



zur Sitzung des Gestaltungsbeirats (GBR)

am Freitag, 23.02.2018, Remise, Mömpelgardstraße 28/1

Dauer: von 13.00 bis 16.30 Uhr

Öffentlich von 13.00 bis 15.30 Uhr

Nichtöffentlich von 15.30 bis 16.30 Uhr

Vorsitz

Baubürgermeister Michael Ilk, Petra Zeese

Teilnehmende

Externe Fachleute:

Petra Zeese, Vorsitzende
Prof. Stefanie Eberding
Sven Fröhlich
Prof. Johannes Kappler
Martin Rein-Cano

Fraktionsvertreter:

Reinhold Noz, CDU
Maik Stefan Braumann, CDU, ab TOP 2
Elfriede Steinwand-Hebenstreit, B90/Grüne
Ulrich Bauer , B90/Grüne
Gabriele Moersch, Freie Wähler
Hermann Dengel, Freie Wähler
Dieter Juranek, SPD/ ab 14 Uhr Margit Liepins, SPD
Jochen Eisele, FDP
Elga Burkhardt, LUBU

Vertreter der Verwaltung:

Bürgerbüro Bauen:

Michael Ilk, Baubürgermeister
Gerhard Rotkopf
Ina Reyser, Bauverständige (zu Top 1)

Stadtplanung und Vermessung:

Martin Kurt, Fachbereichsleitung
Ulrike Dressler-Uetz
Vanessa Sommer
Ulrich Seiler (zu Top 1)

Schriftführung

Externe Fachleute / FB 61

Beiratsprotokoll – Versand:

TAGESORDNUNG

ÖFFENTLICH

TOP **Betreff**

- 1 Bauvorhaben „**Friedrich-Ebert-Straße 69-71**“, mit Bauherr und Architekten
 Zuletzt beraten am 29.04.2016 und 17.11.2017
 W i e d e r v o r l a g e

- 2 Bauvorhaben „**Bauhofstraße 45 und 45/1**“, mit Bauherr und Architekten
 Abbruch und Neubau

 Zuletzt beraten am 10.02.2017
 W i e d e r v o r l a g e

NICHTÖFFENTLICH

- 3 Bauvorhaben „**Bauhofstraße 39**“, mit Bauherr und Architekten
 Abbruch und Neubau
 E r s t v o r l a g e

- 4 Bauvorhaben „**Asperger Straße 28**“, mit Bauherr und Architekten
 Aufstockung (Besonders erhaltenswerte Bausubstanz)
 E r s t v o r l a g e

Verlauf

Herr Ilk begrüßt um 13.00 Uhr alle Anwesenden und stellt die Mitglieder des Gestaltungsbeirats, die Vertreter der Fraktionen und der Verwaltung kurz vor.

Folgende externe Fachleute sind anwesend:

- **Frau Zeese (Vorsitzende)**, Stadtplanerin und Architektin, Büro FPZ Zeese Stadtplanung + Architektur in Stuttgart, Lehrbeauftragte an der Hochschule für Technik (HfT) Stuttgart im Masterstudiengang Stadtplanung, umfangreiche Erfahrungen in der Stadtbildanalyse, Planung und Durchführung von Stadtsanierungsmaßnahmen.
- **Frau Prof. Eberding**, Architektin, Büro (se)arch architekten aus Stuttgart, seit 2005 Professorin für Gebäudelehre und Entwerfen, Hochschule für Technik und Wirtschaft des Saarlandes, seit 2007 Preisrichtertätigkeit in Wettbewerbsverfahren.
- **Sven Fröhlich**, Architekt, Büro aff architekten in Berlin, Schwerpunkt der Arbeit in der Weiterentwicklung und dem Umgang mit Bestand und in der besonderen Individualität die jedes einzelne Projekt entwickeln soll.
- **Herr Prof. Kappler**, Architekt und Partner des Büros Kappler Sedlak Architekten und Stadtplaner Nürnberg, seit 2012 Professor an der Hochschule für angewandte Wissenschaften München, Fakultät Architektur, Lehrgebiet Städtebau, Preisrichtertätigkeit.
- **Herr Rein-Cano**, Landschaftsarchitekt aus Berlin, seit 1996 geschäftsführender Gesellschafter und Partner des Landschaftsarchitekturbüros TOPOTEK 1 in Berlin, Preisrichtertätigkeit.



Vorbereitung und Ortsbesichtigung am Vormittag



Öffentliche Vorstellung der Projekte durch die Bauherren und Beratung am Nachmittag

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

gez. Petra Zeese, Vorsitzende

gez. Michael Ilk, Baubürgermeister

TOP 1: Friedrich-Ebert-Straße 69 – 71

Abbruch und Neubau von Mehrfamilienhäusern

Bauherrschaft: Firma Fermo Massivhaus AG, vertreten durch Herrn Böhler

Architekturbüro: s.o., Herr Himmel

- W i e d e r v o r l a g e, zuletzt beraten am 29.04.2016 und 17.11.2017

Ausgangslage



Die Firma Fermo Massivhaus hat die Grundstücke Friedrich-Ebert-Straße 69 und 71 erworben. Das vorhandene Doppelhaus soll durch den Neubau eines Mehrfamilienhauses mit acht Wohnungen (Z III + D) ersetzt werden.

Der übergeleitete Ortsbauplan 13/5 (1939) sieht eine äußere Baulinie um den gesamten Baublock vor, weitere Festsetzungen für den Blockinnenbereich bestehen nicht. Neben den Vorgaben der Ortsbausatzung wird das Bauvorhaben im Wesentlichen nach § 34 BauGB zu beurteilen sein.

Das BVH Fermo grenzt unmittelbar an das Grundstück **Fuchshofstraße 8/1** (Nachnutzung Zimmerei Haag) an, das im Mai 2015 ebenfalls im GBR behandelt wurde. Aktuell steht in dem Baublock auf einem durchgehenden Streifen von der Fuchshofstraße im Norden bis zur Friedrich-Ebert-Straße im Süden eine Neuordnung an. Der bisher gemischt genutzte Baublock soll zu innerstädtischem Wohnen mit höherer baulicher Ausnutzung umgenutzt werden (siehe auch das Protokoll vom 17.11.2017).

Vorgestellter Planungsstand am 29.04.2016



Ansicht zur Friedrich-Eberts-Straße

Diskussion und Empfehlungen am 29.04.2016

Das Vorhaben an der Friedrich-Ebert-Straße 69-71 beinhaltet den Abriss des bestehenden Doppelhauses und eine Nachverdichtung in Form eines neu zu errichtenden Mehrfamiliengebäudes mit acht Wohneinheiten und Tiefgarage. Der Gestaltungsbeirat **begrüßt** grundsätzlich eine **Nachverdichtung** und damit das Schaffen von zusätzlichem Wohnraum in der Stadt. Der Abbruch der vorhandenen Bebauung wird befürwortet.

Die **vorgelegte Planung** in Form eines zusammenhängenden gegliederten Gesamtbaukörpers mit mittig platziertem Erschließungselement **wird kritisch** gesehen.

Gewünscht ist die Ausformung von zwei **getrennten Einzelbaukörpern**. Das an der Friedrich-Ebert-Straße positionierte **Vorderhaus** soll die **vorhandene Lücke an der Straße schließen** und die Bauflucht der Nachbargebäude aufnehmen. Auf den vorgeschlagenen Anbau mit Balkonen soll verzichtet werden und es soll eine klar formulierte **Ansicht mit prägnanter Traufe und Walmdach** ausgebildet werden. Hier ist eine

Gebäudehöhe von drei Geschossen und Dach denkbar. Damit wird die **Raumkante zum Blockrand gestärkt** und es wird eine höhere Ausnutzung des Vordergebäudes ermöglicht. Eine weitere Bebauung im Innenbereich kann zum Beispiel in Flachdachbauweise erfolgen und sollte sich in ihrer Dimension dem Vordergebäude unterordnen.

Die Ausformulierung der Freianlagen und die Position des Kinderspielplatzes sind zu überdenken und sollten Bezug zur Nachbarschaft aufnehmen.

Aufgrund mehrerer anstehender Bauvorhaben im Quartiersblock rät der Gestaltungsbeirat zu einer **städtebaulichen Studie von Seiten der Stadt**, um die Gesamtentwicklung im Block zu betrachten. Hier spielen Wegebeziehung, die Freiräume im Blockinneren und die Qualität des Umfeldes eine wichtige Rolle.

Der Gestaltungsbeirat schlägt dem **Bauträger** eine kleine **Mehrfachbeauftragung** mit drei Architekturbüros vor, um das bestmögliche Ergebnis für die Situation zu erzielen. Diese sollte sich an der städtebaulichen Studie orientieren.

Der Stadt wird empfohlen, eine mögliche **Kooperation dieses Bauvorhabens** mit dem nördlich angrenzenden Grundstück Fuchshofstraße 8/1 (Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH) zu organisieren. Die überarbeitete Planung soll dem Gestaltungsbeirat wiedervorgelegt werden.

Vorgestellte Planung am 17.11.2017

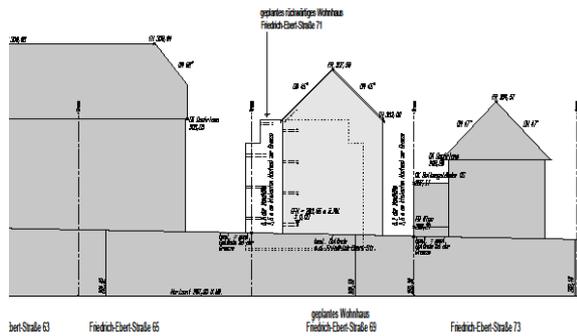
Der Bauträger hat mit seinen hauseigenen Architekten die Planung überarbeitet und im Juli dieses Jahres einen Bauantrag eingereicht. Inzwischen konnte der Bauträger auch das Baugrundstück Jägerhofallee 31 dazu erwerben. Der Bauantrag sah die Freilegung und Neubebauung aller drei Grundstücke vor. Weder Nutzungsmaß noch Gebäudegestaltung konnten die Verwaltung in der städtebaulichen Situation überzeugen. Nach dem vorsorglichen Aufstellungsbeschluss eines Bebauungsplans hat der Bauherr seinen Bauantrag zurückgezogen. Gemeinsames Ziel ist, in Abstimmung mit dem Gestaltungsbeirat eine genehmigungsfähige und städtebaulich überzeugende Lösung zu finden.

Im nächsten Arbeitsschritt hat der Bauträger Varianten zur grundsätzlichen Verteilung der Baumasse auf dem stark zergliederten Baugrundstück entwickelt. Diese sollen im Gestaltungsbeirat beraten werden.

Zentrale Überlegung ist das **Volumen und die Höhenentwicklung des Vordergebäudes** an der Friedrich-Ebert-Straße. Die Mindestvorgaben an die Abstandsflächen nach LBO setzen den Gestaltungsräumen bei dem Vordergebäude enge Grenzen. Daher haben die Architekten auch eine Unterschreitung der allgemein geltenden Tiefe der Abstandsflächen von 0,4 der Wandhöhe mit untersucht.

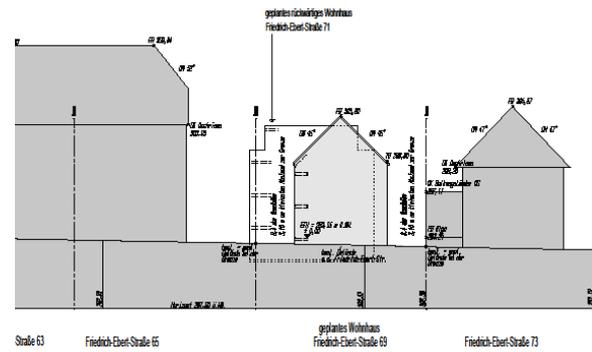
Es werden zwei Varianten zur Diskussion gestellt. Einmal wird die Höhenentwicklung an die westlichen Gebäude der Gründerzeit (dreigeschossig mit Satteldach) vorgeschlagen. Die Alternative ist ein Gebäude (zweigeschossig mit Satteldach), das sich an die östlich anschließende Bebauung orientiert.

Variante 1

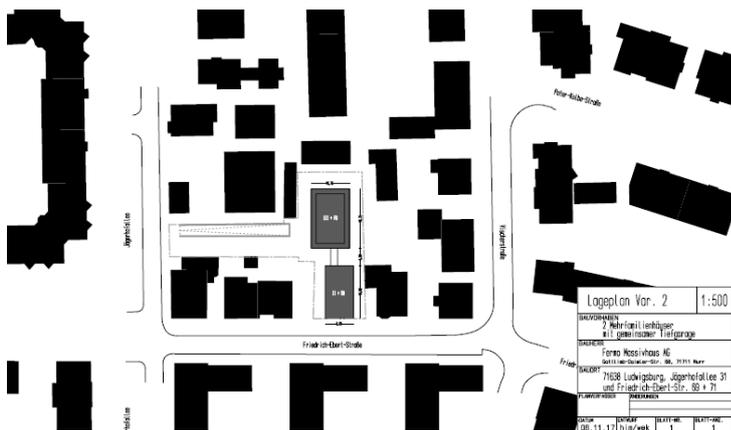


Variante 1: Eine Anpassung der Geschossigkeit des Vordergebäudes an das westlich angrenzende Bestandsgebäude Friedrich-Ebert-Straße 65 wie in Variante 1 gezeigt, ist nur mit der Reduzierung der Tiefe der Abstandsflächen auf 0,2 der Wandhöhe möglich.

Variante 2



Variante 2: Diese Variante zeigt ein Vordergebäude, das die Mindestvorgabe der LBO mit einer Tiefe der Abstandsflächen von 0,4 einhält. Naheliegender entsteht dann ein zweigeschossiger Baukörper mit Satteldach, dessen Kubatur den beiden östlich angrenzenden Einfamilienhäusern entspricht.



Schwarzplan Variante 2

Baurechtlich wird von einer allgemeinen Reduzierung der Abstandsflächen in dem Baublock dringend abgeraten. Insoweit ist nur die Variante 2 mit Abstandsflächen von mind. 0,4 der Wandhöhe genehmigungsfähig.

Diskussion und Empfehlungen vom 17.11.2017

Der Gestaltungsbeirat begrüßt die Weiterbearbeitung der Mehrfamilienhäuser und die Vorlage eines städtebaulichen Volumenmodells mit Variantenbildung. Es wird betont, dass von Seiten des Gremiums zu den baurechtlichen Rahmenbedingungen keine Stellung genommen wird. Geprüft werden die beiden Volumenvorschläge des giebelständigen Gebäudes an der Friedrich Eberstrasse. Die Variante 2 nimmt die Proportion der zwei benachbarten östlichen kleineren Gebäude auf und fügt ein weitere „kleine Schwester“ dazu. Dies findet großen Anklang und es wird gemeinsam beschlossen, diese Variante weiter zu verfolgen.

Baurechtlich und nachbarschaftlich gilt zu klären in wie weit das Gebäudevolumen noch geringfügig erhöht werden kann. Hinzugekommen ist das Grundstück an der Jägerhofallee. Die Verlegung der Tiefgaragenzufahrt auf dieses Grundstück wird begrüßt. Allerdings wird die Ausformulierung der Freianlagen der gesamten Maßnahme stark kritisiert.

Folgende Anmerkungen wurden für die weitere Bearbeitung besprochen:

- Bei der städtebaulichen Platzierung der Gebäude ist die Möglichkeit einer **Wegeführung durch den Block hinsichtlich späterer Entwicklungen mit zu beachten**. Gewünscht ist eine Durchwegung von Seiten der Friedrich-Ebert-Straße, um auch die Adressbildung der neuen Wohnanlage zu stärken. Eine Vernetzung über einen möglichen Fußweg von der Jägerhofallee würde ebenfalls positive Zustimmung erhalten. Hier wäre auch gut der Kinderspielplatz anzuordnen. **Die Planung der Freianlagen muss insgesamt überarbeitet werden**.
- Die schmale und sehr lange **Tiefgaragenabfahrt von der Jägerhofallee aus wird als sehr störend empfunden**. Die Länge soll reduziert werden und über eine Einhausung ist nachzudenken. Die bei der Vorstellung vorgeschlagene Variante mittels eines schmalen Gebäuderiegels die Abfahrt zu überbauen wird positiv gewertet. Allerdings sollte dieser nicht mehr als zwei Geschosse beinhalten, ein **gestalterisch hochwertiges Erscheinungsbild ist an dieser Stelle unabdingbar**. Die baurechtlichen Rahmenbedingungen müssen hierfür natürlich beachtet werden.
- Die Verbindung der beiden Mehrfamiliengebäude mittels eines Glasbaukörpers ist nicht gewünscht. **Es sollen zwei voneinander getrennte Gebäude geplant werden**.
- Das Gebäude im Blockinnenbereich kann und soll sich von seinem Gestaltcharakter zum Vorderhaus an der Friedrich-Ebert-Straße unterscheiden. Dies gilt auch für die Dachausformung, **an dieser Stelle im Blockinnenbereich ist ein Flachdach denkbar**.
- Das neue Gebäude an der Friedrich-Ebert-Straße soll mittels seines Erscheinungsbildes die Proportion, Material und Farbe der Nachbargebäude grundsätzlich fortführen.

Der Gestaltungsbeirat wünscht eine Wiedervorlage und weist explizit darauf hin, dass das Erscheinungsbild der Gebäude der bisherigen Vorlagen in keiner Weise überzeugt hat. Es wird bei der nächsten Vorlage eine anspruchsvolle und angemessene Gestaltung und eine qualitätsvolle Freiraumplanung erwartet.

Aktuelle Planung





3d-Ansicht Friedrich-Ebert-Straße – Haus 1



3d-Ansicht aus Süd-West - Haus 2 (rechts Haus 1)



3d-Ansicht Jägerhofallee - Haus 3

Diskussion und Empfehlungen

Der Gestaltungsbeirat begrüßt die Weiterbearbeitung „Abbruch und Neubau von Mehrfamilienhäusern“ und die Vorlage des städtebaulichen Modells. Die Diskussionen in der vorangegangenen Sitzung wurden in der weiteren Planung größtenteils beachtet und integriert und insgesamt findet eine positive Entwicklung statt.

Es werden folgende Empfehlungen von Seiten des Gestaltungsbeirats für die weitere Bearbeitung kommuniziert. Die Abfahrt zur Tiefgarage muss in Haus 3 integriert werden, um eine maximale Qualität an Freiraumflächen zu erreichen. Die Aussagen zu den Geländeeinfriedungen und der Gestaltung der Freiflächen müssen präziser sein, hier sind qualitativ hochwertige Außenräume gewünscht. Die Anmutung der straßenseitigen Ansichten von Haus 1 und Haus 3 werden intensiv und kontrovers zwischen Gestaltungsbeirat und den Gremienmitgliedern diskutiert. Bei Haus 1 gilt es, eine Straßenansicht, einen „Schaugiebel“, zu entwickeln, der sich hinsichtlich Gliederung, Proportion der Öffnungselemente und Farbgestaltung an den zwei „Schwestergebäuden“ im Osten orientiert. Der Eingang von Haus 1 als vorgestelltes Element wird stark kritisiert, dieser muss in das Bauvolumen integriert werden.

Im Vordergrund der sehr angeregten Diskussion war vor allem die Frage der Einfügung der Fassade von Haus 3 in den städtebaulichen Kontext. Das Erscheinungsbild hinsichtlich seiner Einfamilienhausanmutung wird strittig gesehen. Der Gestaltungsbeirat empfiehlt die Tiefgaragenabfahrt in das Volumen zu integrieren und das Gebäude als Sondertypologie zu entwickeln. Ein einfaches klares Gebäude ist hier gewünscht.

Um diese Diskussion zum Abschluss zu bringen, sind dringend die fehlenden und gewünschten Straßenabwicklungen von der Friedrich-Ebert-Straße und der Jägerhofallee vorzulegen um eine sinnvolle Einbindung der beiden Häuser in das Umfeld zu überprüfen. Ergänzend dazu sollten auch die Grundrisse und Schnitte zu dem Bauvorhaben vorgelegt werden.

Der **Gestaltungsbeirat wünscht eine Wiedervorlage** der geänderten Planung. Um das Verfahren nicht bis zur nächsten Sitzung des GBR im April zu verzögern, wird **in diesem Fall ein Umlaufverfahren** zur Begutachtung der Pläne mit den o.g. Anforderungen durchgeführt, so dass die nächste Sitzung nicht abgewartet werden muss, wenn die Planung den Empfehlungen und Anforderungen entspricht.

TOP 2: Bauhofstraße 45 – 45/1

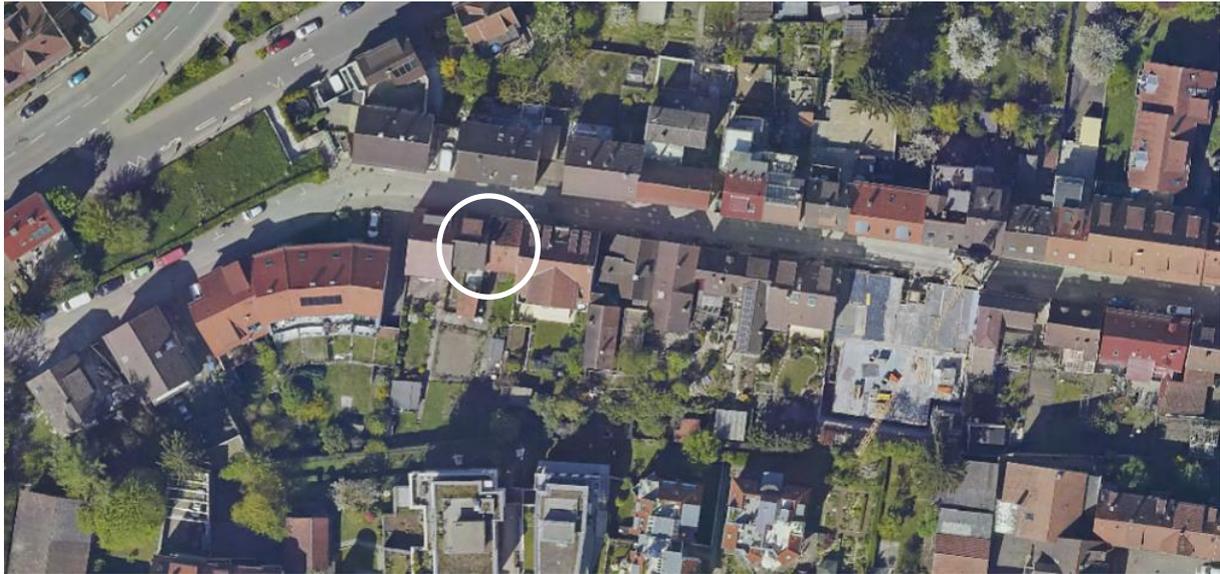
Abbruch eines besonders erhaltenswerten Gebäudes und Neubau

Bauherrschaft/ Projektentwickler: Paulus Wohnbau, vertreten durch Herrn Weigele Bürgermeister a.D.

Architekturbüro: Schilling Escher Steinhilber Architekten, vertreten durch Herrn Escher und Herrn Schilling

Wieder Vorlage, beraten am 10.02.2017

Ausgangslage:



Luftbild (Stadt LB)

Städtebauliche Rahmenbedingungen

Die Bauhofstraße trägt ihren Namen schon aus den Zeiten des Schlossbaues ab 1704, wo hier die Arbeiter ihre Unterkünfte hatten. Die Stadt wurde erst 1709 mit einem ersten Aufruf zur Ansiedlung gegründet. Die Bauhofstraße liegt topographisch auf der gleichen Höhe wie der Schlosshof – und war damit bequem erreichbar. Sie ist geprägt durch kleinteilige ein- bis zweigeschossige Bebauung. Obwohl in den letzten 300 Jahren die Gebäude viele bauliche Veränderungen erfahren haben, so ist doch bis heute das städtebauliche Erscheinungsbild im Wesentlichen erhalten geblieben.

Seit April 2015 ist die **Erhaltungssatzung „Historische Innenstadt Ludwigsburg“** in Kraft, die dieses historische Doppelhaus als „besonders erhaltenswerte Bausubstanz“ einstuft. Damit ist ein erhaltungsrechtliches Verfahren notwendig, bzw. das Gebäude grundsätzlich zu erhalten.

Baurechtliche Gegebenheiten

Für diesen Bereich gilt die Ortsbausatzung von 23.08.1923, die hier Altstadtviertel festlegt. Ansonsten ist für die Beurteilung eines Bauvorhabens der **§34 BauGB** bezüglich seines Einfügens in die Umgebung maßgebend.

Doppelwohnhaus

Am nördlichen Rand des historischen Stadtkerns gelegenes, zweigeschossiges Doppelwohnhaus. Über niedrigem, massiv gemauertem Kellersockel zwei verputzte Fachwerk-Vollgeschosse. Hausnr. 45 nach oben wohl nur mit einer, Hausnr. 45/1 mit zwei Dachgeschossebenen unter einem Satteldach mit moderner Schleppgaube abschließend.
18. Jahrhundert mit jüngeren Veränderungen.

Das anschaulich überlieferte Doppelwohnhaus ist ein für Ludwigsburg seltenes Beispiel eines wohl noch komplett in Fachwerkbauweise errichteten Gebäudes. Es belegt somit den noch zu Beginn des 18. Jahrhunderts eher als dörflich anzusehenden Charakter der Bauhofstraße, die als kleine Handwerkersiedlung für den Bau des Schlosses angelegt wurde.



Ansicht des Doppelwohnhauses von Nordwesten

Datenblatt zu den besonders erhaltenswerten Gebäuden

Das Bauvorhaben

Der Bauherr führt an, dass das Gebäude **baufällig** sei und zudem die Geschosshöhen nicht mehr den Anforderungen an heutige Wohnräume entsprechen. Deshalb sei eine Sanierung des Gebäudes nicht mehr möglich und wirtschaftlich nicht mehr zumutbar. Das Doppelhaus soll abgebrochen und durch einen Neubau ersetzt werden. Die Fassade zur Straßenseite soll jedoch erhalten bleiben.

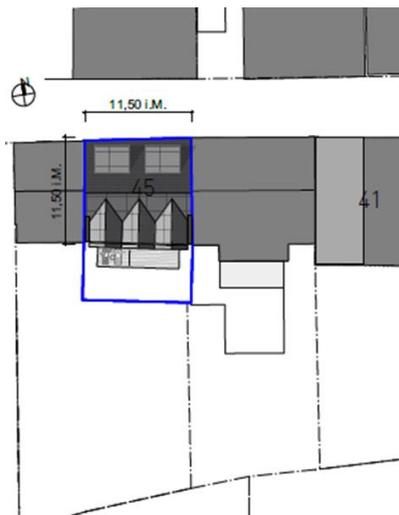


Innenansicht

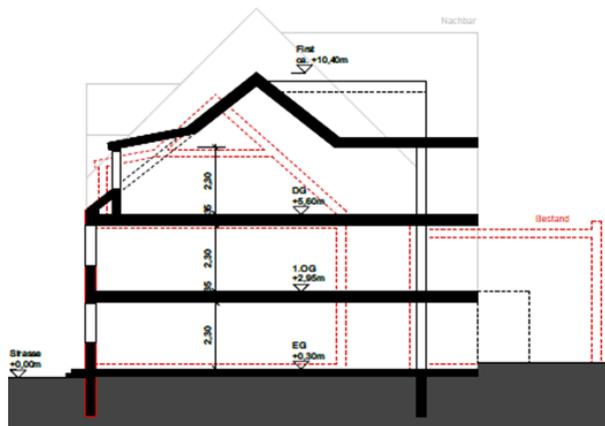


Bestand - Hofansichten

Vorgestellte Planung am 10.02.2017



Lageplan



Schnitt (Rot: Bestand)



Bestand
Ansichten zur Bauhofstraße



Planung

Vorgesehene Maßnahmen:

- Erhöhung des First, eine weitere Dachgaube zur Straßenseite und neues Dach
- Im rückwärtigen Bereich Komplettabbruch und Neubau.
- Verzicht auf den Gewölbekeller. Damit kann die Fußbodenhöhe im EG auf bewohnbare Geschosshöhe tiefer gelegt werden (-ca. 30cm). - nur dann ist im Erdgeschoss Wohnung realisierbar.

Diskussion und Empfehlungen vom 10.02.2017

Das Gebäude wurde als „besonders erhaltenswerte Bausubstanz“ in der Erhaltungssatzung „Historische Innenstadt Ludwigsburg“ (2015) eingestuft. Somit ist das Gebäude prinzipiell zu erhalten. Es handelt sich bei der Bauhofstraße 45 um ein für Ludwigsburg exemplarisches Modell eines Fachwerkbaus aus dem Beginn des 18.Jh., als die Bauhofstraße noch eine Handwerkersiedlung mit Dorfcharakter war.

Der Gestaltungsbeirat würdigte die über Jahrhunderte gewachsene, komplexe Raumschichtung in der inneren wie in der äußeren Gestalt des Bauwerks.

Eine Rekonstruktion der Fassade erscheint nicht ausreichend, um der historischen Qualität und insbesondere der Authentizität des Ensembles gerecht zu werden.

Wünschenswert wäre, entgegen dem vorliegenden Vorschlag, an dieser Stelle ein sensibler Umgang mit diesem historischen Bestand. Dabei geht es nicht um Abriss oder vollständigen Erhalt, sondern um **einen austarierten Umgang der historischen Substanz sowohl im Äußern wie im Innern**. Hier bietet sich die

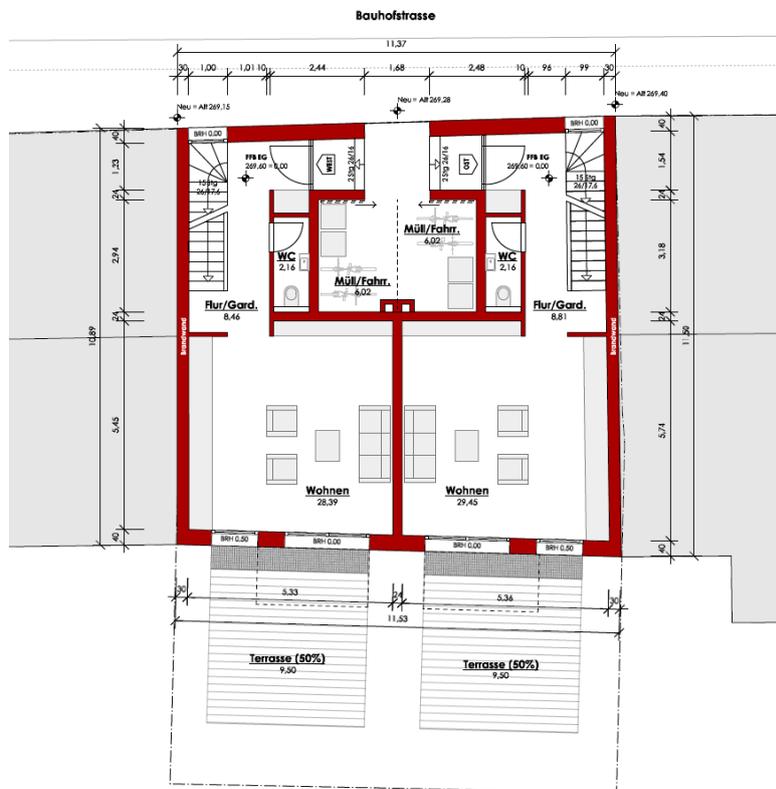
Chance mit dem historischen Bestand kreativ umzugehen. Auf der Grundlage einer umfassenden Bestandsanalyse des Gebäudes sollten Besonderheiten herausgeschält und weiter entwickelt bzw. erhalten werden. Dabei können bauliche Elemente auch in Frage gestellt werden, andere wiederum rekonstruiert werden.

Nach Überarbeitung der Planung bittet der Gestaltungsbeirat um **Wiedervorlage**.

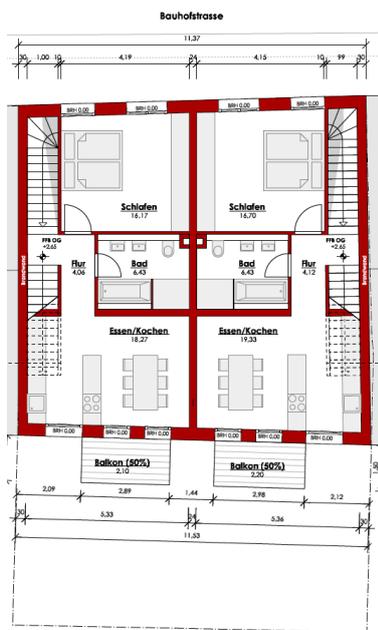
Aktuelle Planung



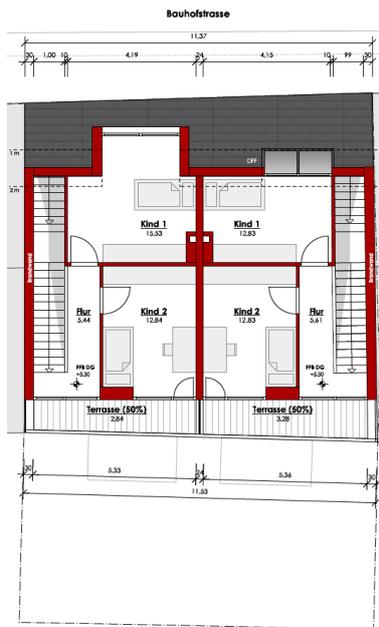
Lageplan Bauantrag



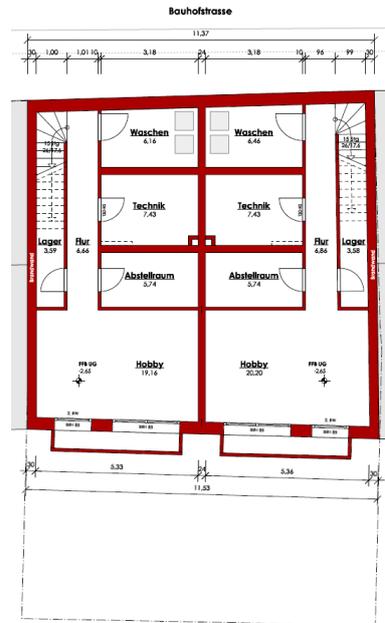
Erdgeschoss



Obergeschoss



Dachgeschoss



Untergeschoss



Straßenansicht



Gartenansicht

Diskussion und Empfehlungen

Dem Gestaltungsbeirat wird die Weiterentwicklung des Bauvorhabens 'Bauhofstraße 45-45/1' vorgestellt. Dieses Bauvorhaben sieht den Ersatz eines historischen Doppelhauses durch einen Neubau vor.

In seiner Stellungnahme weist der Gestaltungsbeirat zunächst auf die historische Bedeutung der Bauhofstraße für Ludwigsburg hin, die sich in einer kleinteiligen, ein- bis zweigeschossigen Bebauung von einfachen, zurückhaltenden Stadthäusern abzeichnet. Trotz zahlreicher Veränderungen seit Entstehung der Bauhofstraße ist noch immer ein besonderes städtebauliches Erscheinungsbild erkennbar. Um dieses baukulturelle Erbe zu bewahren, stuft die Erhaltungssatzung 'Historische Innenstadt Ludwigsburg' das auf dem Grundstück bestehende Doppelhaus als besonders erhaltenswerte Bausubstanz ein. Somit muss in einem erhaltungsrechtlichen Verfahren eine Begründung für den Ersatz der historischen Bausubstanz entwickelt werden. Dafür sollte der Bebauungsvorschlag eine gleichwertige Qualität bieten, die eine

Balance zwischen der Aufnahme der historischen Schichten und den zeitgemäßen Anforderungen an gute Wohnverhältnisse beinhaltet.

Die Kubatur des neuen Doppelhauses passt sich nun durch die differenzierte Artikulation des Daches gut in die der Topographie folgenden Straßenabwicklung ein. Es sind zwei einzelne Baukörper ablesbar, die zum historischen Maßstab der Bauhofstraße passen. Die vorgeschlagene moderate Erhöhung der Trauf- und Firsthöhen scheint im Hinblick auf angemessene Raumhöhen im Inneren vertretbar zu sein. Dieser Eindruck bestätigt ein in der Projektvorstellung präsentiertes Massenmodell.

Der notwendige Bezug zum Charakter des Bestandgebäudes wird in der Gestaltung der Fassaden vollständig vermisst. Die vorgeschlagenen französischen Fenster passen in ihrer Größe und mit ihren vertikalen Proportionen nicht zum Erscheinungsbild der Bauhofstraße. Auch das Verhältnis zwischen geschlossenen und offenen Wandflächen im Erd- und Obergeschoss überzeugt nicht. Während die Fassadenfläche im Erdgeschoss zum Straßenraum sehr abweisend wirkt, ist sie im Obergeschoss zu stark perforiert. Die unattraktive Eingangssituation wird ebenfalls bemängelt. Vom Straßenraum zurückversetzt ist in einer engen Fassadenöffnung der Zugang zu einem Abstellraum für Mülltonnen und Fahrräder präsent.

Der Gestaltungsbeirat empfiehlt, sich bei der Fassadengestaltung eng an der historischen Fassade mit ihren horizontalen Fensterbändern mit Klapppläden und ihrem asymmetrischen Aufbau zu orientieren. Ausgangspunkt des Fassadenentwurfs sollte die Bestandsfassade sein. Um die komplexe Schichtung der äußeren Gestalt zu erhalten, können in einem Prozess der Auseinandersetzung mit dem Bestandgebäude einige bauliche Elemente rekonstruiert, einzelne aber auch erneuert werden. Das Ziel sollte es sein, das Haus mit einer zurückhaltenden, ortstypischen Fassadengestaltung in die Fassadenabwicklung der Bauhofstraße auf selbstverständliche Weise zu integrieren. Dabei sollte auch über eine besondere Verwendung von Putz als Fassadenmaterial im Vergleich zu standardisierten Wärmedämmverbundsystem nachgedacht werden.

Der Gestaltungsbeirat empfiehlt die **Wiedervorlage** des Projekts, da der historische Bestand in der vorliegenden Planung zu stark überformt wird.

Appendix

Im Rahmen der Diskussion um das Bauvorhaben 'Bauhofstraße 45-45/1' hat sich eine allgemeine Debatte darüber ergeben, wie der Erhalt des städtebaulichen Ensembles 'Bauhofstraße' gewährleistet und gleichzeitig zeitgemäßer Wohnraum geschaffen werden kann. Hier zeichnet sich bei einem Entwicklungsmodell durch Bauträger ein Zielkonflikt ab, da die Schaffung von normgerechten Wohnungen unter wirtschaftlichen Bedingungen in der Regel einem sensiblen Umgang mit schlecht erhaltener historischer Bausubstanz entgegensteht. Stattdessen wäre es wünschenswert, dass die Einzelhäuser von Privatpersonen erworben werden könnten, für die individuelles Wohnen in historischer Bausubstanz in Innenstadtnähe von besonderem Interesse ist. Der Gestaltungsbeirat regt an, dass eine Debatte über alternative Entwicklungsmodelle und deren Förderungsmöglichkeiten anhand von Positivbeispielen in den Gemeinderat getragen wird. Hierzu soll es einen Sondertermin des Gestaltungsbeirats geben.

TOP 3: Bauhofstraße 39

Abbruch Neubau eines Einfamilienhauses

Bauherrschaft/ Projektentwickler: Paulus Wohnbau, vertreten durch Herrn Weigele Bürgermeister a.D.
Architekturbüro: Schilling Escher Steinhilber Architekten Stuttgart, vertreten durch Herrn Schilling

- Erstberatung

Hintergrund und baurechtliche Gegebenheiten



Luftbild 2017

Laut Erhaltungssatzung „Historische Innenstadt Ludwigsburg“ ist dieses historische Gebäude **nicht besonders gekennzeichnet** und wird von der Erhaltungssatzung deshalb auch nicht erfasst. Das Nachbargebäude Nr. 41 dagegen ist als strukturprägend eingestuft, für das ein erhaltungsrechtliches Verfahren notwendig gewesen ist. Im Rahmen dessen wurde das Bauvorhaben im Gestaltungsbeirat mehrmals vorgestellt und beraten (zuletzt am 27.11.2015). Da beide Gebäude als einzige Gebäude giebelständig zur Bauhofstraße stehen, müssen sie auch als Ausnahmen gemeinsam betrachtet werden. Im Sinne der Erhaltungssatzung wird empfohlen auch hier zu prüfen, ob der Neubau die historische Struktur der umgebenden Bebauung aufnimmt und einen positiven Beitrag zur Erhaltung des städtebaulichen Erscheinungsbildes leistet. Das ist der historischen Entstehungszeit der Bauhofstraße, die noch vor der Gründung der Stadt für die Bauarbeiter des Schlossbaus entstand, geschuldet. **Baurechtlich gilt die Ortsbausatzung in Verbindung mit dem § 34 BauGB (Städtebauliches Einfügen).**

Rückblick auf die Beratung zum Bauvorhaben Bauhofstraße 41:



Planung – Ansichten zur Straße und zum Garten

3d-Ansicht

Diskussion und Empfehlungen zum Gebäude 41 (vgl. Protokoll 27.11.15)

Insgesamt entspricht der Entwurf in der vorliegenden Fassung den in der Erhaltungssatzung geforderten Merkmalen.

Für die weitere Bearbeitung des Bauvorhabens regt der Gestaltungsbeirat an, **folgende Empfehlungen zu überprüfen**:

- In der Gesamtansicht mit den Nachbargebäuden wirkt die Eingangssituation auch in Anbetracht des topografischen Verlaufs der Bauhofstraße sehr gedrungen. Es könnte zielführend sein, den **Sockelbereich** nicht an der Oberkante der Eingangstür zu beenden, sondern einen niedrigeren Sockel wie beim Nachbargebäude Bauhofstraße 39 auszubilden. Die Eingangstür wäre dann nicht nur dem Sockelbereich zugeordnet.
- Der **Abstand zwischen den Fenstern und dem Giebelrand** sollte insbesondere bei dem Fenster im Dachgeschoss vergrößert werden. Hierfür wäre es möglich, das Dach geringfügig zu erhöhen. Auch unter Berücksichtigung des notwendigen Dachaufbaus erscheint diese Maßnahme vorteilhaft.
- Bezüglich der Detaillierung sowie der **Farbgestaltung der Fassade** und des Dachs empfiehlt der Gestaltungsbeirat, sich an den strukturprägenden historischen Vorbildern der Bauhofstraße zu orientieren. Der in der Perspektive dargestellte weiße Farbton der Fassade ist zu grell. Hier könnte eine **Visualisierung des Gebäudes in der Gesamtabwicklung der Straße Klarheit bringen**.

Gesamtschau

Straßenabwicklung der Gebäude Bauhofstraße 39 und 41 (schon genehmigt)



Ansicht zur Bauhofstraße

Ergänzung/ Bauantrag und Entwurf Bauhofstraße 41

Diskussion und Empfehlungen

Dem Gestaltungsbeirat wird das Bauvorhaben „Bauhofstraße 39“ als Neubau eines Einfamilienhauses zur Erstvorlage vorgestellt. Die Bauaufgabe sieht den Abbruch des historischen Gebäudes an dieser Stelle vor.

In der Erhaltungssatzung „Historische Innenstadt Ludwigsburg“ ist das Bestandsgebäude nicht besonders gekennzeichnet, jedoch das Nachbargebäude Nr. 41 als strukturprägend eingestuft, für welches bereits in Abstimmung mit dem Gestaltungsbeirat ein Neubauvorhaben verabschiedet wurde.

Beide Gebäude übernehmen als giebelständige Häuser eine charakteristische „Sonderrolle“ im Erscheinungsbild der historischen Bauhofstraße. Insofern ist die Baumaßnahme gemeinsam mit dem bereits definierten Nachbargebäude zu betrachten und im Fokus auf die historische Struktur und den Erhalt des städtebaulichen Erscheinungsbildes der Bauhofstraße zu bewerten.

Kubatur:

Der 3-geschossige Neubau platziert sich als giebelständiges Haus analog zum Nachbargebäude Nr.41 zur Bauhofstraße. Im Vergleich zum Bestand ist das Gebäude um ein Geschoss erhöht. Besonders bei der Betrachtung des präsentierten Massenmodells erscheint diese Aufstockung im Bezug auf seine Nachbarschaft und dessen Straßenensembles als vertretbar.

Die Trauf- und Firsthöhen nehmen keine Bezugshöhen auf, sondern vermitteln zu ihrer Nachbarschaft. Der Gestaltungsbeirat befürwortet diese Eigenständigkeit, damit wird der Charakter der gewachsenen Typologie gestärkt. In Höhe und Geometrie der Giebelseite ist eine gute Paarung der beiden Giebelhäuser zu vermuten. Hier ist ein Nachweis durch eine vollständige Ansicht beider Gebäude 39 und 41 zu führen.

Kritisch wird der zylindrische Dachaufbau als Fortführung des Treppenraumes gesehen. Trotz der zum Giebel versetzten Rücklage ist diese Überhöhung von der Nachbarschaft wahrnehmbar und in seiner Ausformulierung ein untypisches architektonisches Sonderelement im Erscheinungsbild der historischen Bauhofstraße.

Fassadengestaltung:

Der vorgestellte Fassadenentwurf thematisiert eine starke Gliederung eines separaten Sockelgeschosses. Sowohl die starke horizontale Zonierung (Betonfertigteile-Gesims), als auch die unterschiedliche Materialität (Holz-Putz) der Fassadenteile wird vom Gestaltungsbeirat kritisch hinterfragt. Auch die gewählte Sprache der großen zentralen Fassadenöffnung wird vom Beirat nicht begrüßt. Gliederung, Schichtung und Proportion der Öffnung korrespondiert nicht mit dem historischen Umfeld, vielmehr appliziert die Erscheinung eine nicht vorhandene Sondernutzung.

Der Gestaltungsbeirat empfiehlt hier eine Überarbeitung des Entwurfes. Dabei sind die ortstypischen architektonischen Elemente der hiesigen Fassaden der Bauhofstraße als „Entwurfsmatrix“ heranzuziehen. Bezüge zu den Nachbarschaften, zu deren Öffnungen, Rhythmus, Proportion und auch Materialität sind zu untersuchen. Moderne Interpretationen historischer Fassadenelemente – wie die gestaltprägenden typischen Fensterläden – werden begrüßt.

Zielstellung ist, eine dem Ort angemessene, selbstverständliche Architektursprache.

Eine **Wiedervorlage** des Projekts mit Überarbeitung der Fassadengestaltung wird empfohlen.

Dabei ist eine Darstellung des Bauvorhabens mit Einbeziehung seiner Nachbargebäude in Form einer Straßenabwicklung vorzulegen, um die beschriebenen Bezüge im städtebaulichen Umfeld zu überprüfen.

TOP 4: Asperger Straße 28

Aufstockung

Bauherrschaft/ Projektentwickler: Herr Timo Kost

Architekturbüro: MW Architekten, vertreten durch Herrn Mössner

- Erstberatung

Ausgangslage



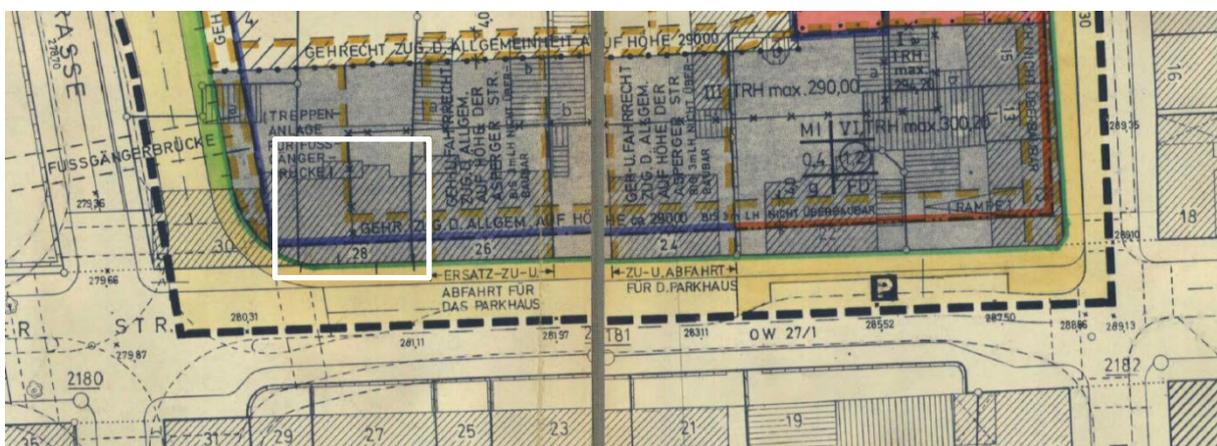
Luftbild 2017 (Stadt LB)

Der Bauherr möchte im Dachgeschoss eine neue Wohnung einbauen. Dazu muss das Dach um ein Stockwerk angehoben werden.

Baurecht

Die Gebäude Nr. 28 und das Nachbargebäude Nr. 26 sind in Rahmen der Erhaltungssatzung als besonders erhaltenswerte Bausubstanz bewertet. Bei größeren Veränderungen am Erscheinungsbild muss geprüft werden, ob das historische Stadtbild beeinträchtigt oder gar gestört wird. Deshalb wird das Bauvorhaben dem Gestaltungsbeirat vorgestellt.

Baurechtlich gilt der Bebauungsplan Nr. 012/08 vom 26.10.1973, der für die Parkgarage Asperger Straße aufgestellt wurde. Dieser hat weiter Gültigkeit. Über etwaige Befreiungen muss im Einzelfall entschieden werden.



Ausschnitt Bebauungsplan 012/08 vom 26.10.1973

Mehrfamilienhaus

Zweigeschossiges Mehrfamilienhaus mit verputzter, symmetrisch gegliederter Fassade und Mittelrisalit. Über massivem Kellersockel und massiv gemauerter, mit Sandstein verkleideter Erdgeschosszone ein verputztes Obergeschoss (eventuell Fachwerk). Gesimsband über dem Erdgeschoss. Nach oben mit zwei Dachgeschossen unter einem Satteldach mit Zwerchhaus abschließend. 19. Jahrhundert mit jüngeren Veränderungen.

Das kleine Mehrfamilien-Wohnhaus steht beispielhaft für die Wohnbauarchitektur des 19. Jahrhunderts, die noch Elemente aus dem 18. Jahrhundert aufgreift. Das Gebäude gibt Hinweise auf die Lebens- und Wohnverhältnisse im 19. Jahrhundert.



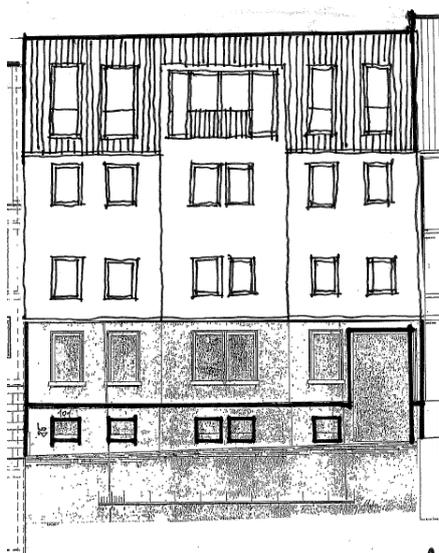
Ansicht des Mehrfamilienhauses von Südwesten

Datenblatt zur Erhaltungssatzung

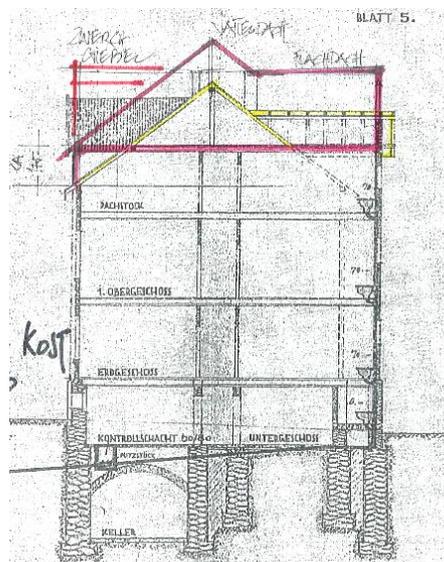
Das Bauvorhaben



Skizze Dachaufstockung



Alternative zur Dachgestaltung



Schnitt

Diskussion und Empfehlungen

Dem Gestaltungsbeirat wird die geplante Aufstockung des Wohngebäudes Asperger Straße 28 in skizzenhafter Form vorgestellt. Die Vorstellung des Bauvorhabens zu Beginn der Planung wird grundsätzlich begrüßt, da somit frühzeitig Hinweise und Anregungen in die weitere Planung aufgenommen werden können.

Das Gebäude ist im Rahmen der Erhaltungssatzung als besonders erhaltenswerte Bausubstanz eingestuft. Die geplante Aufstockung wird im Kontext der umgebenden Gebäude als vertretbar bewertet. Bei der Aufstockung ist der heute schon vorhandene, eher untypische und hohe, Kniestock zu berücksichtigen. Das neue 3. Geschoss sollte mit seiner Traufkante unter der Traufkante des rechten benachbarten Gebäudes Asperger Straße 26 ausgebildet werden, um der Hangsituation in der Asperger Straße zu entsprechen. Zudem sollten die markanten Dachdetails mit Trauf- und Ortgangausbildung des Gebäudes Asperger Straße 26 möglichst nicht beeinträchtigt werden.

Der Zwerchgiebel als typisches Element der Dachgestaltung sollte bei der Aufstockung wieder aufgegriffen werden, da der mittlere Gebäudeteil auch plastisch in der Fassade hervorgehoben ist. Die alternativ aufgezeigte Dachgestaltung wird, da diese nicht passend und untypisch ist, abgelehnt.

Nach Information des planenden Architekten sollen die Wohnungen im Erdgeschoß und im 1. Obergeschoß auch saniert werden. Vom Gestaltungsbeirat wird daher angeregt, auch die Fensterformate im 1. Obergeschoß wieder mit der ursprünglichen Größe herzustellen, so dass eine Zonierung der Fenstergrößen mit kleineren Formaten im 2. Obergeschoss und insgesamt eine ausgewogenere Proportion der Fassade entstehen kann. Zudem wird angeregt, die Aufstockung mit dem 2. Obergeschoss ablesbar zu gestalten, so dass historische und neue Schichten erkennbar sind.

Die Fensterformate im Zwerchgiebel sind im Zusammenwirken der Fassade zu entwickeln, i.d.R. hat ein Zwerchgiebel kleinere Fensterformate. Hierbei sind jedoch auch ggf. Anforderungen durch den Brandschutz (2. Rettungsweg) zu berücksichtigen.

Die Fassadendetails müssen gut herausgearbeitet werden, z.B. die Faschen um die Fenster im 1. Obergeschoß. Die Fensterteilung spielt eine wichtige Rolle für das Erscheinungsbild, diese ist mit darzustellen.

Der Gestaltungsbeirat wünscht eine **Wiedervorlage** mit aussagekräftigen Unterlagen (Grundrisse, Ansichten und Schnitte). Die beiden Nachbargebäude sind dabei jeweils mit darzustellen.