

zur Sitzung des Gestaltungsbeirats (GBR)

am Freitag, 07.02.2025, Kleiner Saal, Kulturzentrum

Dauer:

Öffentlich von 13.00 bis 14.00 Uhr

Nicht öffentlich von 14.00 bis 15.15 Uhr

Vorsitz

Andrea Schwarz, Matthias Schuster

Teilnehmende

Externe Fachleute: Matthias Schuster, Vorsitz
Prof. Susanne Burger, stellv. Vorsitz
Thorsten Kock

Vertreterinnen und Vertreter der Fraktionen: Verena Alexander, Grüne
Maik Stefan Braumann, CDU
Armin Klotz, CDU
Bernhard Remmele, Freie Wähler
Margit Liepins, SPD
Rainer Ziemann, AfD

Vertreterinnen und Vertreter der Verwaltung: Andrea Schwarz, Bürgermeisterin

Bürgerbüro Bauen: Peter Fazekas, Fachbereichsleitung
Katja Bauer

Liegenschaften und Wohnen: Nadine Vintar

Stadtplanung und Geoinformation: Martin Kurt, Fachbereichsleitung
Ulrich Seiler
Avni Veselaj
Lorraine Neumann-Körkel

Schriftführung

Externe Fachleute

Beiratsprotokoll – Versand:

Tagesordnung

Öffentlich

TOP 1 Bauvorhaben „Neubau Meiereistraße 1, Klinikum Ludwigsburg“
Wiedervorlage, zuletzt beraten am 19.04.2024 und 25.10.2024

Nicht öffentlich

TOP 2 Bauvorhaben „Wohnpark Fuchshof, Baucluster 1, Baufenster 9 bis 14“
Erstvorlage

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.
- **Prof. Susanne Burger**, Landschaftsarchitektin, Büro burger landschaftsarchitekten aus München, seit 2012 Professorin an der Hochschule Weihenstephan-Triesdorf, Fakultät Landschaftsarchitektur, Lehrgebiet Entwerfen, Preisrichtertätigkeit.
- **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.

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



gez. Matthias Schuster, Vorsitzender



gez. Andrea Schwarz, Bürgermeisterin

ÖFFENTLICHE BERATUNG

TOP 1: Neubau Meiereistraße 1, Klinikum Ludwigsburg, Oststadt

ZAV - Zentrum für Ambulante Versorgung

Bauherrschaft/Projektentwicklung: RKH Regionale Kliniken Holding und Services GmbH
Architektur: HWP Planungsgesellschaft mbH, Stuttgart

- Wiedervorlage, zuletzt beraten am 19.04.2024 und 25.10.2024

Ausgangslage



Schrägluftbild Klinikum Ludwigsburg, Stadt Ludwigsburg, 2021

Städtebauliche Rahmenbedingungen

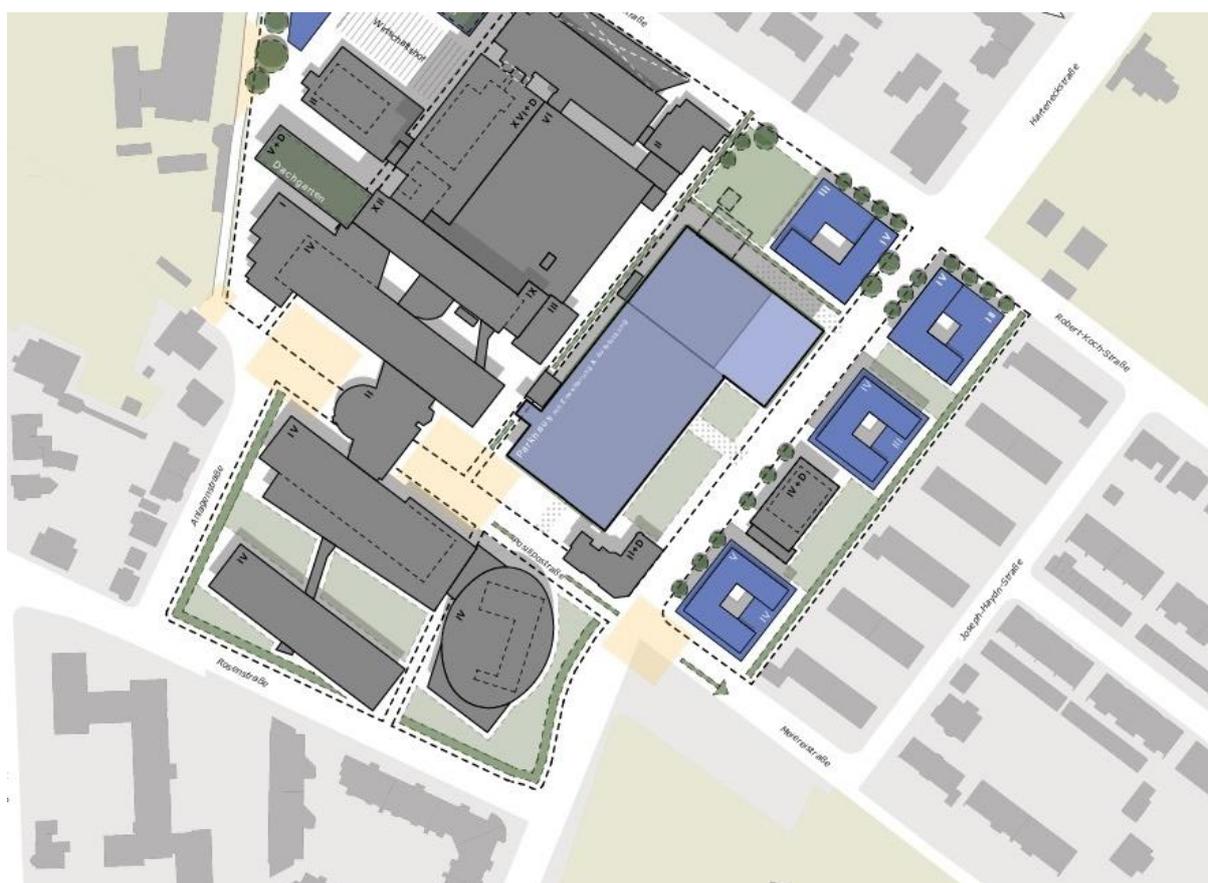
Das Klinikum Ludwigsburg liegt in der Oststadt der Stadt Ludwigsburg in unmittelbarer Nachbarschaft zu den Schlossgärten im Westen und dem Alten und Neuen Friedhof im Osten. Das Vorhaben befindet sich im Kreuzungsbereich der Harteneckstraße und der Meiereistraße gegenüber dem Haupteingang des Klinikums an der Posilipostraße und der zentralen Parkierungsanlage des Klinikums. Die stadträumliche Situation prägen auf der Westseite das denkmalgeschützte Verwaltungsgebäude Posilipostraße 2 und der markante Neubau des Frauen-Kind-Zentrums. Unmittelbar nördlich an das Plangebiet grenzt das Klinikgebäude Harteneckstraße 32 mit vier Vollgeschossen an. Wohnbebauung an der Joseph-Haydn-Straße schließt den Baublock nach Osten ab. Deren einheitliche Bebauung mit dreigeschossigen Zeilenbauten ist in Nord-Süd-Richtung ausgerichtet.

Der denkmalgeschützte Alte Friedhof im Süden schirmt das Plangebiet visuell von der Harteneckstraße ab. Vor dem Friedhof erweitert sich der Straßenraum der Meiereistraße um einen öffentlichen Parkplatz.

Das Baugrundstück 1467/2 ist bereits vollständig bebaut und im Eigentum des Klinikums Ludwigsburg. Bisher war dort eine klinikeigene Fachschule für Pflegekräfte untergebracht.

Die Regionale Klinikholding RKH verlagert die Fachschule und beabsichtigt, das sanierungsbedürftige Gebäude zurückzubauen. Auf dem Baugrundstück soll der Neubau eines „Zentrums für ambulante Versorgung“ (ZAV) errichtet werden. Die vorgesehenen klinischen Nutzungen sind am Klinikstandort Posilipostraße bereits vorhanden. Mit der Zusammenlegung der Nutzungen in dem Neubau reagiert das Klinikum auf geänderte medizinische Anforderungen und aktuelle Raumbedarfe.

Die geplante Bebauung folgt den strategischen Vorschlägen des städtebaulichen Rahmenplans Klinikum, den Klinikum und Stadt zusammen für die langfristige Sicherung des Klinikstandorts erarbeitet haben. Der Gemeinderat der Stadt Ludwigsburg hat den Rahmenplan 2021 als städtebauliches Entwicklungskonzept verbindlich beschlossen.

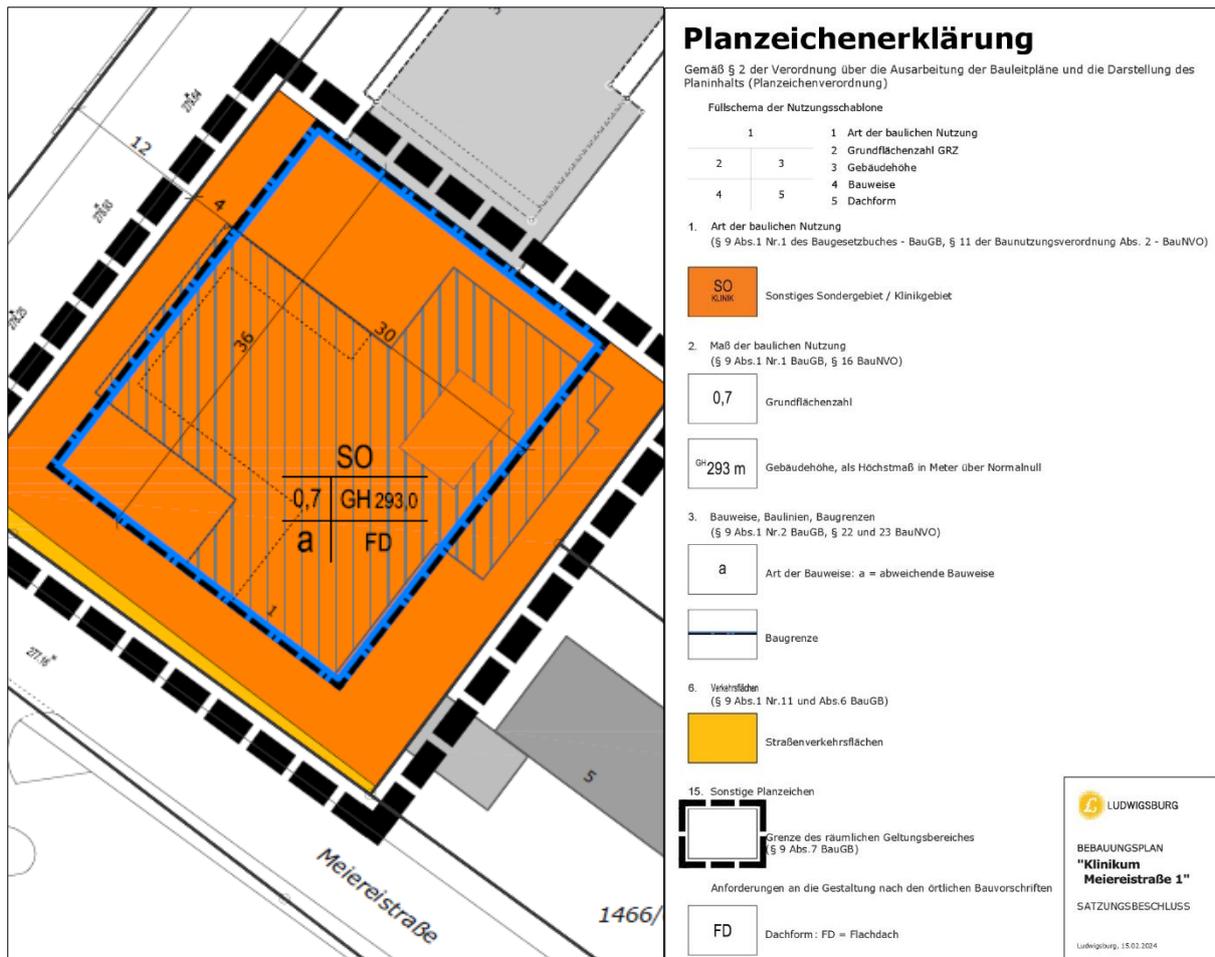


Rahmenplan Klinikum Ludwigsburg, Bebauung, Plan 19, Wick + Partner, 2021

Baurechtliche Rahmenbedingungen

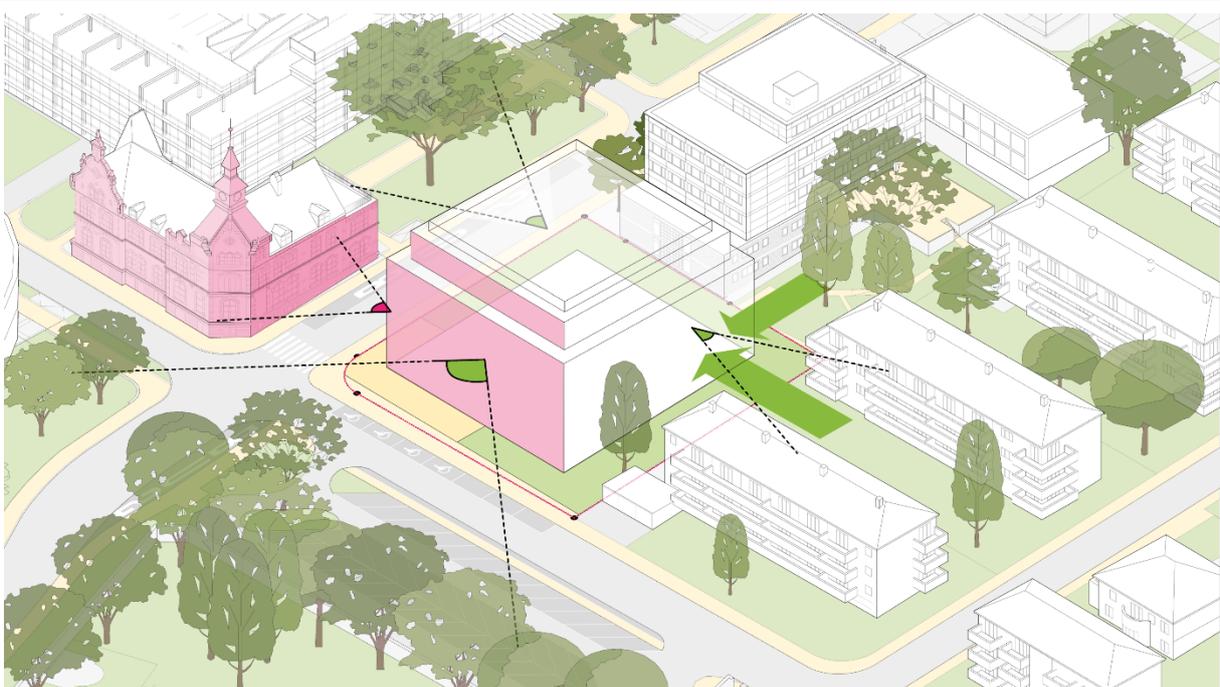
Um Baurecht für die geplante neue Nutzung zu schaffen, wurde der Bebauungsplan „Klinikum Meiereistraße 1“ Nr. 013_15_00 aufgestellt. Der Bebauungsplan „Klinikum Meiereistraße 1“ ist aus der Rahmenplanung entwickelt und ermöglicht dem Klinikum, auf einer Teilfläche des klinikeigenen Flurstücks 1467/2 den Neubau für ambulante Versorgung (ZAV) zu errichten. Die geplante Verlagerung von Kliniknutzungen am Standort Posilipostraße ist zugleich Voraussetzung, um nach den Empfehlungen des Rahmenplans u.a. eine Erweiterung des klinikeigenen Parkhauses umzusetzen.

Mit der Ausweisung eines „Sondergebiets Klinikum“ wurde das Planrecht der bereits bestehenden baulichen Nutzung angepasst und die Belange des Klinikstandorts besser auf die umgebende Wohnnutzung angepasst.

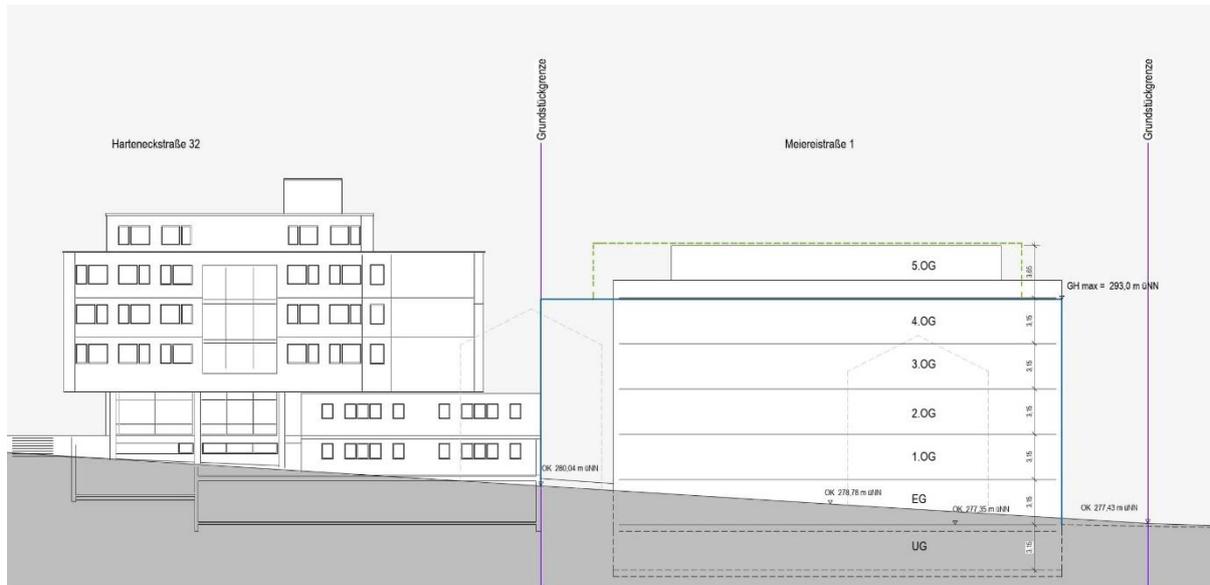


Bebauungsplan „Klinikum Meiereistraße 1“, Stadt Ludwigsburg, 2024

Beratung im Gestaltungsbeirat am 19.04.2024

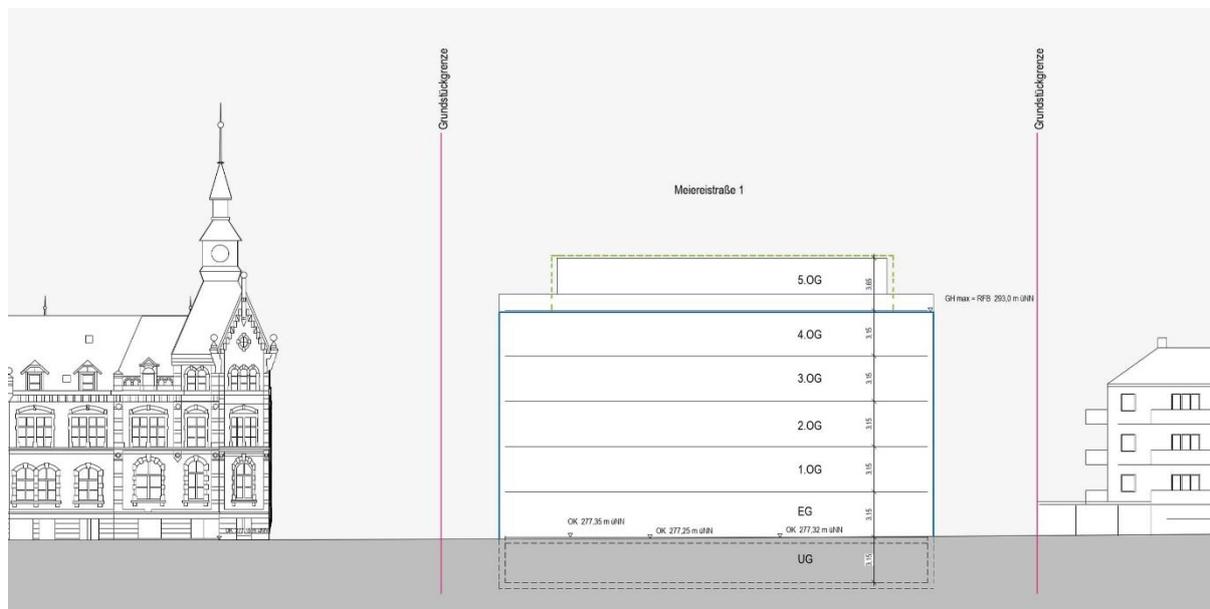


Vom Stadtraum ergeben sich für Neubau ZAV auf dem Baugrundstück Meiereistraße 1 nach Westen, Süden und Osten unterschiedliche Bezüge im Hinblick auf Maßstäblichkeit und Nutzungen in der direkten Nachbarschaft.



Vorplanung ZAV Meiereistraße 1 mit Systemschnitt Harteneckstraße, HWP, April 2024

Der städtebauliche Rahmenplan „Klinikum Ludwigsburg“ sieht das Bestandsgebäude Harteneckstraße 32 als Referenz für die künftige Kliniknutzung auf der Ostseite der Harteneckstraße. HWP geht davon aus, dass der Neubau ZAV in offener Bauweise mit ausreichendem Abstand zu Gebäude Harteneckstraße 32 anschließt. Damit wird gewährleistet, dass die bestehende Belichtungssituation der nach Süden orientierten Aufenthaltsräume in der Harteneckstraße 32 erhalten bleibt. Soll außerdem auch im Neubau ZAV eine gute Belichtung mit Tageslicht gesichert werden, ist die Ausbildung eines Lichthofs sinnvoll. Beide Maßnahmen verringern die ausnutzbare Grundfläche des Gebäudes. Bei dem vorgegebenen Raumprogramm kann dann zusätzliche Bruttogrundfläche durch Ausnutzung der zulässigen Gebäudehöhe erreicht werden.



Vorplanung ZAV Meiereistraße 1 mit Systemschnitt Posilipostraße/ Meiereistraße, HWP, April 2024

Für das Eckgebäude Meiereistraße ist neben der Straßenabwicklung Harteneckstraße auch die Südansicht zusammen mit den Gebäuden Posilipostraße 2 (denkmalgeschütztes Verwaltungsgebäude Klinikum) und dem Wohngebäude Meiereistraße 5-7 stadträumlich von Bedeutung. In der Vorplanung prüft HWP dazu insbesondere die Gestaltung des obersten Geschosses und der Ostansicht für den ZAV-Neubau.

Diskussion und Empfehlung

Auf der Basis eines Massenmodells im Maßstab 1:500 sowie verschiedener perspektivischer Skizzen werden dem Gestaltungsbeirat zu einem sehr frühen Stadium des Entwurfes mehrere Varianten zur baulichen Gestaltung des zukünftigen Zentrums für ambulante Versorgung vorgestellt.

Der Gestaltungsbeirat begrüßt ausdrücklich bereits zu diesem Zeitpunkt in den Prozess einbezogen zu werden, geht es doch an dieser Stelle um die Formulierung eines wichtigen Zugangs zum Klinikum, um die Integration des denkmalgeschützten historischen Klinikgebäudes und um den künftig unvermeidlichen „Sprung“ des Klinikums über die Harteneckstraße und damit die Frage der Reaktion auf das daran anschließende Wohngebiet.

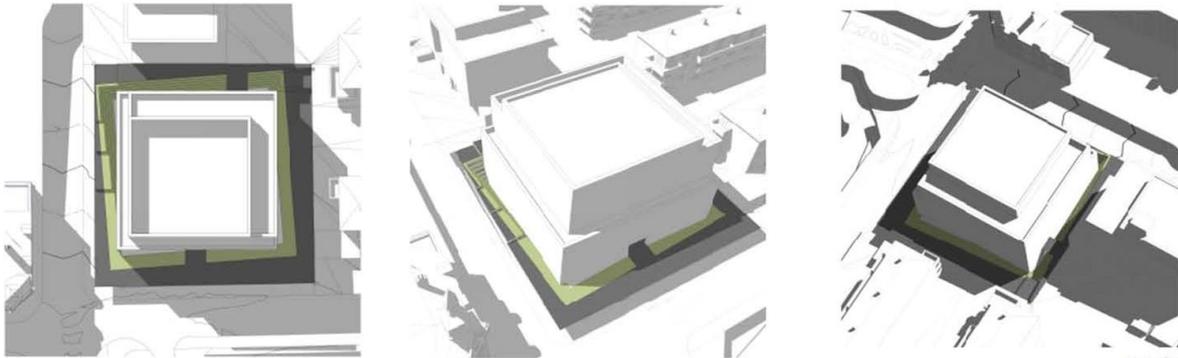
Ausgangspunkt für die Überlegungen der Architekten ist zunächst eine Proportionsanalyse des denkmalgeschützten Altgebäudes. Die dabei gefundenen Regeln und Bezüge werden auf das Neubauprojekt übertragen und führen in den Zeichnungen für den beabsichtigten Neubau zu nachvollziehbaren Lösungsansätzen. Bei Betrachtung der Modelle der unterschiedlichen Varianten zeigt sich jedoch, dass die Varianten nicht in Bezug auf den ganzen Baukörper, sondern nur auf die Ausbildung der Südfassade des Gebäudes hin entwickelt sind. Der Gestaltungsbeirat hält das grundsätzliche Herangehen über die Proportionsanalyse für eine gute und der Situation angemessene Möglichkeit, die Integration der großen Baumasse in den Kontext zu erzielen. Aus diesem Grunde wird angeregt, ausgehend von den Eingangsperspektiven, die jeweils folgerichtige Baumassengliederung des Gesamtbaukörpers zu entwickeln.

Dem Gestaltungsbeirat ist bewusst, dass die Schwierigkeit dieser Art der Lösungsfindung im Zusammenspiel zwischen der gewünschten Baumassengliederung und den inneren, funktionalen Zusammenhängen des Gebäudes bestehen wird. Aus diesem Grunde wird noch ein zweiter Ansatz entwickelt, der versucht, den Dialog zwischen denkmalgeschütztem Altbau und dem neuen Gebäude eher grundsätzlich, bereits auf der städtebaulichen Ebene anzugehen. Es hat sich bei der Ortsbesichtigung gezeigt, dass der vorhandene Baumbestand vor allem an der Süd-West-Ecke sehr stark wirkt und durchaus geeignet ist, zwischen Neu und Alt zu vermitteln. Ob ein Erhalt der Bäume möglich ist, sollte daher in die weiteren Überlegungen mit einfließen. In diesem Zusammenhang wird diskutiert, die westliche Baugrenze möglicherweise nicht ganz auszuschöpfen. Die ausgesparte Süd-West-Ecke des Bestandsgebäudes entfaltet zudem eine positive Wirkung auf den Stadtraum. Der Gestaltungsbeirat regt deshalb eine sensible Bearbeitung der Eckausbildung an und kann sich als Lösung – ähnlich wie im Bestand – eine sogenannte „negative Ecke“ vorstellen. Auch die Ausbildung eines Eingangsplatzes im Bereich der Süd-West-Ecke wird diskutiert und befürwortet. Im Hinblick auf die Entwicklung der Fassaden empfiehlt der Gestaltungsbeirat eine selbstbewusste, gleichzeitig zurückhaltende und bescheidene Gestaltung.

Schließlich regt der Gestaltungsbeirat an, sich im Zusammenhang mit der Bebauung dieses Grundstückes auch über dessen Zugangsfunktion zum Gesamtareal, über seine Verbindungsfunktion zum benachbarten Park, sowie auch über geeignete Wartemöglichkeiten im Zugangsbereich des neuen Gebäudes Gedanken zu machen. Letztere scheinen vor allem deshalb wichtig, weil mit dem Besuch dieses Gebäudes, als einem der ambulanten Versorgung, für die Besucher durchaus erhebliche Wartezeiten verbunden sind. Über seine reine Funktion als Eingangs- und Wartebereich stellt sich die Frage, wie der Neubau zu einer besseren Aufenthaltsqualität im Kreuzungsbereich von Harteneck-, Posilipo- und Meiereistraße hinaus beitragen könnte. Als eine Option wird eine Überdachung des Eingangsbereichs gesehen.

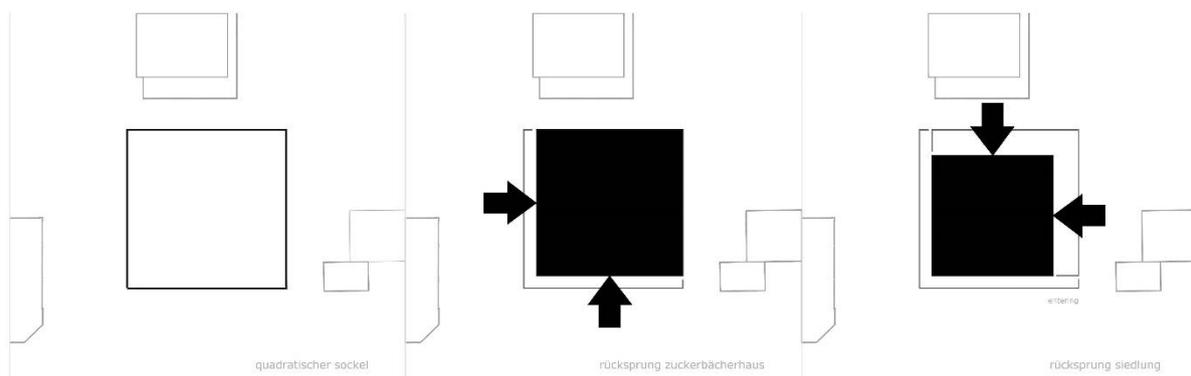
Der Gestaltungsbeirat bedankt sich für das profunde Herangehen an die Aufgabestellungen. Eine Wiedervorlage, gerne mit Aufzeigen von Alternativen, ist erwünscht.

Beratung im Gestaltungsbeirat am 25.10.2024



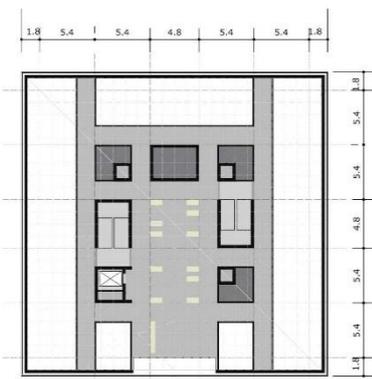
Ansichten Gebäudekubatur im 3D-Modell, HWP, Sept. 2024

Nach der Erstberatung im Gestaltungsbeirat hat sich das Büro HWP grundsätzlich mit der Kubatur des Gesamtbaukörpers und der inneren Erschließung des neu zu errichtenden Zentrums für ambulante Versorgung auseinandergesetzt. Abweichend von der Ausgangsidee arbeitet der fortgeschriebene Vorentwurf mit dem Quadrat als einfache geometrische Grundfigur. Durch Rücksprünge über dem 2. Obergeschoss und im obersten Geschoss reagiert der Baukörper auf die besondere stadträumliche Situation mit dem denkmalgeschützten und ältesten Klinikgebäude Posilipostraße 2 im Westen und dem Zeilenbau Meiereistraße 5-7 und seiner Wohnnutzung im Osten.

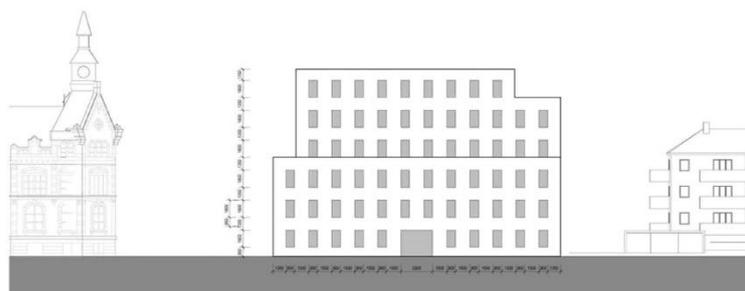


Lage Systemgrundrisse im Gebäudesockel, den Obergeschossen und dem Dachgeschoss, HWP, Sept. 2024

Nach weiteren Grundrissanalysen ist die Gruppierung der Behandlungsräume um ein zentrales innenliegendes Atrium besonders geeignet, die verschiedenen ambulanten klinischen Nutzungen in einem Baukörper zu organisieren. Daraus ergibt sich auch die mittige Lage des Gebäudezugangs an der Meiereistraße. Mit Rasterfassaden an allen vier Gebäudeseiten können die Anforderungen an flexible Grundrisse und Tageslichtbeleuchtung aller Behandlungsräume erfüllt werden.



Systemgrundriss EG



Fassadenstudie Südansicht, HWP, Sept. 2024

Diskussion und Empfehlung

Der Gestaltungsbeirat berät, auf der Basis einer Präsentation und eines Massenmodells, die Weiterentwicklung des am 19.04.2024 erstmals vorgestellten Projektes.

Während in der ersten Vorstellung des Projektes eine von den städtebaulichen Aspekten wie: Integration in den Kontext, Verhältnis zum öffentlichen Raum, Verträglichkeit der Baumasse usw. geprägte Herangehensweise gezeigt wurde, liegt der Ausgangspunkt der aktuellen Planung nunmehr in den projektimmanenten Anforderungen wie Raumprogramm und Funktionalität.

Es ist grundsätzlich möglich und richtig, sich einem Projekt an so markanter Stelle auf zwei unterschiedliche Arten, quasi einmal von „außen“ und einmal von „innen“ zu nähern. Dabei begrüßt der Gestaltungsbeirat die konzeptionell klaren und angemessenen Überlegungen der Architekten in Bezug auf die Flexibilität und vielfältige Nutzbarkeit des Gebäudes, auch und gerade für die im Raumprogramm offenbar geforderte Differenzierung der Raumgrößen.

Bedauert wird seitens des Gestaltungsbeirats, dass die beiden bisher präsentierten Konzeptansätze noch nicht ineinander integriert wurden, sondern eher noch unvereinbar nebeneinander zu stehen scheinen. Jedenfalls ist für den Gestaltungsbeirat nicht erkennbar, an welcher Stelle sich die Überlegungen der Präsentation vom 19.04.2024 und die damals vom Gestaltungsbeirat gemachten Empfehlungen im weiterentwickelten Projekt wiederfinden.

Selbst wenn, wie von Seiten der Vortragenden mitgeteilt wird, sich die Baumasse gegenüber dem Projekt vom 19.04.2024 verringert hat, erscheint dem Gestaltungsbeirat das dargestellte Bauvolumen zu groß und somit unvereinbar mit der städtebaulichen Situation. Es wird an dieser Stelle, an welcher der Rahmenplan „Klinikum Ludwigsburg“ – Grundlage für den Bebauungsplan – vier Vollgeschosse plus Staffeldachgeschoss vorsieht, ein sechsgeschossig erscheinendes Gebäude angeboten. Der Gestaltungsbeirat anerkennt das Bemühen durch die Rückstaffelung der oberen Geschosse, die vorhandene Baumasse verträglicher erscheinen zu lassen. Allerdings wird diese Staffelung von den Architekten derzeit noch eher formal hergeleitet (es handelte sich bei jedem Grundriss um ein Quadrat) als aus räumlich-städtebaulichen Überlegungen. Auch wirken die Proportionen (3:3) noch ungünstig. Die dargestellte Gliederung des Baukörpers schafft es derzeit noch nicht, einen angemessenen Übergang zum städtebaulichen Umfeld zu erzeugen. Hangaufwärts wird das Problem dadurch verschärft, dass – um eine noch höhere Grundstücksausnutzung zu ermöglichen – ein Graben zur Belichtung des Hanggeschosses erstellt wird, der die Harteneckstraße in „Dammlage“ versetzt und den Zwischenraum von Gehsteig- und Gebäudekante dem Straßenraum entzieht. Vielmehr sollte das Erdgeschoss auf die öffentliche Nähe entlang der Straße reagieren.

Der Eingang ins Gebäude ist an der richtigen Gebäudeseite angeboten. Jedoch wird die Chance noch nicht genutzt, mit einer baukörperrelevanten Ausbildung des Eingangsmotives, der Ausbildung eines Vorplatzes oder ähnlichem dem Gebäude ein Gesicht zu geben und den Besucherinnen und Besuchern die Orientierung in Bezug auf neues und bestehendes Klinikareal zu erleichtern. Der Gestaltungsbeirat betont, dass nicht nur das Innere des Gebäudes, sondern auch seine Außenwahrnehmung auf Patientinnen und Patienten sowie Besucherinnen und Besuchern eine Schlüsselrolle spielen.

Dem Argument, das angebotene Atrium „ersetze“ den vom Gestaltungsbeirat am 19.04.2024 empfohlenen, angemessenen Vorplatz, wie von den Architekten vorgetragen, folgt der Gestaltungsbeirat nicht. Das Atrium kommt nur einer Teilöffentlichkeit zugute und vergrößert mit großer Sicherheit die umschlossene Baumasse zu Ungunsten der Öffentlichkeit und der städtebaulichen Integration, z. B. dem Verhältnis zum historischen „Zuckerbäckerhaus“.

Die vorgeschlagenen Fassaden werden vom Gestaltungsbeirat, wie von den Architekten angeregt, als Typenstudien verstanden und als solche ausdrücklich begrüßt. In Anbetracht des städtischen Umfeldes und der vorherrschenden Maßstäblichkeit wird dabei die Variante Lochfassade einhellig bevorzugt. Der Gestaltungsbeirat bittet, diese Variante weiter zu entwickeln und zu differenzieren. Die Fassade kann in diesem Sinne die Frage der Integration des Baukörpers in das Umfeld möglicherweise unterstützen.

Der Gestaltungsbeirat regt an, im Weiteren eine Synthese aus den beiden vorgestellten Entwurfsansätzen zu erzeugen und dabei auch die Empfehlungen aus der Sitzung vom 19.04.2024, die weiterhin Bestand haben, mit einfließen zu lassen.

Die konkreten Empfehlungen des Gestaltungsbeirats zur heutigen Vorstellung lauten:

1. Baumasse verringern zugunsten des öffentlich zugänglichen Raumes. Dabei den bestehenden begrünten Vorplatz als Idee ins Neubaukonzept aufnehmen.
2. Auffindbarkeit und Aufenthaltsqualität des Einganges von der Klinikseite stärken.
3. Das Gebäude auf den „Stadtboden“ stellen und nicht in einen Belichtungsgraben.
4. Gliederung der Baumasse so, dass die Erscheinung der Baukörpergröße reduziert und die Integration in den Stadtraum gefördert wird.
5. Lochfassade weiterverfolgen und weiter differenzieren.

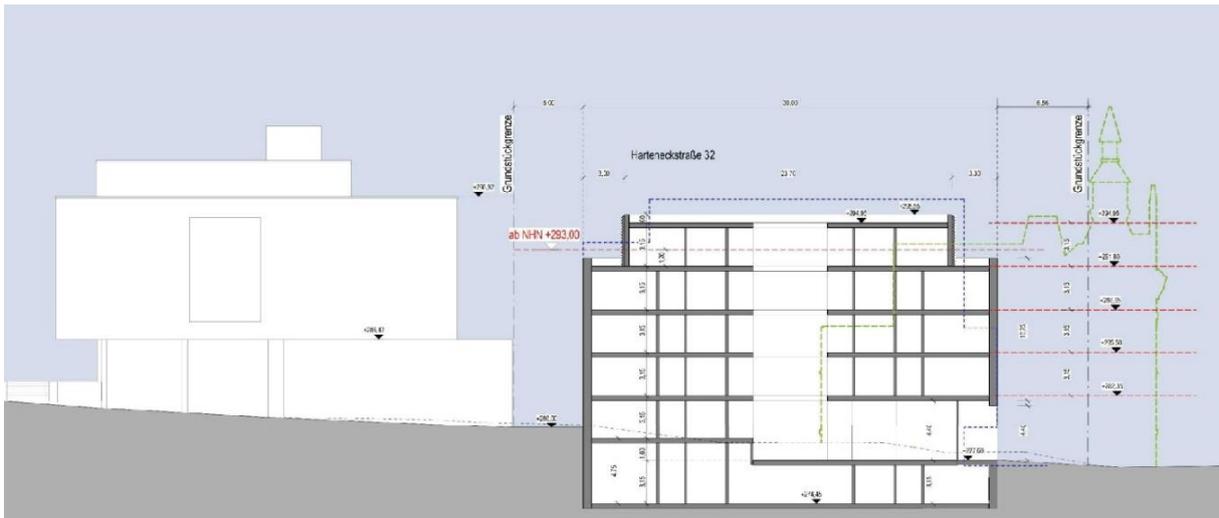
Beratung im Gestaltungsbeirat am 07.02.2025



Perspektive Einblick
Harteneckstraße, HWP,
Dez. 2024

Klinikum und Büro HWP haben in einer weiteren Überarbeitung das Raumprogramm reduziert und dadurch die Zahl der Geschosse von insgesamt sechs auf fünf reduzieren können. Damit wurde die weitreichendste Empfehlung des Gestaltungsbeirat aufgegriffen, die Baumasse zu verringern.

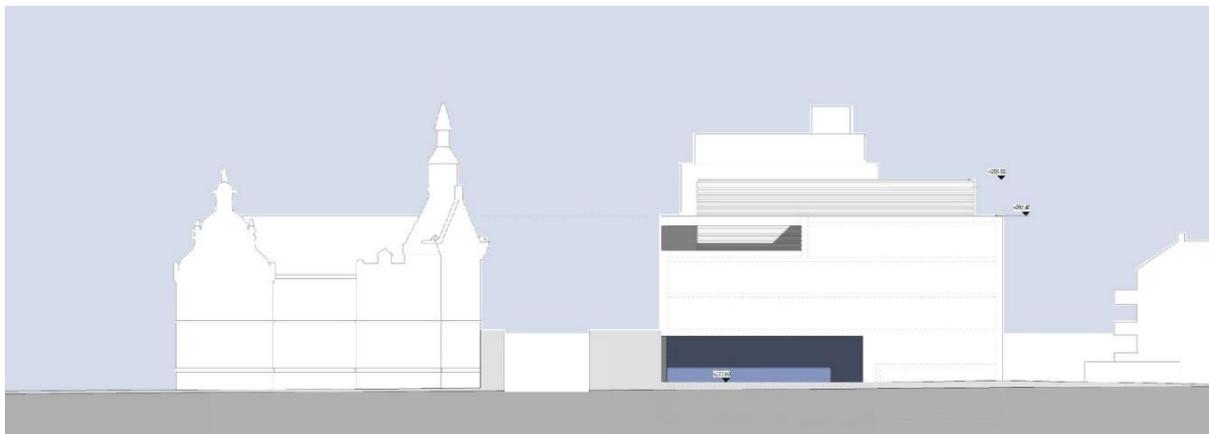
Die Attika über dem 3. Oberschoss als raumwirksamer Gebäudeabschluss ist jetzt nicht höher als die Firsthöhe des gegenüberliegenden, denkmalgeschützten Verwaltungsgebäude Posilipostraße 2. Dessen ortsbildprägendes Ecktürmchen an der Kreuzung Harteneck-/ Meiereistraße überragt bei dieser Planung das zurückgesetzte Staffeldachgeschoss als höchsten Punkt des ZAV-Neubaus.



Längsschnitt Harteneckstraße, HWP, Dez. 2024

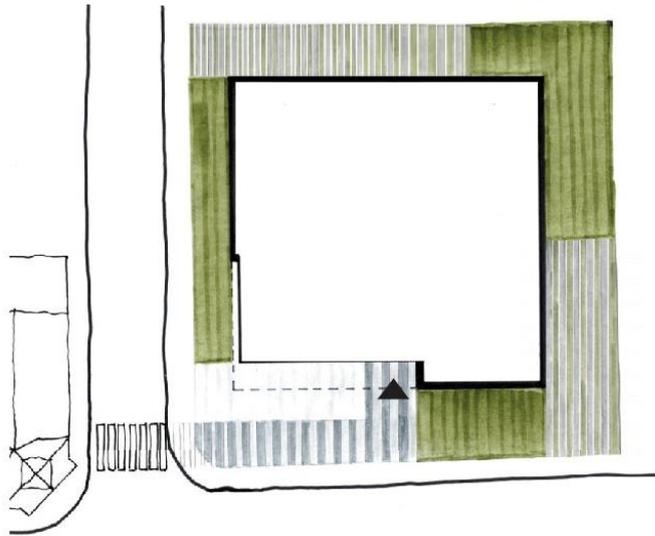
Schlüssel der Überarbeitung ist, dass Büro HWP im Erdgeschoss mit unterschiedlichen Geschosshöhen arbeitet und dadurch besser auf die vorhandene Topografie reagieren kann: Zur Meiereistraße wird ein niveaugleicher, barrierefreier Zugang geschaffen. Durch die Anhebung der Erdgeschossfußbodenhöhe der Räume zum nördlichen Nachbargebäude ist eine natürliche Belichtung über dem Straßenniveau der Harteneckstraße möglich. Auf die vorher notwendigen Belichtungsgräben im Erdgeschoss kann dadurch verzichtet werden.

Zur Umsetzung der Empfehlung, die Erscheinung der Baukörpergröße zu reduzieren, sollen Teile des Erdgeschosses und des 3. Obergeschosses hinter die Hauptfassadenebene eingezogen werden. Dadurch wird die Baumasse weiter gegliedert und die Fassaden zur Meierei- und Harteneckstraße passen sich besser der Maßstäblichkeit der unmittelbaren Nachbarbebauung an.



Ansicht Meiereistraße, HWP, Dez. 2024

Der Rücksprung im Erdgeschoss an der Gebäudeecke zur Harteneckstraße erleichtert die Orientierung und Auffindbarkeit des Gebäudezugangs an der Meiereistraße. Patienten und Besucher, die vom Parkhaus oder dem zentralen Klinikeingang in der Posillipostraße kommen, werden jetzt vom Fußgängerüberweg Harteneckstraße unmittelbar zum Gebäudezugang des ZAV-Neubaus geleitet.



Konzept Außenanlagengestaltung, HWP,
Dez. 2024

Weitergehende Überlegungen zur Fassadengestaltung und Gestaltung der Außenanlagen werden in der Sitzung des Gestaltungsbeirats vorgestellt.

Diskussion und Empfehlung

Auf der Basis einer Präsentation und eines Massenmodells wird die Weiterentwicklung des am 19.04.2024 und 25.10.2024 bereits vorgestellten Projektes beraten.

Der Gestaltungsbeirat stellt erfreut fest, dass mehrere Anregungen aus den vergangenen Sitzungen aufgenommen und im Entwurf umgesetzt wurden. Die Baumasse wurde sichtbar reduziert, sodass ein gesamtes Geschoss entfallen konnte. Über eine split-level-artig versetzte Geschosshöhe im Erdgeschoss konnten die nördlichen Abgrabungen vermieden werden und das Gebäude in die „natürliche“ Topografie integriert werden. Insofern hat sich der Gebäudeentwurf sehr positiv weiterentwickelt.

Auch die Ausbildung eines erkennbaren, weil gegenüber dem Hausgrund zurückspringenden Eingangsbereiches wird begrüßt, wenngleich eine eher platzartige Auffassung dieses Bereiches noch gestärkt werden könnte, wenn der vorgelagerte Gehweg denselben Belag erhielte wie der auf dem Grundstück selbst befindliche Vorbereich. Auch gestaltet sich die Integration des Eingangsbereiches in die Topografie nach Norden entlang der Harteneckstraße noch immer schwierig, weil hier das Gelände nicht nur nach Norden ansteigt, sondern auch ein Quergefälle zum Gebäude hin aufweist. Hier regt der Gestaltungsbeirat an, zu überprüfen, ob nicht der Eingangsbereich nach Norden hin nur auf der Hälfte der bisherigen Länge zurückspringen könnte und somit das Topografieproblem nahezu umgangen bzw. mit einem direkten Anschluss ans Haus gelöst werden könnte. Konsequenterweise würde dann der bisher vorgeschlagene Grünstreifen mit dem Geländeanschluss ans Haus enden und somit der Platzgedanke beim Haupteingang nochmals stärker hervortreten.

Für die bauliche Formulierung des Eingangsbereiches werden zwei Varianten vorgeschlagen. Die in Option 1 vorgeschlagene starke Modulation der oberen Gebäudeecke mit einem „Bügel“ als Sonderelement kann gegenüber dem aus der Baumassenlogik des Gebäudes entwickelten Option 2 nicht überzeugen. Insbesondere die subtile Abwandlung des Fassadenthemas durch Entfall der Fenster im oberen Bereich und der Vorschlag einer dort sichtbaren und kräftigen Begrünung vermögen bei Option 2 zu überzeugen. Die expressive Stützens Ausbildung im Erdgeschoss wird bei Option 2 hingegen kontrovers diskutiert. Hier ist der Gestaltungsbeirat der Ansicht, dass die einfache Lösung aus Option 1 angemessener ist. Um den Eingangsbereich zu betonen, könnte eine andere Farbgebung des Eingangsbereichs zum Einsatz kommen.

Der Vorschlag einer Fassadengestaltung mit Lochfenstern wurde, wie in der gezeigten Perspektive von Südosten gut zu sehen ist, überzeugend weiterentwickelt. Dieses Motiv ist stark genug, um die gesamte vordere Fassadenebene des Gebäudes zu bespielen, die Formatwechsel vor allem Richtung Harteneckstraße (stehende Formate), aber auch über dem Eingangsbereich, wirken eher verunklarend.

Der Vorschlag mit der Materialwahl für die Fassade einen Bezug zum sog. „Zuckerbäckerhaus“ zu suchen, wird begrüßt. Dabei geht es nicht um eine Nachahmung der vorgefundenen Kleinteiligkeit, sondern z. B. um Anklänge an die dort vorhandene rote Ziegelfarbe für die Ziegelverblendung des neuen Gebäudes, die Übernahme der weißen Fensterprofilfarbe oder die vorgefundene Putzfarbe, beispielsweise für den zurückgezogenen Eingangsbereich oder das Staffelgeschoss.

Insgesamt hat das Projekt eine sehr positive Entwicklung genommen. Der Gestaltungsbeirat wünscht der weiteren Planung und Ausführung einen guten Verlauf und würde sich freuen, hin und wieder von der Verwaltung über den aktuellen Sachstand informiert zu werden. Auch wenn der Gestaltungsbeirat weitere förmliche Beratungen nicht mehr für erforderlich hält, steht er auf Anfrage jederzeit gerne für Gespräche zu Verfügung.

NICHT ÖFFENTLICHE BERATUNG

TOP 2: 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

- Erstvorlage

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 Järgärtnerie und Stadtgärtnerie) 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 Gärtnerie 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.

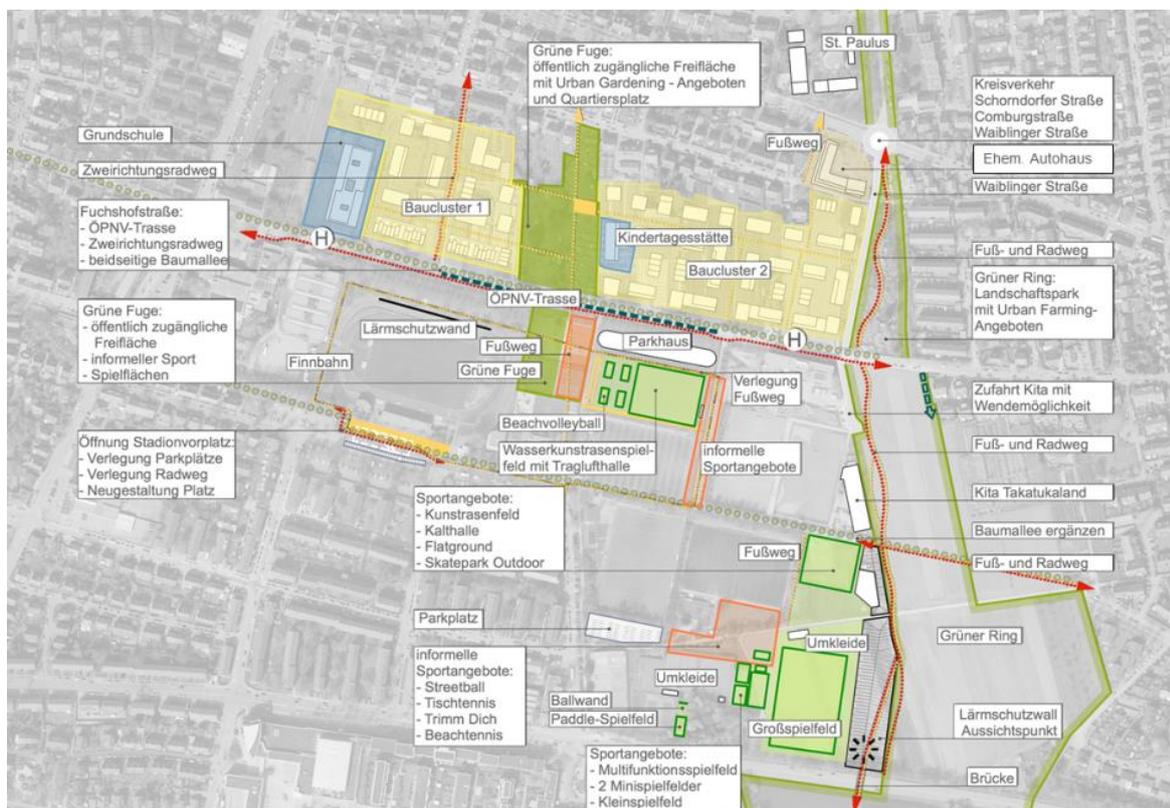
Planungsziele und Rahmenplan

Die Entwicklung des „Fuchshofs“ war Gegenstand des Planungsverfahrens Fuchshof. Die Stadtverwaltung hat 2013 bis 2014 einen beschränkt offenen Ideenwettbewerb im kooperativen Planungsverfahren zur Entwicklung eines städtebaulichen Rahmenplans durchgeführt. Ziel war es, eine ganzheitliche Lösung für die nachhaltige Entwicklung des Bereichs und der angrenzenden Stadtquartiere zu bekommen. Basierend auf dem Siegerentwurf von 2014 wurde ein Gesamtkonzept erarbeitet, das ausreichend Flexibilität für eine stufenweise Umsetzung bietet.



Abgrenzung des Wettbewerbsgebiets 2013

Die Identität des Fuchshofs, das Nebeneinander von Sport, Grün und Wohnen, die Bezüge zu den bestehenden Quartieren und Landschaftsräumen sowie die Qualität der konzipierten Stadträume waren wichtige Eckpfeiler bei der Erarbeitung des Rahmenplans. Im September 2017 wurde die Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Gebiet beschlossen und damit die Weichen für die konkreten Planungen bzw. Umsetzung gestellt. Mit dem Beschluss des Rahmenplans wurden wichtige Zielaussagen zu den Themenfeldern Sport, Grün, Wohnen und Mobilität definiert. Im Folgenden wurden Fachkonzepte (Freiraum-/ Mobilitätskonzept und städtebaulicher Entwurf) als Basis für den Bebauungsplan erarbeitet und im Dezember 2019 beschlossen.



Rahmenplan Fuchshof, 2019

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 Gestaltrichtlinien erarbeitet. Die Gestaltrichtlinien 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 Bauherren, zukünftige Wohnungseigentümer und Planer. Ziel der Gestaltrichtlinien 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 Gestaltrichtlinien 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

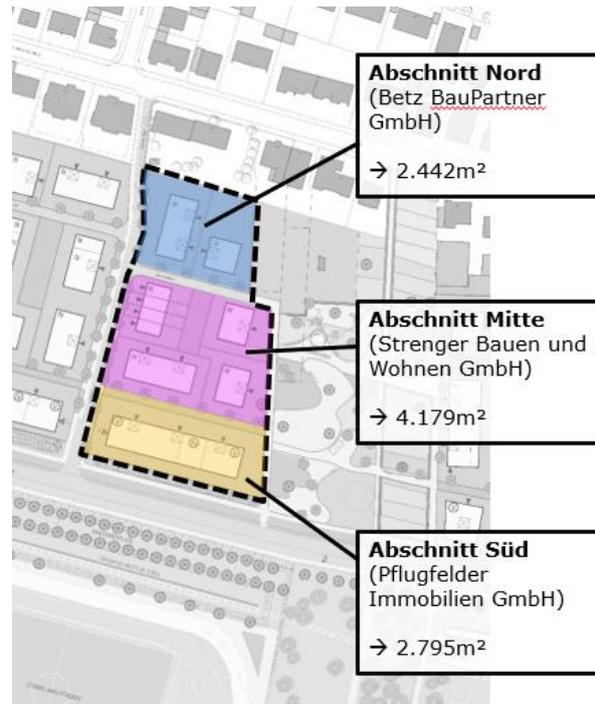
Die Stadt beabsichtigt im Baucluster 1 die Baufelder zwischen der Grünen Fuge Nord im Osten und dem im Bau befindlichen Amberweg an ein Bauträgerkonsortium der Bauträger Betz BauPartner Firmengruppe, Pflugfelder Unternehmensgruppe und Strenger Holding GmbH zu veräußern. Das Projektgrundstück beinhaltet 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

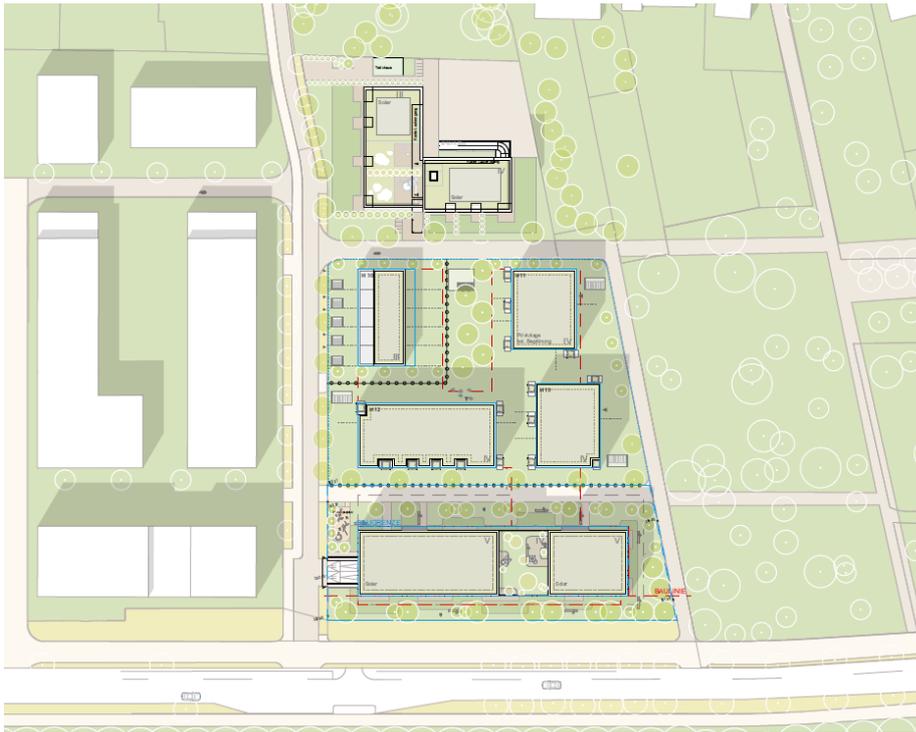
Baurechtliche Rahmenbedingungen



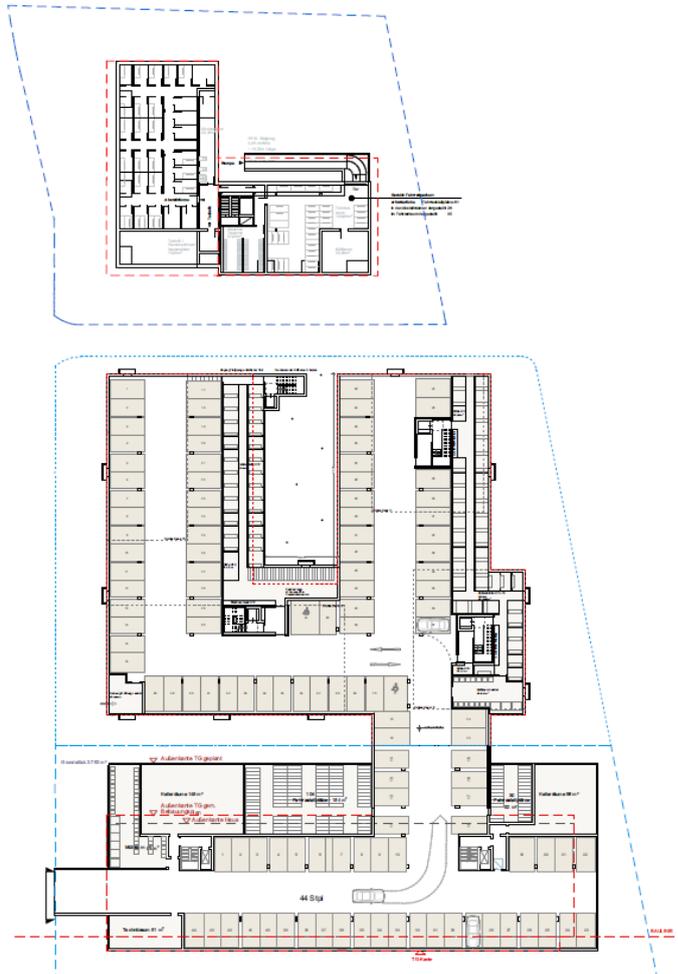
Auszug Bebauungsplan „Wohnpark Fuchshof“ vom 23.12.2023

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.

Aktuelle Planung vom 24.01.2025



Gesamtlageplan



Grundriss Untergeschoss

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

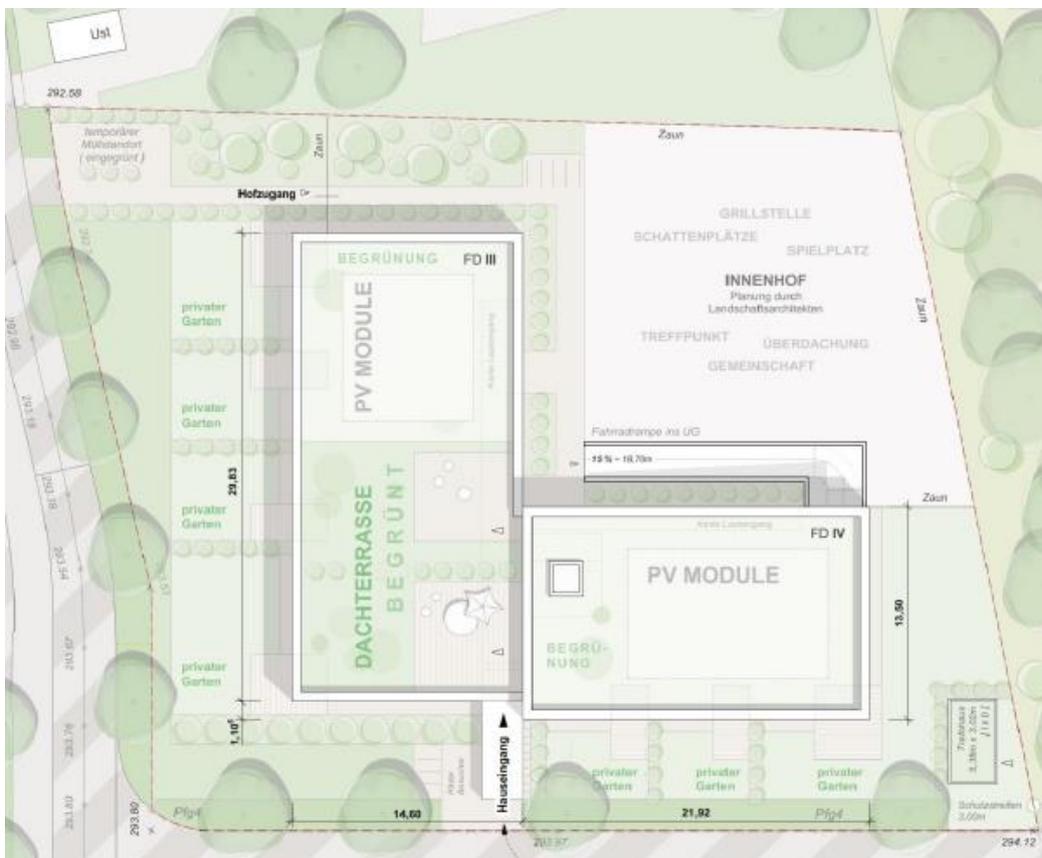
- Abschnitt Nord: 23 Wohneinheiten
- Abschnitt Mitte: 70 Wohneinheiten
- Abschnitt Süd: 59 Wohneinheiten

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.

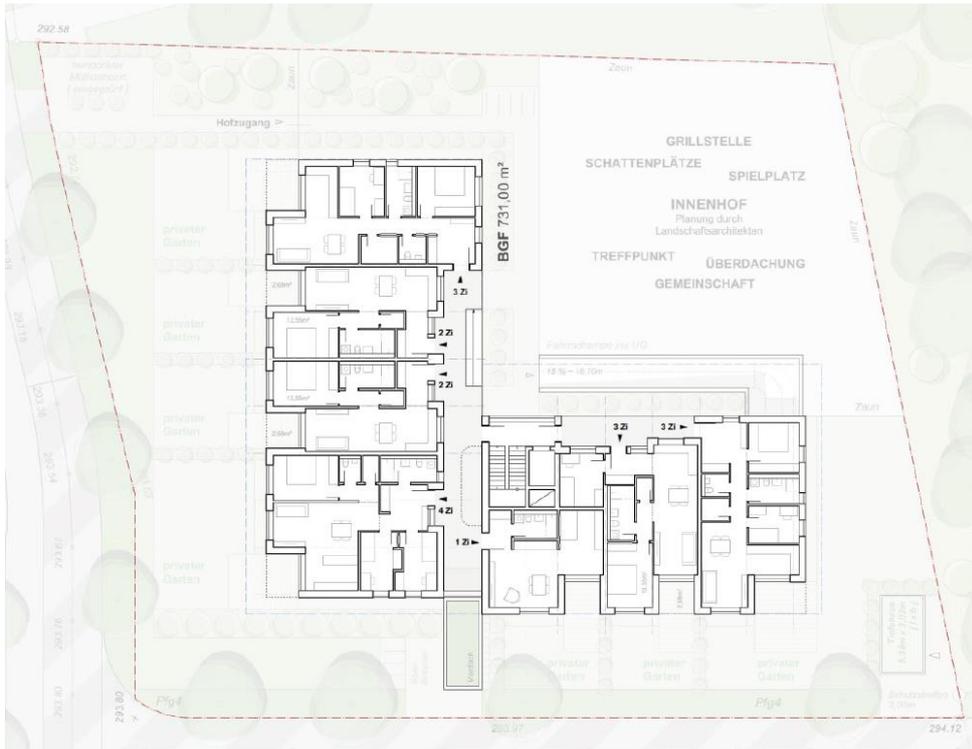
Die Tiefgarage einschließlich der Kellerräume erstreckt sich auf den Abschnitten Mitte und Süd mit insgesamt 105 Stellplätzen für das Wohnen und 11 Besucherstellplätzen. Die fußläufige Erreichbarkeit der Wohnungen im Abschnitt Nord zu den Stellplätzen in der Tiefgarage ist über einen Treppenabgang mit 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.

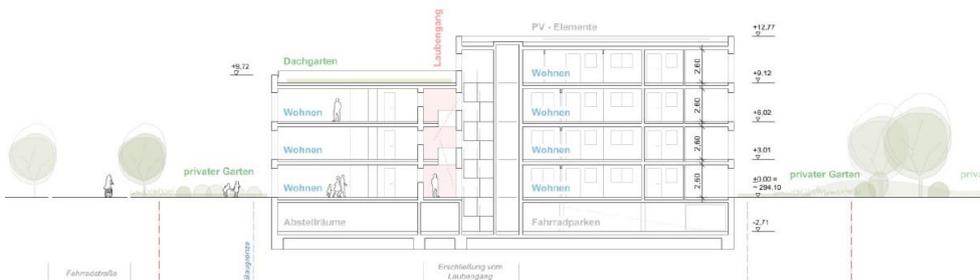
Abschnitt Nord (Betz BauPartner GmbH, Asperg)



Lageplan



Grundriss Erdgeschoss



- ▷ Kubatur/ Gebäudehöhen:
III Geschosse - max. 10,40 m
IV Geschosse - max. 13,60 m
- ▷ Laubengang: sozialer Ort/ Treffpunkt/ Begegnungsraum im Haus

Schnitt



ANSICHT NORD _ Innenhof



ANSICHT SÜD _ Wohnweg

Ansichten Variante 1



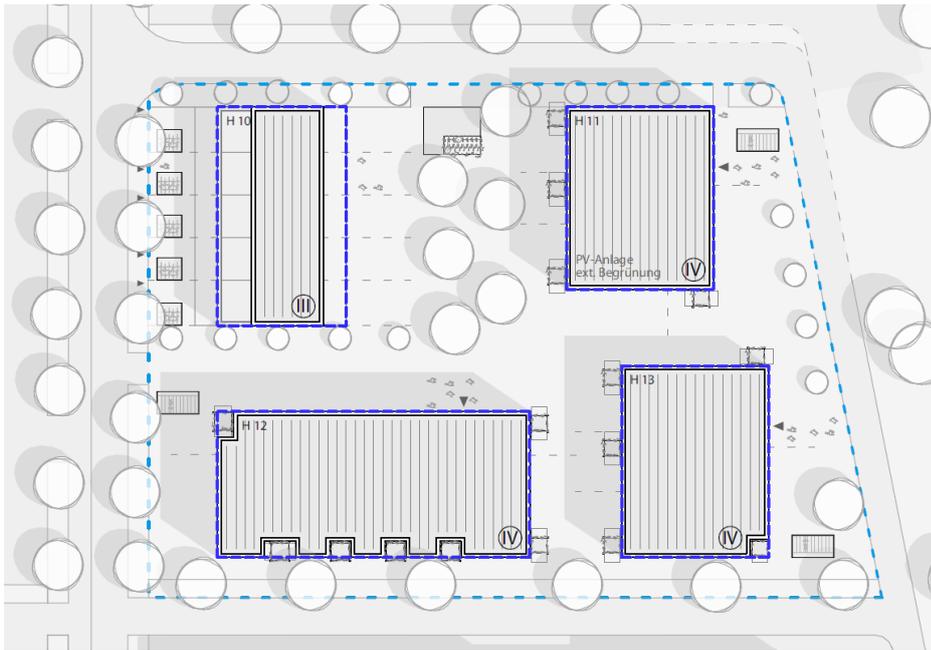
Ansichten Variante 2

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

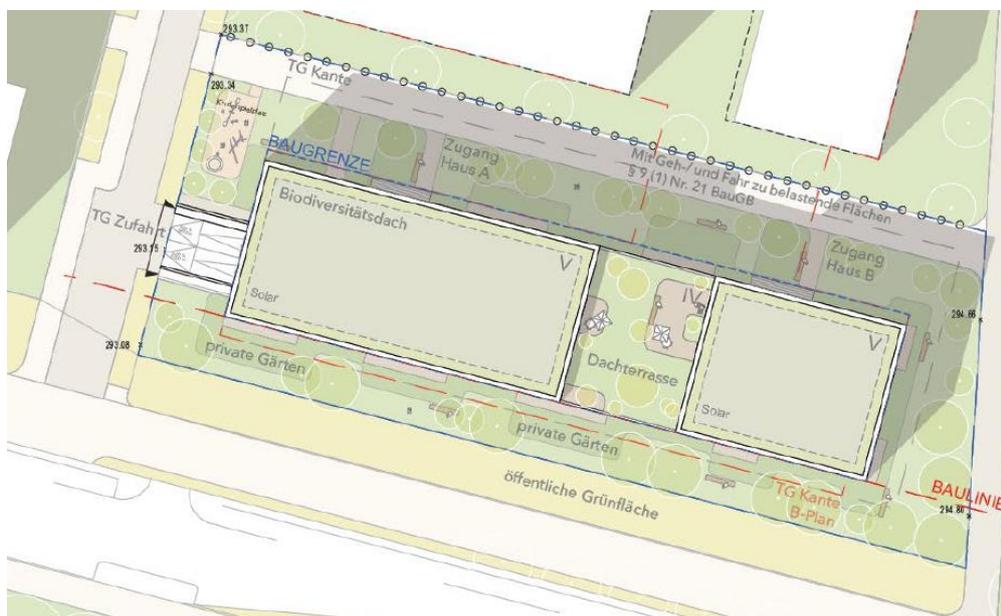
Das eingereichte Planungskonzept ist durch vier Gebäude (Baufelder 10 bis 13), die sich um den zentralen Wohnhof gliedern, gekennzeichnet. Der städtebauliche Entwurf sah für das Baufeld 10 eine Reihenhäuserzeile mit vier Reihenhäusern und einer Gebäudelänge von 24 m vor. Das vorgelegte Planungskonzept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

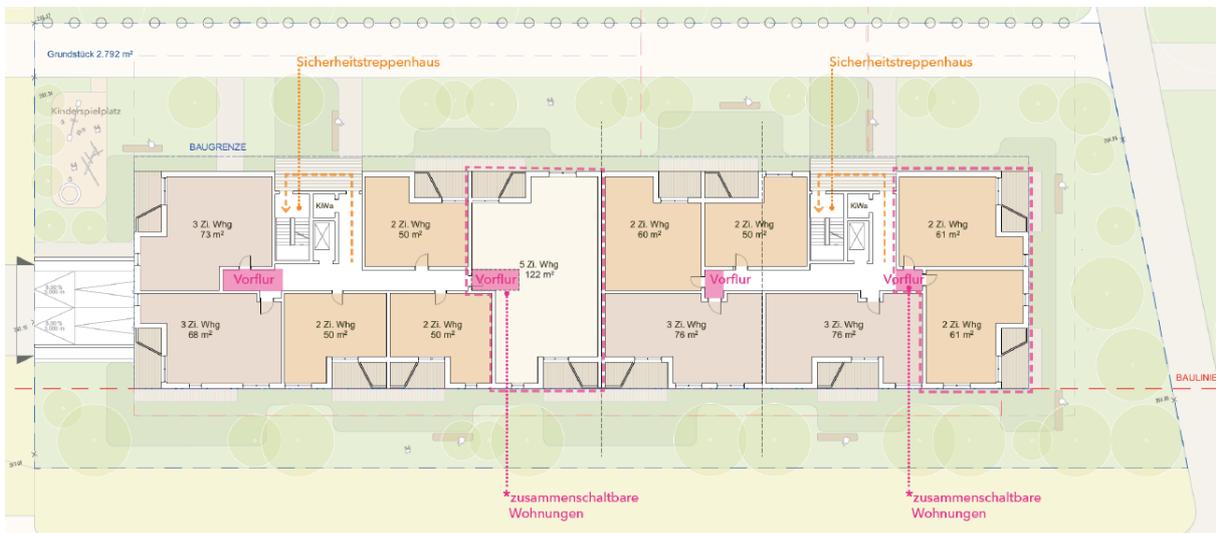
Abschnitt Süd (Pflugfelder Immobilien GmbH, Ludwigsburg)



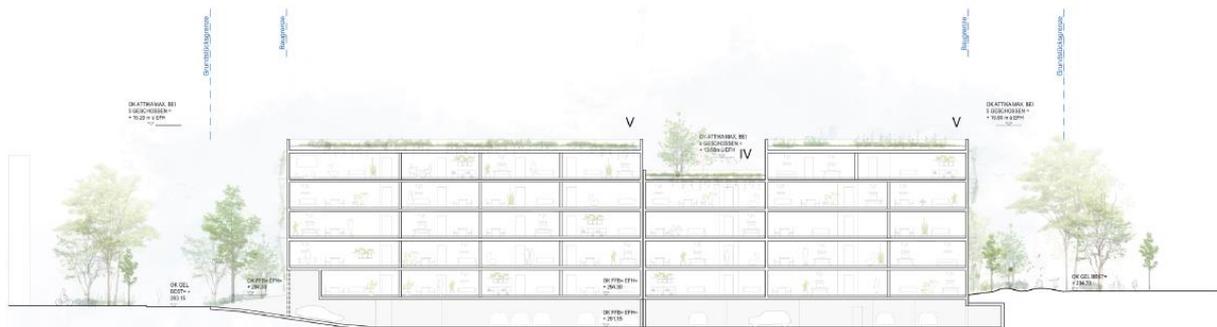
Lageplan



Grundriss Erdgeschoss



Obergeschoss mit Darstellung zusammenschaltbarer Wohnungen



Längsschnitt

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 Laubengangerschließung 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.