

zur Sitzung des Gestaltungsbeirats (GBR)

am Freitag, 04.04.2025, Raum 0.28, Wilhelmstraße 5, Rathaus

Dauer:

Öffentlich von 10.30 bis 12.30 Uhr

Vorsitz

Andrea Schwarz, Matthias Schuster

Teilnehmende

Externe Fachleute:

Matthias Schuster, Vorsitz
Lisa Bogner
Thorsten Kock

Vertreterinnen und Vertreter der Fraktionen:

Verena Alexander, Grüne
Dr. Anna Braune, Grüne
Maik Stefan Braumann, CDU
Armin Klotz, CDU
Bernhard Remmele, Freie Wähler
Margit Liepins, SPD
Rainer Ziemann, AfD
Stefanie Knecht, FDP

Vertreterinnen und Vertreter der Verwaltung:

Andrea Schwarz, Bürgermeisterin

Bürgerbüro Bauen:

Peter Fazekas, Fachbereichsleitung
Katja Bauer

Liegenschaften und Wohnen:

Dr. David Jacob, Fachbereichsleitung
Nadine Vintar

Stadtentwicklung, Klima und Internationales:

Sophie Hufnagl

Stadtplanung und Geoinformation:

Martin Kurt, Fachbereichsleitung
Avni Veselaj
Larissa Brodbeck
Lorraine Neumann-Körkel

Schriftführung

Externe Fachleute

Beiratsprotokoll – Versand:

Tagesordnung

Öffentlich

TOP 1 Bauvorhaben „Wohnpark Fuchshof, Baucluster 1, Baufenster 9 bis 14“
Wiedervorlage, zuletzt beraten am 07.02.2025

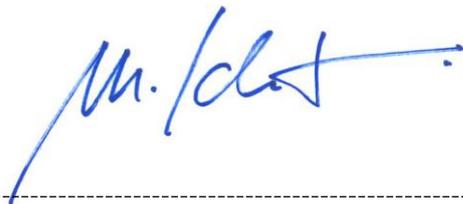
Verlauf

Bürgermeisterin Schwarz begrüßt um 13.00 Uhr alle Anwesenden und stellt die Mitglieder des Gestaltungsbeirats und die Vertreterinnen und Vertreter des Gemeinderats sowie der Verwaltung vor.

Folgende externe Fachleute sind anwesend:

- **Matthias Schuster (Vorsitzender)**, Architekt und Stadtplaner, Partner des Büros Lehen Drei in Stuttgart, Lehrtätigkeit an der Universität Stuttgart und der HfWU Nürtingen-Geislingen, Berufung in den BDA, Preisrichtertätigkeit, Vorsitzender des Gestaltungsbeirats der Gemeinde Bisingen.
- **Thorsten Kock**, Architekt und Partner im Büro Bez + Kock Architekten in Stuttgart, Lehrtätigkeit an der Universität Stuttgart sowie der Hochschule für Technik in Stuttgart, Berufung in den BDA, Preisrichtertätigkeit, Tätigkeit als Gestaltungsbeirat Nürtingen und Offenbach.
- **Lisa Bogner**, Architektin, Büro lima architekten aus Stuttgart, Tätigkeit im Spannungsfeld zwischen Wettbewerb und Ausführung sowie Städtebau und Architektur, Preisrichtertätigkeit.

Die Ergebnisse der Beratung mit den Empfehlungen des Gremiums sind nachfolgend dargestellt.



gez. Matthias Schuster, Vorsitzender



gez. Andrea Schwarz, Bürgermeisterin

ÖFFENTLICHE BERATUNG

TOP 1: Wohnpark Fuchshof, Baucluster 1, Baufelder 9 bis 14, Oststadt

Abschnitt Nord

Baufeld 9.1 und 9.2

Projektentwicklung:

Architekturbüro:

Betz BauPartner GmbH, Asperg

ott architekten BDA, Laichingen

Abschnitt Mitte

Baufelder 10 bis 13

Projektentwicklung:

Architekturbüro:

Strenger Bauen und Wohnen GmbH, Ludwigsburg

Baumschlager Eberle Architekten, Lustenau, Österreich

Abschnitt Süd

Baufeld 14

Projektentwicklung:

Architekturbüro:

Pflugfelder Immobilien GmbH, Ludwigsburg

STEINHOFF HAEHNEL ARCHITEKTEN GmbH, Stuttgart

Landschaftsarchitektur:

Koeber Landschaftsarchitektur GmbH, Stuttgart

- Wiedervorlage, zuletzt beraten am 07.02.2025

Ausgangslage:



Schrägaufnahme Stadt Ludwigsburg, 2019

Städtebauliche Rahmenbedingungen

Der sogenannte Fuchshof liegt zwischen den Stadtteilen Oststadt und Obweil, östlich der Innenstadt Ludwigsburgs. In Bezug auf die Siedlungsentwicklung ist in diesem Bereich ein sehr heterogener Raum entstanden, der neben den Sportflächen mit stadtweiter Bedeutung durch offene Siedlungsränder mit teilweise ehemaligen, großflächigen Gärtnerflächen und untergenutzten Freiräumen geprägt wurde. Weite Teile der ehemaligen Gärtnerflächen (ehemalige Järgertnerei und Stadtgärtnererei) sind über die Jahre brachgefallen und stellten lange Zeit einen städtebaulichen Missstand mit hohem Handlungsbedarf dar. Im Zuge des Baus der Fuchshofschule wurden die brachgefallenen Gärtnerereien abgeräumt. Gleichwohl weist dieser Stadtraum eine ganze Reihe von Potentialen auf und es besteht die Möglichkeit, einer innerstädtischen Entwicklungsfläche eine nachhaltige Nutzung zuzuführen. Es war deshalb das erklärte Ziel der Planung, eine ganzheitliche Lösung für die nachhaltige Entwicklung des Bereichs sicherzustellen.

Städtebaulicher Entwurf und Gestaltleitfaden



Städtebaulicher Entwurf, Stand Januar 2024

Der städtebauliche Entwurf wurde aus dem Rahmenplan entwickelt. Das Maß der baulichen Nutzung, die künftige Wohnumfeldqualität und ein Erschließungskonzept, das auf einem Mobilitätskonzept beruht, wurden vertieft bzw. erarbeitet. Die übergeordnete Leitidee ist die Entwicklung eines verkehrsreduzierten Wohngebietes. Der städtebauliche Entwurf betrifft die Baufelder und Freiflächen nördlich der Fuchshofstraße. Die Wohnbauflächen werden im Entwurf in ein westliches und östliches gegliedert (Baucluster 1 und 2). Das gesamte Wohngebiet zeichnet sich durch seine zentrale Lage in der Oststadt von Ludwigsburg aus. Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 2 km. Darüber hinaus ergibt sich eine Lagegunst durch den direkten Bezug zum Sportpark Ost, dem Freiraum und wichtigen Infrastruktureinrichtungen (Stadionbad und Kunsteisbahn), wie der Anfang 2023 in Betrieb genommenen Fuchshofschule. Mit der Hauptradroute Friedrich-Ebert-Straße ist eine attraktive Anbindung für den Radverkehr an die Innenstadt und den Bahnhof vorhanden. Als zusätzlicher Baustein wird die ÖPNV-Anbindung verbessert. In der Fuchshofstraße sind zwei Bushaltestellen vorgesehen, die in einem dichten Takt vom Busverkehr bedient werden sollen. Mit der Schaffung einer sicheren und komfortablen Radinfrastruktur als Anknüpfung ans vorhandene Hauptnetz wird diese Lagegunst noch weiter verstärkt. Darüber hinaus trifft der städtebauliche Entwurf Aussagen zu den Wohntypen und der anzustrebenden städtebaulichen Qualität.

Zwischen den beiden Bauclustern wurde die sogenannte Grüne Fuge als zentrale Verbindung und Naherholungsbereich der beiden Baucluster positioniert. Die Baucluster sind geprägt durch Geschosswohnungsbauten, Mehrfamilienhäuser und in einem geringen Umfang Reihenhäuser. Das Baucluster 1 gliedert sich in zwei Quartiere. Die Gebäude gruppieren sich jeweils um einen Innenhof. Nördlich der Schule liegt eine Gebäudezeile mit Reihenhäusern, die durch weitere Mehrfamilienhäuser im Osten ergänzt wird. Das Baucluster 2 gliedert sich in vier Quartiere, ebenfalls mit Innenhöfen ausgestattet. Im östlichen Quartier ist, Am Grünen Ring, eine Kindertagesstätte vorgesehen und soll mit darüber liegenden Wohnungen kombiniert werden. Südlich der Fuchshofstraße ist auf einem Teil der Fläche des heutigen Rasenspielfelds ein Parkhaus mit einer maximalen Gebäudehöhe von 21 m vorgesehen. Südlich des Parkhauses werden Sportnutzungen, wie Beachvolleyball und Kunstrasenspielfeld, neu angeordnet. Die im Norden des Wohngebietes angeordnete Bebauung, angrenzend zur bestehenden Bebauung am Alten Oßweiler Weg, ist auf maximal drei Geschosse ausgelegt. Aufgrund der bestehenden Bebauung südlich des Alten Oßweiler Weges und der Maßgabe einer verträglichen, städtebaulichen Integration der Planungen wurde bei der Konzeptentwicklung ein großer Wert auf die Ausgestaltung der Bebauung, der Abstandsflächen, Belichtung und Höhenentwicklung gelegt.

Im Zentrum der beiden Baucluster variieren die Gebäude zwischen drei Geschossen und drei Geschossen mit Dachgeschoss, je nach Typologie. Im Süden entlang der Fuchshofstraße sind die Gebäude auf vier bis fünf Geschosse ausgelegt. Das höchste Gebäude mit sechs Geschossen ist im Südosten des Plangebiets an der Kreuzung Fuchshofstraße/ Am Grünen Ring positioniert. Die Wohntypen wurden hinsichtlich der städtebaulichen Eignung und dem Ziel einer Mischung unterschiedlicher Wohnraumangebote im Konzept verankert. Die Struktur und Körnung der einzelnen Baucluster leiten sich aus dem stadträumlichen Kontext ab. Alle Baucluster folgen der Idee von variabel teilbaren Baufeldern, die die Realisierung verschiedener Bautypen ermöglichen sollen. So können unterschiedliche Nachfragen und Wohnbedürfnisse erfüllt werden. Aufgrund der vorgegebenen stadträumlichen Strukturen sollen bei den Baufeldern unterschiedliche Wohnungstypen und im Gesamten ein ausgewogener Wohnungsmix angestrebt werden. Insgesamt ist je nach künftigen Grundstückszuschnitt und Gebäudeausformung (Grundrissausbildung) mit ca. 530-550 Wohneinheiten im Wohngebiet zu rechnen. Im Wohngebiet könnten ca. 31 Reihenhäuser entstehen. Im Baucluster 1 ist mit ca. 200 Wohneinheiten und Baucluster 2 mit ca. 330 Wohneinheiten zu rechnen.

Für das gesamte Wohngebiet wurde ein Gestaltleitfaden, der zur Sicherstellung der gestalterischen und architektonischen Umsetzungsziele dient, erstellt. Im Zuge des Gestaltleitfadens wurden Gestalttrichtlinien erarbeitet. Die Gestalttrichtlinien ergänzen die wesentlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes und geben darüber hinaus Empfehlungen zur Gestaltung von Gebäuden und den dazugehörigen privaten Freiflächen. Sie sollen auf Grundlage der bisherigen Entwurfsaspekte aus Rahmenplanung und Bebauungsplanung Gestaltungsziele für die Ebene der Objektplanung formulieren. Sie richten sich deshalb an Bauherrn, zukünftige Wohnungseigentümer und Planer. Ziel der Gestalttrichtlinien ist es, dem Quartier einen identitätsstiftenden Ausdruck zu geben und die gestalterische Qualität zu sichern. Sie geben auch einen Überblick über die zu erwartende Bebauung und Freianlagenplanung. Die Gestalttrichtlinien wurden nach Abschnitten unterteilt (Baukörper, Dachform/Gestaltung, Fassade, Materialität/Begrünung, Balkone, Loggien/Terrassen, Fahrradabstellrichtungen etc.). Eine Zusammenfassung der einzelnen Abschnitte wurde mit Gestalthinweisen, die als Anregungen und Hilfestellung für Bauherren und Architekten dienen, versehen.

Projektgrundstück Konsortium

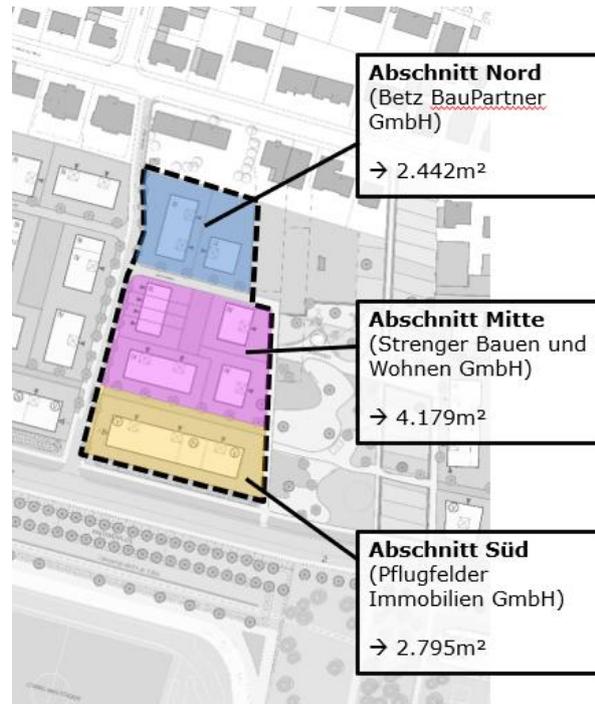
Die Stadt beabsichtigt im Baucluster 1 die Baufelder zwischen der Grünen Fuge Nord im Osten und dem im Bau befindlichen Amberweg an ein Bauträgerkonsortium der Bauträger Betz BauPartner Firmengruppe, Pflugfelder Unternehmensgruppe und Strenger Holding GmbH zu veräußern. Das Projektgrundstück beinhaltet sechs Baufelder (9 bis 14), unterteilt in drei Abschnitte mit einer gesamten Grundstücksgröße von ca. 9.400 m².

Zur Sicherung der städtebaulichen, freiraumplanerischen und architektonischen Qualität wurden drei Architekturbüros und ein Landschaftsarchitekturbüro im Einvernehmen mit der Stadt beauftragt. Der Planungsprozess soll eng durch den Gestaltungsbeirat begleitet werden. Darüber hinaus verpflichtet sich das Konsortium, mindestens 36 Wohnungen nach dem geltenden Landeswohnraumförderprogramm für den preis- und belegungsgebundenen Mietwohnbau zu errichten.

Das Konsortium ist seit einigen Monaten in einen iterativen Planungsprozess in Abstimmung mit der Stadtverwaltung (Projektgruppe Fuchshof) eingestiegen und hat erste Entwurfsskizzen vorgelegt.



Lage Projektgrundstück
(Ausschnitt Städtebauliches Konzept, 2024)



Abschnitte Projektgrundstück

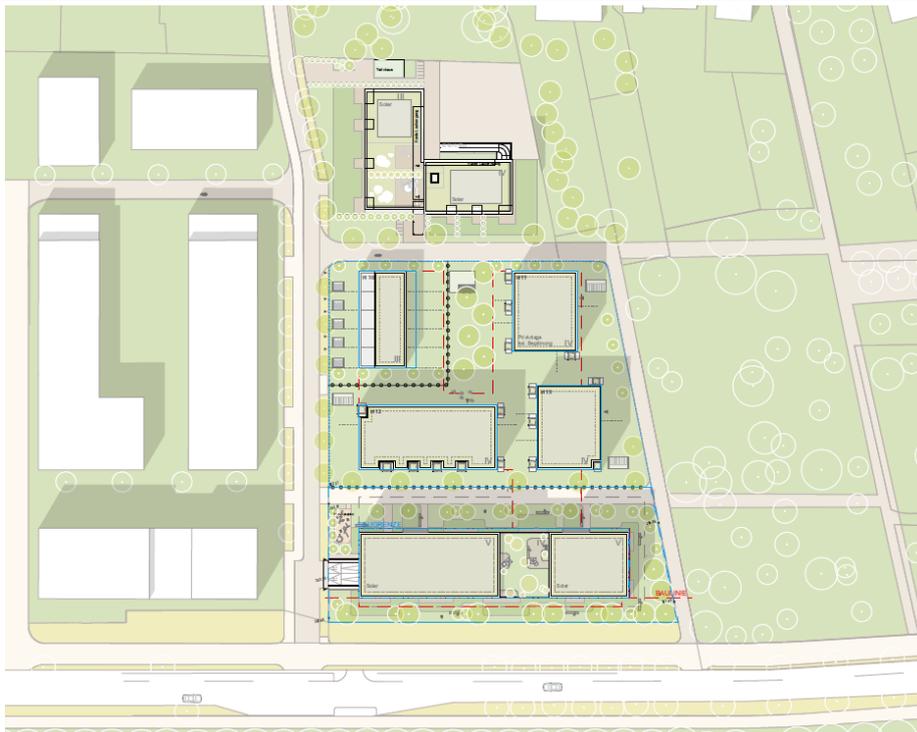
Baurechtliche Rahmenbedingungen



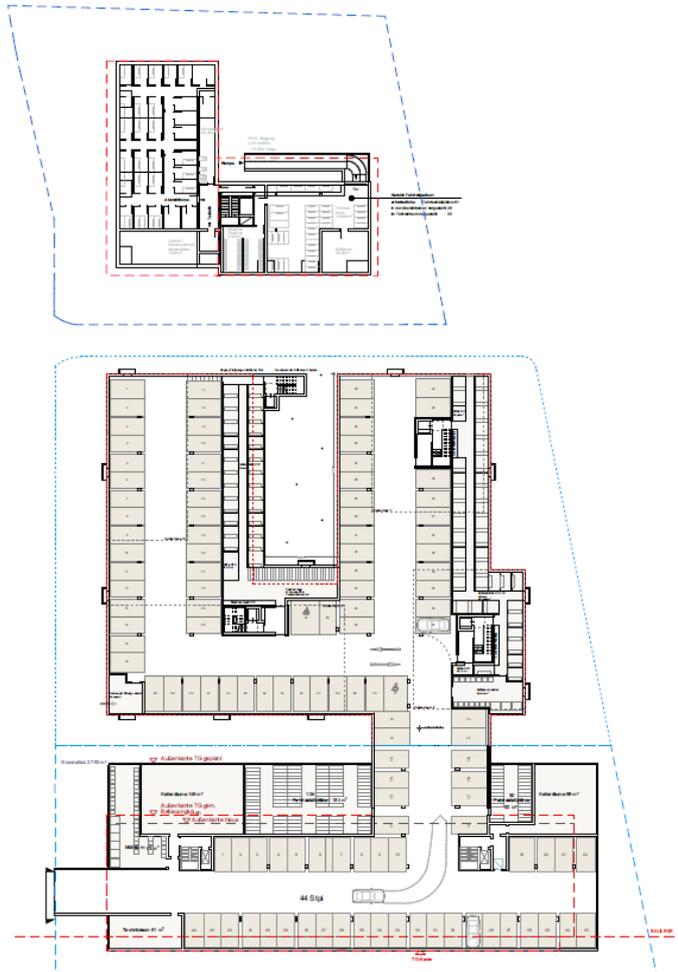
Auszug Bebauungsplan „Wohnpark Fuchshof“ vom 23.12.2023

Das notwendige Bau- und Planungsrecht wurde mit dem am 23.12.2023 in Kraft getretenen Bebauungsplan „Wohnpark Fuchshof“ geschaffen. Durch den rechtskräftigen Bebauungsplan soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung als Ziel einer maßvollen Wohnnutzung und der Schaffung von erlebbaren Freiflächen gefördert werden. Neben der Bereitstellung von dringend benötigtem Wohnraum ist die Schaffung von Naherholungsflächen in Form von Parkanlagen und Freiflächen in der Oststadt ein primäres Planungsziel des vorliegenden Bebauungsplans.

Gestaltungsbeirat am 07.02.2025



Gesamtanlageplan



Grundriss Untergeschoss

Die vorgelegten Konzepte sehen für die drei Abschnitte insgesamt 152 Wohneinheiten vor, die sich wie folgt aufteilen:

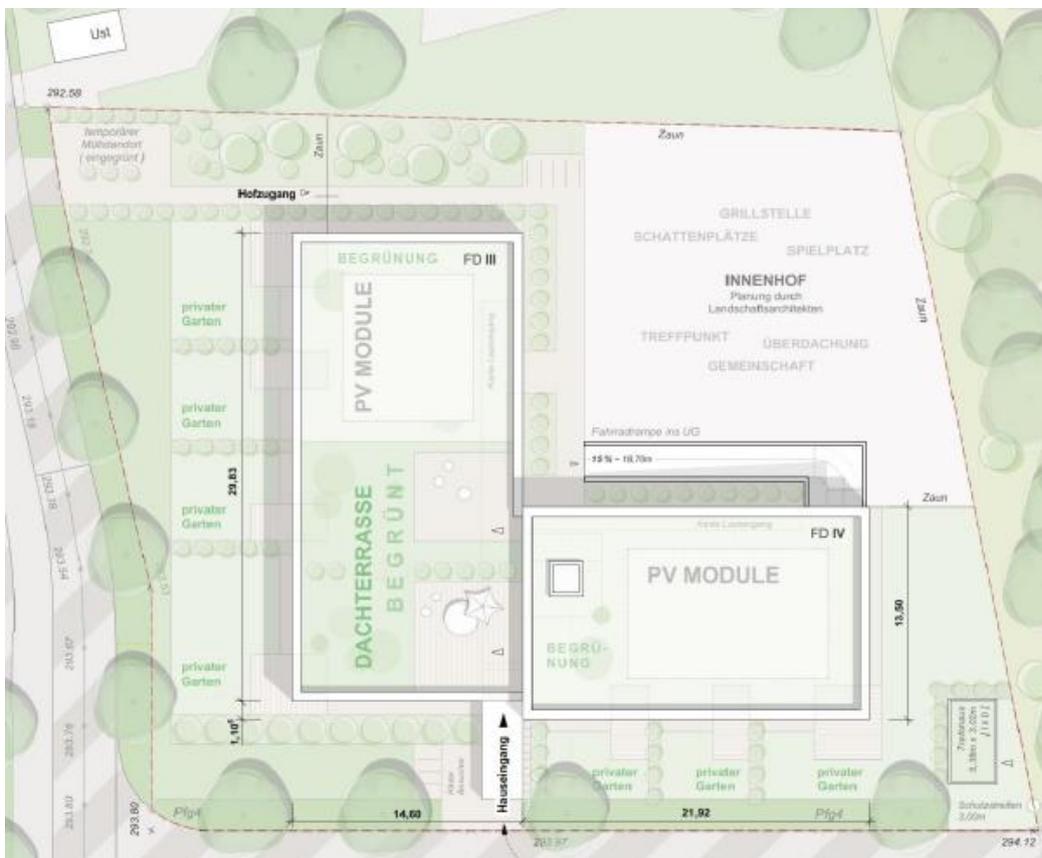
- Abschnitt Nord: 23 Wohneinheiten
- Abschnitt Mitte: 70 Wohneinheiten
- Abschnitt Süd: 59 Wohneinheiten

Der städtebauliche Entwurf beinhaltet für das Projektgrundstück ca. 100-105 Wohneinheiten. Die höhere Anzahl an Wohneinheiten der eingereichten Konzepte beruht auf einem kleinteiligen Wohnungsmix, der überwiegend 2- und 3-Zimmerwohnungen vorsieht. Die Konzepte sehen zusammen genommen durchschnittlich 80% 2-3-Zimmerwohnungen vor. Der städtebauliche Entwurf sah ursprünglich ca. 40% in diesem Segment vor. Die Bruttogrundfläche oberirdisch beträgt laut den Konzepten ca. 12.600 m².

Die Tiefgarage einschließlich der Kellerräume erstreckt sich auf den Abschnitten Mitte und Süd mit insgesamt 105 Stellplätzen für das Wohnen und 11 Besucherstellplätzen. Die fußläufige Erreichbarkeit der Wohnungen im Abschnitt Nord zu den Stellplätzen in der Tiefgarage ist über einen Treppenabgang mit Aufzug im Norden des Wohnhofes gewährleistet. Die Erschließung der Tiefgarage erfolgt im Westen des Abschnitts Süd über den Amberweg.

Die 2023 fertiggestellte Erschließungsplanung sieht eine Fahrradstraße westlich des Projektgrundstückes vor (Amberweg). Die jetzt schon bestehende Fahrradachse (künftig Fahrradstraße), auf der täglich 1.000 Fahrräder fahren, erhält im Bereich der Tiefgaragenzufahrt eine Fahrbahnbreite von 6,00 m und einen straßenbegleitenden Gehweg mit 2,50 m. Damit entsteht eine klare und übersichtliche Eingangssituation ins Quartier hinein.

Abschnitt Nord (Betz BauPartner GmbH, Asperg)



Lageplan



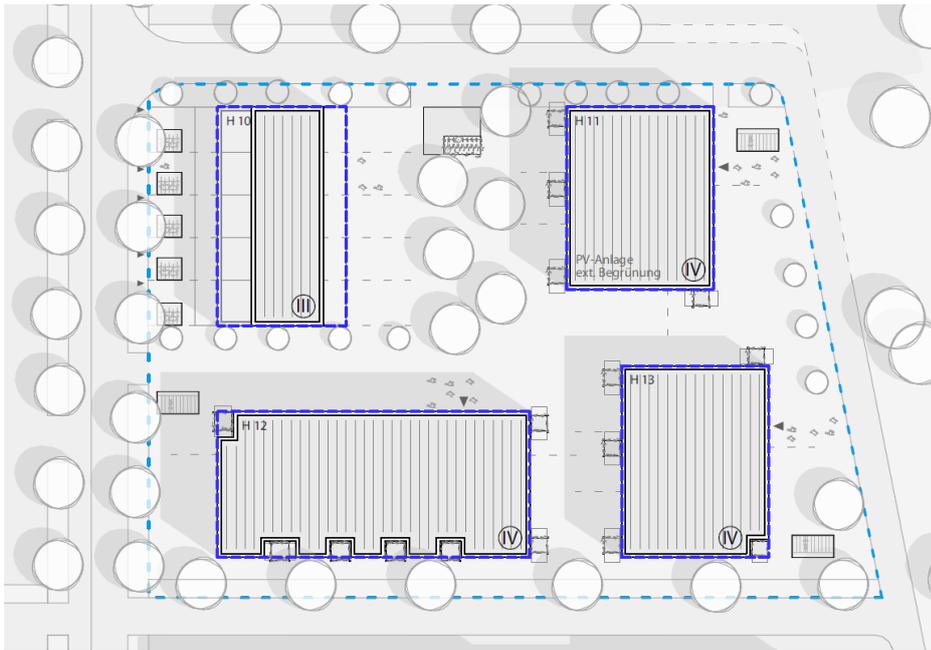
Ansichten Variante 2

Das Planungskonzept sieht eine klare Ausrichtung des Gebäudes mit einer nach Norden hin orientierten Laubengangerschließung vor. Durch die L-Form des konzipierten Gebäudes entsteht im Norden ein Innenhof, der gemeinschaftliche Nutzungen wie Spielplatz, Grillstelle, Treffpunkt etc. ermöglicht. Die fußläufige Haupteinschließung des Gebäudes erfolgt über die Zuwegung im Süden. Die Freizeite/ privaten Gärten im Erdgeschoss und Loggien in den darüberliegenden Geschossen werden auf der West-/ Südseite positioniert. Das Wohnkonzept sieht größtenteils Wohnungen für Senioren vor.

Über eine Rampe werden die Fahrradabstellräume im Untergeschoss erschlossen. Der Bebauungsplan setzt die Anzahl der Fahrradabstellanlagen in Anlehnung an die Wohnungsgrößen fest. Die nachzuweisenden Flächen für die Fahrräder (64 Fahrrad-Stellplätze) und Müllräume werden weitestgehend im Untergeschoss geplant. Im Außenbereich werden lediglich im Norden und Süden (Hauseingang) Flächen für Besucher angedeutet.

Die Fassadengestaltung wurde konzeptionell in eine Hofseite (grün) und Straßenseite (städtisch) unterteilt. Die Hofseite sieht im Vergleich zur Straßenseite eine bodengebundene Fassadenbegrünung mit Rankgerüsten und Pflanztrögen an den Balkonen vor. Die Straßenseite ist gekennzeichnet durch stehende Fensterformate mit klarem Ordnungssystem, die sich mit den Loggien abwechseln und Klinker vorsieht. Es wurden zwei Varianten für die Fassadengestaltung erarbeitet, die sich bei den Fenstern durch Fensterstürze (Klinker) in Variante 1 und in Variante 2 durch eine geschossweise Gliederung der Fassade (Bänder) unterscheiden.

Abschnitt Mitte (Strenger Bauen und Wohnen GmbH, Ludwigsburg)



Lageplan



Grundriss Erdgeschoss

- 1-Zimmer WH
- 2-Zimmer WH
- 3-Zimmer WH
- 4-Zimmer WH/ RH



Schematische Ansichten

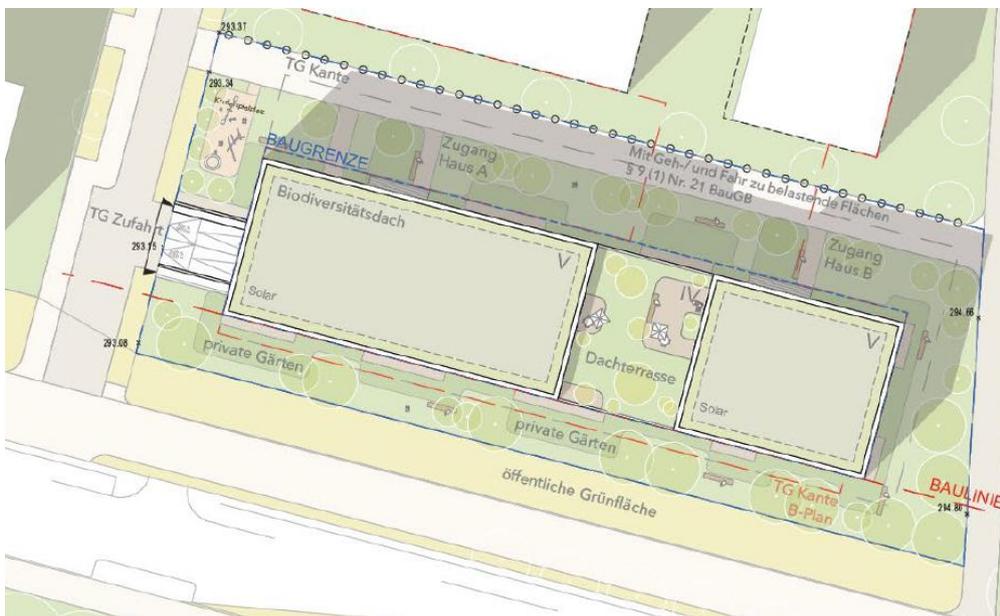
Das eingereichte Planungskonzept ist durch vier Gebäude (Baufelder 10 bis 13), die sich um den zentralen Wohnhof gliedern, gekennzeichnet. Der städtebauliche Entwurf sah für das Baufeld 10 eine Reihenhausezeile mit vier Reihenhäusern und einer Gebäudelänge von 24 m vor. Das vorgelegte Planungskonzept beinhaltet eine Erweiterung auf fünf Reihenhäuser mit zum Wohnhof orientierten Freibereichen.

Die Mehrfamilienhäuser der Baufelder 11, 12 und 13 sind gekennzeichnet durch mittig im Grundriss positionierte Treppenhäuser, die zwischen fünf bis sieben Wohnungen erschließen. Es werden kleinteilige Balkone der Mehrfamilienhäuser und Freisitze der Reihenhäuser zum Wohnhof orientiert. Mit Blick auf die Festsetzungen des Bebauungsplans werden unterirdische Überschreitungen durch die Kellerräume und einen Fahrradraum festgestellt.

Insgesamt sind für die 70 Wohneinheiten etwa 187 Fahrrad-Stellplätze, hauptsächlich in den Kellerräumen (127 Fahrrad-Stellplätze), nachgewiesen. Es werden für die Unterbringung von 60 Fahrrädern Geschirrhütten für die Baufelder 11, 12 und 13 zu den Straßen-/ Fußwegeseiten positioniert. Die Abstellflächen für die Fahrräder der Reihenhäuser werden vor den Hauseingängen untergebracht.

Ansichten sind schematisch dargestellt, zur Freiflächengestaltung werden keine Aussagen getroffen.

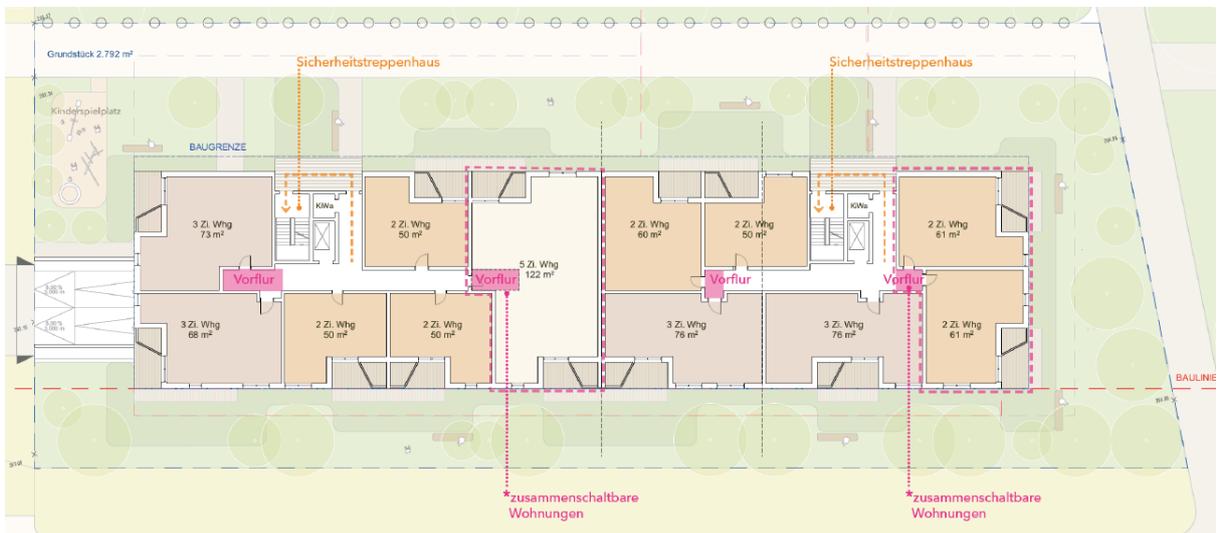
Abschnitt Süd (Pflugfelder Immobilien GmbH, Ludwigsburg)



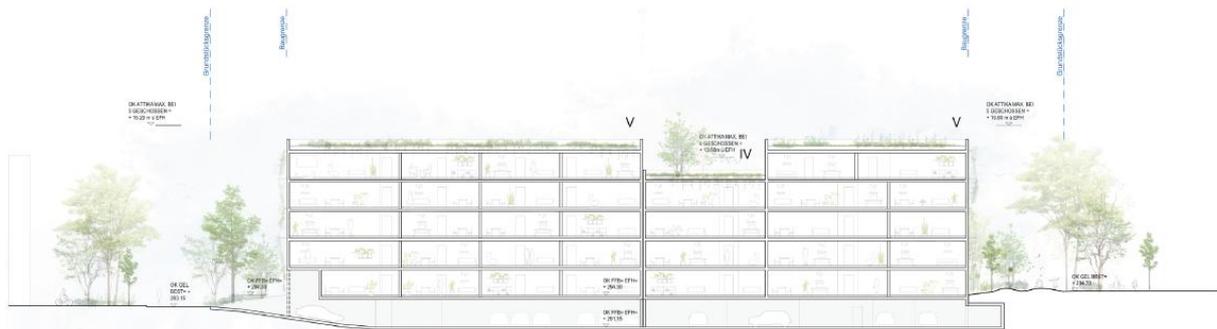
Lageplan



Grundriss Erdgeschoss



Obergeschoss mit Darstellung zusammenschaltbarer Wohnungen



Längsschnitt



Ansicht Süd



Ansicht Nord

Die geplante Hauszeile wird im Grundriss in zwei Gebäude mit jeweils einem auf der Nordseite angelegten Erschließungskern (Sechsspänner) organisiert. Aus diesen zwei Erschließungskernen heraus werden jeweils sechs Wohnungen je Regelgeschoss erschlossen. Die Grundrissgestaltung lässt ein Zusammenschalten von kleineren Wohneinheiten hin zu größeren Wohnungen zu und bietet damit in der Zukunft eine bauliche Flexibilität in Hinblick auf Veränderungen der Wohnraumbedürfnisse. Es sind keine Gemeinschaftsräume vorgesehen.

Die nachzuweisenden Flächen für die Fahrräder (143 Fahrrad-Stellplätze) und Müllräume werden allesamt im Untergeschoss nachgewiesen. Mit Blick auf die Festsetzungen des Bebauungsplans bestehen unterirdische Überschreitungen durch die Kellerräume und Räume für die Fahrräder.

Die Außenanlagengestaltung wird schemenhaft durch eine Flächenzonierung der Nord- und Südseite skizziert. Auf beiden Seiten sind Freisitze im Erdgeschoss vorgesehen. Im Nordwesten des Grundstücks ist ein Spielplatz positioniert.

Es wurden Fassadenansichten mit einer bodengebundenen Fassadenbegrünung und einem Wechsel von bodenstehenden Fenstern und Loggien erarbeitet. Die Geschosse werden durch vertikale Bänder gegliedert.

Diskussion und Empfehlung

Das Zusammenwirken dreier Bauträger mit drei Architekturbüros zur Realisierung der Baufelder 9-14 ist sehr zu begrüßen. Damit ist eine gute Voraussetzung dafür geschaffen, dass im Gebiet Fuchshof eine bauliche Vielfalt mit differenziertem architektonischem Ausdruck entstehen kann. Sehr gut ist auch die Entscheidung der Inverstoren, gemeinsam ein Büro für Landschaftsarchitektur für die Gestaltung der Freiräume zu beauftragen.

Die vom Konsortium vorgeschlagene Bebauungsstruktur für das östliche Baufeld des Bauclusters 1 übernimmt die Vorgaben aus dem Bebauungsplan. Dabei wird die baurechtlich gegebene Möglichkeit genutzt, im nördlichen Baufeld einen winkelförmigen Baukörper mit vier bzw. drei Vollgeschossen zu platzieren. Der städtebauliche Entwurf sieht hier zwei getrennte Baukörper vor und ermöglicht so eine Vernetzung der privaten Freiräume über alle drei Innenhofbereiche hinweg. Der Winkelbau schneidet dagegen den nach Norden orientierten Freiraum von seinen südlichen Nachbarn ab. Der gut platzierte, aber zu enge Hauszugang wird dies nicht kompensieren können. Die Laubengangschließung erscheint zunächst plausibel. Sie führt aber zu Grundrissen, die kein „Durchwohnen“ mit Bezügen über den Innenhof in den östlich angrenzenden Grünzug zulassen. Zur Gestaltung des Innenhofs sind erste Stichworte genannt. Bei der weiteren Ausarbeitung sollte aber darauf geachtet werden, den Hof nicht zu überladen und vor allem die Rampe in die Fahrradgarage räumlich und funktional besser zu integrieren. Der Gestaltungsbeirat regt an, eine Verlegung der Rampe an die nördliche Stirnseite zu prüfen, um eine leichte Zugänglichkeit zur Fahrradgarage zu gewährleisten und den Innenhof zu entlasten. Die Fassadengestaltung erscheint sehr rational, ruhig und angemessen. Der Hauseingang dürfte sich jedoch durchaus präserter zeigen. Vielleicht gibt es auch Alternativen zur bislang noch sehr zufällig wirkenden Fassadenberankung.

Das mittlere Baufeld überrascht durch seine sehr ausdrucksstarke und durchaus polarisierende Fassadengestaltung. Die ersten Skizzen lassen kaum Öffnungen erkennen und inszenieren die Balkone als „hängende Gärten“. Ob dieses Spiel von Volumen und Begrünung durchzuhalten ist, wird die weitere Grundrissplanung und die damit erforderlichen Belichtungen zeigen. Bislang erscheinen die Grundrisse nämlich zu tief und zu schmal für qualitätsvolles Wohnen. Hinzu kommen Grundrisszuschnitte mit gefangenen Zimmern und nicht näher definierten fensterlosen Räumen. Die Grundrisse passen bislang noch nicht zu den sehr tiefen Baukörpern der Geschosswohnbauten. Ein Weg könnte in einer zentraleren Anordnung der Erschließung liegen. So sind ausgewogenere Wohnungsgrundrisse möglich. Auch die Erdgeschosszonen können damit attraktiver gestaltet werden. Es wäre zu prüfen, ob die baurechtlich mögliche Gebäudetiefe im Hinblick auf die Vermarktbarkeit ausgeschöpft werden muss oder besser belichtete Wohnungen am Markt größeren Widerhall finden.

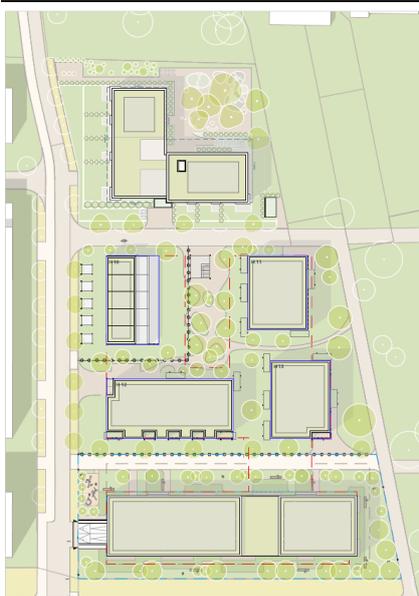
Auch der südliche Baukörper an der Fuchshofstraße tut sich mit der großen Gebäudetiefe schwer. Die schematischen Grundrisszeichnungen lassen durchaus gut geschnittene Wohnungsgrundrisse erahnen. Die relativ große Menge an nordorientierten Wohnungen wird dabei jedoch hinterfragt. Das Konzept zeigt, dass insbesondere Fragen des Brandschutzes für die weitere Planung wichtig werden und Alternativen zu den vorgeschlagenen Sicherheitstreppehäusern eine wirtschaftliche Alternative sein könnten. Die Aussagen zur Fassade sind dem Entwurfsstand entsprechend noch etwas vage. Die leichte, mit Grün durchwobene Fassade sollte in Abstimmung mit den westlichen Nachbarn weiterentwickelt werden und unter Beachtung der Bodenanschlüsse für die Berankung und der Gestaltung der privaten Grünbereiche erfolgen.

Den interessanten Ideen zur Gestaltung der Fassaden und Baukörper steht ein sehr homogenes Wohngemeinde mit vorwiegend kleinen und damit sehr vielen Wohnungen gegenüber. Aus Perspektive der Stadtentwicklung könnte für die kleineren Wohnungen eine Fokussierung auf Seniorenwohnen sinnvoll sein, um den Bedarf für Familienwohnungen im dadurch freiwerdenden Bestand decken zu können. Die Konsequenz der deutlich größeren Anzahl an Wohnungen wird im Untergeschoss sichtbar. Die erforderlichen Tiefgaragenstellplätze und Abstellräume nehmen sehr viel Raum ein und überschreiten die planungsrechtlich zulässigen Flächen. Hinzu kommt ein zusätzliches Treppenhaus für die Bewohner der Reihenhäuser und des nördlichen Gebäudes. Damit bleibt vor allem im zentralen Innenhof kein Platz für größere Bäume mit Erdanschluss. Hier sollen in den weiteren Schritten Alternativen aufgezeigt werden, die die Versiegelung und Unterbauung erheblich reduzieren und den Innenhof von Unterbauung freihalten. Die vorwiegend im Untergeschoss nachgewiesenen Flächen für die Fahrräder und Müllräume werden unter funktionaler Betrachtung hinterfragt. Eine sinnvollere Verteilung der Abstellflächen und Flächen für den Müll im Erdgeschoss ist anzustreben, damit der Außenbereich nicht zur sehr überfrachtet wird. Die Räume sollten so ins Erdgeschoss integriert werden, dass die Attraktivität der Erdgeschosszonen erhalten bleibt.

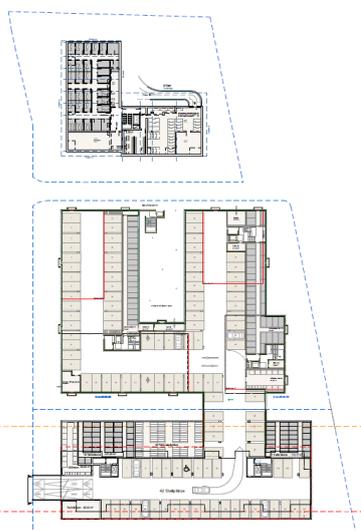
Die vorgestellten Konzepte bieten eine sehr gute Diskussionsgrundlage für die weiteren Bearbeitungen. Das Erfordernis, kostenbewusst und wirtschaftlich zu bauen, um dringend benötigte, bezahlbare Wohnungsangebote zu schaffen, wirft derzeit noch Fragen zur Gestaltung und Qualitäten auf. Die Grundrisse können noch nicht überall überzeugen. Hier sind sowohl funktional und räumlich, wie auch wirtschaftlich Verbesserungen möglich. Ebenso soll die Unterbauung möglichst auf die im B-Plan ausgewiesenen Flächen reduziert werden. In jedem Fall ist jedoch der Innenhof von Unterbauung freizuhalten.

Die städtebauliche und freiräumliche Qualität, die Wertigkeit und Werthaltigkeit des Ensembles wird neben der Fassadenausprägung auch durch die Gestaltung der Innenhöfe und Anschlüsse an den öffentlichen Raum bestimmt. Bei der nächsten Projektbesprechung im Gestaltungsbeirat können hierzu idealerweise erste konkrete Vorstellungen diskutiert werden.

Aktuelle Planung vom 14.03.2025



Gesamtlageplan



Grundriss Untergeschoss



Gestaltungsvorschlag Außenanlagen

Die überarbeitete Konzeption sieht in drei Abschnitten insgesamt 149 Wohneinheiten vor, die sich wie folgt aufteilen:

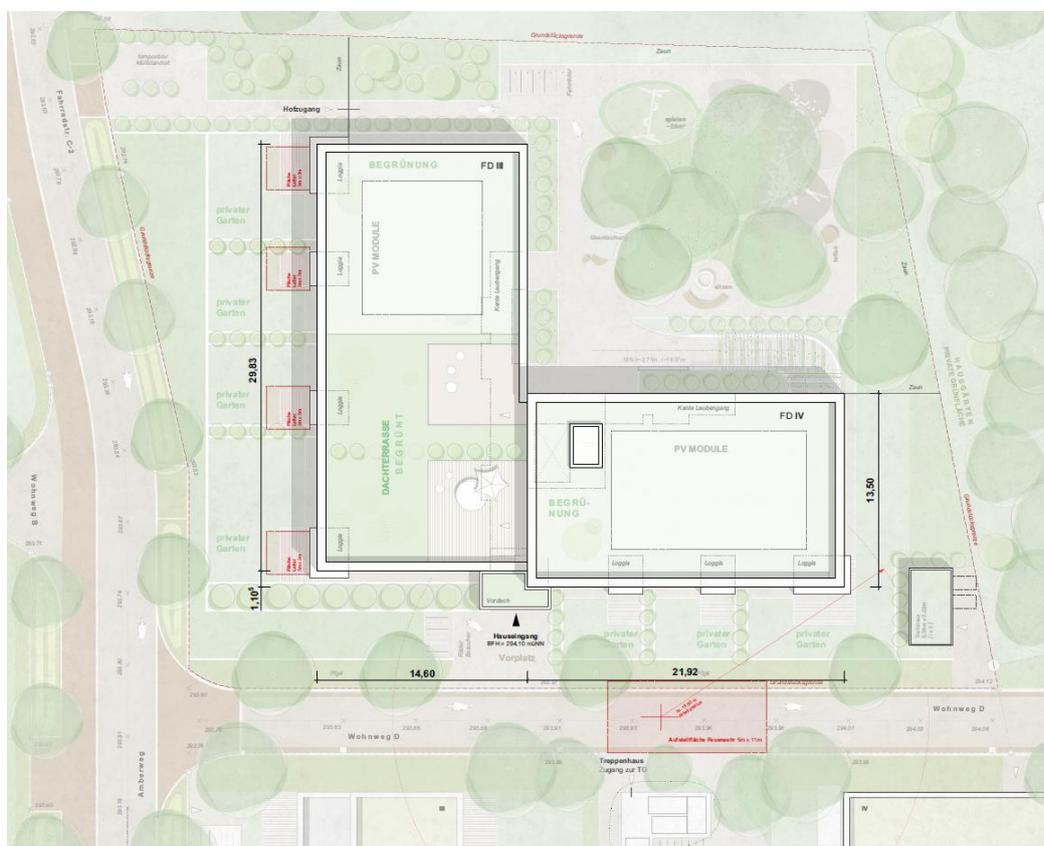
- Abschnitt Nord: 23 Wohneinheiten
- Abschnitt Mitte: 67 Wohneinheiten
- Abschnitt Süd: 59 Wohneinheiten

Die hohe Anzahl an kleinteiligen Wohnungen mit überwiegend 2- und 3-Zimmerwohnungen wurde beibehalten. Die Konzepte sehen zusammengenommen durchschnittlich 80% 2-3-Zimmerwohnungen vor. Die Bruttogrundfläche oberirdisch beträgt laut den Konzepten ca. 13.050 m².

Es wurde für die Außenanlagen ein zusammenhängender Gestaltungsvorschlag über alle drei Abschnitte erarbeitet. Die konzipierten Außenanlagen orientieren sich primär an der organischen Form der Grünen Fuge Nord, östlich des Projektgrundstücks und den Außenanlagen der Fuchshofschule im Westen. In diesem Zusammenhang wurde vom Planverfasser entschieden, auch die Freiflächen des Projektgrundstücks an den übergeordneten Gestaltungen zu orientieren. Die durch die angrenzenden Freianlagen vorgegeben Gestaltleitlinien wurden in den Abschnitten unterschiedlich akzentuiert. Alle drei Abschnitte sind durch introvertierte Wohn-/Innenhöfe geprägt. Des Weiteren wurde im Gestaltungsvorschlag darauf geachtet, dass sich Spielangebote nicht wiederholen. Über alle Abschnitte hinweg wurden im Einklang mit der Freiraumgestaltung die Fahrradstellflächen in direkter Nähe zu den Hauseingängen positioniert.

Die hohe Anzahl an kleinteiligen Wohneinheiten wurde über alle Abschnitte kaum verändert und variiert nur marginal zum letzten Planungsstand.

Abschnitt Nord (Betz BauPartner GmbH, Asperg)



Lageplan



Grundriss Erdgeschoss



Ansicht Süd und West

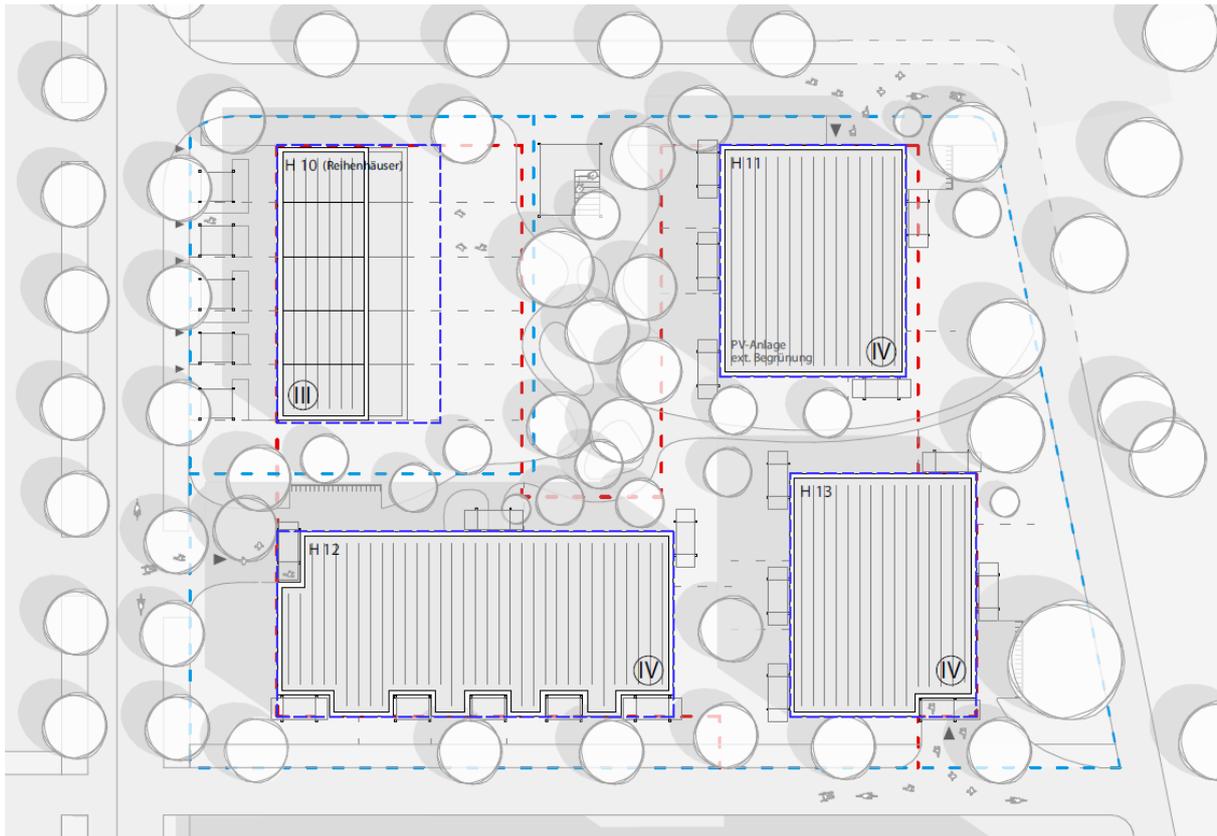


Schnitt und Ansicht Nord



Gliederung Fassade und Materialität

Abschnitt Mitte (Strenger Bauen und Wohnen GmbH, Ludwigsburg)



Lageplan



Grundriss Regelgeschoss



Schematische Ansichten



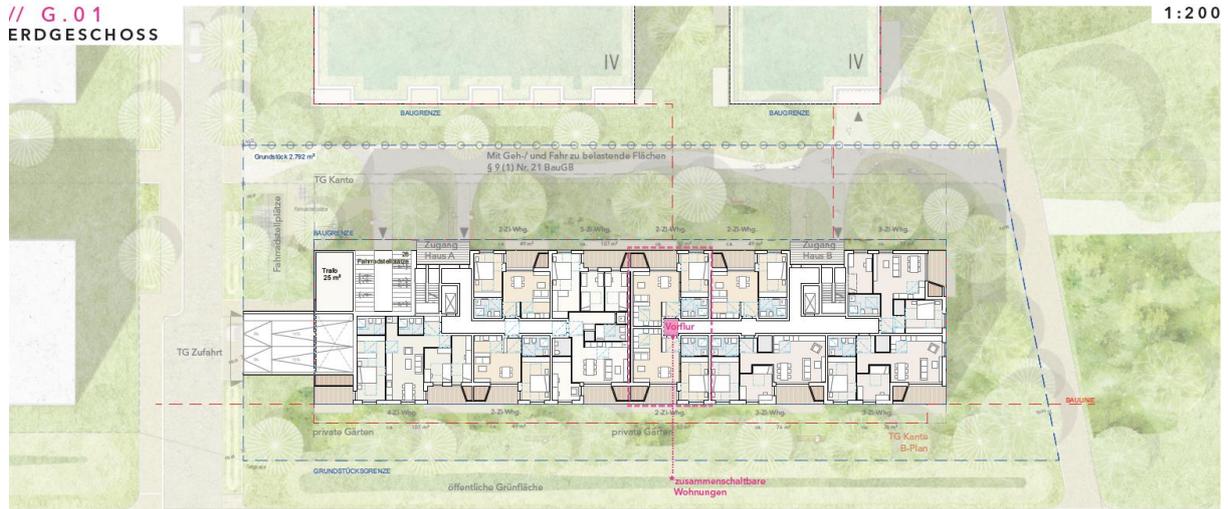
Ausschnitt Gestaltungsvorschlag Außenanlagen Abschnitt Mitte

In Abschnitt Mitte wird die Fassadengestaltung durch die Inszenierung der Balkone als „hängende Gärten“ und durch eine schemenhaft dargestellte Fassadengestaltung in diversen Perspektiven vertieft.

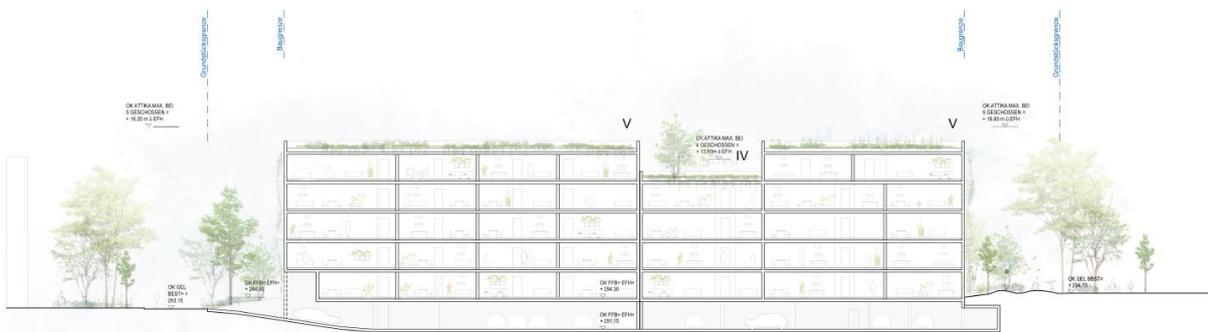
Die in großen Teilen untergebrachten Fahrradstellräume im Untergeschoss werden in Teilen ins Erdgeschoss in Nähe zu den Hauseingängen sinnvoll untergebracht. Die ursprüngliche planungsrechtliche Überschreitung im Untergeschoss, bedingt durch die Fahrradstellräume und Nebenräume, konnte somit vermieden werden.

Im Gebäude 12 wird ein Gemeinschaftsraum im Erdgeschoss in Orientierung zum Wohnhof verortet. Auch im Baufeld Mitte ist durch Vorgabe des Städtebaus ein Wohnhof als Treffpunkt mit Wegeverbindungen in die angrenzenden Bereiche konzipiert worden. Der Treppenaufgang im Norden des Wohnhofes wurde kleiner dimensioniert und gestalterisch in die Außenanlagenplanung integriert. Ähnlich wie im Innenhof des Abschnitts Nord wurde der Wohnhof mit einem Baumhain versehen. Durch die Feuerwehraufstellflächen im Norden im Wohnweg wird eine Versiegelung des Wohnhofes vermieden.

Abschnitt Süd (Pflugfelder Immobilien GmbH, Ludwigsburg)



Grundriss Erdgeschoss



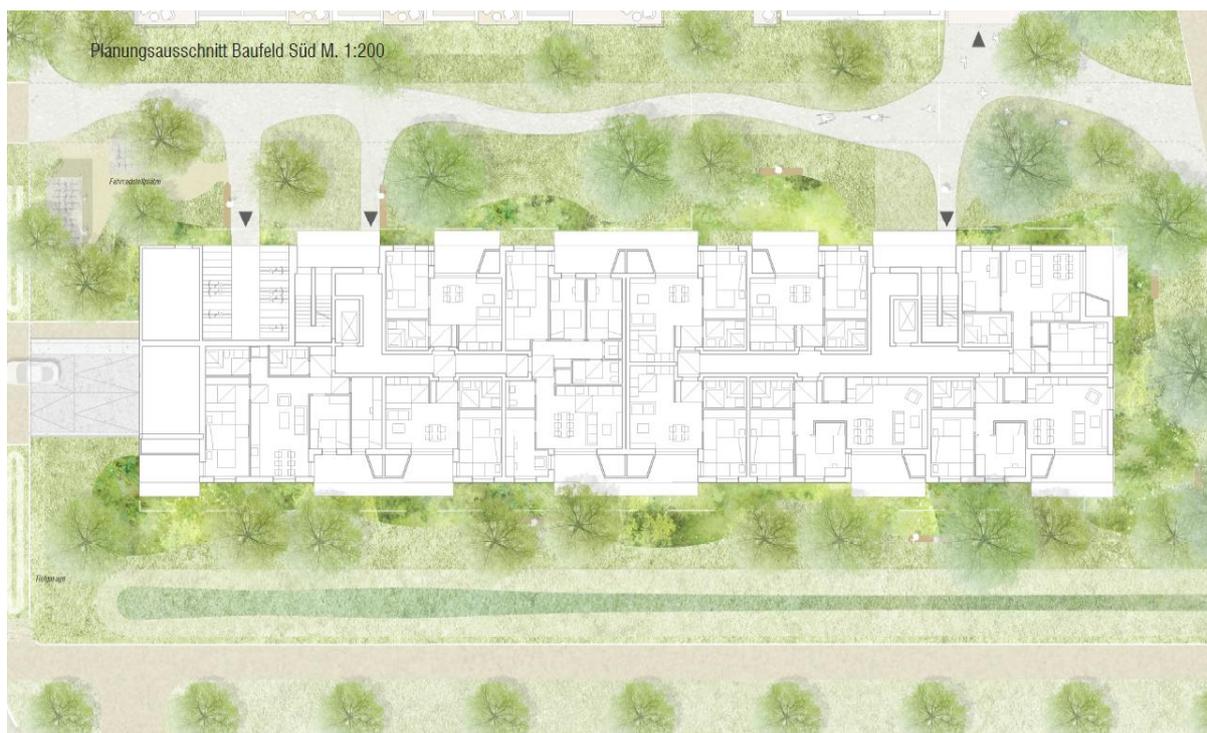
Längsschnitt



Ansicht Süd



Ansicht Nord



Ausschnitt Gestaltungsvorschlag Außenanlagen Abschnitt Süd

Im Abschnitt Süd wird lediglich eine Vertiefung der Außenanlagen vorgenommen. Die Freiflächen im Abschnitt Süd sind durch die langgestreckte Bebauungszeile bzw. einem rechteckigen Rahmen im Norden des Gebäudes primär geprägt, der durch eine geschwungene Wegführung und organische Felder aufgelöst wird.

Diskussion und Empfehlung

Das durchgängige Freiraumkonzept, das mit fließenden Formen, differenziert gestalteten Aufenthalts- und Spielbereichen und durchdachten Begrünungen alle drei Baufelder verwebt, stärkt das Gesamtkonzept. Die drei Bauvorhaben mit ihren jeweils ausgeprägten und eigenständigen Architekturen verbinden sich zu einem attraktiven Ensemble mit abwechslungsreicher Raumfolge und baulicher Vielfalt.

Die drei Projekte zeigen erwartungsgemäß noch unterschiedliche Ausarbeitungsgrade. Die Aufteilung und Verortung der Wohnungen nach dem Landeswohnraumförderungsgesetz (LWoFG) bzw. Landeswohnraumförderungsprogramm (LWoFPr) wird noch dargestellt.

Die Grundrissorganisation des Baukörpers im nördlichen Baufeld mit den kurzen Laubengängen wurde im Detail weiterentwickelt. Das Gremium begrüßt dies, möchte aber nochmals auf einzelne Aspekte hinweisen. So sollte die Zuordnung der Aufenthaltsräume zu den Laubengängen nochmals geprüft werden, da Qualität und Nutzbarkeit doch noch etwas eingeschränkt sein dürften. Die nun teilweise berankte Abfahrt in die Fahrradgarage im Untergeschoss wurde stärker in die Freiraumgestaltung eingebunden. Der Gestaltungsbeirat tut sich aber weiterhin schwer mit der Positionierung direkt am Hausgrund im Innenhof. Vielleicht gelingt in der weiteren Ausarbeitung noch eine Verlagerung an die nördliche oder die östliche Stirnseite, um den privaten Charakter des Innenhofs zu stärken. Die Fassadengestaltung ist bereits sehr detailliert ausformuliert. Die Klinkerfassade mit ihren feinen Details an Stützen und Attika, die rationale und gut proportionierte Gliederung und die Gestaltung der Geländer wirken sehr harmonisch und wertig. Sie kann somit durchaus zum Maßstab für alle drei Baufelder werden.

Die Gebäude des mittleren Baufeldes zeigen nun etwas differenziertere Fassaden. Das Zusammenspiel aus Farbigkeit und Begrünung an den berankten Balkonen wirkt stimmig, ist aber in der Materialität noch nicht näher beschrieben. Die Gebäude sollen in Holz-Hybrid-Konstruktion realisiert werden. Für die Fassaden sind verputzte Trägerplatten angedacht. Die Erscheinung wird hier sicherlich durch die Detailqualität bestimmt. Die Grundrisse wurden vor allem im Erdgeschoss weiterentwickelt, wo die Eingangsbereiche nun stimmig zu den Blockrändern angeordnet sind. So werden die Innenhofbereiche als private und gemeinschaftlich nutzbare Bereiche gestärkt. Die Wohnungen sind weiterhin vorwiegend einseitig orientiert und nur an den Gebäudeenden über Eck organisiert. Insbesondere im Hinblick auf die teilweise tiefen Wohnungsgrundrisse und die langen, dunklen Flure kann nachgebessert werden. Die erforderlichen Sicherheitstreppehäuser mit den ausliegenden Erschließungsbalkonen und der Trennung von Aufzugerschließung und Treppenhaus wirken auf den Gestaltungsbeirat gewöhnungsbedürftig. Allerdings überwiegen die Vorteile: Feuerwehrezufahrten und Aufstellflächen in den Innenhöfen können entfallen, die Gebäudevorbereiche lassen sich großflächig begrünen. Die gereihten Maisonettewohnungen im westlichen Gebäude entsprechen einer üblichen Reihenhaustypologie. Die Möglichkeiten einer flexiblen Aufteilung oder eine Anpassbarkeit an die Lebensphasen der Bewohnerinnen und Bewohner werden hier nicht in Betracht gezogen. Die Planung des Untergeschosses mit dem nun erheblich reduzierten „Fußabdruck“ stellt eine wesentliche Verbesserung mit versickerungsoffenen Innenhofflächen dar. Eine weitere Optimierung könnte die Verlagerung des Zugangs in die Tiefgarage aus dem Innenhof darstellen.

Auch der südliche Baustein arbeitet mit den Sicherheitstreppehäusern und langen innenliegenden Fluren. Die wirtschaftlichen Vorteile sind nachvollziehbar. Die vorgestellte Planung ist noch in einem frühen Stadium. Daher würde es sich bestimmt lohnen, sich nochmals Gedanken über „durchgesteckte“ Wohnungen und drei Treppenhäuser zu machen. Im Dachgeschoss wird der ansonsten durchgehende Baukörper durch einen Dachgarten gegliedert. Wäre dieser durch die Hausgemeinschaft nutzbar, könnte dieser ein sehr attraktiver Ausgleich zu den sehr kleinen erdgeschossigen Freibereichen in diesem Baufeld geschaffen werden. Vielleicht gelingen solche Konzepte der Dachflächennutzung auch bei den anderen beiden Projekten. Zur Materialität der Fassaden werden noch keine Aussagen gemacht.

Das Gremium begrüßt die Weiterentwicklung der Vorhaben, die besonderen Qualitäten der Bauvorhaben und der Freianlagenkonzeption sowie die Ansätze zu klimaangepasstem Bauen und regt an, auch Aspekte der Kreislaufwirtschaft in die weiteren Überlegungen einfließen zu lassen.

Die Vertreterinnen und Vertreter des Gestaltungsbeirats bedanken sich für alle Beiträge und den anregenden Austausch, der bei einer weiteren Projektvorstellung in der kommenden Sitzung fortgeführt wird.