

zur Sitzung des Gestaltungsbeirats (GBR)

am Freitag, 11.12.2020, Kulturzentrum, Großer Saal

Dauer: von 13.00 bis 17.30 Uhr

Nicht – Öffentlich Von 15.30 bis 17.30 Uhr

Vorsitz

Andrea Schwarz, Petra Zeese

Teilnehmende

Externe Fachleute:	Petra Zeese, Vorsitzende Prof. Stefanie Eberding Prof. Johannes Kappler
Fraktionsvertreter:	Ulrich Bauer , B90/Grüne Florian Sorg, B90/Grüne Maik Stefan Braumann, CDU Armin Klotz, CDU Bernhard Remmele, Freie Wähler Dieter Juranek, SPD Jürgen Müller, LINKE Elga Burkhardt, LUBU
Vertreter der Verwaltung	Andrea Schwarz, Bürgermeisterin
Bürgerbüro Bauen:	Hilke Conrad (zu TOP 1 und 2) Gerhard Rotkopf (zu TOP 3)
Stadtplanung und Vermessung:	Martin Kurt, Fachbereichsleitung Ulrich Seiler (zu TOP 1) Vanessa Sommer Avni Veselaj (zu TOP 2)

Schriftführung

Externe Fachleute / FB 61
Beiratsprotokoll – Versand:

Tagesordnung

Öffentlich

TOP 1 Bauvorhaben „Hindenburgstraße 60“,
Zuletzt beraten am 15.05.2020
W i e d e r v o r l a g e

TOP 2 Bauvorhaben „Fuchshof - Baucluster 1, Baufeld 1“,
Zuletzt beraten am 25.09.2020
W i e d e r v o r l a g e

Nicht Öffentlich

TOP 3 Bauvorhaben „Martin-Luther-Straße 15“,
E r s t b e r a t u n g

Verlauf

Frau Bürgermeisterin Schwarz begrüßt um 13.00 Uhr alle Anwesenden und stellt die Mitglieder des Gestaltungsbeirats und die Vertreter:innen des Gemeinderats und der Verwaltung kurz vor.

Folgende externe Fachleute sind anwesend:

- **Petra 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, Preisrichtertätigkeit.
- **Prof. Stefanie Eberding**, Architektin, Büro (se)arch architekten aus Stuttgart, seit 2018 Professorin für Entwerfen, Gebäudekunde und Baukonstruktion Frankfurt University of Applied Sciences, Preisrichtertätigkeit.
- **Prof. Johannes Kappler**, Architekt und Partner des Büros Johannes Kappler Architektur und Städtebau in Nürnberg, seit 2012 Professor an der Hochschule für angewandte Wissenschaften München, Fakultät Architektur, Lehrgebiet Städtebau, Preisrichtertätigkeit.



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

gez. Petra Zeese, Vorsitzende

gez. Andrea Schwarz, Bürgermeisterin

ÖFFENTLICH

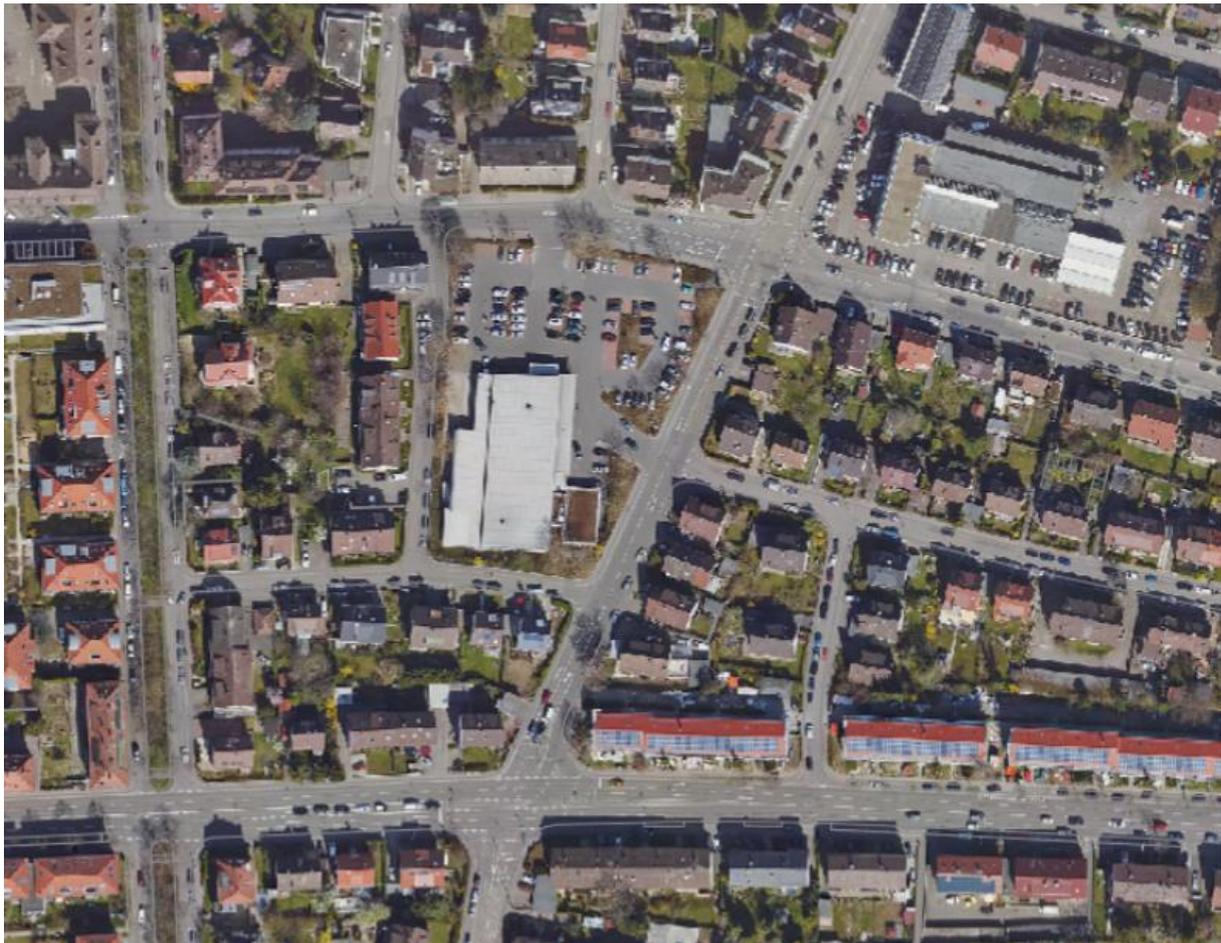
TOP 1: Hindenburgstraße 60, Oststadt

Neubau Lebensmittelmarkt mit Wohnungen

Bauherr: Lidl Vertriebs-GmbH, Herr Peter Mayerhöfer
Architekt: Planung & Service, Herr Pfeiffer
Freivogel Mayer, Herr Mayer (Fassadengestaltung)
Landschaftsarchitekten Fischer + Partner, Herr Fischer

- W i e d e r v o r l a g e, zuletzt beraten am 15.05.2020

Ausgangslage



Luftbilder: Stadt Ludwigsburg (2019)

Aktuelle Planung vom 30.11.2020



Ostfassade zur Oststraße. Die drei Nutzungsebenen Parken, Markt und Wohnen sind im Fassadenbild ablesbar.



Nordfassade zur Hindenburgstraße. Die Fassade vor dem Markteingang und der Verkaufsebene sind großzügig verglast. Davon setzt sich die Lkw-Andienung mit der Werbefläche für den Markt als möglichst geschlossene Fläche ab.

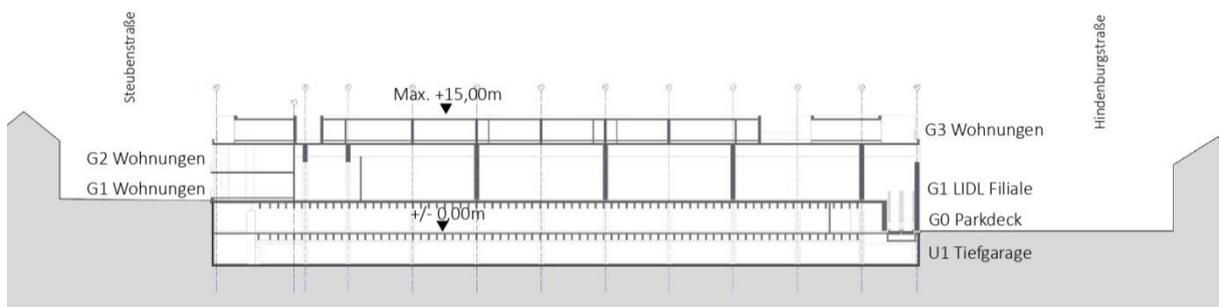
Das Bäckereicafé steht als separater Baukörper mit zwei Nutzungsebenen im Kreuzungsbereich Oststraße / Steubenstraße. Im Obergeschoss ist der Café-Bereich mit einer Südterrasse und einem zweiten Zugang von der Steubenstraße geplant.



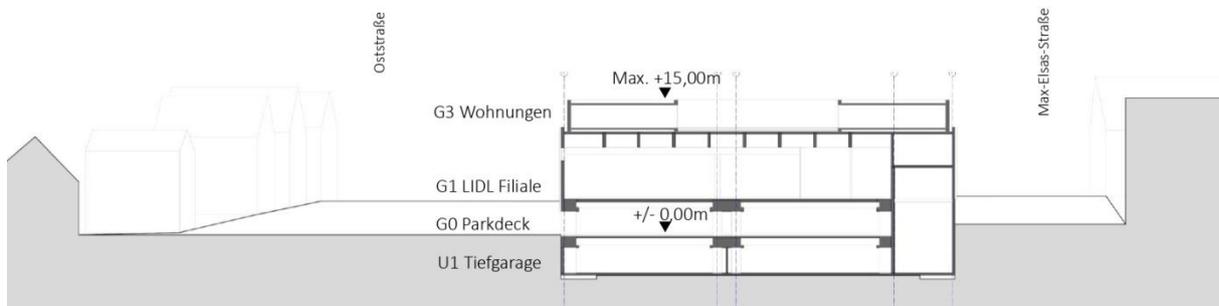
Westfassade zur Max-Ellas-Straße. Die Fassade vor der Marktebene ist von dem darüber liegenden Wohngeschoss abgelöst. Die Fassadenebene der Wohnungen tritt hinter den Hausgrund zurück. Freisitze zwischen den Wohnungen gliedern das vom Straßenraum wahrnehmbare Volumen des obersten Geschosses.



Südfassade zur Steubenstraße. Das integrierte Marktgebäude stellt sich nach Süden als zweigeschossiges Wohngebäude mit Loggien und einem aufgesetztem Dachgeschoss dar.



Längsschnitt von Steuben- bis Hindenburgstraße. Die Parkebenen U1 und G0 sind zur Steubenstraße in das Gelände eingegraben. Die Wohnungen schließen den Lebensmittelmarkt ein.



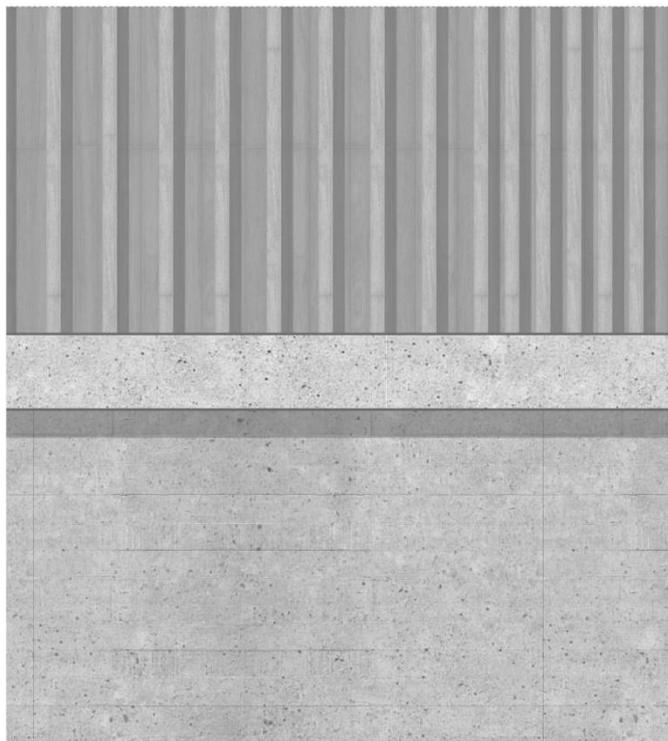
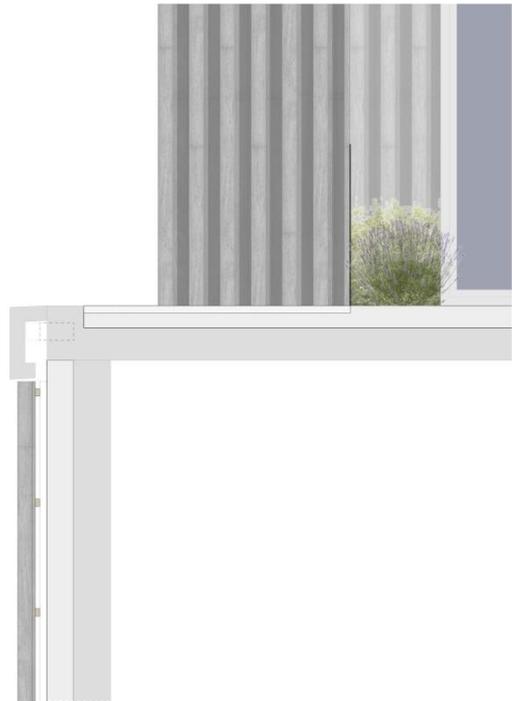
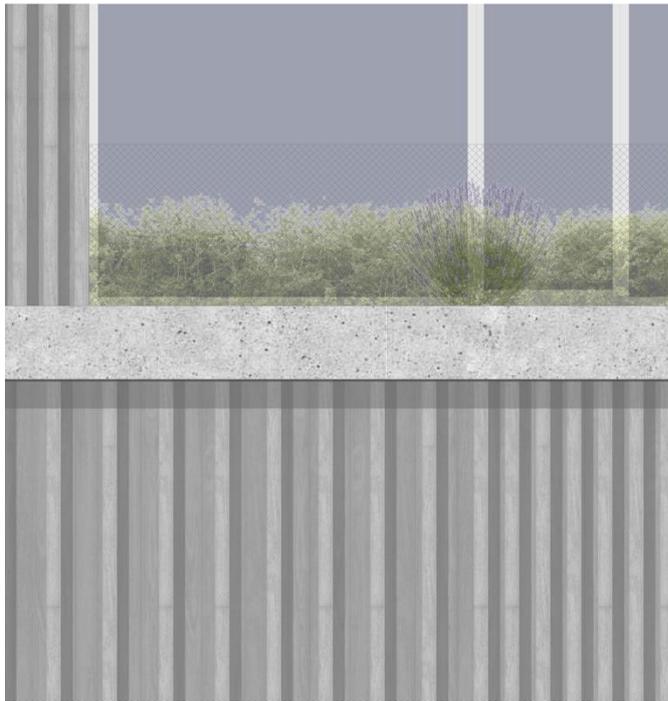
Querschnitt von Oststraße bis Max-Elsas-Straße. Die Höhenentwicklung des Neubaus orientiert sich an den vorhandenen Gebäudehöhen in der Max-Elsas-Straße. Durch die ansteigende Topographie tritt die angegebene Gebäudehöhe von 15 m nur an der Hindenburgstraße in Erscheinung.



Wohnungsgrundriss (Ebene G3) über dem Lebensmittelmarkt. Alle Wohnungen sind über einen begrünten Innenhof erschlossen. Die Zugänge von zwei Wohnungen sind als Nachbarschaft gekoppelt. Großzügige Terrassen bzw. Loggien sichern jeder Wohnung einen privaten Freiraum.

Insgesamt entstehen in der Ebene G3 und an der Steubenstraße ca. 30 Mietwohnungen neu.

Gestaltungs- und Materialstudie für die Fassade Materialstudie „Holz“ (1)



Detailansicht

Vertikalschnitt

Aufbau:
Kantholz 100/100 mm
Abstandhalter 10 mm
Holzschalung vertikal 20/150 mm
Lattung horizontal 30/50 mm
Lattung vertikal 50/50 mm
Fassadenbahn
Dämmung 180 mm bzw.
Kantholz horizontal 320/120 mm
Stahlbetonwand 250 mm

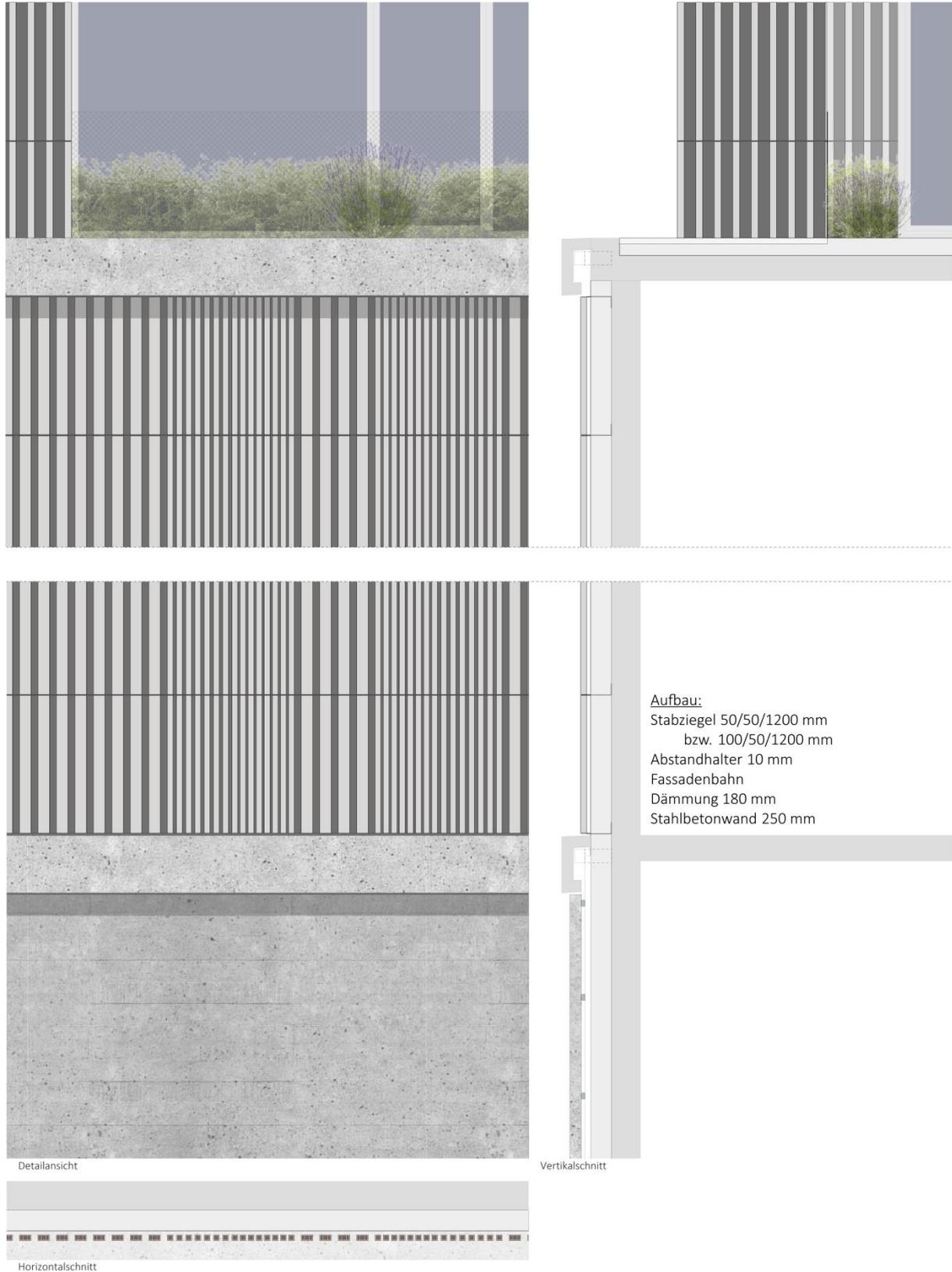


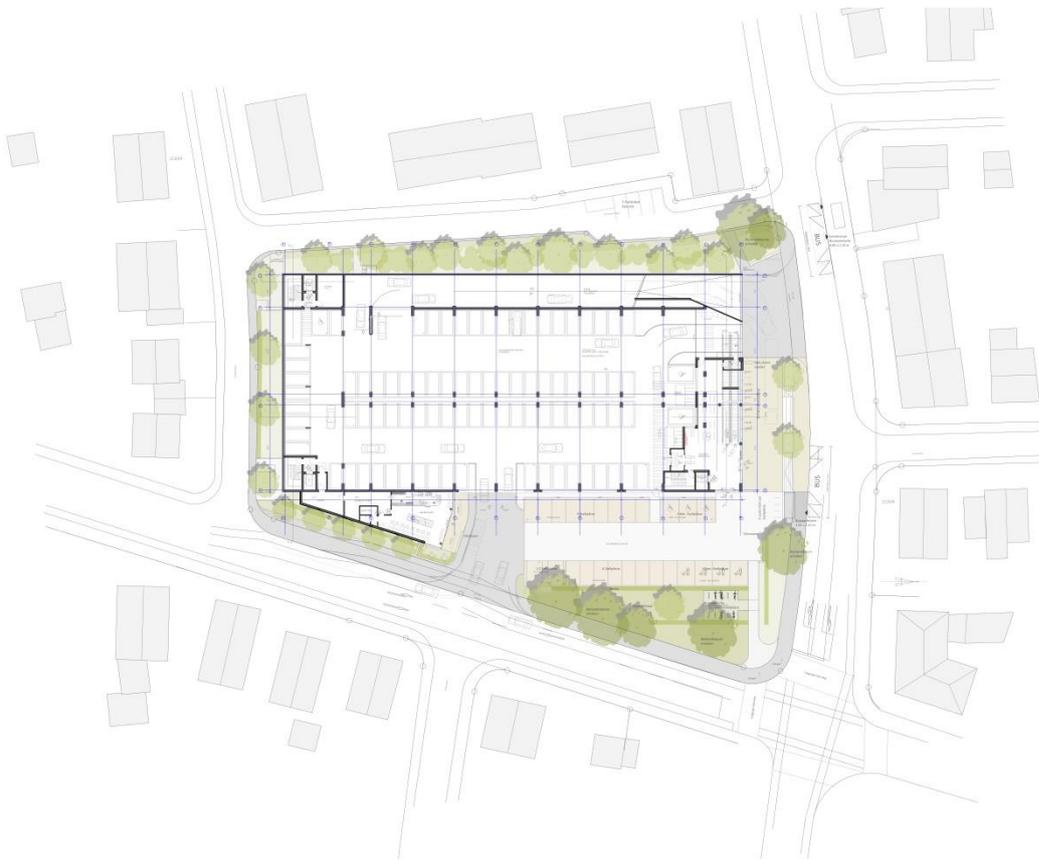
Horizontalschnitt

Materialstudie „Metall“ (2)



Materialstudie „Keramik“ (3)





Lageplan mit Freianlagenplanung. Der Marktzugang an der Hindenburgstraße erhält einen Vorplatz mit Sitzstufen und integrierter Buswarte. Zur Max-Elsas-Straße säumt eine aufgelockerte Bepflanzung mit Bäumen, Sträuchern und Stauden den Neubau ein. Der Baumbestand an der Hindenburg- und Oststraße wird weitgehend erhalten und in die neu angelegten Pflanzflächen eingebunden. An der Steubenstraße liegen die Terrassen der EG-Wohnungen in einer gestalteten Vorgartenzone.

Diskussion und Empfehlung

Der Gestaltungsbeirat begrüßt die Weiterentwicklung des Bauvorhabens. Die Anregungen aus der Sitzung im Mai 2020 und die Empfehlung, die Fassadenvariante 2 weiterzuentwickeln, wurden aufgenommen und sinnvoll weiterbearbeitet. Dies drückt sich in der Ablesbarkeit der Nutzung in der Fassadengestaltung sowie der Rückstaffelung des oberen Geschosses und der damit verbundenen Gliederung des Baukörpers aus. Positiv hervorzuheben ist die vorgelegte Variantenbildung der Fassaden hinsichtlich ihrer Struktur und Materialität sowie die detaillierte Freiraumgestaltung.

Folgende Empfehlungen für die weitere Bearbeitung werden kommuniziert:

Die dargestellte Lamellenstruktur an den Fassaden ist gelungen, bringt eine wohltuende Tiefenwirkung, strukturiert geschickt das große Volumen und soll beibehalten werden. Der Gestaltungsbeirat begutachtet die vorgelegten Materialvarianten der Fassade. Der Baustoff Holz bringt Haptik, Maßstäblichkeit und Leichtigkeit und mildert somit das großflächige Erscheinungsbild ab. Die Variante mit dem Metalllochblech vermittelt einen gewerblichen oder industriellen Kontext und fügt sich nicht in das Wohnumfeld ein. Der Baustoff Keramik ist in seiner Materialität denkbar, allerdings unterstreicht der schwerere anmutende Baustoff das großflächige Volumen. Vor dem Hintergrund dieser Abwägung

empfiehlt der Gestaltungsbeirat einstimmig, die Materialvariante mit Holz weiterzuvorführen. Die vorliegende Planung schlägt vor das Lidl Logo großflächig in die Fassadenstruktur zu integrieren. Dieser Ansatz ist gelungen und soll weiterverfolgt werden.

Die Hauptfassade entlang der Hindenburgstraße überzeugt noch nicht. Zu prüfen ist, inwieweit das Thema der an den Längsseiten vorhandenen Lamellenstruktur sich an dieser Seite fortsetzt und somit die Fassade gliedert.

Durch das hohe Tor der Anlieferung entsteht ein Höhenversprung in der Ansicht. Das Tor muss sich hinsichtlich seiner Farbe und Materialität in die Fassade integrieren und der Höhenversprung ist mittels der Lamellenstruktur auszugleichen.

Die Belichtung der nach Norden orientierten Wohnung wird kritisch gesehen und muss überprüft werden.

Das grüne Pflanzband an der Schnittstelle zwischen Geländer und Dachkante wirft Fragen bezüglich der Absturzsicherung und Pflege auf, die geklärt werden müssen. Auf Geländer in Glasoptik soll verzichtet werden. Der Gestaltungsbeirat betont die Wichtigkeit einer intensiven Dachbepflanzung hinsichtlich des Mikroklimas.

Die Freiraumgestaltung wird aufgrund der Baumpflanzungen und des Erhalts der Bestandsbäume an der Oststraße / Hindenburgstraße anerkannt. Zum Kreuzungsbereich Oststraße / Hindenburgstraße sollte insgesamt eine einladende und ruhige Platzgestaltung gesucht und eine eher abschirmende Wirkung durch Hecken vermieden werden. Die befestigten Flächen wirken mit den unterschiedlichen Nutzungszuordnungen zu kleinteilig. Empfohlen wird eine durchgängige flächige Gestaltung mit farbigem Asphalt.

Der Gestaltungsbeirat lobt die intensive Auseinandersetzung mit dem Bauvorhaben und die konstruktive Zusammenarbeit zwischen Bauherren, Architekten und Gestaltungsbeirat.

Der Bauherr wird in engem Austausch mit der Stadt die weitere Bearbeitung vornehmen.

Auf dieser Grundlage soll nun das Bebauungsplanverfahren durchgeführt werden. Eine Wieder Vorlage im Gestaltungsbeirat ist nicht erforderlich.

TOP 2: Fuchshof, Baucluster 1 – Projektgrundstück Bonava, Oststadt

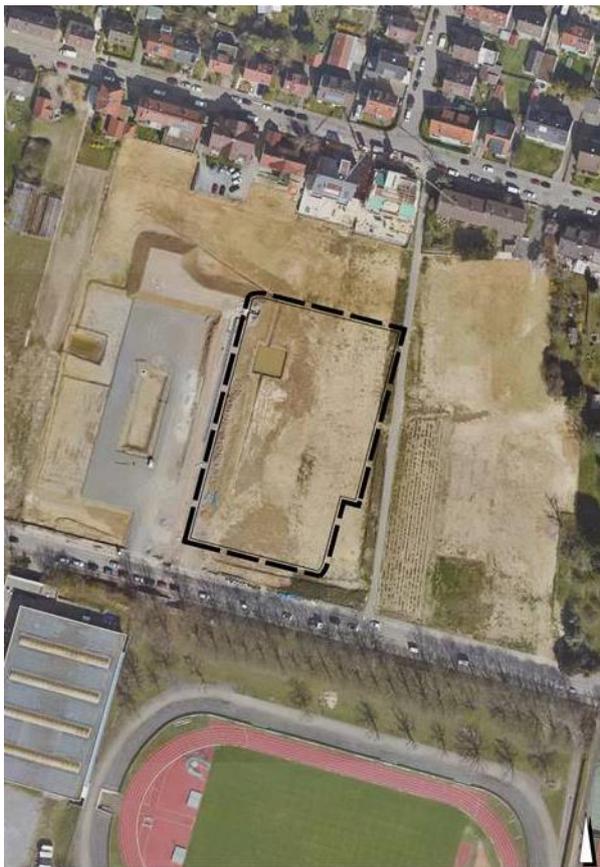
Bebauungskonzept Baucluster 1

Bauherrschaft/Projektentwickler: Bonava; Herr Tarasov
Architekt: Fischer Architekten, Mannheim; Herr Fokken
Pfrommer+Roeder Landschaftsarchitekten, Stuttgart;
Herr Scholz

- W i e d e r v o r l a g e, zuletzt beraten am 25.09.2020

Ausgangslage

Städtebauliches Konzept Fuchshof



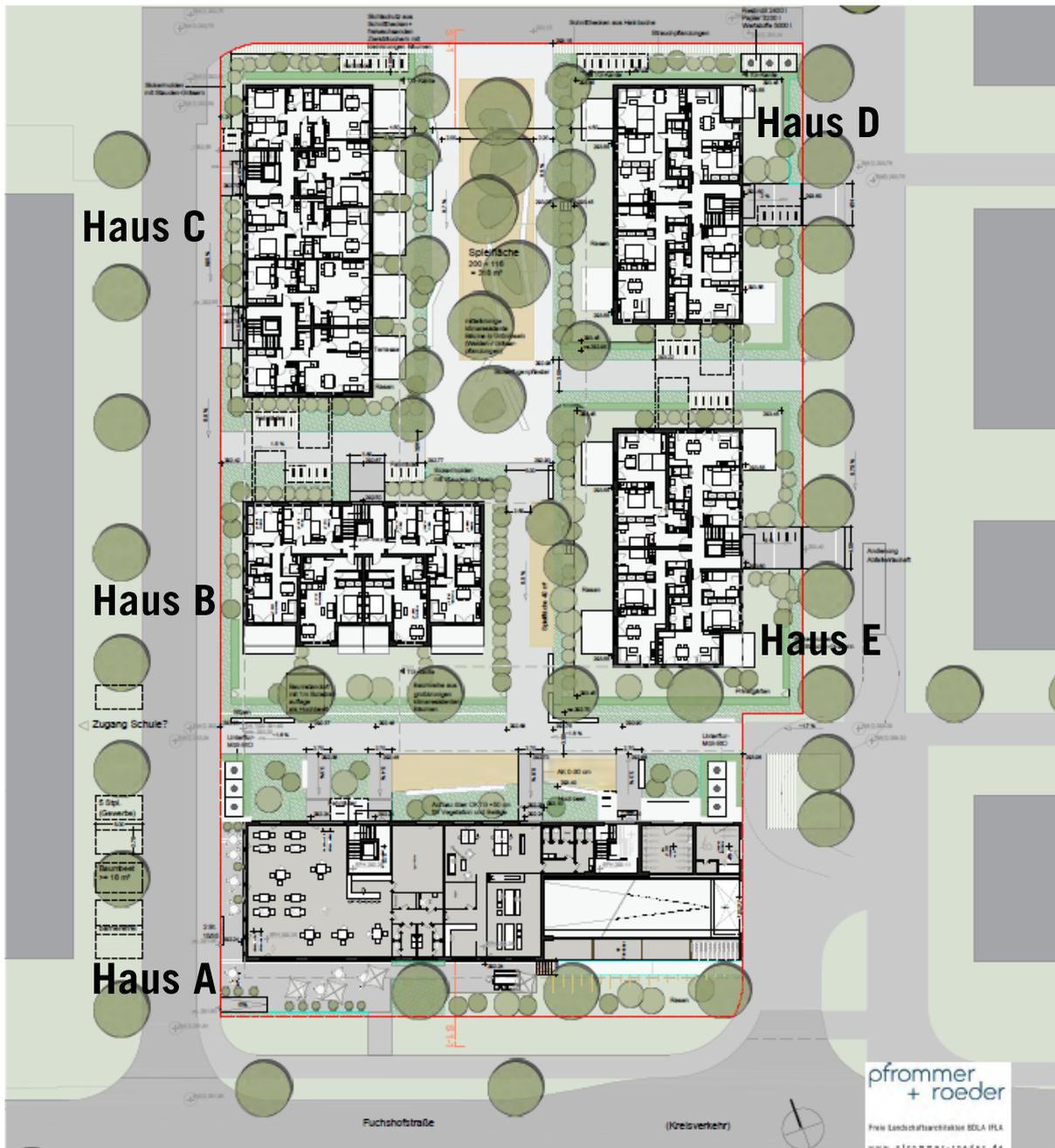
Luftbild (Stadt Ludwigsburg, 2019)



Lageplan (in Zusammenarbeit mit Büro Wick+Partner, 2020)

Die Bonava plant aufgrund einer Kaufoption, die sie von einem Bauträger übernommen hat. Diese Option war Voraussetzung für den Verkauf des Grundstücks vom Bauträger an die Stadt.

Aktuelle Planung vom November 2020



Außenanlagenplan (mit Kennzeichnung der Gebäude)



Außenanlagen Gebäude A – Ausschnitt südlicher Baukörper



Gebäude A – Ansicht Süd zur Fuchshofstraße



Ausschnitt Ansicht Süd



Ansicht Ost



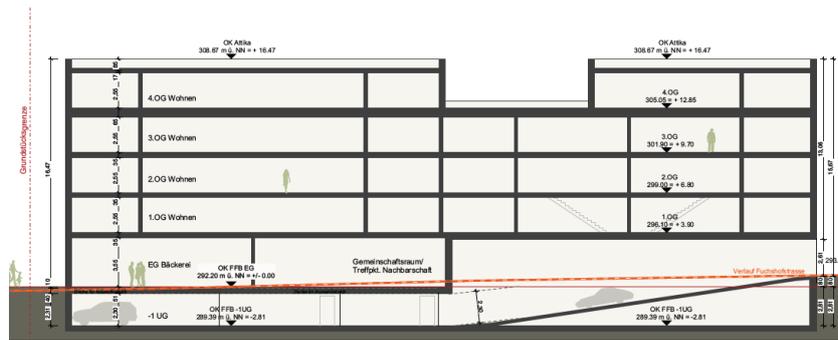
Ausschnitt Ansicht Ost



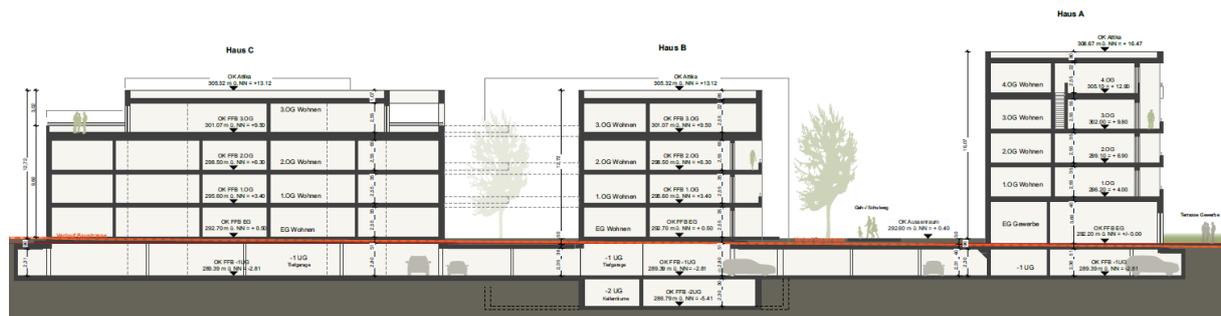
Ansicht West



Ausschnitt Ansicht West



Längsschnitt Gebäude A



Längsschnitt Nord-Süd

Diskussion und Empfehlung

Dem Gestaltungsbeirat wird die Überarbeitung des Bauvorhabens „Fuchshof - Baucluster 1“ vorgestellt. Es besteht der Wunsch, dass dieses Baufeld als Auftakt der Entwicklung Fuchshof eine Vorbildfunktion entwickelt.

In seiner Stellungnahme würdigt der Gestaltungsbeirat zunächst die Anpassungen der Freiflächen im Bereich der Häuser B bis E. Durch eine Aufweitung der Zuwegungen wird die zentrale Gemeinschaftsfläche nun besser mit der umgebenden Nachbarschaft verknüpft. Auch die wegebegleitenden Einfriedungen und die Öffnungen in den Decken der Terrassengärten zwischen den Häusern B und C sowie D und E erhöhen die Attraktivität der Aufenthaltsbereiche.

Diese Freiraumqualität wird im Umfeld von Haus A noch vermisst. Nach Süden zur Fuchshofstraße reihen sich die Terrasse eines Cafés, der Freibereich eines Coworking Spaces und der Vorbereich eines Abstellraums für Fahrräder aneinander, die durch Rampen und Treppen sowie durch Hecken und Einzelbäume verbunden sind. Anstelle einer abschnittweisen Differenzierung des Freiraums wird hier eine zusammenhängende Gestaltung erwartet, die Bezüge zum Vorbereich der benachbarten Schule aufbaut und sich weiter östlich entlang des Baufelds 2 fortsetzen lässt, um einen prägnanten Straßenraum für die Fuchshofstraße zu erzielen. Die Vorzone nach Norden zum angrenzenden Baufeld ist aufgrund der vielen einzelnen Zuwegungen zum Gebäude ebenfalls zu kleinteilig artikuliert. Auch in diesem Bereich sollte ein zusammenhängender Freiraum entstehen, der eine Schnittstelle für die Nutzerinnen und Nutzer der angrenzenden Baufelder bietet. In diesem Zusammenhang ist auch die Lage und Dimensionierung der Einwurfstellen für die unterirdischen Müllcontainer an den Gebäudeecken zu überprüfen, da sie die Aufenthaltsqualität im Nahbereich der Erdgeschossnutzungen stark einschränken.

Der Gestaltungsbeirat begrüßt die Anordnung von gemeinschaftlichen Nutzungen im Erdgeschoss des Gebäudes A. Der für Coworking vorgesehene Raum sollte so flexibel gestaltet sein, dass er zukünftig auch für andere Nutzungen (z. B. Homeoffices) zur Verfügung stehen könnte. Zur Stärkung des gemeinschaftlichen Wohnerlebnisses im Areal sind generell die Eingangsbereiche großzügiger zu gestalten, um

ausreichende Flächen für die Begegnung der Bewohnerinnen und Bewohner sowie Abstellbereiche für Kinderwägen etc. zu bieten. Die einzelnen Erdgeschossnutzungen zeichnen sich jedoch noch zu unterschiedlich im Fassadenbild von Haus A ab. Es wird eine einheitliche, transparente Fassadengestaltung empfohlen, durch die eine **Adressbildung mit Vorderseiten sowohl zur Fuchshofstraße als auch zum nördlichen Baufeld** erreicht wird.

Das **Entrée zum Quartier** mit dem mehrspurigen Verkehrsknotenpunkt und der angrenzenden Tiefgarageneinfahrt bleibt auf Grundlage des städtebaulichen Konzepts unbefriedigend, auch wenn sich die Situation durch Integration des Garagentors in die Gestaltung der Erdgeschosszone von Haus A verbessert. In der weiteren Ausarbeitung des Parkierungskonzepts sollte überprüft werden, wie **Fahrradabstellräume in einer ausreichenden Größe optimal den Erschließungskernen der Wohngebäude zugeordnet** werden können. Die Funktionalität der Besucherstellplätze in der Tiefgarage (Lage der Tore) ist zu konkretisieren. Auch eine **ausreichende Erdüberdeckung der Tiefgarage** für die Anpflanzung von Bäumen ist zu gewährleisten.

Positiv wird das **Angebot unterschiedlicher Wohnungsgrößen** bewertet. Allerdings ähneln sich die einzelnen Wohnungstypen sehr stark. Sie bieten **ausschließlich konventionelle Formen des Wohnens**.

Die Verwendung von **Holz als Konstruktions- und Fassadenmaterial wird gewürdigt**. Durch eine subtile Differenzierung in der Oberflächengestaltung der Fassadenelemente (z. B. in der Farbigkeit) sollten sich die **einzelnen Häuser leicht voneinander unterscheiden**. Die **horizontalen Bänder sollten möglichst schmal ausgebildet** werden. Insbesondere im Bereich der Attika wirken sie noch zu massiv. Die **Fensteröffnungen sind möglichst großzügig als raumhohe Doppelfenster** auszubilden.

Die **Nachbesprechung des Gestaltungsbeirats hat ergeben, dass eine Wiedervorlage erwünscht ist**, da das Zusammenspiel zwischen den einzelnen Gebäuden und dem öffentlichen Raum noch kein stimmiges Bild ergibt. Aufgrund des Modellcharakters des ersten Baufelds für die weitere Entwicklung des Areals wird der Qualität der Freiräume eine besondere Bedeutung beigemessen. **Wünschenswert wäre insgesamt ein stärkerer Bezug zum Ort in Ludwigsburg als zu den gezeigten Referenzprojekten aus anderen Städten**.

NICHT ÖFFENTLICH

TOP 3: Martin-Luther-Straße 15, Weststadt

Umbau Geschäftshaus/ehemalige Privatschule

Bauherrschaft/Projektentwickler: PMK Group, i.V. Herren Mast

Architekt: Architekt Seefeld, Böblingen

- Erstberatung

Ausgangslage



Luftbilder: Stadt Ludwigsburg (2019)

Städtebauliche Rahmenbedingungen

Das Bauvorhaben befindet sich in der Weststadt, in einem Block im westlichen Anschluss an die Bahntrasse. Die Umgebung ist geprägt durch eine Blockrandbebauung mit (teilweise historischen) Einzelhäusern. Im Süden und Westen schließen sich Blöcke an, die durch Mischnutzung geprägt sind und eine heterogene Körnung vorgeben. Das Vorhaben selbst ist ein Sonderbaustein, der in Körnung und Maßstab deutlich aus der näheren Umgebung hervorsticht. Das Flurstück auf dem das Gebäude steht befindet sich in Privateigentum. Die Flächen nach Süden und Westen (siehe rot markiert im Plan) sind derzeit im Eigentum der Stadt Ludwigsburg. Diese Flächen (bisher Schulhof) waren und sind an den bisherigen Nutzer bzw. den jetzigen Eigentümer vermietet. Bis auf die Flächen, die für die Unterführung bzw. den Ausbau der Verkehrsflächen notwendig sind (Geh-/Radweg), könnten bei einer Einigung bzgl. der Gestaltung und Nutzung des Gebäudes alle städtischen Restflächen dem Privateigentümer überlassen werden (Verkauf/Vermietung, vgl. im Plan unten grün und blau). Da auch die reservierten Flächen nicht kurzfristig für den vorgesehenen Zweck benötigt werden, könnten die Flächen dem Eigentümer weiter mietweise zur Verfügung gestellt werden, damit der Außenbereich besser gestaltet werden kann. Allerdings dürfen sich auf diesen Flächen keine für den Betrieb des Gebäudes baurechtlich notwendigen Anlagen befinden (z.B. Stellplatz, Feuerwehraufstellfläche etc.).

Im Süden grenzt das Vorhaben an die Schlachthofstraße. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite, im Blockinnenraum zwischen Schlachthofstraße, Martin-Luther-Straße, Gottlob-Molt-Straße und Martin-Luther-Straße steht aktuell eine Veränderung an („Heinze-Areal“, im GBR beraten - zuletzt am 30.11.2018). Eine Zugänglichkeit zur neuen Bebauung ist geplant (siehe gelber Pfeil). Des Weiteren ist perspektivisch eine Fahrradunterführung unter den Bahngleisen nach Osten geplant, die zu berücksichtigen ist.

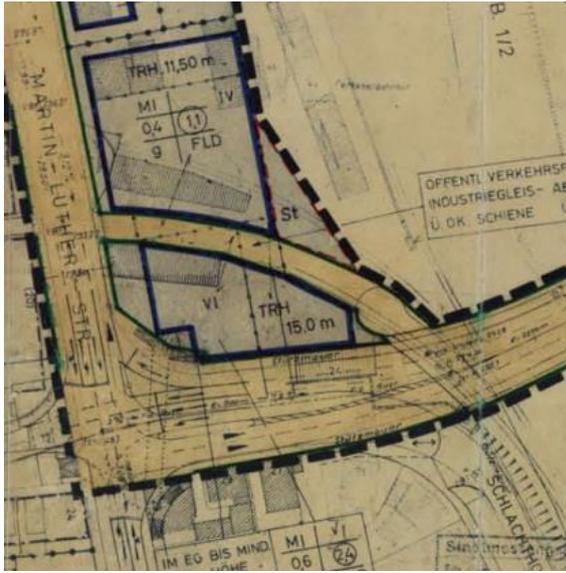


Bild: Stadt Ludwigsburg



Plan: Stadt Ludwigsburg

Baurechtliche Rahmenbedingungen



Ausschnitt Bebauungsplan „Martin Luther Str“, Nr. 025/01

Für den Bereich existiert ein Bebauungsplan aus dem Jahr 1970. Für den Bereich des Bauvorhabens legt dieser ein Mischgebiet bzw. Verkehrsflächen fest. Darüber hinaus ist die „unüberbaubare Grundstücksfläche [...] ausnahmslos gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten“. Zulässig sind sechs Geschosse bzw. eine Traufhöhe von 15,0 m, bei einer GRZ von 0,4 und einer maximalen GFZ von 1,1.

Die festgesetzten Verkehrsflächen werden in dieser Größenordnung nicht mehr benötigt. Dies gilt auch für das Industriegleis.

Das Gebäude wurde 1978 als Bankgebäude für die Kreissparkasse Ludwigsburg fertiggestellt. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens wurden entsprechende Befreiungen vom Bebauungsplan erteilt. Im Jahr 2010 ist das Verwaltungsgebäude als Privatschule umgebaut

worden. Für den Tiefhof im südlichen Bereich des Gebäudes konnten ebenfalls Befreiungen erteilt werden. Seit 2017 steht das Gebäude leer.

Aktuelle Planung von November 2020

Der Vorhabenträger will das ehemalige Bürogebäude (Rechen-/Druckzentrum einer Bank), das zuletzt als Schule genutzt wurde, zu einem Mehrfamilienhaus mit Gewerbefläche im EG umbauen.



Lageplan



Grundriss EG



Grundriss 1.OG (2. und 3. OG analog, Balkone alternierend))



Grundriss Dachgeschoss



Grundriss 1. UG



Grundriss 2.UG



Grundriss 3.UG



Ansicht nach Westen, Martin-Luther-Straße



Ansicht nach Osten, zu den Gleisen



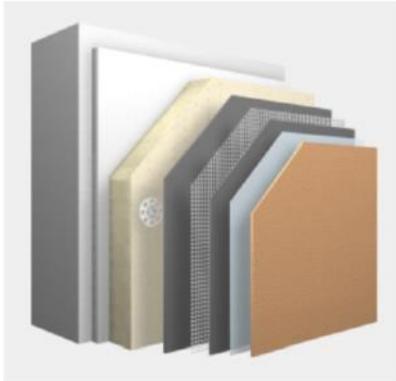
Ansicht nach Norden, zur Tankstelle



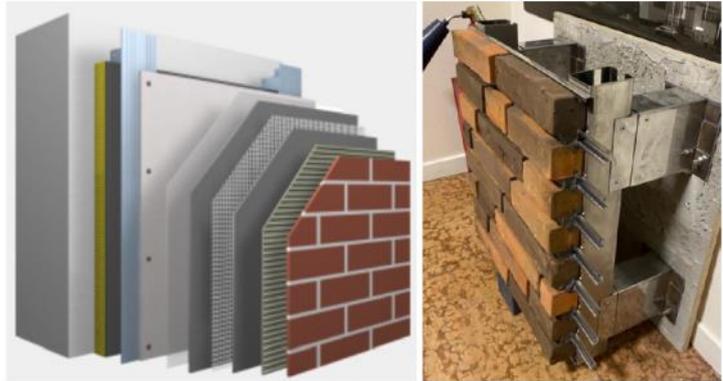
Ansicht nach Süden, zur Schlachthofstraße

Es liegen zwei Aufbauoptionen der Fassade vor:

Option 1: WDVS



Option 2: Vorgehängte, hinterlüftete Fassade



Zur Gestaltung der Fassaden liegen aktuell mehrere Varianten vor:



Variante „Nickel Optik“



Variante „Rusty Metal Optik“



Variante „Holz Optik“

Diskussion und Empfehlung

Dem Gestaltungsbeirat wird die Umnutzung eines ehemaligen Rechenzentrums vorgestellt. Die Bausubstanz ist entsprechend der Einschätzung der Projektentwickler in einem guten Zustand.

Der **im städtischen Kontext eher fremd wirkende Sonderbaukörper** befindet sich in einer schwierigen stadträumlichen Situation auf einer ehemaligen Verkehrsinsel (wie im Bebauungsplan dargestellt). Zudem sind durch Abgrabungen zwei Tiefhöfe vorhanden. Die bestehende Tiefgaragenzufahrt ist unübersichtlich und entspricht nicht den heutigen Anforderungen.

Auf ca. 6.500 m² BGF soll vorrangig Wohnnutzung, ergänzt durch gewerbliche Flächen umgesetzt werden. Das Tragwerk bleibt komplett erhalten, für die bestehenden drei Untergeschosse gibt es noch keine korrekten Nutzungsfestlegungen. Die Kubatur soll insgesamt erhalten werden, die Fassadengestaltung soll durch neue Fenster und auskragende Balkenelemente eine „lebensorientierte und freundliche“ Gestaltung erhalten. Die öffentlichen Flächen sollen inszeniert werden und Begegnung mit der Nachbarschaft ermöglichen.

Eine Wiedernutzbarmachung und auch Umnutzung des Gebäudes wird vom Gestaltungsbeirat grundsätzlich positiv gesehen.

Das Gebäude ist jedoch in seinem städteräumlichen Bezug und seiner Erscheinung fremd. Durch die **vorgehängten Balkone** wird die Verfremdung noch weiter verstärkt, damit wirkt das Gebäude deplatziert bzw. am falschen Ort im Vergleich zu den zurückhaltend gestalteten Wohn- und Geschäftsgebäuden in der Umgebung mit Lochfassaden und schlichten Gliederungselementen. Die dargestellten Balkone als private Freiflächen für die angestrebte Wohnnutzung lassen **Fragen zur Wohnqualität, Beispielbarkeit und zur Konstruktion offen und erscheinen wenig oder nicht praktikabel.**

Die starke Absetzung des **Dachgeschosses** wirkt wie ein zusätzliches Technikgeschoss. Als geplante Penthouse-Ebene wäre hier eine **eher transparente Gestaltung** sinnvoll. Die gesamte **Außengestaltung** sollte sich in Bezug auf die Materialität **wertig** zeigen, z.B. mit einer **hellen freundlichen Kalksteinfassade**. Bei der Farbgestaltung sollte der **umliegende Kontext berücksichtigt** werden.

Sehr kritisch werden die Aufteilung, die innere Flurerschließung und die Wohnungsgrundrisse in den einzelnen Geschossen gesehen. Die Orientierung zahlreicher Wohnungen nach Norden und eine **insgesamt sehr schlechte Belichtung durch extreme tiefe Grundrisse** lassen keine adäquate Wohnqualität erwarten. Insbesondere vor dem Hintergrund, dass die Wohnungen als Teileigentum veräußert werden sollen, lehnt der Gestaltungsbeirat diese Art der Umnutzung und geplanten Vermarktung ab.

Im Ergebnis einer intensiven Erörterung wird vom GBR angeregt, **für das Gebäude im Schwerpunkt eher Schulungs- und Büronutzungen zu prüfen**, da einige Institutionen in der Umgebung Platzbedarf haben. **In den oberen zurückgestaffelten Geschossen ist auch ergänzend Wohnnutzung vorstellbar.** Die Untergeschosse sollten, in Hinblick auf den starken Parkdruck in der Umgebung, sofern nicht für die Gebäudenutzung erforderlich, für eine **Umnutzung als Quartiersgarage** geprüft werden.

Kontrovers wird die Frage **Abbruch oder Neubau** diskutiert, da die Bausubstanz einerseits sehr massive Strukturen aufweist und ein Abbruch hohe Aufwendungen verursachen würde, andererseits würde mit dem Abbruch erhebliche „graue Energie“ vernichtet. Ein **neuer Hochpunkt ist in der ortsräumlichen Situation (angrenzende kleinteilige Bebauung) nicht vorstellbar.**

Es wird die Ausrichtung auf eine überwiegend gewerblich orientierte Gebäudeumnutzung dringend empfohlen, dabei sollten auch alle Untergeschosse mitbetrachtet werden.

Die **vorgeschlagene Aufwertung des Gebäudeumfelds als Quartiersplatz** wird **grundsätzlich begrüßt**. In der weiteren Planung muss jedoch ein **klarer Bezug zur Gebäudenutzung** hergestellt und die **Gestaltung klar und schlüssig Bezug zum Umfeld** aufnehmen.

Der Gestaltungsbeirat wünscht eine **Wiedervorlage** mit neuen, ggf. auch **alternativen Nutzungs- und Gestaltungskonzeptionen.**