Uhr |
| Anwesende Gestaltungsbeiräte: | Prof. Mathias Hähnig<br>Hähnig \| Gemmeke Architekten und Stadtplaner Partnerschaft mbB<br><br>Bettina Klinge<br>Kiel Klinge Dillenhöfer Architekten<br><br>Prof. Cornelia Bott<br>Planungsgruppe Landschaft und Raum |
| Anwesende der Verwaltung: | Bernd Hornikel<br>Oberbürgermeister<br><br>Frieder Oesterle<br>Fachbereichsleiter Wirtschaftsförderung und Grundstücksverkehr<br><br>Franziska Haist<br>Fachbereichsleiterin Stadtentwicklung und Baurecht<br><br>Daniel Schmieder<br>Sachbearbeiter Fachbereich Stadtentwicklung und Baurecht |
| Anwesende Stadträte: | Kirsten Katz<br>Fraktion CDU<br><br>Sabine Reichle<br>Fraktion SPD<br><br>Gerald Junginger<br>Fraktion FDP/FW<br><br>Tobias Schmid<br>Fraktion GRÜNE |

Vortragende Planverfasser:

Stefan Dahlmanns
Nyoo Real Estate GmbH
Frech-Areal

Luis Ledergerber
Nyoo Real Estate GmbH
Frech-Areal

Thomas Knapp
Instone Real Estate Development GmbH
Frech-Areal

Alexander Marks
Oskar Frech GmbH + Co. KG
Frech-Areal

## TAGESORDNUNG

1. Begrüßung

2. Bauvorhaben Frech-Areal – Neubau von mehreren Mehrfamilienhäusern

## TOP 2 Bauvorhaben Frech-Areal – Neubau von mehreren Mehrfamilienhäusern

**Empfehlung des Gestaltungsbeirates:**

Das Bauvorhaben Frech Areal – Neubau von Mehrfamilienhäusern mit Tiefgarage und Außenanlagen wurde erstmals am 17.12.2025 in der 27. Sitzung des Gestaltungsbeirats vorgestellt.

Die dort formulierten Anregungen und Empfehlungen wurden durch die Vorhabenträger in drei Varianten zur städtebaulichen Neuordnung geprüft und zur aktuellen Sitzung vorgestellt. Dabei wurde die Lage der Zufahrt und die Anordnung der unterirdischen Flächen für den notwendigen ruhenden Verkehr noch nicht geplant und soll im nächsten Planungsschritt in die favorisierte Variante eingearbeitet werden.

Der Gestaltungsbeirat bedankt sich zunächst für die ausführlichen Erläuterungen und betont zu Beginn der Diskussion, dass die Bearbeitung in städtebaulichen Varianten mit Zeichnungen und präzisen Modelleinsätzen im umliegenden Kontext äußerst positiv aufgenommen wird und für die Beurteilung der verschiedenen Entwurfsansätze sehr zielführend ist. Auch die bisher auf mündlicher Ebene stattfindende Abstimmung der Schnittstellen mit den Eigentümern des benachbarten Grundstücks im Westen und dem darauf befindlichen Gründungsgebäude der Firma Frech, das saniert und erhalten wird, ist allen Beteiligten hoch anzurechnen und sollte für die nächsten Planungsschritte zweifelsohne fortgeführt werden. Die Erweiterung des Planungsteams mit Landschaftsarchitekten kommt der Entwicklung des Vorhabens ebenfalls sehr zugute.

Zu den drei Varianten wird wie folgt Stellung genommen:

Variante 1

- Der zentral angeordnete Freiraum mit Baumhain und eine umfassende offenen Bebauung mit 4- bis 5-geschossigen Wohngebäuden schafft einen qualitätvollen gemeinschaftlich nutzbaren Platz in der Mitte des Quartiers.

- Nach Norden und Süden wird er fußläufig über breite Wege angemessen mit den angrenzenden Straßenräumen vernetzt.

- Eine überwiegende Adressbildung der Wohnbebauung zu den Straßenräumen in Ergänzung zu den Eingängen über den Quartiersplatz ist angedacht. Es wird empfohlen, diese weiter zu stärken.

- Die Typologie der Bebauung wirkt noch etwas schematisch und sollte in einem nächsten Planungsschritt weiter differenziert werden. Dabei wird angeregt, am oberen südlichen Teil des Grundstücks maximal 4-geschossig zu planen und den Anteil an 5-geschossigen Baukörpern im tiefer gelegenen Gelände Richtung Norden auszubilden. Auf eine angemessene Dimensionierung, Höhenentwicklung und architektonische Strukturierung im Kontext, insbesondere zu den angrenzenden Wohnbebauungen, ist zu achten. Grundsätzlich wird begrüßt, dass keine Attikageschosse ausgebildet werden.

- Die Anregung, im Osten einen großzügig angelegten Grünzug mit einer öffentlichen Durchwegung von Nord nach Süd bei gleichzeitigem Erhalt wertvoller Bäume zu etablieren, wurde aufgenommen und überzeugt.

- Die Vernetzung von Ost nach West sollte noch weiter verstärkt und ausgearbeitet werden: Insbesondere auch zum angrenzenden Gründungsgebäude der Firma Frech mit Anknüpfung der beiderseitigen Außenanlagen im Westen.

- Es wird angeregt, ergänzende Quartiersnutzungen im Erdgeschoss zur Schorndorfer Straße zu orientieren. Denkbar wären einzelnen Nutzungen für den täglichen Bedarf, beispielsweise ein Gemeinschaftsraum für die neuen und bisherigen Bewohnerinnen und Bewohner (Seniorentreff, Kinderbetreuung etc.) des Quartiers, kombinierte Studios zum Wohnen und Arbeiten, eine Fahrradwerkstatt, eine Paketstation etc.

- In diesem Zuge kann auch der Vorbereich Richtung Norden als befestigter Außenraum z.B. in Kombination mit einer Baumreihe, „urbaner“ ausgebildet werden und die Adressierung des Quartiers zur Schorndorfer Straße akzentuiert werden.

Variante 2

- Im Vergleich zu Variante 1 präsentiert die Variante 2 eine weniger kompakte und weniger klare Ausbildung der neuen Wohngebäude. Zum Norden und Süden entstehen längere kettenförmige Gebäudevolumen, die den Raum zu den Straßenräumen stärker schließen und in der weiteren Bearbeitung lange geschlossene Ansichten ohne Durchblicke erzeugen.

- Der mittige Quartierplatz ist noch vorhanden, allerdings durch die Platzierung des gebauten Volumens eingeschnürt. Die Durchwegung von Norden nach Süden, wie auch von Osten nach Westen erfolgt über Wegräume, die im Verhältnis der Gebäudehöhen beengt wirken, Blickachsen, die in Variante 1 direkt auf den mittigen Platz führen, gehen verloren.

- Der östlich angelegte Grünzug zum benachbarten Kontext ist spürbar schmaler angelegt, ohne dass sich ein wesentlicher Vorteil für das übrige Areal ergibt.

- Die Adressbildung und die Zugänge der neuen Bebauung erfolgt überwiegend nicht von den Straßenräumen, sondern indirekt über unterschiedliche Seiten und Fußwege im Innern des Areals. Somit wird insbesondere im Süden eine sehr private Wohnsituation mit Gärten zur David-Wolleber-Straße erzeugt.

- Fazit: Es ergibt sich gegenüber der Variante 1 keine überzeugendere städtebauliche Lösung, die weiterverfolgt werden sollte.

Variante 3

- Die Variante 3 zeigt eine reihenförmige Anordnung der Wohnbebauung parallel zur Höhenentwicklung des Geländes.

- Der Entwurfsansatz ist aufgrund der anspruchsvollen topografischen Situation verständlich, eine Herleitung aus der bestehenden Bebauung ist jedoch schwer nachvollziehbar, da im angrenzenden Kontext eine recht heterogene Bebauung im Schwarzplan erkennbar ist.

- Bei diesem städtebaulichen Ansatz entsteht aus Sicht des Gestaltungsbeirats ein Areal, das eher den Charakter einer „Wohnsiedlung“ mit Wegen und Gärten ausbildet, ohne dass eine zentrale, gemeinschaftlich und multifunktional nutzbare Quartiersmitte geschaffen wird.

- Alle Adressen der neuen Bebauung befinden sich, dem Typus entsprechend, entlang der nördlichen Seiten der drei Gebäudereihen, sodass auch hier zur Straße oberhalb des Geländes private Gärten auszubilden sind.

- Fazit: Es wird angezweifelt, ob die zeilenförmige Bebauung mit Nord-Süd-Ausrichtung in Kombination mit den vorgeschlagenen Gebäudetiefen in ihrer 4- bis 5-geschossigen Höhe zu einer besseren Qualität und Vielfalt von Wohnungen und gemeinschaftlichen Freiräumen in einer weiteren Bearbeitungstiefe im Vergleich zur vorgeschlagenen Variante 1 führen kann.

Zusammengefasst empfiehlt der Gestaltungsbeirat einstimmig, die Variante 1 weiterzuverfolgen. Sie verspricht für die vom Vorhabenträger angegebenen Anzahl von ca. 120 freifinanzierten und teilweise geförderten Wohnungen im gegebenen Kontext das größte Potential. Zur Optimierung der noch offenen Aspekte sind leichte Verschiebungen und Anpassungen der bebauten und nicht bebauten Bereiche sowie der einzelnen Gebäudetypologien und ihrer Geometrie im Rahmen des städtebaulichen Entwurfsansatzes durchaus noch möglich. Dabei sollten die Erkenntnisse aus den Betrachtungen zu den Varianten 2 und 3 berücksichtigt und ggf. vermieden werden. Der Einbindung in die vorhandene Topographie und die damit verbundene Lage und Verortung der geplanten Tiefgarage kommt hierbei eine hohe Bedeutung zu. In diesem Kontext ist die Realisierung, Umsetzung einer grünen Wohnhofsituation zu berücksichtigen. Ergänzend zu den hier beschriebenen Empfehlungen wird noch einmal auf die grundsätzlichen Hinweise der vorherigen Sitzung, die dem entsprechenden Protokoll zu entnehmen sind, verwiesen.

Der Beirat ist positiv gespannt auf die Vorlage der weiteren Differenzierung und Ausarbeitung der Variante 1 unter Berücksichtigung der gemeinsam diskutierten und der vom Vorhabenträger noch nicht vertieften Aspekte (z.B. Parkierung, Zufahrt, ergänzende Nutzungen …) im nächsten Planungsschritt.

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