

zur Sitzung des Gestaltungsbeirats (GBR)

am Freitag, 15.05.2020, Kulturzentrum, Großer Saal

Dauer: von 13.00 bis 16.30 Uhr

Öffentlich von 13.00 bis 15.00 Uhr

Nicht – Öffentlich Von 15.00 bis 16.30 Uhr

Vorsitz

Albert Geiger, Petra Zeese

Teilnehmende

Externe Fachleute:

Petra Zeese, Vorsitzende
Prof. Susanne Burger
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
Gabriele Moersch, Freie Wähler
Stefanie Knecht, FDP
Dieter Juranek, SPD
Elga Burkhardt, LUBU
Nadja Schmidt, LINKE
Hayrettin Dogan, BdV

Vertreter der Verwaltung

Bürgerbüro Bauen:

Albert Geiger, Komm. Leiter DIV
Gerhard Rotkopf

Stadtplanung und Vermessung:

Martin Kurt, Fachbereichsleitung
Vanessa Sommer

Schriftführung

Externe Fachleute / FB 61

Beiratsprotokoll – Versand:

Tagesordnung

Öffentlich

TOP 1 Bauvorhaben „Hohenzollernstraße 12-14“,
Zuletzt beraten am 31.01.2020
W i e d e r v o r l a g e

TOP 2 Bauvorhaben „Katharinenstraße 15“,
Zuletzt beraten am 25.10.2019
W i e d e r v o r l a g e

Nichtöffentlich

TOP 3 Bauvorhaben „Hindenburgstraße 60“,
F o l g e b e r a t u n g

TOP 4 Abstimmung der Empfehlungen aus dem Umlaufverfahren
- „Wettegasse 10“, Oßweil
- „Bietigheimer Straße 29“, Innenstadt

Verlauf

Herr Albert Geiger 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:

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



Vorbereitung am Vormittag



Vorstellung der Projekte durch die Bauherren/Architekten und Beratung am Nachmittag

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

gez. Petra Zeese, Vorsitzende

gez. Albert Geiger, komm. Leiter Dezernat IV

ÖFFENTLICH

TOP 1: Hohenzollernstraße 12-14, Südstadt

Abbruch eines Bürogebäudes, Neubau von Wohnungen und Büros

Bauherrschaft/Projektentwickler: Wüstenrot Haus- und Städtebau (WHS),
Herr Bosch, Herr von Kolzenberg, Herr Bender
Architekt: Loweg Architekten, Herr Loweg

Wiedervorlage, zuletzt beraten am 31.01.2020

Ausgangslage:

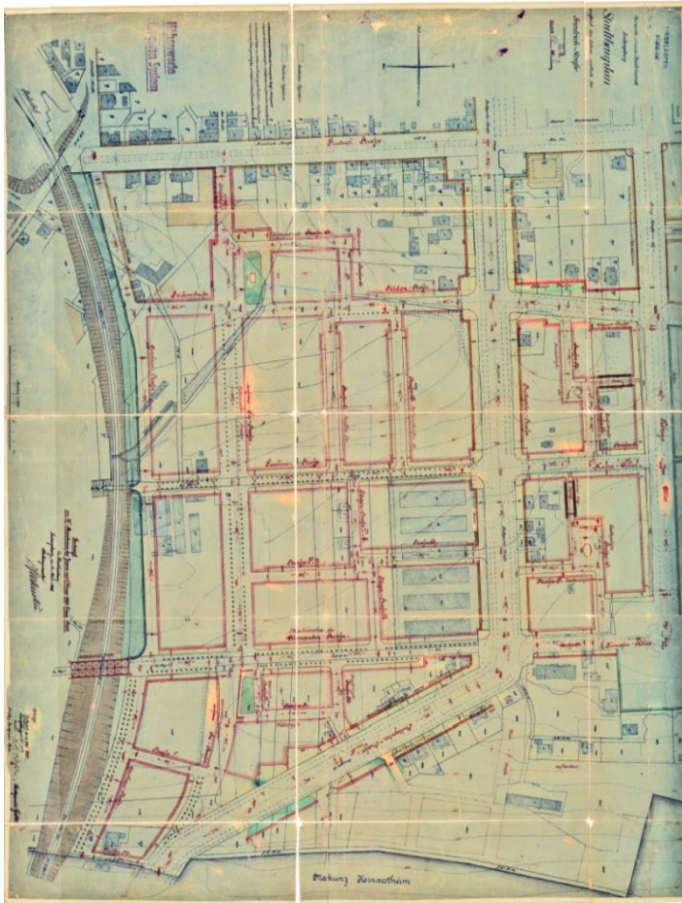


Luftbild: Stadt Ludwigsburg (2019)



Luftbild: Stadt Ludwigsburg (2019)

Städtebauliche Rahmenbedingungen



Stadtbauplan von Theodor Fischer, 1908

Die Südstadt gehört zu den gründerzeitlichen Stadterweiterungen Ludwigsburgs. Sie schließt räumlich direkt an die Innenstadt an und bildet den südlichen Stadteingang. Durch die exponierte Lage an wichtigen Verkehrsachsen (B 27, Friedrichstraße, Bahntrasse) prägt sie in besonderem Maße das Stadtbild.

Die Erschließungsstruktur der Südstadt nimmt die Achsenstruktur der historischen Innenstadt auf. Deutlich wird dies am Stadtbauplan von 1908, entworfen von Theodor Fischer, der zu dieser Zeit Professor an der Stuttgarter Hochschule war. Fischer prägte die Stadtentwicklung in Süddeutschland Anfang des 20. Jahrhunderts maßgeblich und wird als Wegbereiter der Architekturrichtung der „Stuttgarter Schule“ angesehen. Auch in Ludwigsburg haben seine Planungen Spuren hinterlassen. So sind die im Plan vorgegebene Blockstruktur bzw. das entwickelte Achsensystem sowie die sich daraus ergebenden Platz- und Raumfolgen seither Vorgabe.

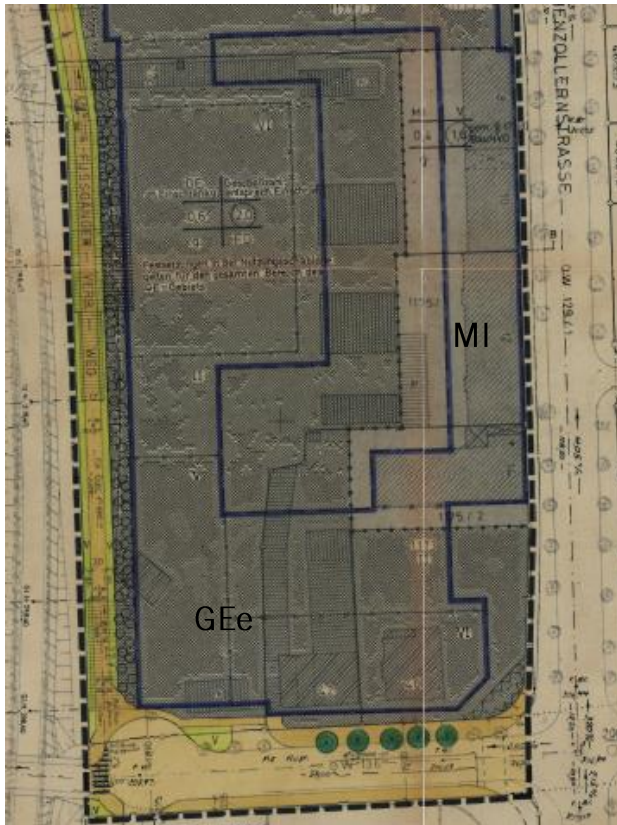
Diese zeigen sich bis heute in den vielen erhaltenen historischen Gebäuden und zugehörigen Vorgartenzonen und stellen die besondere stadträumliche und architektonische Qualität der Südstadt dar.

Bis heute ist diese historische Entwicklung an der Bebauungsstruktur der Südstadt ablesbar. Anders als in manchen Stadtgebieten, sind die Struktur und auch ein Großteil der Bebauung bis heute im Urzustand erhalten. Ein Grund dafür ist sicherlich auch, dass die Südstadt weitgehend von Kriegszerstörungen verschont geblieben ist. Die große Qualität des Gebietes entsteht dabei auch durch die passenden Grundstückszuschnitte, privaten Gärten und Hofsituationen. Qualitäten, die im Wohnumfeld bis heute unverändert wahrgenommen werden.

Baurechtliche Rahmenbedingungen

Für die Flächen existiert ein qualifizierter Bebauungsplan. Dieser setzt für die Bebauung teilweise ein eingeschränktes Gewerbegebiet, teilweise ein Mischgebiet fest. Im Wesentlichen entspricht die Planung den Vorgaben des Bebauungsplanes, Befreiungen sind ggf. vorstellbar. Die Grenzbebauung nach Westen ist mit dem Nachbar zu klären, darüber hinaus sind nach erster Prüfung Baulasten für den nördlichen in West-Ost-Richtung verlaufenden Baukörper notwendig.

Im Norden schließt das Bauvorhaben (ebenso wie die Bestandsbebauung) an ein denkmalgeschütztes Gebäude (nach §2 DSchG) an. Das 1926, nach Plänen von Friedrich Haußer, erstellte Doppelmiethaus wurde gleichzeitig mit einem ähnlichen Gebäude am Hohenzollernplatz erstellt. Einige zeittypische Details weisen auf einen formalen Einfluss des Expressionismus hin. „Durch die Gliederung des Baukörpers, die Ausbildung der Schmuckformen und die für die 20er Jahre typischen Zweispänner-Grundrisse ist das Gebäude ein anschauliches Beispiel für die Wohnhausarchitektur der Entstehungszeit. An seiner Erhaltung besteht aus wissenschaftlichen (insbesondere baugeschichtlichen) Gründen öffentliches Interesse.“ (Auszug aus der Begründung der Denkmaleigenschaft, LDA Stuttgart, 1987)



Auszug Bebauungsplan 051/01, 24.10.1973



Gebäude Hohenzollernstraße 8-10, Luftbild: Stadt Ludwigsburg (2019)

[illegible]

Lageplan

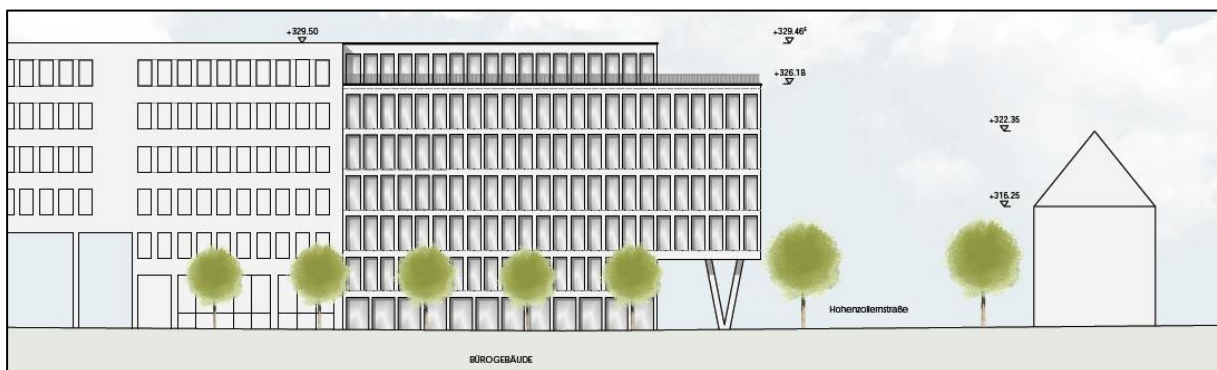
8 TOP 1: Hohenzollernstraße 12-14, Südstadt



Grundriss zweites Untergeschoss



Ansicht nach Osten (zur Hohenzollernstraße)



Ansicht nach Süden (zur Elmar-Doch-Straße)

Diskussion und Empfehlung

Der Gestaltungsbeirat prüft das Bauvorhaben in der Südstadt von Ludwigsburg. Es wird festgestellt, dass die komplexe Bauaufgabe mit dem Neubau von Wohnungen und Büros sich an einer **wichtigen städtebaulichen Position in einem sehr heterogenen Quartier** befindet. Dies wird dominiert von den kleinteiligen Gründerzeit Wohnhäusern im Osten, der Schulgebäude im Süden und der denkmalgeschützten Wohnbebauung im Norden.

Die **Ergänzung und Weiterführung des angrenzenden Bürogebäudes** auf der zur Verfügung stehenden Fläche **ist nachvollziehbar** und die Ausbildung des Platzes als verbindendes Freiraumelement zwischen Wohnungsbau und Büros wird positiv anerkannt.

Folgende **Empfehlungen** für die Durchführung werden dringend empfohlen:

Das Bürogebäude mit seiner Höhenentwicklung sitzt zu nahe an der Hohenzollernstraße. Vorgeschlagen wird die **städtebauliche Flucht der angrenzenden Schule aufzunehmen**.

Die **Tiefgaragenabfahrt durchschneidet mit Lage und Dimension den Platz** und stört den öffentlichen Raum empfindlich. Der Gestaltungsbeirat empfiehlt die Verlegung der Einfahrt an die Elmar-Doch Straße. Die Zufahrt kann durch das neue Bürogebäude und den eingeschossigen Anbau erfolgen. Hierfür kann der Anbau in seiner Fläche vergrößert werden ohne den Platz zu sehr einzuschränken.

Der Gestaltungsbeirat bedauert das Vorhaben das bestehende Gebäude abzureißen und mit einem Wohnungsneubau zu ersetzen und **bittet zu prüfen, ob eine Umnutzung möglich ist**. Der Beirat empfiehlt in zukünftigen Planungen die Kriterien der Nachhaltigkeit und grauer Energie zu beachten.

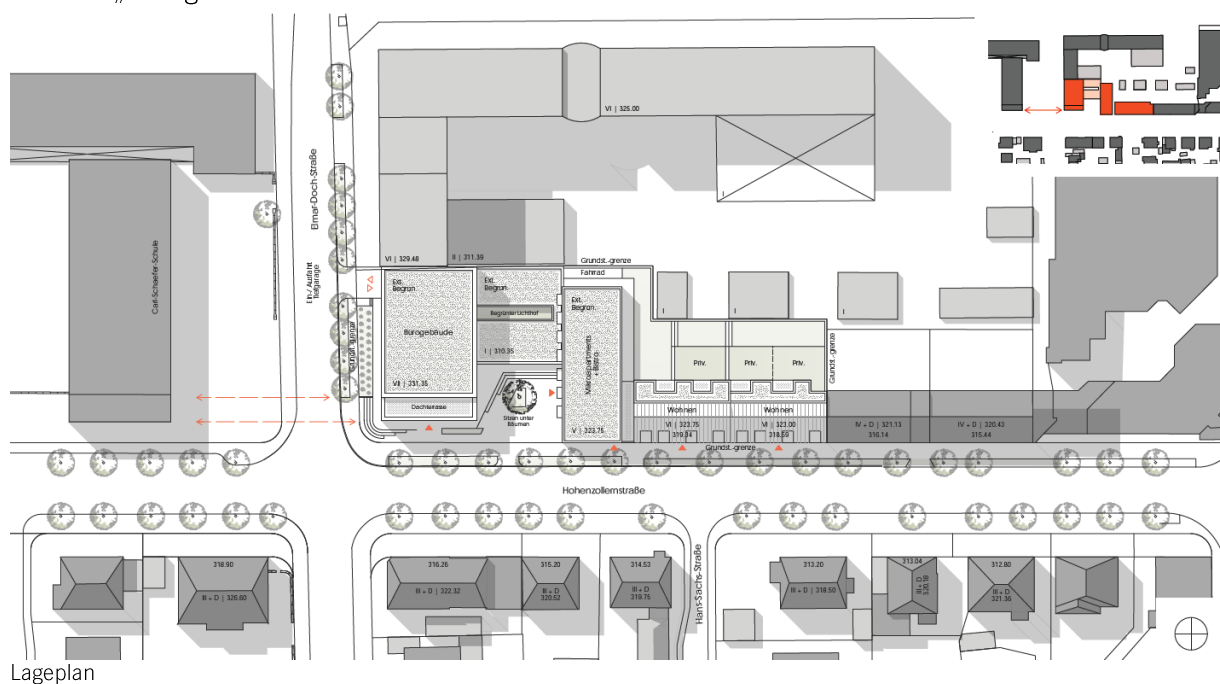
Die aktuellen Planungen des Wohngebäudes gehen in **Höhenentwicklung, Proportion und Dachgestaltung** nicht auf den angrenzenden denkmalgeschützten Wohnungsbau ein. Hierbei sollten dringend die Prinzipien der **Einfügung bezüglich Fassade, Dachform, Farbigkeit und Materialität** beachtet werden. Die dargestellten Fassaden sind in Proportion und Anmutung nicht akzeptabel.

Der Gestaltungsbeirat betont die **Wichtigkeit des Bauvorhabens für die Ludwigsburger Südstadt** und wünscht eine **Wiedervorlage**.

Aktuelle Planung vom 28.04.2020

Bezüglich des Gebäudevorsprungs entlang der Hohenzollernstraße bietet der Bauherr nun zwei Varianten an.

Variante „Bezug Carl-Schäfer-Schule“



Bürogebäude

+329.48 vZ

+331.35 vZ

+327.40 vZ

+322.75 vZ

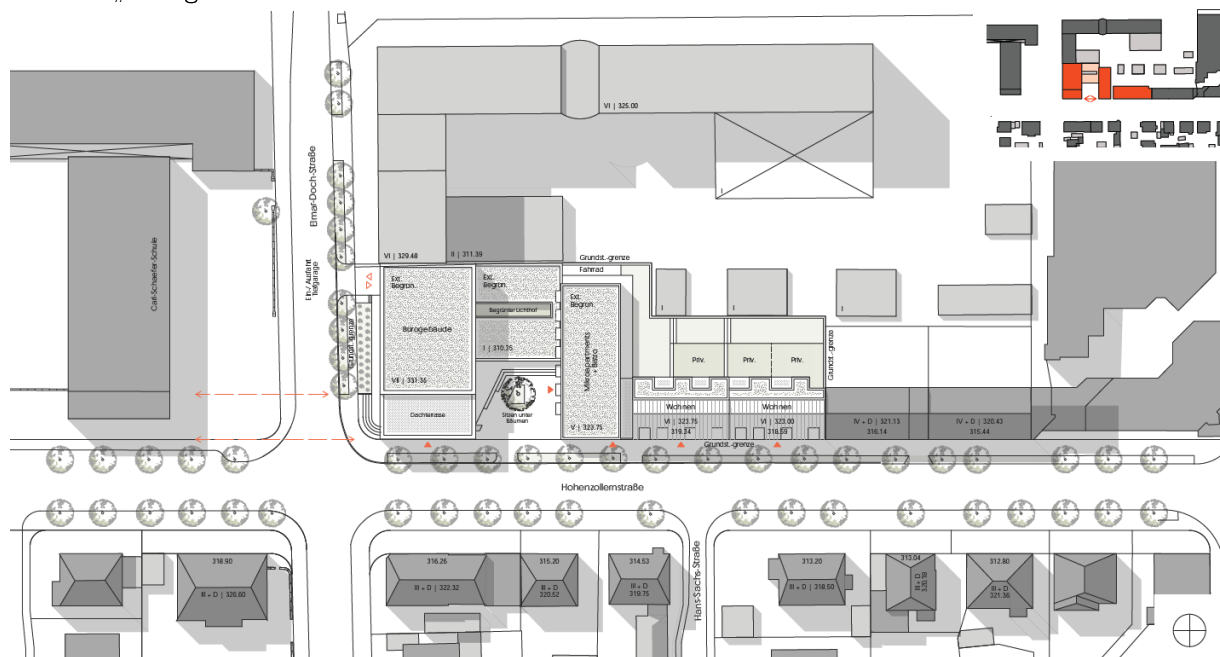
+322.36 vZ

+216.31 vZ

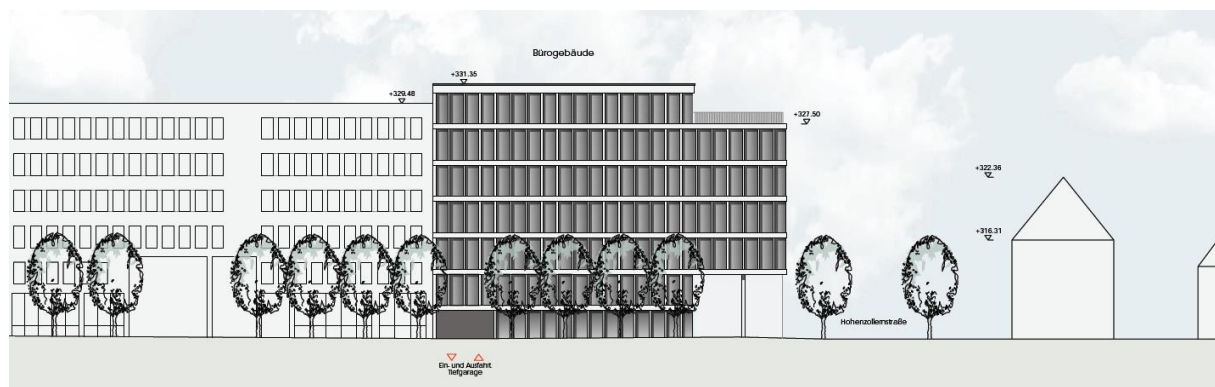
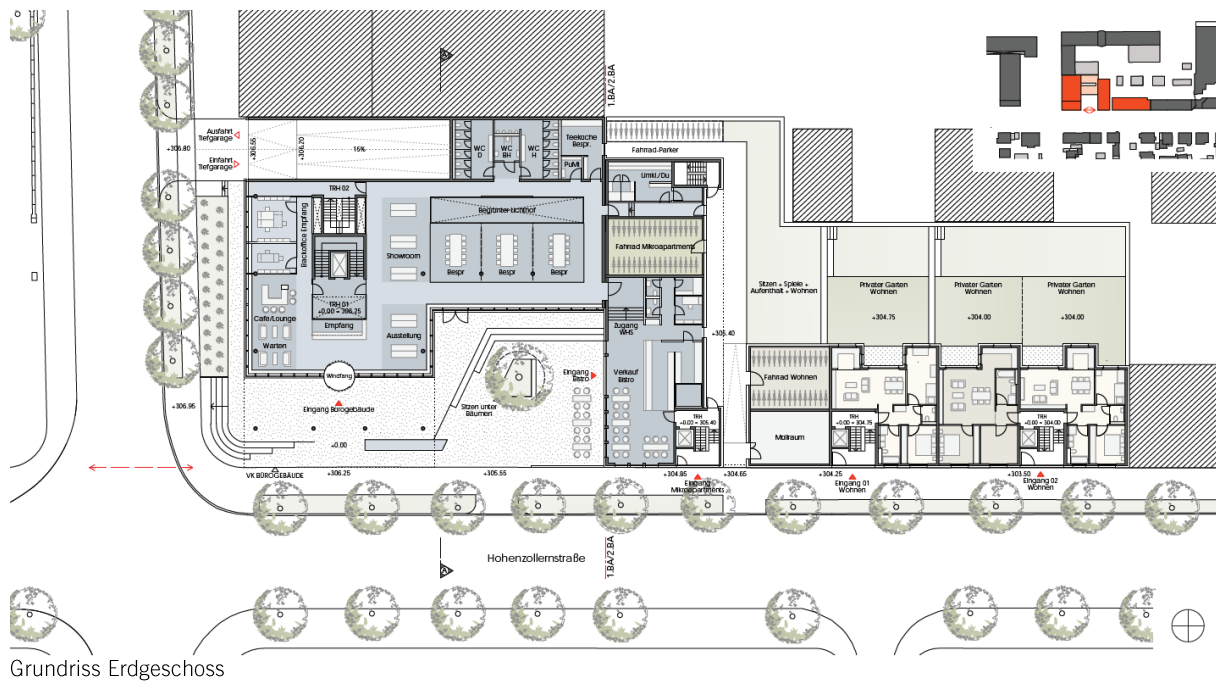
Hohenzellenstraße

Ein- und Ausfahrt
Tiefgarage

Variante „Bezug Hohenzollernstraße“



Lageplan



Bei beiden Varianten bleibt die Ansicht zur Hohenzollernstraße sowie die nördliche Ansicht des Apartementhauses gleich. Der Regelgrundriss verändert sich lediglich in Bezug auf die größere Tiefe des Gebäudes.





Ansicht Hohenzollernstraße



Schnitt und Ansicht Apartmenthaus von Norden

Diskussion um Empfehlung

Der Gestaltungsbeirat begrüßt die Weiterentwicklung des Bauvorhabens. Die komplexe Bauaufgabe mit dem Neubau von Wohnungen und Büros befindet sich an einer wichtigen städtebaulichen Position in der Ludwigsburger Südstadt. Die Anregungen aus der Sitzung vom 31. Januar 2020 wurden aufgenommen und sinnvoll weiterbearbeitet. Dies drückt sich in der Verlegung der Tiefgarage und der damit verbundenen Aufwertung des Platzes an der Hohenzollernstraße, der Verkürzung des Bürogebäudes an der Elmar-Doch-Straße und der Anpassung der Wohngebäude entlang der Hohenzollernstraße hinsichtlich Dachform und Größe aus.

Folgende Anregungen für die weitere Planung werden dringend empfohlen:

Das Bürogebäude in der Variante 1 nimmt mit seiner neuen verkürzten Position die städtebauliche Flucht der angrenzenden Schule auf, reagiert mit seiner Höhe angemessen auf die Raumbildung an der Kreuzung und leitet wohlthuend in den Platz über. Durch die neue Position der Tiefgaragenzufahrt wird der Platz in seiner Aufenthaltsqualität aufgewertet und auch die Verkleinerung der Platzgröße wirkt sich nicht störend aus. Der Gestaltungsbeirat empfiehlt diese Variante weiterzuverfolgen. Das Fußgängerniveau treppt sich von der Straßenecke zum Haupteingang ab, welches eine ungünstige Zugangsatmosphäre schafft. Der Gestaltungsbeirat empfiehlt eine Überarbeitung und damit eine ebenerdige Zuführung vom Kreuzungsbereich aus, welche auch die Situation mit der Baumpflanzhöhe im Eingangsbereich löst. Die vorgeschlagenen sechs Vollgeschosse des Apartmenthauses in Ost-Westrichtung wird von Seiten des Gestaltungsbereits als akzeptabel befunden, ein zusätzliches Geschoss wird allerdings einstimmig abgelehnt.

Der Wohnungsbau entlang der Hohenzollernstraße wird in seiner zweiteiligen in der Höhe ver-springenden Volumetrie mit der geneigten Dachform sehr positiv befunden. Die Gliederung des Baukörpers mittels Sockel, Traufe und Dach ist nachvollziehbar, allerdings ist die Höhe des Sockelbereichs ungünstig und die im Erdgeschoss untergebrachten Wohnungen sind hinsichtlich Funktion, Raumhöhe, Orientierung und Lage zu überdenken. Der Gestaltungsbeirat empfiehlt den Eingangsbereich der beiden Gebäude deutlich zu vergrößern und über eine andere Nutzung in dieser Zone nachzudenken. Empfohlen wird die Weiterentwicklung der Ansicht des direkt an das denkmalgeschützte Gebäude angrenzenden neuen Wohnungsbaus. Angeregt wird, die unterschiedlichen Fassadengestaltungen auf eine Sprache zu reduzieren. Hier soll sich der Neubau auf die Merkmale und Details des historischen Nachbarn beziehen und einen architektonischen Bezug herstellen, der die Wohnnutzung zeigt.

Der Gestaltungsbeirat schlägt vor zu prüfen, die beiden Gebäudeteile farblich leicht voneinander zu differenzieren. Hier sind Farben in gebrochenen warmen Farbtönen aus dem städtebaulichen Kontext abgeleitet vorstellbar. Auf ein Erscheinungsbild in weißer Putzoptik mit anthrazitfarbenen Fenstern ist zu verzichten. Die Treppenhausfassade mit dem aufgesetzten vertikalen Verglasungselement stört das Erscheinungsbild empfindlich. Der Gestaltungsbeirat schlägt vor, sich bei der Treppenhausgestaltung an dem Erkerelement des Nachbarn zu orientieren.

Die geplanten Gauben, die sich aus der Trauflinie entwickeln, stören die Dachansicht und erhöhen die Gebäudewirkung. Der Gestaltungsbeirat schlägt vor die Gauben von der Trauflinie hochzusetzen, so dass zwischen Trauflinie und Unterkante Gaube noch Dachfläche erscheinen kann, um eine ruhige Dachfläche zu generieren. Die Höhe der Gauben ist dabei zu reduzieren. Die unregelmäßige Taktung der Gauben soll im Zuge der Fassadenüberarbeitung Treppenhaus überprüft werden.

Der Gestaltungsbeirat wünscht eine **Wiedervorlage der Bauvorhaben hinsichtlich der Überarbeitung Fassaden- und Detailentwicklung und der Freiraumplanung.**

TOP 2: Katharinenstraße 15, Eglosheim

Abbruch historischer Bebauung und Neubau von Wohngebäuden

Bauherrschaft/Projektentwickler: Stefanie Pflugfelder

Architekt: Matthias Schneider, Freier Architekt

- W i e d e r v o r l a g e, zuletzt beraten am 25.10.2019

Ausgangslage:



Luftbild: Stadt Ludwigsburg (2019)

Städtebauliche Rahmenbedingungen



Bilder Bestandsgebäude: Matthias Schneider (2019)



Bilder Bestandsbebauung am 06.05.2020: Stadt Ludwigsburg

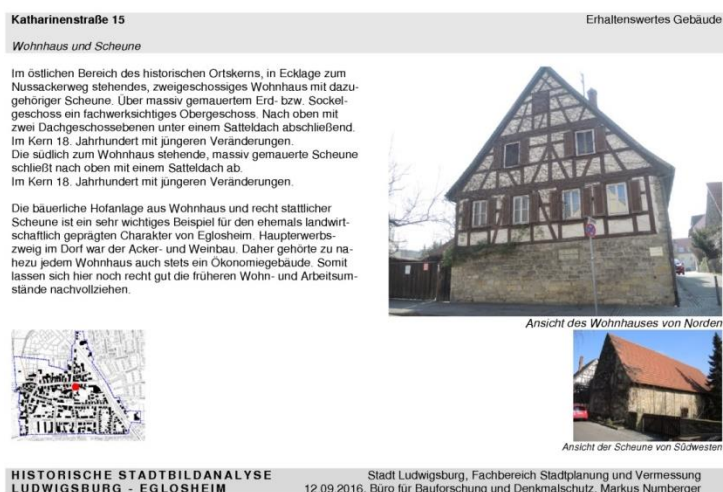
Das Vorhaben befindet sich in der Katharinenstraße im historischen Ortskern von Eglosheim. Es handelt sich um eine bäuerliche Hofanlage aus Wohnhaus und stattlicher Scheune aus dem 18. Jahrhundert. Als sehr wichtiges Beispiel für den ehemals landwirtschaftlich geprägten Charakter von Eglosheim ist sowohl das Wohnhaus als auch die Scheune im Entwurf der Erhaltungssatzung als „besonders erhaltenswerte Bausubstanz“ eingestuft.

Die Scheune bildet das östliche Ende einer Scheunenreihe, die sich aus Westen entwickelt. Teilweise sind diese Scheunengebäude denkmalgeschützt.

Das Bestandsgebäude besteht aus einem massiv gemauerten Erd- bzw. Sockelgeschoss und einem fachwerksichtigem Obergeschoss. Die Scheune ist massiv gemauert. Nach Angabe der Bauherrin und des Architekten sind beide Gebäude in keinem guten Zustand und ein Erhalt offensichtlich wirtschaftlich nicht mehr darstellbar. Aus diesem Grund hat man sich für den Abriss und eine Neubebauung, die sensibel auf den Ort reagiert, entschieden.

Auf dem gleichen Grundstück befindet sich im Süden ein weiteres Wohnhaus aus den vierziger Jahren mit neueren Umbauten. Dieses wird auch weiterhin bestehen bleiben (siehe gestrichelte Linie Luftbild).

Inzwischen wurde die Hofanlage abgebrochen. Vom Vordergebäude ist nur noch die Natursteinmauer erhalten geblieben. Zu diesem Zeitpunkt bestand noch kein Genhemigungsvorbehalt durch die Erhaltungssatzung.



Datenblatt zum Gebäude aus dem Entwurf der Erhaltungssatzung

Baurechtliche Rahmenbedingungen

Die Erhaltungssatzung im Stadtteil Eglosheim war zum Zeitpunkt des Abbruchs noch in Vorbereitung, jedoch noch nicht beschlossen. Am 29.01.2020 hat der Gemeinderat die Erhaltungssatzung Eglosheim beschlossen. Sie ist mit ihrer Bekanntmachung am 01.02.2020 in Kraft getreten. Im zeichnerischen Teil der Erhaltungssatzung sind die Gebäude weiterhin als besonders erhaltenswert gekennzeichnet.

Die baurechtliche Beurteilung des Vorhabens erfolgt darüber hinaus nach § 34 BauGB.

Beratung im Gestaltungsbeirat vom 25.10.2019

Geplant sind acht Wohneinheiten, zwei davon im Vordergebäude, die anderen sechs im Hintergebäude.



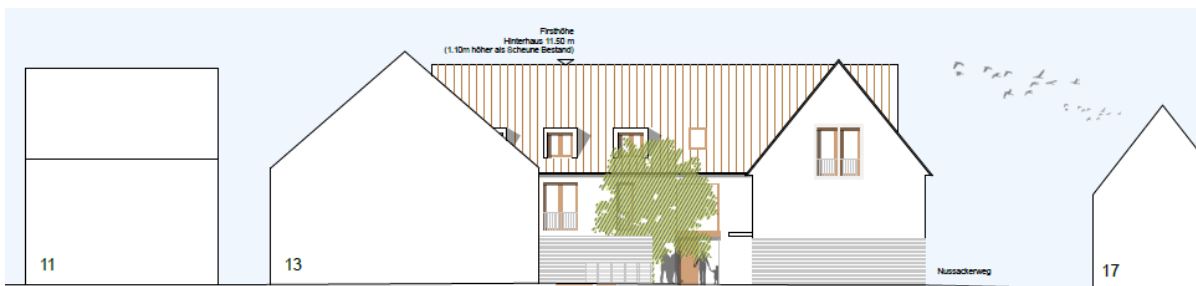
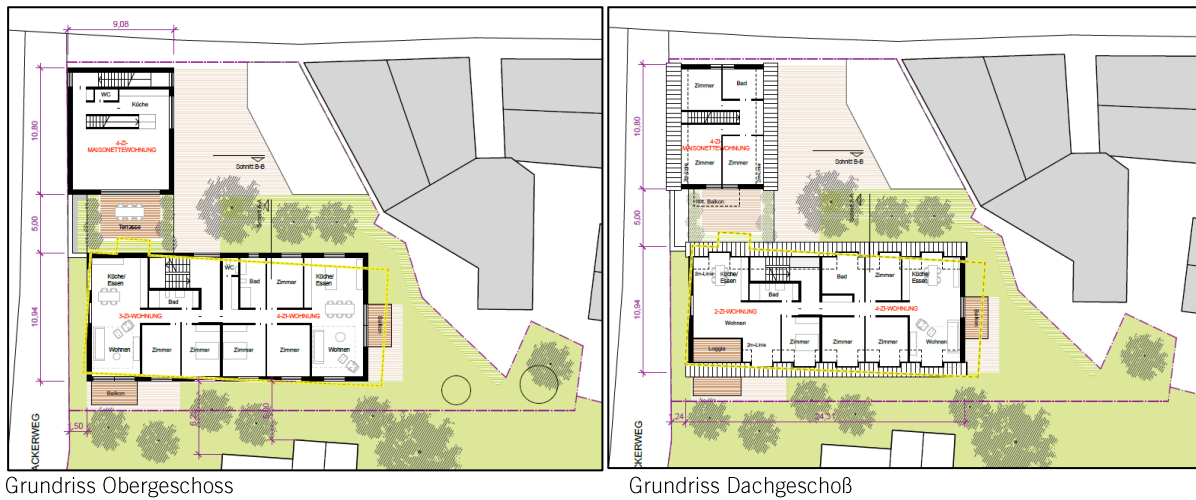
Lageplan Bestand



Lageplan Neubau



Grundriss Erdgeschoss



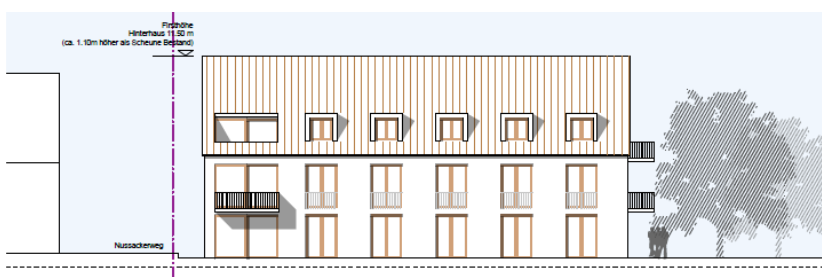
Ansicht nach Norden, zur Katharinenstraße



Ansicht nach Osten, zum Innenhof



Ansicht nach Westen, zum Nussackerweg



Ansicht nach Süden, zum bestehenden Wohnhaus Nussackerweg 5

Diskussion und Empfehlung

Der Gestaltungsbeirat prüft das Bauvorhaben, die alte historische Bebauung abzureißen und das Vorderhaus mit Scheune durch eine neue Wohnbebauung zu ersetzen. Bei der Besichtigung stellt der Gestaltungsbeirat einstimmig fest, dass die **bäuerliche Hofanlage einen stark Ortsbild bestimmenden Charakter im historischen Kern von Eglosheim** hat. Das Vorderhaus prägt mit seinem historischen Erscheinungsbild die Straßenabwicklung der Katharinenstraße maßgeblich.

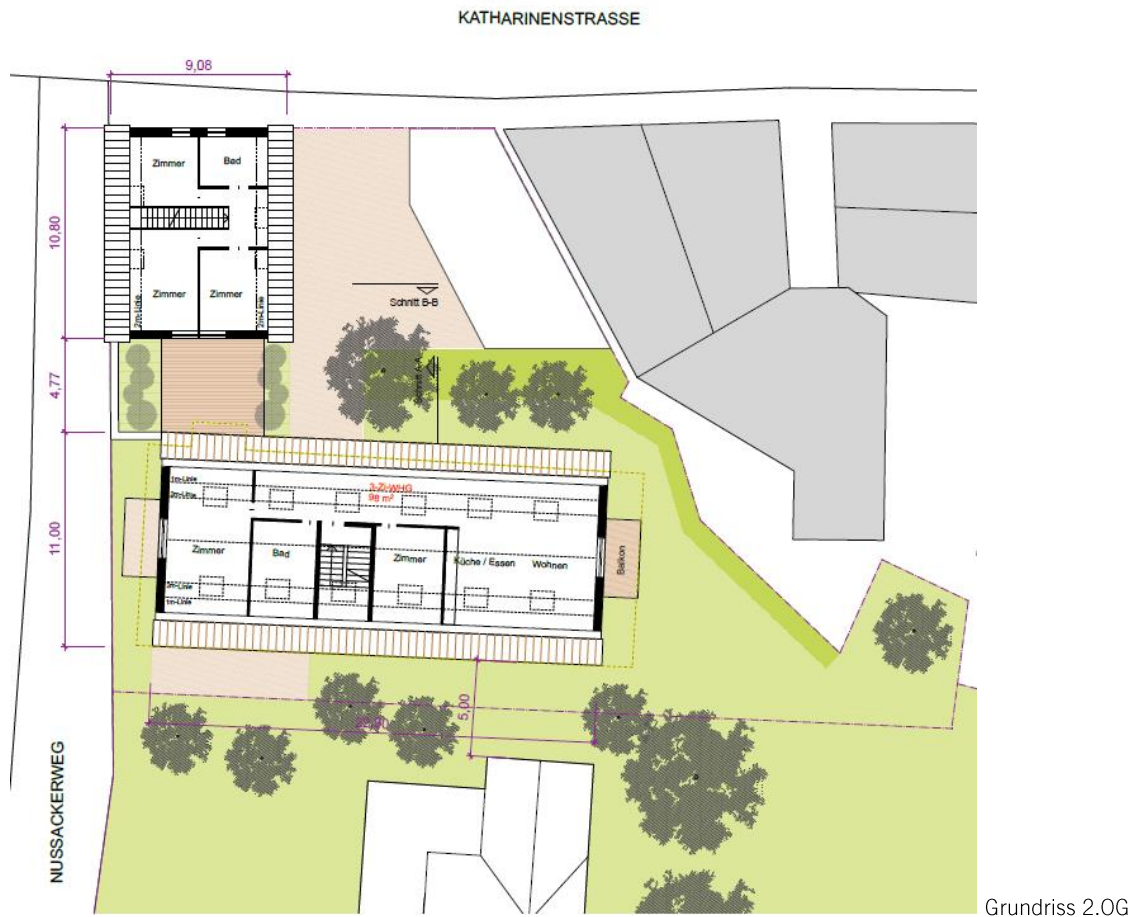
Folgende Empfehlungen für die weitere Bearbeitung werden kommuniziert:

- Der Gestaltungsbeirat sieht eine Neuentwicklung des Hofes mit Komplettabriss überaus kritisch. Empfohlen **wird zumindest das Vorderhaus zu erhalten**, um so den Charakter der Straße zu erhalten.
- **Positiv** bei der hier vorgestellten Maßnahme ist die **Beibehaltung der Hoftypologie** mit Vorder- und Rückgebäude. Die neue Positionierung der Scheune im rechten Winkel zum Vorderhaus ist jedoch störend. Eine **Anlehnung an die dörfliche, schiefwinklige Grundstruktur** würde die Sprache des Ortes weiterführen und die Einfügung würde somit besser gelingen. Insgesamt wird eine **Aufnahme von ortstypischen Merkmalen** wie zum Beispiel die Proportion der Scheune in Bezug auf Dach- und Wandfläche empfohlen. Die gilt auch für die **Anmutung der Fassaden** in den Straßenraum des Vorderhauses, hier soll das alte Erscheinungsbild mit seinen Öffnungsformaten wieder aufgenommen werden. Die neue **vorgeschlagene Ansicht überzeugt in ihrer geschlossenen Erscheinung nicht** und wendet sich von der Straße ab.
- Das vorgeschlagene **Bauvolumen** mit sechs Wohneinheiten in der Scheune und zwei Wohneinheiten im vorderen Gebäude **produziert eine zu hohe Dichte und führt zu einer Überlastung des Grundstücks**. Für die acht Wohneinheiten **fehlen die notwendigen Freiräume** und das Konzept des Hofes ist somit nicht erfolgversprechend. Hier ist eine deutliche **Reduzierung der Wohneinheiten notwendig**, um gute Übergänge zwischen öffentlichen und privaten Flächen herzustellen.
- Empfohlen wird, **alternative Wohnkonzepte zu prüfen**, die eine **Beibehaltung der alten Gebäudestrukturen** beinhalten könnte.

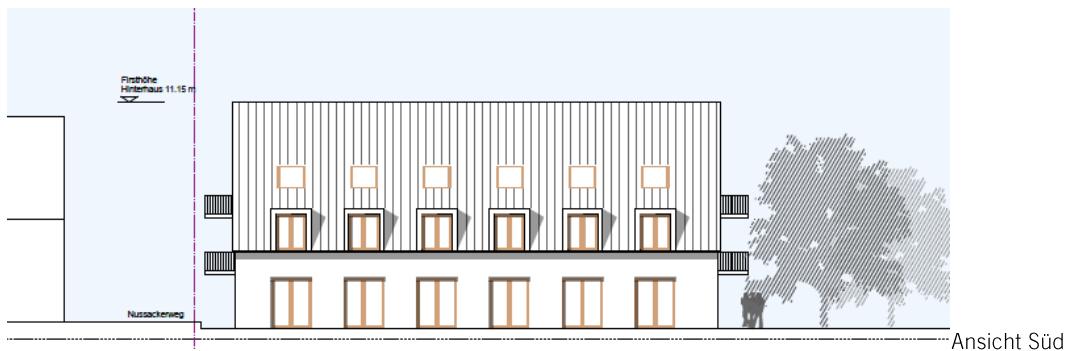
Der Gestaltungsbeirat betont die Wichtigkeit des Bauvorhabens für die Ortsmitte von Eglosheim. Die geplante Baumaßnahme ist ein wichtiger Impulsgeber für die weitere Entwicklung der Katharinenstraße. Es ist eine **Wiedervorlage** gewünscht.

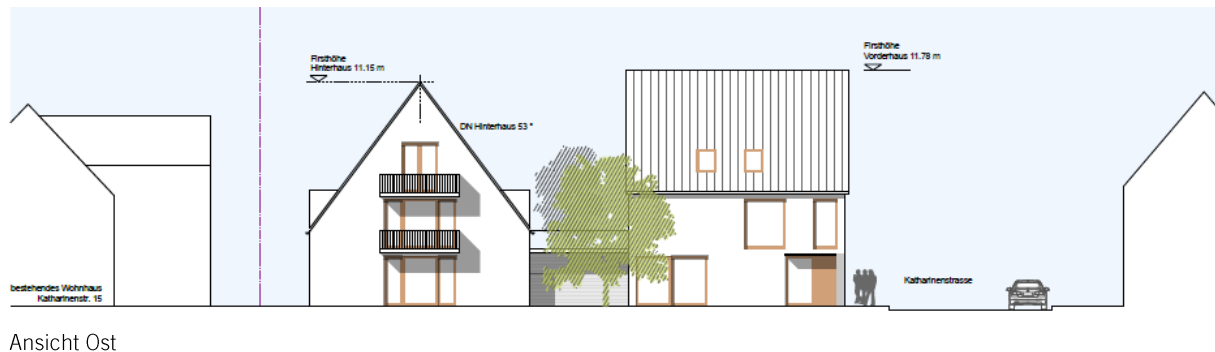
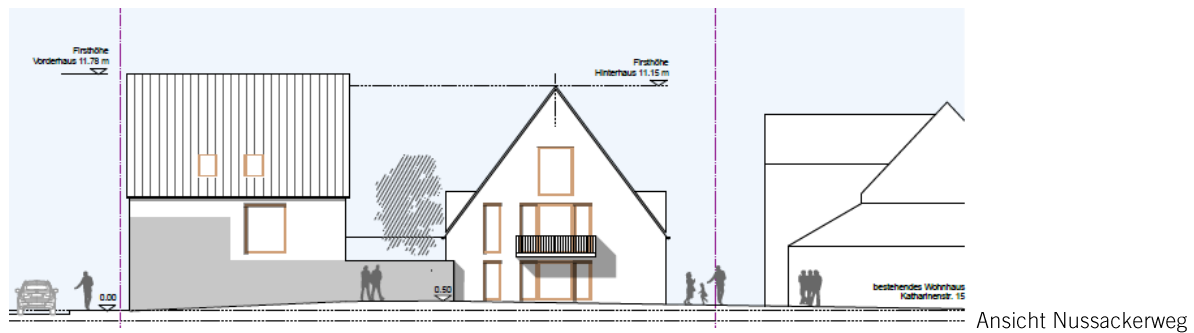
Aktuelle Planung vom 30.03.2020





Ansicht Katharinenstraße





Diskussion und Empfehlung

Die Überarbeitung des Bauvorhabens an der Katharinenstraße diskutiert der Gestaltungsbeirat im Wesentlichen unter dem Aspekt der Wohntypologie und dem Aspekt des Umgangs mit den Aussenräumen.

Im vorgelegten Stand wird das rückwärtige Gebäude auf die Kubatur und die leicht aus dem rechten Winkel gedrehte Lage des alten Scheunengebäudes zurückgeführt, was positiv beurteilt wird. Die Wohnungen entwickeln sich jeweils über eine Ebene. Im 2. Obergeschoß entsteht aufgrund des hohen Daches eine große Wohnung, die ausschließlich zwischen den Dachschrägen liegt und deren Wohnqualität der Gestaltungsbeirat deshalb anzweifelt. Die Belichtung erfolgt größtenteils über Gauben, die sich direkt aus der Traufe entwickeln und dadurch zu dominant und wuchtig werden. Ein Abstand zur Traufe sollte ausgebildet werden.

Zwischen dem Vorderhaus und dem neuen Scheunengebäude wurde ein Fahrradhaus eingeschoben, das zwar der angrenzenden Wohnung im Vorderhaus zu einer Dachterrasse verhilft, aber auch bewirkt, dass die Belichtung der gegenüberliegenden Wohnungen von der östlichen Giebelseite erfolgen muss. Dies führt zu einer unausgewogenen Fassadengliederung. Für die Fahrradabstellplätze sollte eine Zuordnung im vorderen Hofbereich i.V. mit der Parkierung geprüft werden. Die geplante Dachterrasse könnte durch einen Balkon- oder Loggieranbau ersetzt werden.

Die Wohnungen der Obergeschosse erhalten ihren Aussenraumbezug über vorgesetzte, übereinanderliegende Balkone nach Osten, die im örtlichen Zusammenhang fremd wirken. Die westliche Erdgeschoßwohnung orientiert sich auf eine Südterrasse, die durch die Nähe zur Grundstücksgrenze zu schmal gerät. Nach Westen öffnet sie sich über raumhohe Fenster zum nahen Nussackerweg ohne einen angemessenen Puffer für die Privatsphäre der zukünftigen Bewohner aufzuzeigen.

Die Nutzung des Hofraumes ist flächig von der Erschließung für den Hauszugang des neuen Scheunengebäudes sowie durch das Fahrradhaus und den Carport beansprucht. Es entstehen keine zusammenhängenden Aufenthaltsflächen. Eine Verlagerung des Treppenhauses und somit des Hauszuganges nach Osten und eine zu prüfende Bündelung von PKW- und Fahrradparken könnte zusammenhängende unversiegelte Freiflächen generieren, die dem beengten Wohnumfeld entgegenkämen.

Aus den vorgenannten Gründen stellt der Gestaltungsbeirat die gewählte Gebäudetiefe und die gewählte Wohntypologie des Mehrfamilienhauses mit Wohnen in einer Ebene in Frage und regt die Prüfung eines Reihenhauses- oder Stadthausstypus oder von Maisonettewohnungen im Obergeschoß an. Alternativ wäre ei-

ne Verschiebung der neuen Scheune nach Norden denkbar, um den Freiraum auf der Südseite des Gebäudes aufzuwerten. Hierbei sind die brandschutztechnischen Vorschriften einzuhalten. Mit der Reduzierung der Gebäudetiefe auf ca. 10 m würde sich die Wohnumfeldqualität deutlich verbessern und damit die Wohnqualität für das Gebäude insgesamt.

Straßenseitig präsentiert sich das Ensemble noch unfertig. Die Fenstergliederung wurde vom historischen Vorbild übernommen, durch das fehlende Fachwerk wirken die Fenster in der Fläche dennoch verloren und sollten über die Horizontale besser eingebunden werden. Es sollten Gestaltungsmittel gefunden werden, die einen Bezug zur historischen ortstypischen Bauweise und Vorgängerbau aufzeigen.

Der Carport schließt mit einer Mauer zur Straße ab. Dies ist zwar grundsätzlich in der Straßenabwicklung vorstellbar, für eine abschließende Beurteilung sollte die Nachbarfassade in Material und Oberfläche mit aufgezeigt und auch die Materialität und Dachbeschaffenheit des Carports näher geklärt werden. Die Müllbehälter treten in der Mauer zu deutlich in Erscheinung und könnten andernorts im Zusammenhang mit der angeregten Bündelung der Erschließung einen weniger prominenten Platz finden. Die Überdachung der Stellplätze sollte zugunsten der Freiraumqualität hinterfragt werden.

Der Gestaltungsbeirat wünscht eine **begleitende Beratung im Rahmen der Bauantragsplanung**.

NICHT ÖFFENTLICH

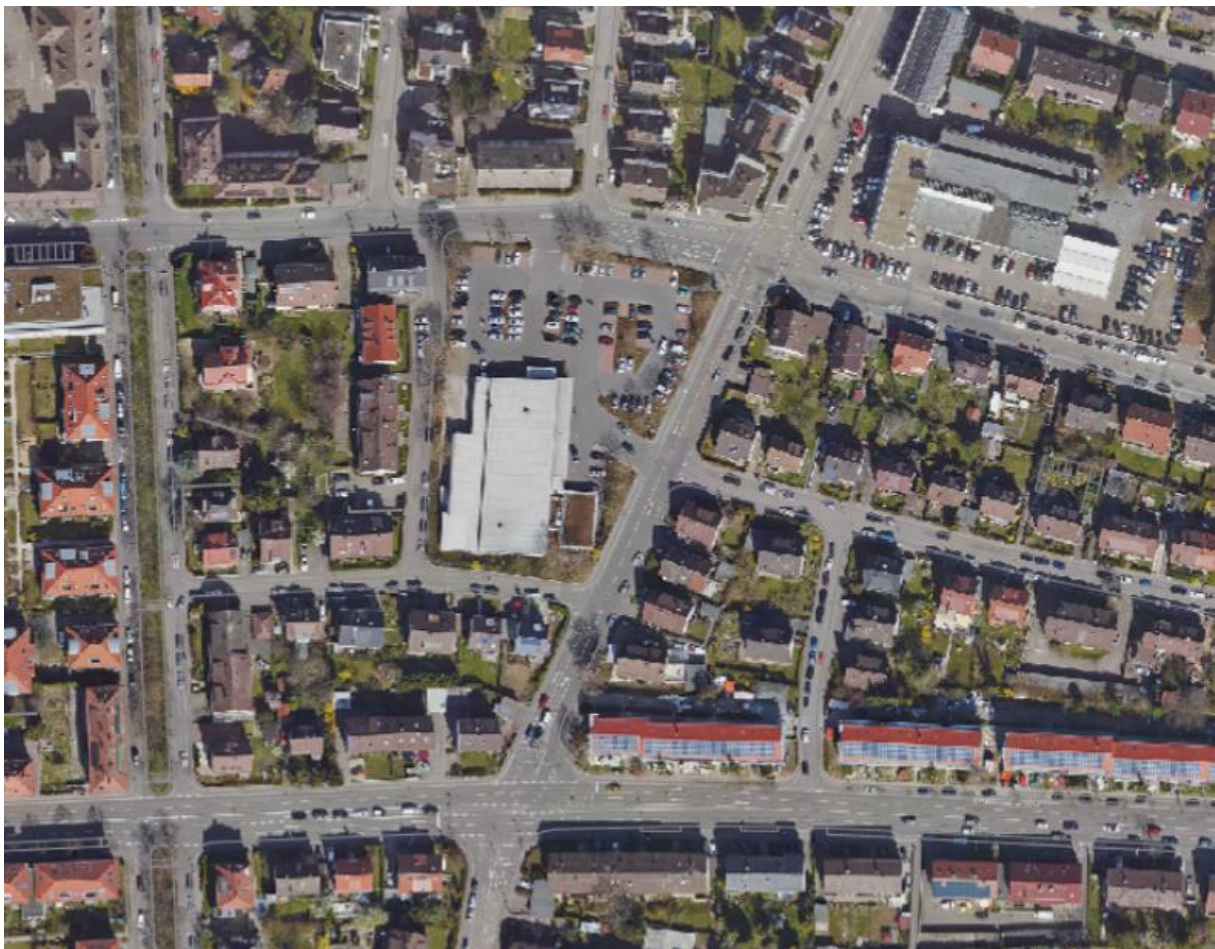
TOP 3: Hindenburgstraße 60, Oststadt

Neubau Lebensmittelmarkt mit Wohnungen

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

- Folgeberatung mit neuer Gebäudekonzeption

Ausgangslage:



Schrägluftbild von Süden, Luftbild: Stadt Ludwigsburg (2019)

Die Fa. Lidl plant, ihren Lebensmittelmarkt in der Hindenburgstraße 60 durch einen Neubau nach dem konzerneigenen „Metropolkonzept“ zu ersetzen. Diese Konzeption sieht für zentrale Stadtlagen vor, die Parkierung unter der Marktebene zu platzieren. Für den Standort in der Oststadt sollen mit dem Neubau zusätzliche Mietwohnungen entstehen.

Der Gemeinderat hat beschlossen, für das Bauvorhaben einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen. Der geplante Markt mit ca. 1.800 qm Verkaufsfläche ist planungsrechtlich ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb. Absicht der Stadt ist, dafür im Bebauungsplan ein Sondergebiet auszuweisen. Im Oktober 2019 wurde ein erneuter Aufstellungsbeschluss gefasst. Inzwischen ist die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden abgeschlossen.

Zu dem Bauvorhaben hat der Gestaltungsbeirat am 18.11.2016 eine städtebauliche Entwicklungsstudie des Büros WICK & PARTNER beraten. Am 29.09.2017 hat das Planungsbüro ARTEK dem Gestaltungsbeirat einen ersten Gebäudeentwurf vorgestellt.



Abb.: Planungsbüro ARTEK (2017)

Der Entwurf belässt zur Hindenburgstraße einen Teil der ebenerdigen Kundenstellplätze, die übrigen liegen dazu ebenerdig unter der Marktebene. Über dem Markt sind die Wohnungen in drei Zeilen in 2-geschossiger Bauweise angeordnet. Eine zusätzliche Parkierungsebene für Bewohner, Mitarbeiter und Dritte aus dem Quartier wird über eine Rampeanlage außerhalb des Gebäudes erschlossen.

Geändertes Planungskonzept 2019

Nach umfänglichen Planungsdiskussionen in der Öffentlichkeit und der Politik hat der Gemeinderat im Oktober 2019 auf Grundlage eines geänderten Planungskonzepts des Büros PLANUNG & SERVICE einen erneuten Aufstellungsbeschluss gefasst.

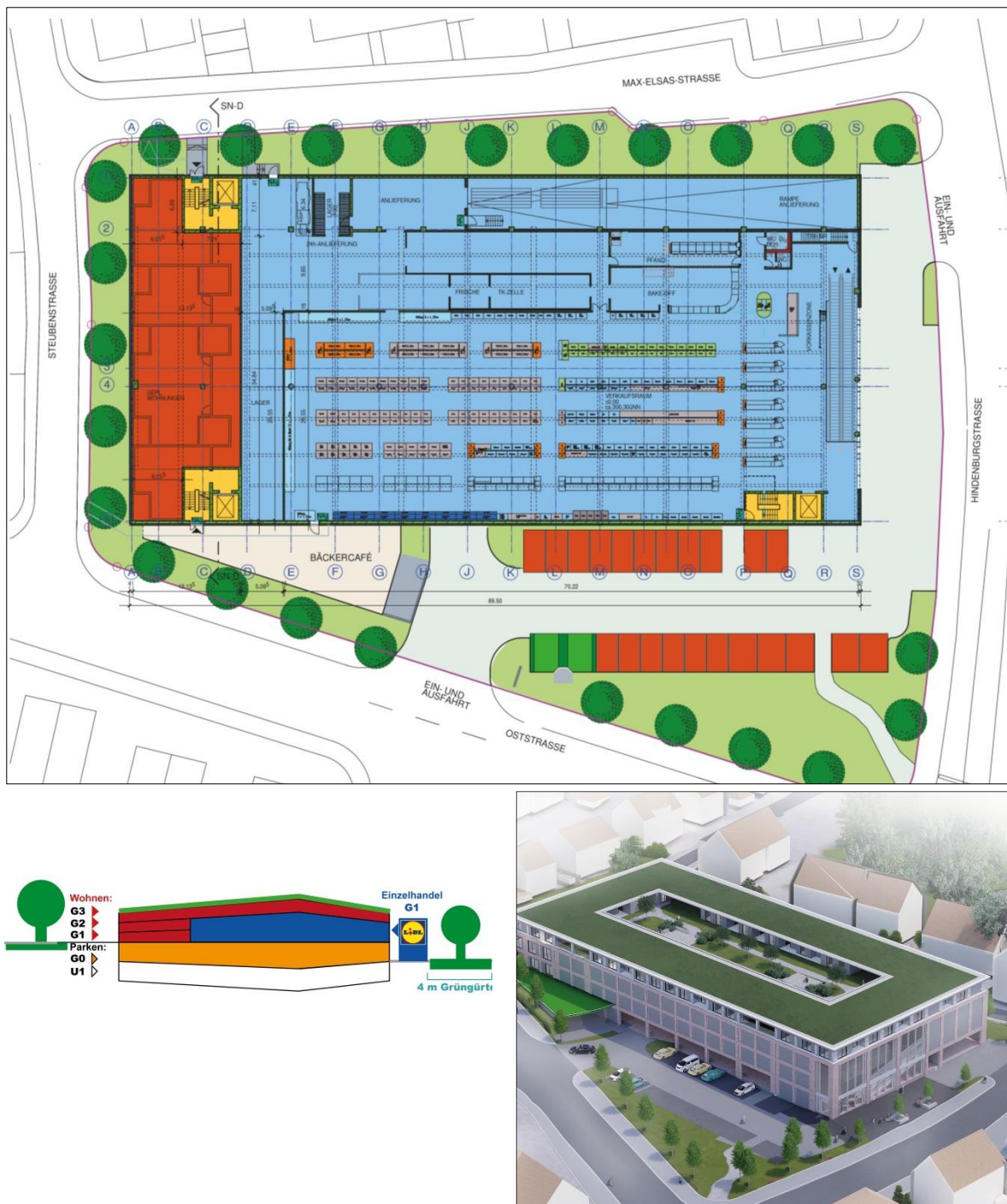


Abb.: Planung & Service (2019)

In der Beschlussvorlage Nr. 286/19 zum Aufstellungsbeschluss sind die Änderungen so beschrieben:

- Der Baukörper wird von der Steuben- und der Max-Elsas-Straße abgerückt. Mit dieser Maßnahme erhält das gesamte Baugrundstück eine grüne Einfassung. Zu den beiden Wohnstraßen wird diese „Vor-gartenzone“ weder durch weitere Treppenhäuser unterbrochen noch unterbaut. Gute Voraussetzung für eine hochwertige Freiflächengestaltung.
- Die Raumkante an der Hindenburgstraße wird aufgenommen. Das bisherige Marktgebäude ist städtebaulich ein Fremdkörper, weil es keine räumlichen Bezüge zur umliegenden Bebauung aufnimmt. Jetzt wird der Baukörper an die Hindenburgstraße vorgezogen. Die künftige Eingangssituation orientiert sich direkt zum Straßenraum. Fußgänger gelangen ohne Queren einer Parkplatzfläche in den Markt.
- Die Wohnnutzung über dem Markt wird auf eine Ebene reduziert. Die Architekten schlagen vor, die Wohnungen flächig um einen begrünten Innenhof zu organisieren. Damit kann die Gebäudehöhe an der Hindenburgstraße unter ca. 15 m reduziert werden. In Kombination mit dem größeren Grenzabstand wird die Besonnung der Gebäude an der Max-Elsas-Straße verbessert.
- Statt Lagerflächen werden zur Steubenstraße ebenerdig Wohnungen angeordnet. Der Charakter der Wohnstraße wird gestärkt. Die Gestaltung der Südfassade kann an einem Mehrfamilienhaus ausgerichtet werden.
- Der Baukörper erhält eine kompakte kubische Form. Die einfache Gebäudegeometrie erleichtert bei dem großen Gebäudevolumen die architektonische Gliederung und Gestaltung der Fassaden. Eine hochwertige und gut gestaltete Fassade ist der Schlüssel für die Integration des Gebäudes in seine Umgebung.
- Die Kundengarage ist im Gegensatz zur bisherigen Planung auch direkt von der Oststraße aus anfahrbar. Die Wege von Fußgängern und Radfahrern werden damit am Marktzugang Hindenburgstraße vom Kfz-Verkehr entflochten. Die Zufahrt über die Hauptverkehrsstraße Oststraße entlastet die Hindenburgstraße.

Architektonisches Gestaltungskonzept

Mit dem Planungskonzept zum erneuten Aufstellungsbeschluss ging es vorrangig darum die städtebauliche Grundkonzeption in Bezug auf die Zuordnung der einzelnen Geschosse, die überbaubare Grundstücksfläche sowie Gebäudehöhe und Grenzabstände zu klären. Für das Einfügen des großen Baukörpers in das Stadtbild ist die äußere architektonische Gestaltung entscheidend. Bis zum Entwurfsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan muss der Vorhabenträger eine verbindliche Gebäudeplanung mit Aussagen zur Gestaltung der Fassaden und Freiflächen vorlegen. Die Fa. Lidl hat dafür das Architekturbüro Freivogel Mayer mit weiteren Untersuchungen zur architektonischen Gestaltung beauftragt. Architekturbüro Freivogel Mayer stellt zunächst zu Recht vor die Ausarbeitung detaillierter Fassadenentwürfe konzeptionelle Grundüberlegungen zur äußeren Gestaltung des Gebäudes. Das Ergebnis ihrer Untersuchung hat das Büro in zwei Gestaltungsvarianten zusammengefasst. Diese beiden Planungsvarianten werden jetzt dem Gestaltungsbeirat zur weiteren Entscheidung vorgelegt.

Gestaltungskonzept Variante 1



Abb.: Modellfoto Freivogel Mayer 2020

Die Fassaden überspannt ein orthogonales Gitternetz und gliedert sie dadurch horizontal und vertikal in maßstäbliche kleinere Einheiten. Die horizontale Einteilung ergibt sich durch die Geschosshöhen. Die unterschiedlichen Nutzungen Parken, Markt und Wohnen sind somit klar ablesbar. Mit der vertikalen Einteilung entsteht eine Rhythmisierung der Fassade, die den Blick des Betrachters auf einzelne Abschnitte fokussiert.

Das übergeordnete Gitternetz ist ein Filter für die dahinterliegenden Nutzungen und deren Anforderungen an die Fassaden. Weitgehend geschlossene Flächen bei der Marktnutzung, große Öffnungen vor dem Parkdeck und kleinteilige Fensterflächen der Wohnnutzung können so gestalterisch integriert werden. Das Gestaltungskonzept steht zu der Großform des Gebäudes in einem kleinteiligeren städtebaulichen Umfeld: Ecken und Abschluss des Gebäudes sind eindeutig definiert. Gestaltungsspielräume und Qualitäten für den Betrachter entstehen durch die Binnendifferenzierung der Fassade. Belichtung und Schattenwurf an den zurückgesetzten Wohnungen im obersten Geschoss werden die Gebäudehöhe optisch reduzieren.

Gestaltungskonzept Variante 2



Abb.: Modellfoto Freivogel Mayer 2020

Die unterschiedlichen Anforderungen der Nutzungen Parken, Einkaufen und Wohnen sollen sich unmittelbar in der äußeren Gestalt des Gebäudes widerspiegeln, so der Grundgedanke der Variante 2. Die Fassaden bilden eine horizontale Schichtung der Einzelnutzungen ab. Die einzelnen Schichten zueinander leben von Kontrasten: Die Spannungen zwischen geschlossenen Flächen, großen Öffnungen oder kleinteiligen Lochfassaden der Einzelnutzungen werden als Grundprinzip der Fassadengestaltung aufgenommen. Die Fassadengestaltung ist skulptural, nicht flächig gedacht. Die einzelnen „Schichten“ werden sowohl in Funktion, Materialität und Farbe abgesetzt als auch in der Tiefe gestaffelt und weiter differenziert. Dies ermöglicht das Wohngeschoss in Einzelkuben aufzulösen und mit Rücksprüngen von der Fassadenebene des Marktgosses abzusetzen. Das Spiel unterschiedlicher Gebäudehöhen kann die Wahrnehmung des Baukörpers positiv beeinflussen.

Das Gebäude tritt im besten Fall nicht mehr als Monolith in Erscheinung, sondern zieht den Blick des Betrachters auf die einzelnen Geschosse und deren individuelle Fassadengestaltung. Die Vielgestaltigkeit schafft auch leichter Bezüge zu Maßstäben und Körnung der Nachbarbebauung. Die geplante Wohnnutzung kann so kleinteilig wie der umgebende Bestand gestaltet werden.

Stellungnahme der Stadtplanung

Mit beiden Gestaltungskonzepten wird eine angemessene hohe Architekturqualität erkennbar, die geeignet ist, diesen zentralen Bereich der Oststadt aufzuwerten. Beiden Varianten sind im Wortsinn alternative Lösungen. Eine Kombination der beiden Gestaltungsvarianten ist stadtgestalterisch nicht vorstellbar. Für die weitere Ausarbeitung der Fassadengestaltung wird eine verbindliche Entscheidung daher zwingend erforderlich. Bereits die fachbereichsinterne Diskussion bestätigte, dass es gute Argumente für beide Gestaltungsvarianten gibt:

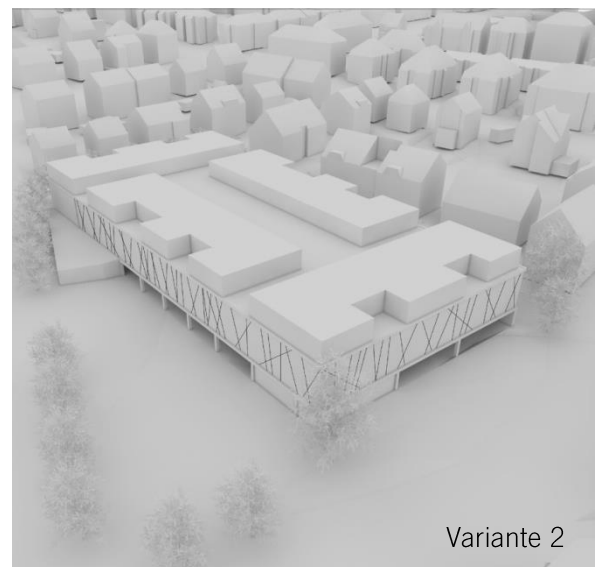
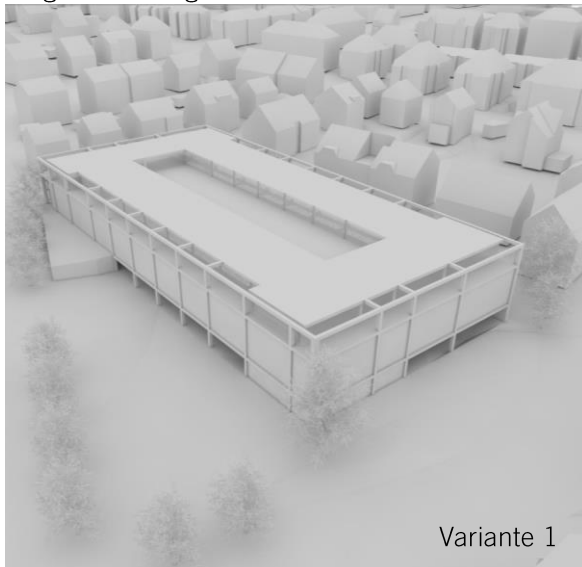


Abb.: CAD-Simulation Freivogel Mayer 2020

Variante 1 ist ein sehr robustes Gestaltungskonzept, um die großen Fassadenflächen maßstäblich und sicher zu gliedern. Das Konzept besteht durch seine Klarheit. Für die anspruchsvolle Aufgabe, ganz unterschiedliche Anforderungen der einzelnen Nutzungen gestalterisch zusammen zu binden, ist es besonders prädestiniert. Zudem lässt es genügend Gestaltungsspielräume für die weitere Detaillierung der einzelnen Fassadenflächen.

In der Abwägung bevorzugt der Fachbereich Stadtplanung und Vermessung trotz aller erkennbaren Nachteile dennoch die Gestaltungsvariante 2 mit der horizontalen Schichtung. Der skulpturale Ansatz bietet mehr Möglichkeiten, die Baumasse des Wohngeschosses so zu verteilen, dass sie aus der Perspektive des Straßenraums weniger dominant in Erscheinung tritt und die wahrnehmbare Gebäudehöhe durch Absätze und Rücksprünge reduziert. Mit diesem Konzept lassen sich die bisher von den Anwohnern geforderten und im Gemeinderat diskutierten Vorschläge leichter umsetzen, die Gebäudehöhe zu begrenzen und das Gebäude besser in die Umgebungsbebauung zu integrieren.

Von beiden Varianten birgt das Gestaltungskonzept 2 allerdings auch das größere Risiko, in der weiteren Ausarbeitung die erwartete Architekturqualität zu verfehlen. So muss für das Fassadenband vor der Marktebene über die gesamte geschlossene Längsseite des Gebäudes eine in Optik und Materialität homogene Gestaltung gefunden werden. Diese muss zugleich auch die weitgehend verglaste Nordfassade zur Hindenburgstraße mit berücksichtigen.

Die Entscheidung für die Variante 2 kann nur mit einem hohen gestalterischen Anspruch an die Ausarbeitung der Fassade verknüpft sein. Die Fa. Lidl als Vorhabenträger muss bereit sein, eine hochwertige Fassadengestaltung dann auch umzusetzen. Wir empfehlen daher, dass die Fa. Lidl das Architekturbüro Freivogel Mayer mit weiteren Planungsleistungen zur äußeren Gestaltung des Gebäudes beauftragt und der Gestaltungsbeirat das Vorhaben weiter begleitet.

Diskussion und Empfehlung

Dem Gestaltungsbeirat wird die Weiterentwicklung des Bauvorhabens ‚Hindenburgstraße 60‘ mit einer neuen Gebäudekonzeption für einen Lebensmittelmarkt und Wohnungen präsentiert.

Trotz der Vergrößerung des Gebäudevolumens führt die neue Konzeption zu einer besseren städtebaulichen Setzung des Sonderbausteins im Quartier. An drei Grundstückseiten erfolgt nun eine Einfassung des Baukörpers mit Hilfe von begrünten Freiflächen. Durch die Verbreiterung des grünen Saums mit einer Baumreihe entlang der Max-Elsass-Straße und der Steubenstraße wird das Gegenüber der bestehenden Wohnbebauung aufgewertet. Die Ergänzung des Gebäudevolumens mit Wohnungen entlang der Südseite des Areals führt zudem zu einer belebten Straßenfassade, sodass die Steubenstraße ihren Charakter als Wohnstraße behält. Das Heranrücken des Gebäudekörpers an die Hindenburgstraße wird ebenfalls begrüßt, da er in der Abfolge des Landratsamts und der Volkshochschule nun eine Adresse an der Hindenburgstraße erhält.

Zur Oststraße ergibt sich ein ausreichend dimensionierter Vorbereich für die Haupteinschließung. Hier sollte überprüft werden, ob der für das Bäckercafé genutzte Gebäudeannex, der in einer früheren Entwurfsphase als Tiefgaragenein- und -ausfahrt diente, nicht Teil des Gebäudevolumens werden könnte. Mit seinen kleinteiligen Dimensionen passt er nicht zum Maßstab der Gesamtkomposition. Auch nutzungstechnisch ist die Lage des Bäckercafés an der Ein- und Ausfahrt der Parkierungsebene nicht ideal, da kein ausreichendes Freiraumangebot in diesem Bereich zur Verfügung steht. Stattdessen könnte eine Integration des Bäckercafés in die nordöstliche Ecke des Gebäudevolumens in Kombination mit dem Haupteingang zu einer Aufwertung der angrenzenden Freiräume führen.

Ein besonderes Augenmerk sollte in der weiteren Ausarbeitung auf die Attraktivität der Erdgeschosszone gelegt werden. Für die Gestaltung der Außenbereiche wird die Hinzuziehung eines Büros für Freiraumplanung empfohlen. Im Innenbereich ist es wichtig, dass mit einer angemessenen Beleuchtung der Parkierungsebene eine optimale Aufenthaltsqualität erreicht wird.

Neben der städtebaulichen Setzung ist die architektonische Gestaltqualität des Gebäudevolumens von entscheidender Bedeutung für die Einfügung des Baukörpers in das Quartier. Die beiden vorgestellten Varianten zeigen hierfür zwei grundsätzlich unterschiedliche Möglichkeiten. Während in Variante 1 alle Nutzungen in eine einheitliche Großform mit einem orthogonalen Gitternetz integriert werden, zeichnet sich Variante 2 durch eine klar ablesbare vertikale Schichtung der Ebenen für die Parkplätze, den Lebensmittelmarkt und die Wohnungen ab.

Die Artikulation einer Großform wie in Variante 1 erscheint durch einen ausreichenden Abstand zur Umgebung denkbar. Dieses Ziel wird allerdings durch die unterschiedlichen Anforderungen der einzelnen Nutzungen an die Fassaden nach Einschätzung des Gestaltungsbeirats nur mit größeren Einschränkungen erreichbar sein. Zudem wirkt der Baukörper trotz der Auflösung der Dachebene mit einer Struktur aus Loggien insgesamt massiver als in Variante 2.

Der Baukörper in Variante 2 fügt sich differenzierter in sein Umfeld ein. Es wird jedoch angeregt, die unterschiedlichen Ebenen nicht so stark voneinander zu differenzieren wie es im Massenmodell mit den unterschiedlichen Oberflächenstrukturen schematisch angedeutet ist. Es sollte nicht das Bild einer typischen Reihenhaussiedlung auf dem Flachdach einer Gewerbehalle entstehen. Stattdessen könnte eine gewachsene Struktur ablesbar werden, in der die unterschiedlichen Ebenen über ihre Materialität und Begrünung untereinander und mit der Umgebung in Dialog treten, um ein Haus mit vier Vorderseiten entstehen zu lassen.

Bei der Materialwahl für die Konstruktion und die Fassaden sollte auf nachhaltige Baustoffe gesetzt werden. Konkret wird empfohlen, die Verwendung von Holz zu testen. Auch die intensive Begrünung insbe-

sondere der geschlossenen Fassadenflächen sowie der Dachflächen sollte im Hinblick auf die stadtklimatischen Vorteile überprüft werden. So könnte das Projekt zu einem Prototyp einer zukunftsfähigen Handelsimmobilie werden.

Der Gestaltungsbeirat empfiehlt einstimmig, Variante 2 weiterzuverfolgen. Für die Gestaltqualität des Bauvorhabens wird in der folgenden Bearbeitungsphase die Materialisierung und Detaillierung der Fassade von entscheidender Bedeutung sein. Die vorgelegte Studie bietet hierfür einen sehr guten Ausgangspunkt, den das Architekturbüro Freivogel Mayer weiterentwickeln sollte.

Eine **Wiedervorlage ist erwünscht, sobald das Fassadenkonzept für Variante 2 vorliegt**. Für den Meinungsbildungsprozess wäre es dann hilfreich, die stadträumliche Wirkung des Fassadenkonzepts auch mit Hilfe von Impressionen aus der Fußgängerperspektive beurteilen zu können.

TOP 4a: Wettegasse 10, Oßweil

Abstimmung der Empfehlung aus dem Umlaufverfahren

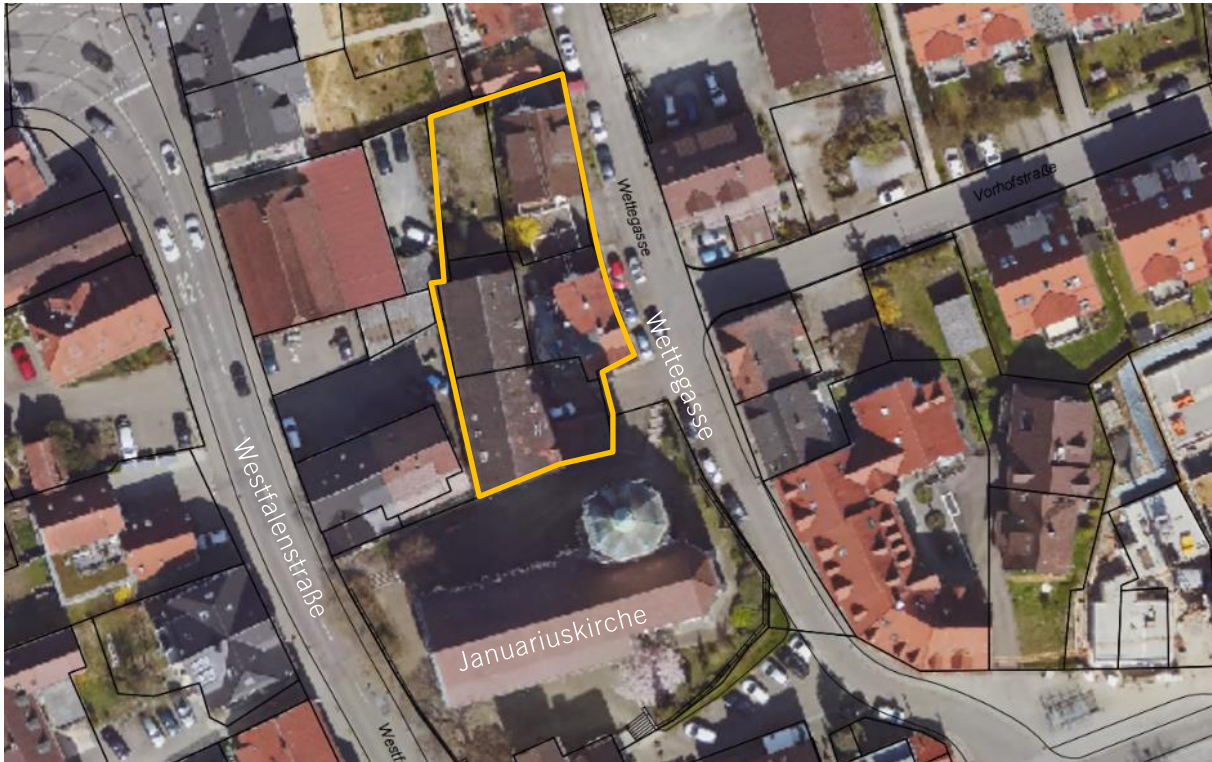
Abbruch und Neubau von Wohnungen

Bauherrschaft/Projektentwickler: Herr Wunsch

Architekt: AMP Architekten, Herr Michel

Wiedervorlage, zuletzt beraten am 25.10.2019, Videokonferenz der Fachleute am 17.04.2020

Ausgangslage:



Luftbild: Stadt Ludwigsburg (2019)



Luftbild: Stadt Ludwigsburg (2019)

Städtebauliche Rahmenbedingungen

Das Bauvorhaben befindet sich im historischen Ortskern des Stadtteiles Oßweil. Es grenzt im Süden an die denkmalgeschützte Januariuskirche an, und liegt in direkter Nähe zum Wettemarkt.

Die Gebäude in der westlichen Wettegasse sind traufständig. Im Bestand treten die Baukörper etwas vor der Januariuskirche zurück. Im Süd-Osten, angrenzend an das Bauvorhaben befindet sich eine öffentliche Treppenanlage, die zum Kirchhof der Januariuskirche führt.

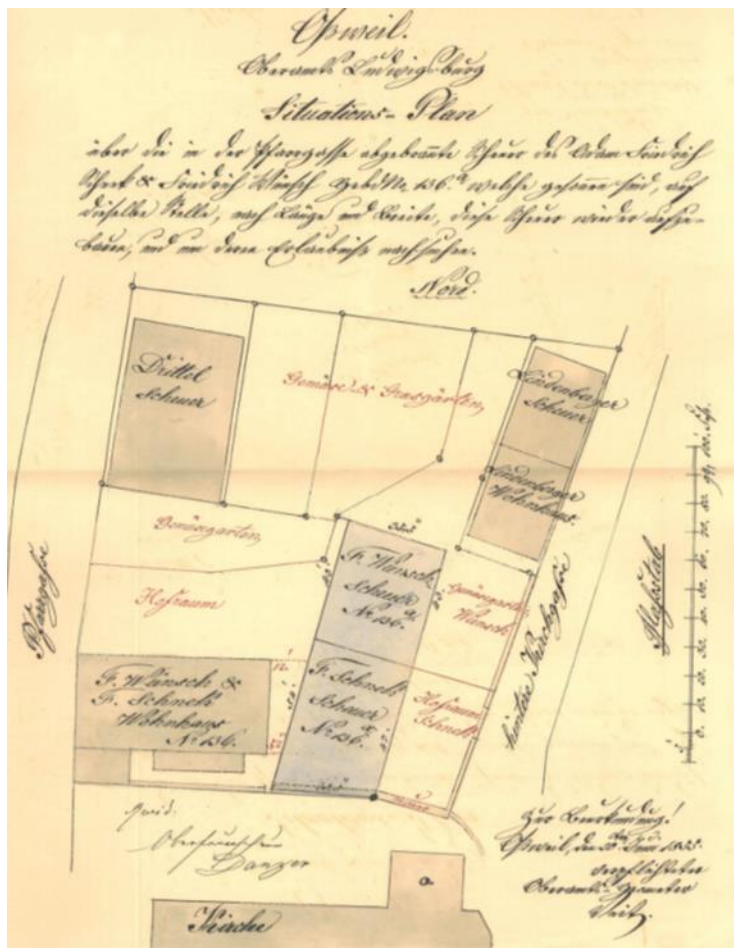
Historie

817 kam die Kirche zu Oßweil samt der Verantwortung für den Kultus in die Hand des damals neu gegründeten Benediktinerklosters Murrhardt (Chronik Oßweil, S.107). Die direkt nördlich an den Kirchhof angrenzende Hofanlage befindet sich sicherlich in einem von mehreren Siedlungskernen von Oßweil. In der Urkarte von 1832 ist die Hofanlage nördlich der Januariuskirche (neu erbaut 1491 als Bauvorhaben des Klosters Murrhardt unter der Bauleitung von Hans Ulmer d.J.) auf einem Grundstück ungeteilt dargestellt.



Ausschnitt aus der Urkarte Oßweil von 1832

In einem Baugesuch von 1855 ist erkenntlich, dass es hier mit einem Herrn Wunsch und einem Herrn Schnek zwei Eigentümer gibt, denen gemeinsam das Wohnhaus an der heutigen Westfalenstraße gehört und die die dahinterliegende Scheuer in der Mitte aufgeteilt haben. Die Chronik Oßweil berichtet (S.117), dass im Jahre 1773 dem Kirchenkonventrichter Schneck oder seinen Söhnen erlaubt wurde, die Mauer seiner Scheune auf die Mauer des inneren Kirchhofs aufzusetzen. Jedoch sollte von nun an für die Instandsetzung dieses Kirchenhofsmauerstücks der jeweilige Besitzer der Scheuer verantwortlich sein und nimmer die Heiligenpflege.



Situationsplan von 1855
 Adresse: Westfalenstraße 9/2
 Quelle: Infokarte zur 1200 Jahrfeier
 von Oßweil
 (<https://logis2.ludwigsburg.de/tbview2/index.php>)

Bei den Vorarbeiten zu einer Erhaltungssatzung für den Ortskern von Oßweil wird die ursprünglich von der Westfalenstraße aus erschlossene Hofanlage als strukturell erhaltenswert eingestuft.

Baurechtliche Rahmenbedingungen

Es gibt einen Baulinienplan, der nach Westen zur Westfalenstraße eine Baulinie festlegt. Nicht aber zur Wettgasse. Dies womöglich auch aus der Historie, dass das Grundstück sich mit seiner Hofanlage ehemals nach Westen orientierte. Darüber hinaus erfolgt die Beurteilung nach § 34 BauGB. Zu beachten sind darüber hinaus die Bestimmungen des Denkmalschutzes (siehe dazu die Stellungnahme der Unteren Denkmalschutzbehörde im unteren Teil).

Beratung im Gestaltungsbeirat am 25.10.2019

Im Bestand befinden sich auf dem Grundstück zwei Gebäude. Mit dem gewünschten Neubau würden beide Gebäude abgerissen werden und durch ein einzelnes Gebäudevolumen ersetzt werden. Insgesamt sollen 13 neue Wohneinheiten entstehen, teilweise in Maisonettewohnungen.



Lageplan



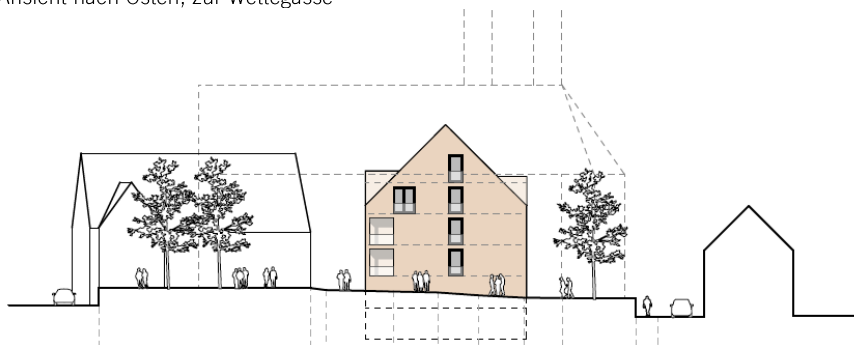
Ansicht nach Osten, Bestand in gelb



Schnitt Ost-West



Ansicht nach Osten, zur Wettegasse



Ansicht nach Süden, zur Januariuskirche

Diskussion und Empfehlung

Der Bebauungsvorschlag für das Bauvorhaben Wettegasse 10 befindet sich im Stadtteil Oßweil in direkter Nachbarschaft zur denkmalgeschützten Januariuskirche. Diese Situation verlangt im Hinblick auf die Weiterentwicklung der für Ludwigsburg typischen historischen Ortskerne neben dem Gebot der Einfügung einen **besonders sensiblen und behutsamen Umgang mit dem Umfeld stadtbildprägender Kulturbauten.**

Der auf dem Grundstück **aktuell vorhandene Gebäudekomplex** reagiert in angemessener Weise auf das direkte Umfeld. Trotz seines großen Bauvolumens fügt er sich maßstäblich in den Kontext ein. Der größere Baukörper der Scheune ist in zweiter Reihe zur Wettegasse verortet. Mit seiner südlichen Stirnseite begrenzt er den inneren Kirchhof als räumlich ablesbare Einheit mit einem ausreichenden Abstand zum Volumen des Kirchturms. Das Vorderhaus folgt dem Straßenverlauf der Wettegasse, begrenzt das Profil des Straßenraums und passt mit seiner Körnung zu seinen Nachbargebäuden. Auch das Vorderhaus hält einen ausreichenden Abstand zur Januariuskirche. Vor der Treppenanlage ergibt sich ein kleiner Freibereich als Auftakt zum Kirchhof.

In seiner Stellungnahme begrüßt der Gestaltungsbeirat zunächst die Absicht, das sichtbar in die Jahre gekommene Umfeld der Januariuskirche aufzuwerten. Auch die Verlegung der durch die historische Entwicklung des Grundstücks bedingten Haupteinfahrt von der Westseite auf die Ostseite ist durch die räumliche Nähe zur Wettegasse nachvollziehbar. Allerdings zeigt sich sowohl im Umgebungsmodell als auch in den Darstellungen der Straßenabwicklung, dass der als **Neubauvolumen vorgeschlagene Baukörper in allen Dimensionen (Breite, Tiefe, Höhe) deutlich zu groß ist und mit dem Maßstab des Hauptschiffs der Kirche zu stark in Konkurrenz tritt**. Es ist deutlich erkennbar, dass die Überbauung von aktuell drei Einzelparzellen mit einem einzigen Gebäudevolumen zu einer **massiven Überformung des Umfelds** führt.

Positiv wird die Absicht bewertet, die räumliche Fassung des Kirchhofs zu erhalten. Jedoch rückt der Neubau im Gegensatz zum Bestandsgebäude zu nah an den Kirchturm heran. Durch die städtebauliche Setzung entsteht eine **unattraktive Engstelle** zwischen den beiden Gebäudevolumen, die eine präzise Abstimmung der Raumkanten vermissen lässt. Durch das Herausdrehen des Neubaus aus dem Straßenraum kann eine **neue Sichtbeziehung zum Kirchturm** entstehen. Es stellt sich allerdings die Frage, ob diese **Freistellung dem Charakter des Nebeneingangs zum Kirchhof und dem Straßenprofil der Wettegasse gerecht wird**.

Durch die Größe des vorgeschlagenen Gebäudevolumens und die damit einhergehende Anzahl der Wohneinheiten ergeben sich weitere negative Auswirkungen. Das Erdgeschoss wird **zu einem Großteil für die Anordnung der nachzuweisenden PKW-Stellplätze benötigt**. Die geschlossenen Fassadenflächen bieten hier **keine attraktiven Vorderseiten zum öffentlichen Raum**. Auch die verbleibenden Freiräume zur Straße werden für die Parkierung und als Zufahrt in die Garage genutzt, sodass die **Wohnqualität der Erdgeschosswohnung** ebenfalls beeinträchtigt wird. Für den **Spielplatz** steht nur eine ungünstig zugeschnittene Abstandsfläche auf der Westseite des Gebäudes zur Verfügung. Dieser Bereich kann nur über die Garage im Erdgeschoss erreicht werden. Insgesamt sind die **Abstandsflächen zu den Nachbargrundstücken** noch nicht in ausreichender Form nachgewiesen.

Die **Verwendung von Lochfassaden** ist an diesem Standort angemessen. Allerdings ergibt die Verteilung der Fensterformate und Loggien, auch bedingt durch die **Vielzahl unterschiedlicher Formate, noch ein unausgewogenes Bild**, das sowohl ein ordnendes Prinzip als auch einen Bezug zur Umgebung vermissen lässt. In einzelnen Bereichen wird die **Fassadenfläche durch die Öffnungen fast vollständig perforiert, an anderen Stellen wirkt sie sehr geschlossen**.

Die Wahl des Motivs der Dachzinnen im Übergang zum Dach lässt in der gewählten engen Aneinanderreihung das Volumen als viergeschossiges Gebäude erscheinen. Da die Dachzinnen mit Fensteröffnungen perforiert sind und flächenbündig an die Fassade anschließen, ist ein **zu hinterfragender Bezug zu den Lisenen des Strebewerks am Altarraum der Januariuskirche** nach Auffassung des Gestaltungsbeirats nicht erkennbar.

Die Erörterung des Projekts im Gestaltungsbeirat zeigt einstimmig, dass der vorgeschlagene **Baukörper in seiner Volumetrie zu massiv** für seine Nachbarschaft ist, in der die **Januariuskirche weiterhin als eigenständiger Solitär wahrgenommen** werden soll. Aufgrund der baukulturellen Bedeutung des Standorts schlägt der Gestaltungsbeirat vor, die **geforderte sensible Einfügung des neuen Gebäudekomplexes zunächst mittels unterschiedlicher Massenmodelle im Kontext der Umgebung zu untersuchen**. Da die Diskussion über mögliche städtebauliche Setzungen unterschiedliche Ansatzpunkte zu Tage treten lässt, könnte diese Untersuchung **im Idealfall im Rahmen einer Mehrfachbeauftragung** durchgeführt werden.

Eine **Wiedervorlage** der Planung im Gestaltungsbeirat wird empfohlen.

Beratung im Gestaltungsbeirat vom 31.01.2020



Stellungnahme der Unteren Denkmalschutzbehörde

In unmittelbarer Nachbarschaft zum Bauvorhaben Wettgasse 10 steht die ev. Pfarrkirche, ein Denkmal gemäß § 28 Denkmalschutzgesetz (DSchG) die mit den Resten der Kirchhofummauerung eine Sachgesamtheit bildet.

Von der alten Kirchhofmauer ist im Norden ein Mauerzug aus Tuffsteinquadern mit Dreiecksabdeckung erhalten. Diese Reste der Kirchhofummauerung sind als Teil der Sachgesamtheit Kulturdenkmal aus wissenschaftlichen Gründen; seine Erhaltung liegt insbesondere wegen seines dokumentarischen Wertes im öffentlichen Interesse.

Gemäß § 15 Abs.3 Denkmalschutzgesetz für Baden-Württemberg, dürfen bauliche Anlagen in der Umgebung eines eingetragenen Kulturdenkmals, soweit sie für dessen Erscheinungsbild von erheblicher Bedeutung sind, nur mit Genehmigung der Denkmalschutzbehörde errichtet, verändert oder beseitigt werden. Die Genehmigung ist zu erteilen, wenn das Vorhaben das Erscheinungsbild des Denkmals nur unerheblich oder nur vorübergehend beeinträchtigen würde oder wenn überwiegende Gründe des Gemeinwohls unausweichlich Berücksichtigung erlangen.

Die Chronik Oßweil berichtet (S.117), dass im Jahre 1773 dem Kirchenkonventrichter Schneck oder seinen Söhnen erlaubt wurde, die Mauer seiner Scheune auf die Mauer des inneren Kirchhofs aufzusetzen. „Jedoch sollte von nun an für die Instandsetzung dieses Kirchenhofsmauerstücks der jeweilige Besitzer der Scheuer verantwortlich sein und nimmer die Heiligenpflege“.

Aus denkmalschutzrechtlicher Sicht bestehen erhebliche Bedenken gegenüber dem geplanten Bauvorhaben, da es das eingetragene Kulturdenkmal in seinem Erscheinungsbild erheblich und dauerhaft beeinträchtigt.

Diskussion und Empfehlung

Die aktuelle Wiedervorlage untersucht durch eine Varianz an Massenstudien die mögliche Einfügung des neuen Gebäudekomplexes im Kontext der denkmalgeschützten Januariuskirche im historischen Ortskern von Oßweil. Diese Lösungsfindung folgt beispielhaft den Empfehlungen des Gestaltungsbeirates aus der Erstvorlage vom 25.10.2019. Somit kann nun folgend die sensible städtebauliche Ergänzung diskutiert und die beste Volumetrie in Bezug zur Umgebung gefunden werden.

Die Massenstudien untersuchen folgerichtig eine Komposition von Baukörpern, ähnlich der städtebaulichen Struktur des Umfeldes zur Januariuskirche. Somit bleibt der alleinige solitäre Charakter des Kirchenbaus erhalten. Diskutiert werden die Konstellation der Baukörper im Zusammenspiel mit den zu erreichenden Freiräumen und die Ausrichtung zur Wettegasse.

Nach Abwägung der gewünschten städtebaulichen Ergänzung ist die **Variante 09 die zu favorisierende beste Lösung** für eine sensible Einfügung in das gewachsene Umfeld. Die Ausrichtung und Paarung von „Vorder-und Hinterhaus“ orientiert sich an den bestehenden Bestandsgebäuden. Wie selbstverständlich wird die Typologie von Wohnhaus und Scheune aufgegriffen. Durch den beabsichtigten Versatz der beiden Baukörper werden an neuer und alter Lage gute Freiräume zu den Nachbarschaften gebildet. Der Freiraum zur Wettegasse als „Vorplatz“ berücksichtigt die gewünschte Sichtbeziehung und Eingangssituation zum Kirchenensemble. Eine gute Adressbildung des neuen Wohngebäudes ist zu vermuten. Die rückwärtige Freifläche schafft Möglichkeiten für eine Begrünung des Quartieres, welche zu einer Steigerung der Wohnqualität, auch für die Nachbarschaft, führt. Beide Baukörper richten sich mit einer Traufständigkeit zur Wettegasse. Die Ausrichtung und Reduzierung der Geschossigkeit in Bezug zur Januariuskirche werden positiv bewertet.

Bei der weiteren Bearbeitung des Entwurfes sind folgende **Empfehlungen** des Gestaltungsbeirates zu beachten:

Die im Massenmodell angedeutete **klare Trauflinie und glatte Dachflächenlandschaft ist beizubehalten**. Auf Additionen durch Aufbauten wie z.B. Treppenturm oder Gauben ist zu verzichten. Die Belichtung des Dachgeschosswohnens ist durch Dachflächenfenster zu realisieren. Zwischen den Baukörpern ist **an der „Nahtstelle“ eine gemeinsame Trauflinie** auszubilden.

Die Fassaden sind mit einer ortstypischen ruhigen Lochfassade **ohne Vielzahl unterschiedlicher Fensterformate** zu gestalten. Bezüge in Proportion und Materialität sind zu den benachbarten historischen Wohnhäusern herzustellen. Die Ausbildung des Erdgeschosses als Hochparterre wird in Bezug zur Wohnqualität zum Straßenraum begrüßt.

Der rückwärtige Baukörper schließt giebelseitig mit einer Grenzbebauung direkt an der Kirchhofummauerung an. Bei der Ausformulierung der Giebelfassade ist die **bestehende historische Kirchhofmauer zu erhalten und sichtbar in Erscheinung** als Mauerzug aus Tuffsteinquader ohne Öffnungen auszubilden.

Eine Wiedervorlage zur Abstimmung der Ausarbeitung wird empfohlen.

Aktuelle Planung vom 01./06.03.2020

Seit der vergangenen Gestaltungsbeiratssitzung haben sich die Rahmenbedingungen des Vorhabens geändert. Der Bauherr konnte das nördlich liegende Grundstück in der Wettegasse zusätzlich erwerben. Folglich hat der planende Architekt für diesen Bereich Baumasseyarianten vorgelegt, die nun abgestimmt werden sollen. Die Wettegasse 10 wurde auf der Grundlage des Ergebnisses vom 31.01.2020 weiter ausgearbeitet. Hierzu liegen nun Grundrisse und 5 Fassadenvarianten vor.

Grundrisse zur Wettegasse 10



Untergeschoss



Erdgeschoss



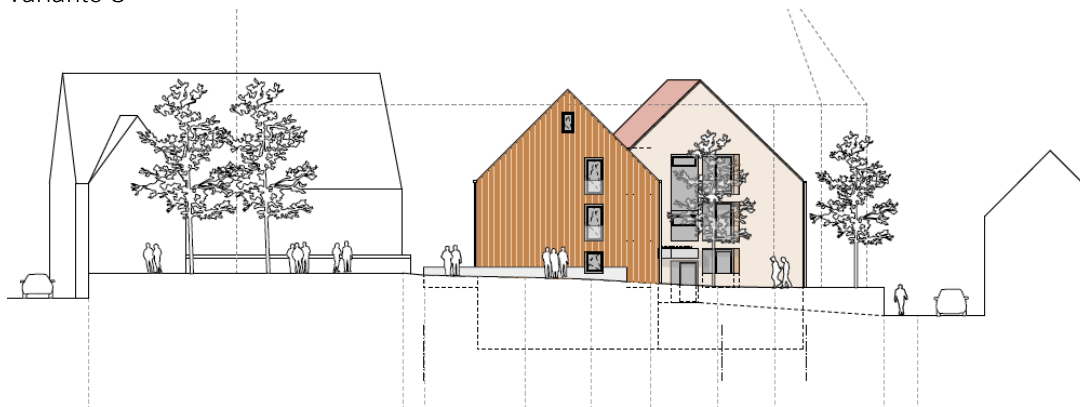
1. Dachgeschoss



2. Dachgeschoss

Empfohlene Fassadenvariante Wettegasse 10

Variante 3



ANSICHT SÜD



ANSICHT NORD



ANSICHT WEST



ANSICHT OST

Empfohlene Baumassevariante Wettegasse 8



Stellungnahme der Unteren Denkmalschutzbehörde

In Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege und ergänzend zur Stellungnahme zur Sitzung vom 31.01.2020 sind aus Sicht des Denkmalschutzes folgende Themen zu berücksichtigen:

- die **Gebäudehöhe** des Baukörpers an der Grundstücksgrenze zur Kirche muss in den Kontext mit der bestehenden Scheune gesetzt werden und darf den Bestand nicht überragen. Vor allem ist die Höhe im Bereich des Kirchturms kritisch zu beurteilen
- **2.DG sowie ein Kniestock** am Gebäude an der Grundstücksgrenze wird eher kritisch gesehen
- überwiegend **geschlossen wirkende Fassade zum Kirchplatz** hin wird befürwortet
- **Scheunencharakter** des Gebäudes an der Grundstücksgrenze sollte „erhalten“ bleiben (deutliche Abgrenzung zu Vordergebäude)
- Thema der **Kirchenmauer** soll in Höhe der historischen Kirchhofmauer fortgeführt werden. Die historischen Reste der Kirchhofmauer und das historische Törrchen auf dem Nachbargrundstück sind zu erhalten und während der Bauzeit zu schützen.
- Beruhigung der **Dachflächen**: Geschlossene Dachflächen – Dacheinschnitte, Gauben am Gebäude zur Kirche hin vermeiden, keine Loggien im 2. DG, evtl. Lichtband statt einzelner Dachflächenfenster.
- Darstellung der Gauben an Giebelansicht fehlt(?)
- **PV-Anlagen und Solar-Thermie** sind im Umgebungsschutz der Kirche nicht zulässig

Diskussion und Empfehlung

Der Gestaltungsbeirat prüft Weiterentwicklung und den aktuellen Stand des Bauvorhabens in Oßweil. Positiv hervorzuheben ist die vorgelegte Variantenbildung im städtebaulichen Teil hinsichtlich der Wettengasse 8 und die Ausarbeitung der Fassadenstudien.

Folgende Empfehlungen für die weitere Bearbeitung werden bezüglich der städtebaulichen Studien kommuniziert. Der Gestaltungsbeirat begutachtet die Erweiterung des Baufeldes mit der **Wettegasse 8** und diskutiert die vorgelegten Varianten mit den unterschiedlichen Baumassenstudien. Die **Variante A** mit der Ergänzung eines traufständigen Baukörpers entlang der Wettegasse **wird von Seiten des Gestaltungsbeirats zur weiteren Bearbeitung empfohlen**. Die Position der Wohngebäude erzeugt eine ruhige klare Abfolge entlang der Wettegasse und der Grünraum im Hofinneren wird konsequent fortgeschrieben. Dringend empfohlen wird eine deutliche Höhenreduzierung in First und Traufe des neuen Bauvolumens in der Wettegasse 8, um einen angemessenen Übergang zur anschließenden Wohnbebauung zu schaffen. Die Lücke zwischen den beiden traufständigen Wohngebäuden darf nicht mit Parkierung gefüllt werden. Hier schlägt der Gestaltungsbeirat vor, den Grünraum zu stärken und von Parkierung freizuhalten. Die für das Bauvorhaben notwendigen Stellplätze sollten ausschließlich in der Tiefgarage nachgewiesen werden. Zusätzlich öffentliche Besucherparkplätze könnten als Längsparker entlang der Wettegasse angeordnet werden.

Der Gestaltungsbeirat prüft die vorgelegten Varianten **bezüglich der Fassade und rät die Variante 3 weiterzuverfolgen**. Positiv hierbei ist die Materialität der Fassade in Holz des zurückgesetzten Baukörpers, somit wird der dörfliche Kontext mit den Holzschuppen im Innenbereich wieder aufgegriffen. **Folgende Empfehlungen** bezüglich Weiterentwicklung von Variante 3 werden kommuniziert:

Der Gestaltungsbeirat wünscht bei der Ausarbeitung des Fassadenkonzeptes eine Reduzierung auf wenige Formate der Öffnungselemente und ein klares gestalterisches rhythmisches Konzept. So erzeugt die vertikale Proportion der Öffnungselemente an der Ostseite mittels französischen Fensterelementen ein ruhiges und klares Fassadenbild, welches sich in das dörfliche Umfeld einfügt.

Bei der Westansicht ist noch kein klares Gestaltungsprinzip zu erkennen. Empfohlen wird, sich für ein Thema in der Fassade zu entscheiden, wie zum Beispiel die großflächige Verglasung in Bezug auf den Balkon und die französischen Fenster. Auch bei der Südfassade muss die Anordnung der Fenster reduziert und beruhigt werden.

Zudem wirkt die Eingangssituation in das neue Wohngebäude sehr beengt und soll großzügiger dimensioniert werden. Hierbei soll das Element der Kirchmauer, wie bei der letzten Sitzung im Gestaltungsbeirat angeregt, integriert werden.

Die Dachflächenfenster in zweireihiger Anordnung überfrachten das Erscheinungsbild des Daches und die Anzahl muss verringert werden. Hierbei empfiehlt der Beirat auf eine zweigeschossige Ausnutzung des Dachraumes zu verzichten und eine Belichtung über die Stirnseiten zu prüfen.

Bei der Freiraumplanung ist auf eine angemessene Dimensionierung der privaten Gärten zu achten und die Übergänge von öffentlich zu privat müssen gewährleistet sein. Der Eingangsbereich in das Wohngebäude und der Zugang zum Kirchhof mit Rampe und Straßenanschluss sollen im Plan durchdacht und dargestellt werden. Dabei soll auch die Abgrenzung von öffentlichen und privaten Flächen aufgezeigt werden.

Der Gestaltungsbeirat betont die Wichtigkeit des Bauvorhabens für die Ortsmitte von Oßweil und wünscht **eine Wiedervorlage der Weiterentwicklung** mit Einarbeitung der Anmerkungen.

TOP 4b: Bietigheimer Straße 29, Innenstadt

Abstimmung der Empfehlung aus dem Umlaufverfahren

Abbruch eines historischen Wohngebäudes, Neubau von Studentenappartments

Bauherrschaft/Projektentwickler: Goldwert Immobilien, Herr Marinkovic
Architekt: Jahnke Architekten, Herr Jahnke

- Erstberatung

Ausgangslage:



Luftbild: Stadt Ludwigsburg (2019)



Luftbild: Stadt Ludwigsburg (2019)

Städtebauliche Rahmenbedingungen

Das Bauvorhaben befindet sich am nördlichen Rande der Innenstadt, direkt an der B27. Im Westen liegt angrenzend das Gebiet der Feuerwehr, im Osten schließt Wohnbebauung an. Die Heilbronner Straße bildet auch aufgrund der starken von ihr ausgehenden Immissionen eine Barriere.

Beim bestehenden Gebäude handelt es sich um ein historisches Wohnhaus, das stadteinwärts den Auftakt einer Reihe von Wohnbebauung bildet. In direkter Nachbarschaft wurde bereits vor kurzer Zeit ein Neubau erstellt, das nun vorgeschlagene Gebäude orientiert sich in der Gestaltung daran.

Baurechtliche Rahmenbedingungen

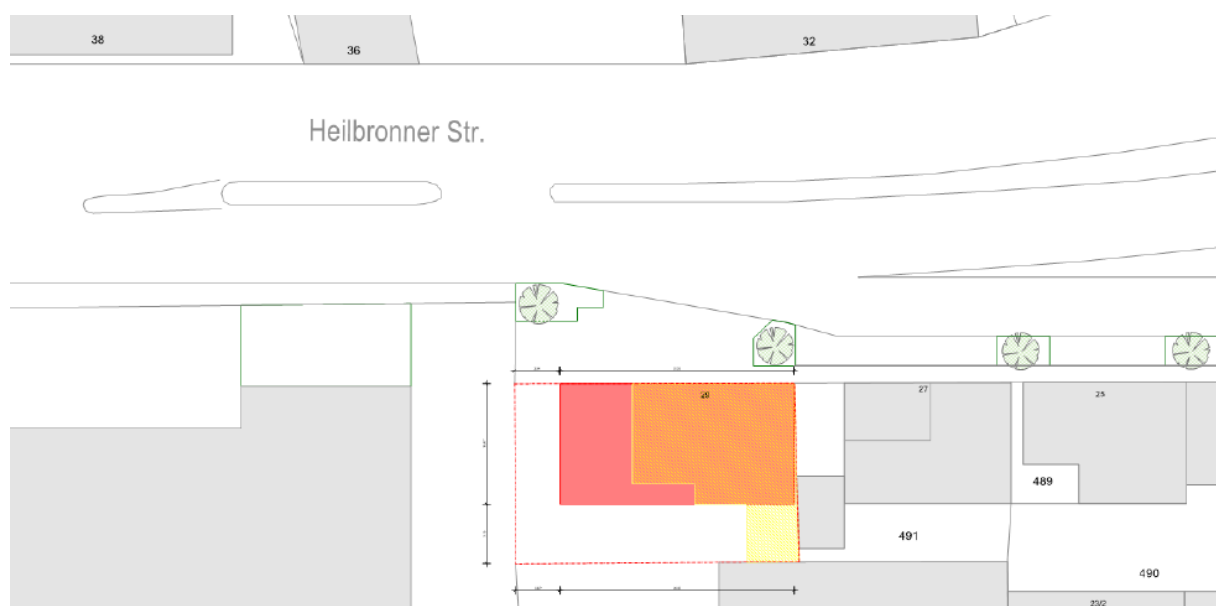


Baulinienplan von 1923

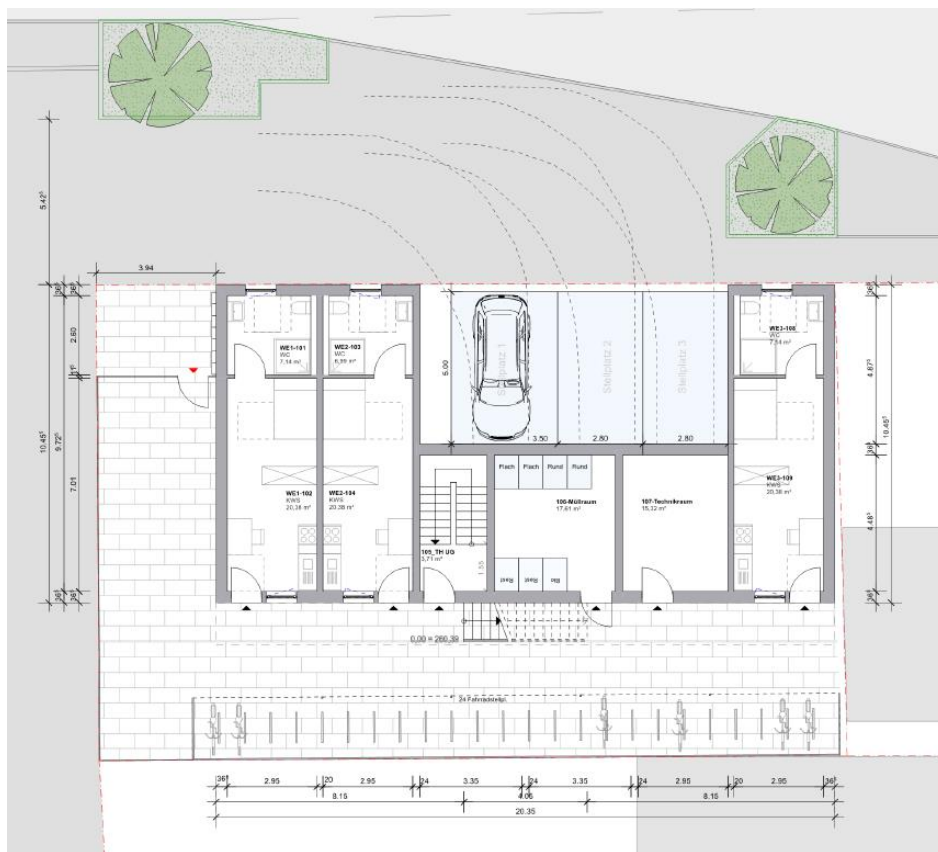
Für den Bereich existiert ein Baulinienplan aus dem Jahre 1923. Darüber hinaus erfolgt die baurechtliche Beurteilung nach §34 BauGB. Der Geltungsbereich der Erhaltungssatzung „Historische Innenstadt“ umfasst diesen Bereich nicht mehr.

Aktuelle Planung vom 04.03.2020

Geplant ist ein Wohnhaus mit 19 Studentenappartements. Über Laubengänge im Süden werden die Wohnungen erschlossen.



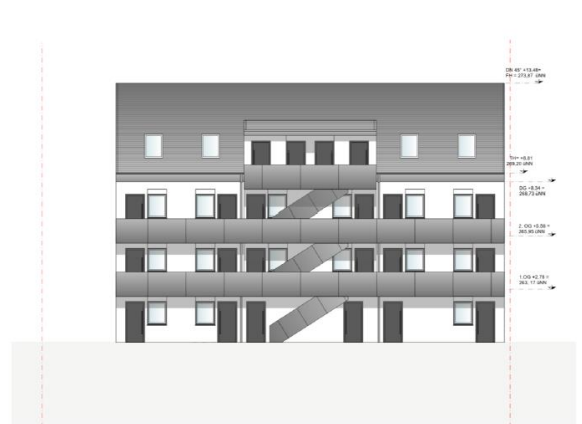
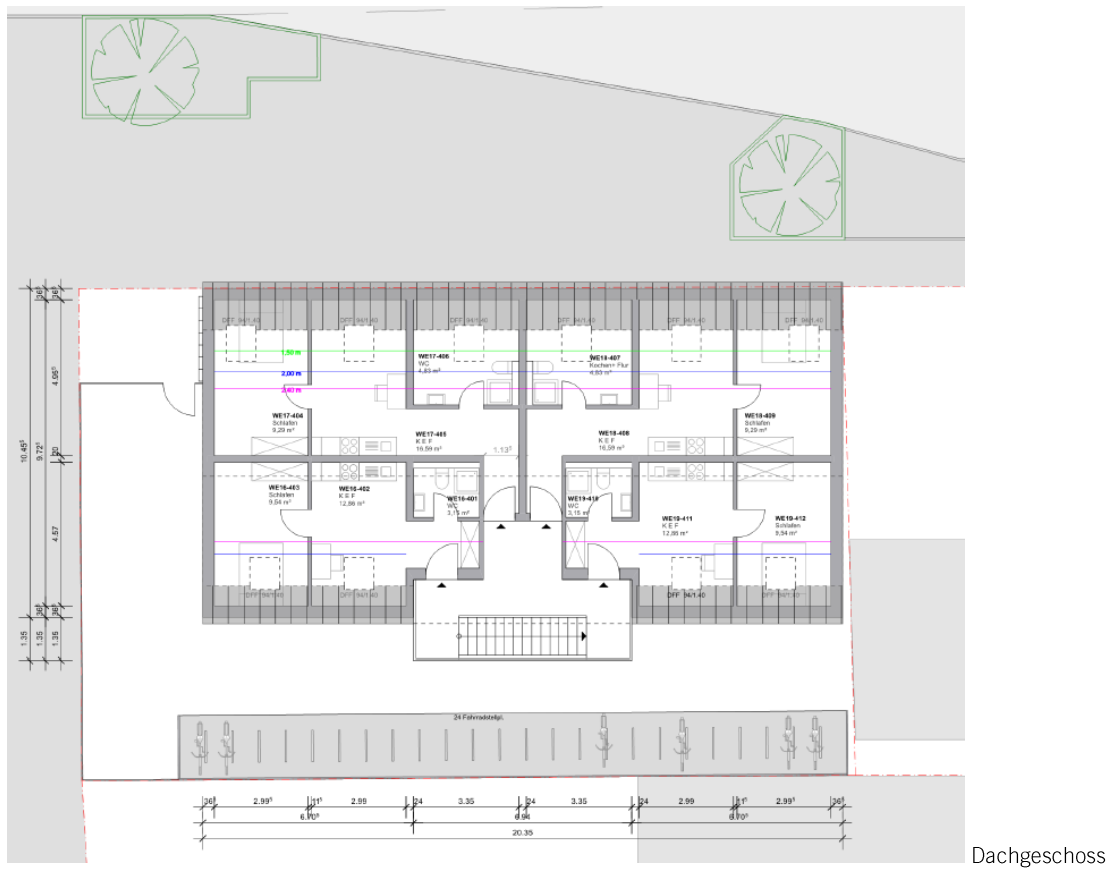
Lageplan

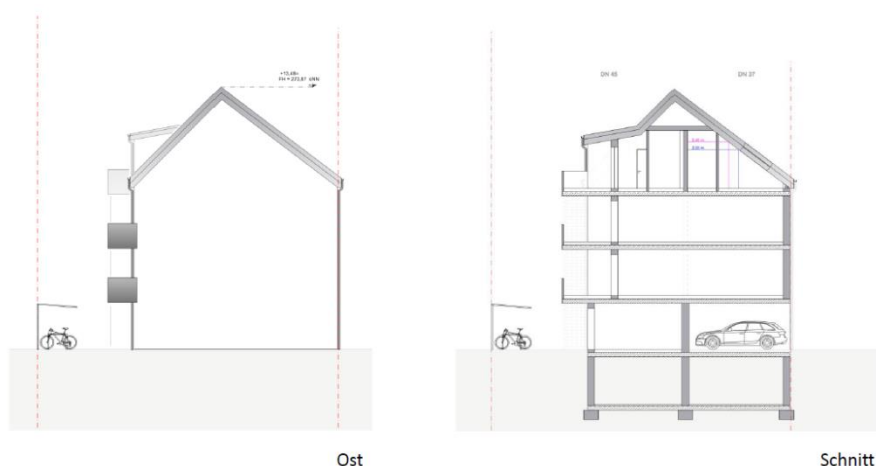


Erdgeschoss



1. und 2. Obergeschoss





Diskussion und Empfehlung

Dem Gestaltungsbeirat werden die Unterlagen des Bauvorhabens, Bietigheimer Straße 29 in Form einer Projektdokumentation mit Plänen und Erläuterungstexten für eine Beurteilung zur Verfügung gestellt. Bei diesem Bauvorhaben handelt es sich um einen Ersatzneubau für ein charaktervolles historisches Gebäude mit Sanierungsbedarf, das entlang der Bietigheimer Straße den Auftakt einer erhaltenswerten Straßenabwicklung bildet und einzelne für Ludwigsburg repräsentative Stilelemente aufweist. Diese wertvollen ortstypischen Merkmale werden beim Entwurf für das neue Studentenwohnheim vermisst. Stattdessen orientiert es sich in seiner Gestaltung am Neubau auf dem östlich angrenzenden Nachbargrundstück.

Im Hinblick auf die komplexen Rahmenbedingungen des Standorts mit der Heilbronner Straße im Norden sowie den Funktionsgebäuden der Feuerwache im Osten und Süden kann die vorgeschlagene Nutzung mit Ein-Zimmer-Wohnungen nachvollzogen werden. Auch die Orientierung der Wohnungen berücksichtigt den Kontext in angemessener Weise.

Jedoch besitzt das Gebäude eine stark abweisende Wirkung zur Bietigheimer Straße. Hierzu trägt insbesondere die Ausbildung der Erdgeschosszone bei. Die drei offenen PKW-Stellplätze bieten keine attraktive Schnittstelle zum öffentlichen Raum. Hier sollte die bestehende Grünfläche mit den 2 markanten Bestandsbäumen im öffentlichen Gehwegbereich erhalten und in die Planungen des Vorbereichs mit Aufenthaltsqualität integriert werden. Aufgrund der sehr schwierigen stadträumlichen und Erschließungssituation i.V. mit der geplanten Nutzung sollte daher bei dem Bauvorhaben komplett auf Stellplätze auf dem Grundstück verzichtet werden bzw. diese ggf. über eine Ablösemöglichkeit kompensiert werden.

Auch die drei Wohnungen im Erdgeschoss weisen keine ausreichende Wohnatmosphäre und Qualität auf. Stattdessen wäre hier eine einladende, vom Straßenraum aus erschlossene Eingangssituation anzuordnen, die durch Gemeinschaftsflächen ergänzt werden könnte. So bekäme das Haus eine adäquate Adresse an der Bietigheimer Straße. Auch die im rückwärtigen Bereich angeordneten Fahrradabstellplätze sollten in der Erdgeschosszone des Wohnhauses Platz finden, um den vorgelagerten Freibereich an dieser Stelle aufzuwerten.

Die Haupte Erschließung des Gebäudes erfolgt über Laubengänge auf der Südseite des Gebäudes. Die Tiefe der Laubengänge ist allerdings nicht ausreichend für die im Erläuterungstext der Entwurfsverfasser genannte Möglichkeit, die Erschließungsflächen als Freiflächen für die Bewohner zu nutzen.

Mit der Fassadengestaltung soll ein Dialog mit dem benachbarten Gebäude aufgebaut werden. Im Vergleich der beiden Nordfassaden fällt jedoch auf, dass sich die Fensteröffnungen beim zukünftigen Studentenwohnheim mit unterschiedlichen Maßen leicht überlappen. Dadurch verjüngt sich die geschlossene Fassadenfläche an mehreren Stellen so stark, dass der Eindruck einer Lochfassade verloren geht. Aus diesem Grund wird empfohlen die Fenstereinteilung des Nachbargebäudes mit einem deutlichen Versatz zwischen den Fensteröffnungen zu übernehmen. Stattdessen könnte die Differenzierung zwischen beiden

Fassadenflächen durch einen nuancierten Unterschied in der Farbwahl oder durch das Hinzufügen der für Ludwigsburg typischen Klappläden anstelle eines sichtbaren Rolladenkastens erreicht werden.

Die Westfassade ist aufgrund eines fehlenden Nachbargebäudes stärker als Vorderfassade zu artikulieren. Im Erdgeschoss könnte sich der Eingangsbereich mit einer großzügigen Transparenz nach außen zeigen. Und in den Obergeschossen würden zusätzliche Fensteröffnungen die Belichtungssituation der Eckwohnungen deutlich verbessern.

An der Südfassade wirken die Laubengänge aufgrund der geschlossenen Flächen der Brüstungen sehr massiv. Die Materialisierung dieser Flächen lässt sich aus den Zeichnungen nicht entnehmen. Hier wäre eine offene Ausbildung der Brüstungen wünschenswert, um dem Erschließungsbereich eine filigrane Anmutung zu verleihen.

Die Fensterflächen im Dach reichen nicht aus, um den Bewohnerinnen und Bewohnern der Dachwohnungen eine attraktive Wohnqualität zu bieten. Hier sollte auf die in der ursprünglichen Planung des Nachbargebäudes (Bietigheimer Straße 27) vorgesehenen Fensterformate zurückgegriffen werden, wie sie auf dem Titelblatt der Projektpräsentation zu sehen sind. Auch die Trauf- und Firsthöhe sollte vom Nachbargebäude übernommen werden. Andernfalls wirkt die Dachfläche im Vergleich zur Wandfläche der Fassade zu mächtig.

Insgesamt müsste sich das Gebäude durch einen stärkeren Bezug zur Umgebung auszeichnen. Eine **Wiedervorlage ist nicht notwendig, wenn die in dieser Stellungnahme genannten konkreten Anregungen Berücksichtigung finden.**

Gleichzeitig regt der Gestaltungsbeirat an, geeignete Maßnahmen zu bedenken, die eine weitere Überformung des historischen Bestands in der Bietigheimer Straße insbesondere im Bereich erhaltenswerter und gebietsprägender Gebäude verhindern.