

zur Sitzung des Gestaltungsbeirats (GBR)

am Freitag, 14.10.2022, Forum am Schlosspark, Silchersaal

Dauer:

öffentlich von 13.00 bis 14.00 Uhr

nicht – öffentlich von 14.00 bis 16.30 Uhr

Vorsitz

Andrea Schwarz, Prof. Johannes Kappler

Teilnehmende

Externe Fachleute:

Prof. Johannes Kappler, Vorsitzender
Lisa Bogner
Prof. Susanne Burger
Sven Fröhlich

Fraktionsvertreter:

Ulrich Bauer, B90/Grüne
Frank Handel, B90/Grüne
Maik Stefan Braumann, CDU
Armin Klotz, CDU
Bernhard Remmele, Freie Wähler
Jochen Zeltwanger, Freie Wähler
Dieter Juranek, SPD
Stefanie Knecht, FDP
Adelheid Kainz, LUBU

Vertreter der Verwaltung

Andrea Schwarz, Bürgermeisterin

Bürgerbüro Bauen:

Peter Fazekas, Fachbereichsleitung

Stadtplanung und Vermessung:

Dr. Anne Mayer-Dukart, Stellvertr. Fachbereichsleitung
Simeon Bohsung, Städtebaureferendar

Schriftführung

Externe Fachleute

Beiratsprotokoll – Versand:

Tagesordnung

Öffentlich

TOP 1 Bauvorhaben „Mathildenstraße 19“, Innenstadt
Wieder vorlage, zuletzt beraten am 22.07.2022

Nicht-Öffentlich

TOP 2 Intern (nicht in diesem Dokument protokolliert)

TOP 3 Intern (nicht in diesem Dokument protokolliert)

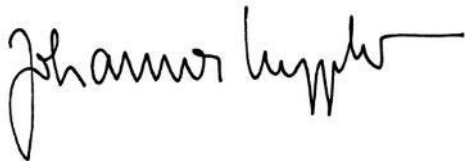
Verlauf

Bürgermeisterin Andrea 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:

- **Prof. Johannes Kappler (Vorsitzender)**, 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.
- **Lisa Bogner**, Architektin, Büro lima architekten aus Stuttgart, Tätigkeit im Spannungsfeld zwischen Wettbewerb und Ausführung sowie Städtebau und Architektur. Preisrichtertätigkeit.
- **Prof. Susanne Burger**, Landschaftsarchitektin, Büro burger landschaftsarchitekten aus München, seit 2012 Professorin an der Hochschule Weihenstephan-Triesdorf, Fakultät Landschaftsarchitektur, Lehrgebiet Entwerfen, Preisrichtertätigkeit.
- **Sven Fröhlich**, Architekt, Büro aff architekten in Berlin, Schwerpunkt der Arbeit in der Weiterentwicklung und dem Umgang mit Bestand und in der besonderen Individualität, die jedes einzelne Projekt entwickeln soll.

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



gez. Prof. Johannes Kappler, Vorsitzender



gez. Andrea Schwarz, Bürgermeisterin

ÖFFENTLICHE BERATUNG

TOP 1: Mathildenstraße 19, Innenstadt

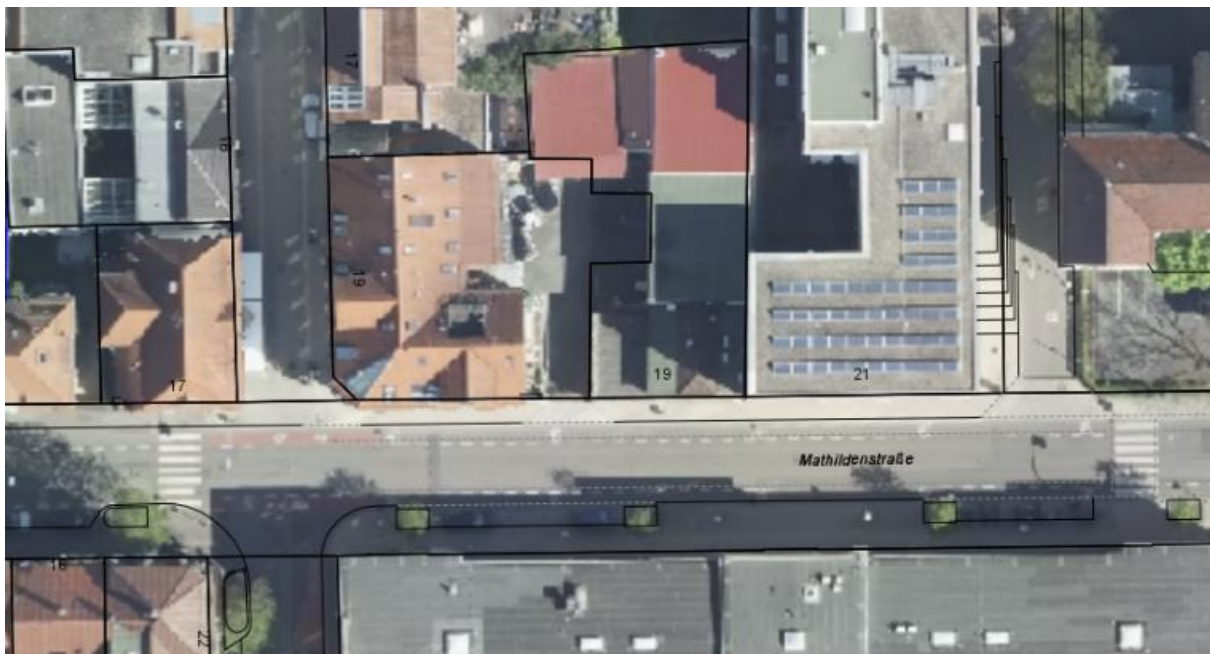
Neubau Studierendenwohnungen

Bauherrschaft/Projektentwickler: SG2 GmbH, Württembergische Liegenschaften;
Isabelle Ruisinger

Architektur: cruu architecture, Stuttgart; Markus Mehwald

W i e d e r v o r l a g e, zuletzt beraten am 22.07.2022

Ausgangslage



Luftbilder: Stadt Ludwigsburg (2019)

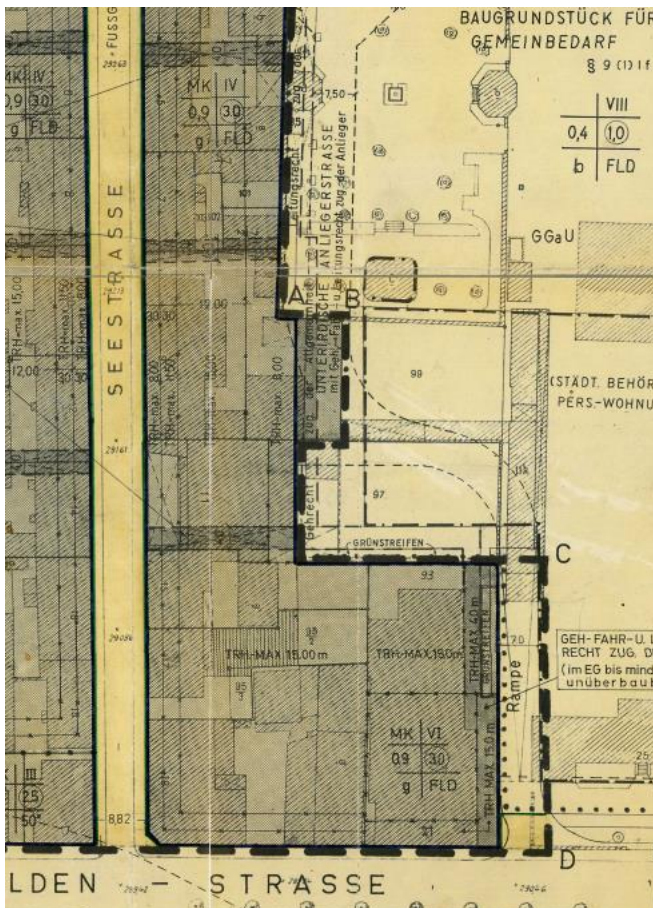
Städtebauliche Rahmenbedingungen

Das Baugrundstück befindet sich mitten in der Innenstadt, in direkter Nähe zur Fußgängerzone und dem Rathaus. Die vorhandenen Gebäude sind aktuell durch einen Sexshop genutzt. Vorder- und Hintergebäude überbauen das Grundstück fast vollständig. Das Bestandsgebäude stellt einen Maßstabssprung dar, mit dem einzelnen Geschoss sowie teilweise mit einem zweiten Geschoss überbauten Gebäudeteile ist es deutlich niedriger als die angrenzenden Gebäude. Die umgebende Bebauung ist zu größten Teilen noch

immer durch historische Bausubstanz mit geneigten Dächern geprägt – mit Ausnahme des im Westen angrenzenden Gebäude Mathildenstraße 21. Darin befindet sich das Stadtarchiv, die Wohnungsbau Ludwigsburg sowie der Fachbereich Hochbau und Gebäudewirtschaft. Das Gebäude ist im Eigentum der Stadt. Nach Süden befindet sich der Bereich der Filmakademie, in einem ehemaligen Kasernenareal (Mathildenkaserne).

Baurechtliche Rahmenbedingungen

Der geltende Bebauungsplan für diesen Bereich ist aus Ende der 1960er-Jahre. Die Art der Nutzung ist mit einem Kerngebiet festgesetzt, was nach BauNVO 1968 bedeutet, dass die Nutzungen „vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie zentralen Einrichtungen der Wirtschaft und Verwaltung“ dienen sollen. Ausnahmsweise können (laut §7 BauNVO von 1968) Wohnnutzungen zugelassen werden. In der Umgebung sind in den oberen Geschossen regelmäßig Wohnungen vorhanden. Darüber hinaus lässt der Bebauungsplan bis zu vier Geschosse bei einer GFZ von maximal 3,0 zu. Vorgesehen ist eine geschlossene Bauweise, die Dachform ist mit Flachdach festgesetzt. Zur Mathildenstraße ist eine Abstufung der Traufhöhen von 8,0 – 11,50 m vorgesehen. Dieser bestehende Bebauungsplan wurde bisher nur in wenigen einzelnen Bauvorhaben wirksam.



Ausschnitt aus dem Bebauungsplan „Arsenalplatz – Seestraße“ Nr. 014/04, aus dem Jahr 1970

Beratung im Gestaltungsbeirat am 22.07.2022

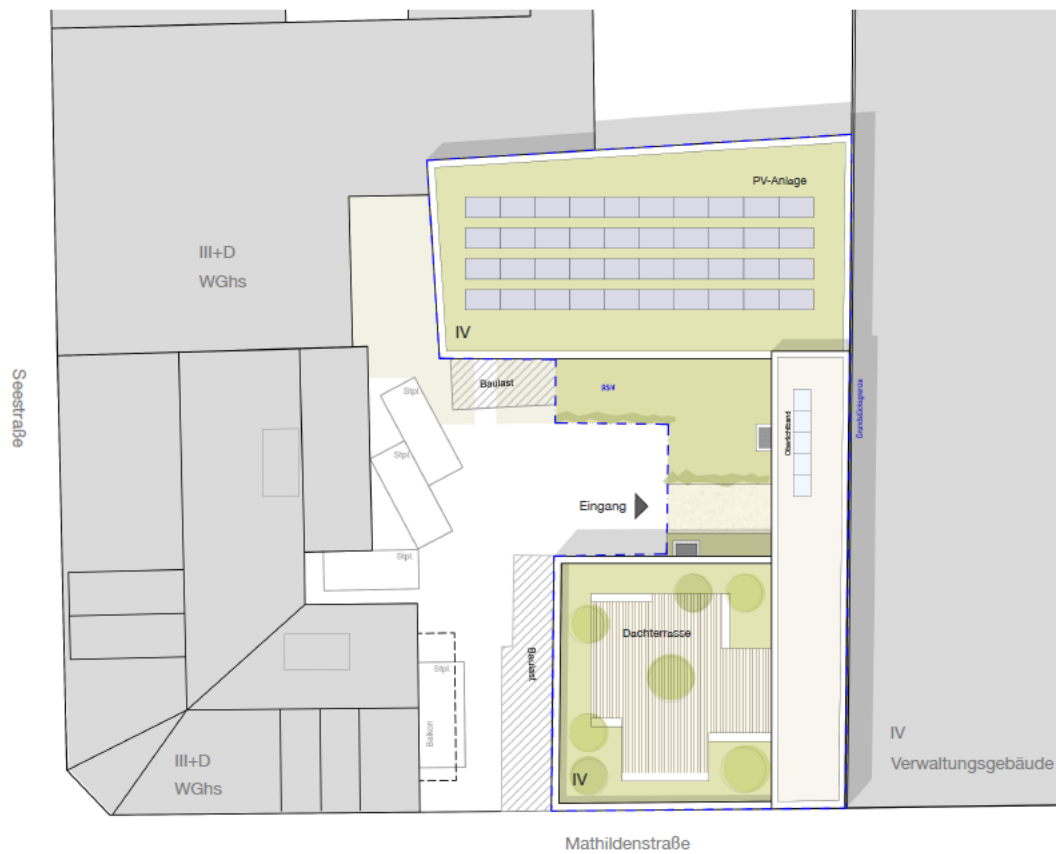
Aktuell liegt ein Planungskonzept für den Bau zweier Gebäude vor, die durch eine gemeinsame Erschließungszone verbunden sind. Entstehen sollen 31 Studierendenwohnungen, mit jeweils eigener Küche und Badezimmer. Hinzu soll im Hintergebäude ein Gemeinschaftsraum entstehen, sowie eine gemeinschaftlich genutzte Dachterrasse. Im Erdgeschoss des Vordergebäudes sind vier Stellplätze vorgesehen.



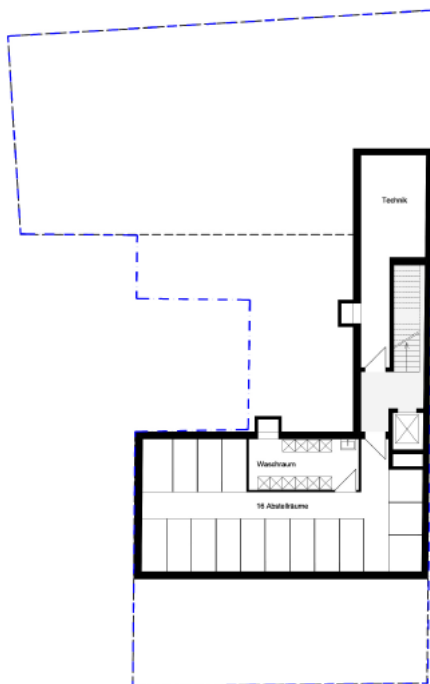
Lageplan mit Grundriss Erdgeschoss



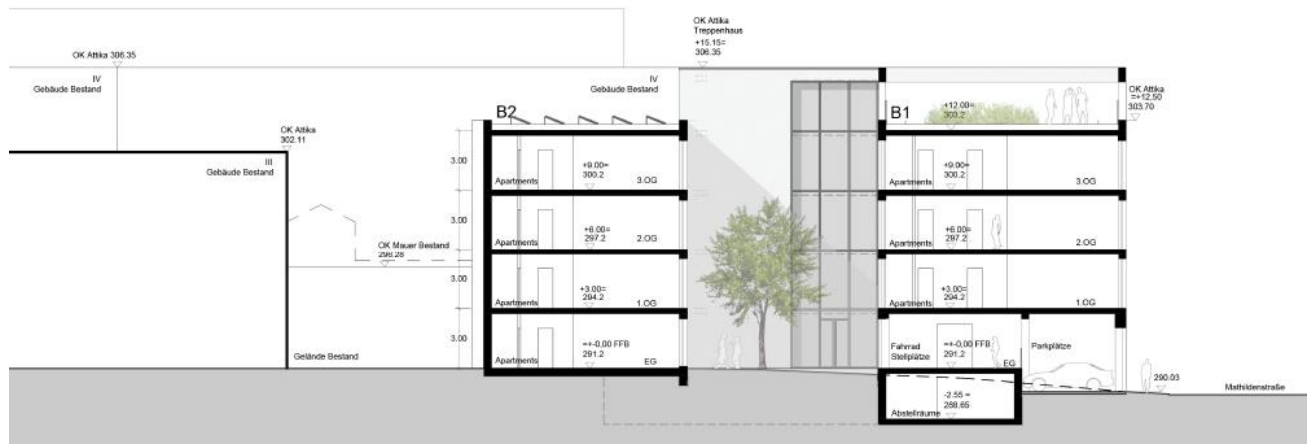
Grundriss Regelgeschoss



Dachaufsicht



Grundriss Kellergeschoss



Schnitt Nord-Süd



Schnitt zwischen Vorder- und Rückgebäude



Ansicht zur Mathildenstraße

Diskussion und Empfehlung

Das Bauvorhaben befindet sich in der Innenstadt in der Nähe der Fußgängerzone und des Rathauses. Vis-à-vis liegt der Gebäudekomplex der denkmalgeschützten Mathildenkaserne, im Westen grenzt direkt ein fünfgeschossiger, städtischer Verwaltungsbau an und im Osten befindet sich ein historischer Wohnungsbau mit Wohneinheiten, die in den Bauwuch orientiert sind.

Der Gestaltungsbeirat begrüßt die Entwicklungsabsicht an dieser Stelle, da sich durch den Neubau die Gelegenheit eröffnet, die Geschossigkeit an die Nachbarschaft anzugleichen und gleichzeitig eine Aufwertung dieses Straßenabschnittes zu erreichen.

Der Entwurf sieht eine fast vollständige Überbauung des Grundstückes vor, gegliedert in ein Vorder- und Hinterhaus. Die vorgeschlagene Nutzung mit Studierendenwohnungen ist prinzipiell vorstellbar, das vorgeschlagene hohe Maß der Nutzung und die daraus resultierenden Nutzungsverteilungen werden jedoch kritisch beurteilt.

Im Erdgeschoss orientieren sich offene Stellplätze zur Straße, die eine wünschenswerte Aufwertung des Straßenraumes und eine entsprechende Adressbildung zur Straße unmöglich machen. Stattdessen wird der Eingang im Hof angeordnet und ist nur bei Übernahme diverser Baulasten durch den Nachbarn realisierbar. Es wird angeregt, den Gemeinschaftsraum aus dem schlecht belichteten Erdgeschoss des Hinterhauses an die Straße zu versetzen und so den öffentlichen Straßenraum mit einer Nutzung zu beleben, die mit dem Studierendenwohnen in Verbindung steht. Umgekehrt könnten die PKW-Stellplätze in die lichtarme Erdgeschosszone des Hinterhauses verlegt werden.

Die in den Obergeschossen und auch im Hinterhaus angebotenen sehr schmalen und sehr tiefen, nach Süden orientierten Apartments werden dem Anspruch eines gut belichteten, qualitativollen Wohnens nicht gerecht und sind der hohen Ausnutzung geschuldet. Die langen, dunklen Flure beeinträchtigen zusätzlich die Wohnqualität. Es wird empfohlen, die Wohneinheiten entsprechend zu reduzieren und die Erschließung zu überprüfen. Wünschenswert wäre es, dass sich die Geschossigkeit in die Nachbarschaft einfügt. Gleichzeitig ist diese aber mit der Belichtung des Hinterhauses in Einklang zu bringen. Es ist daher über eine gewerbliche Nutzung (z. B. Co-Working) im Hinterhaus nachzudenken.

In der weiteren Bearbeitung sollte auch die Haltung zum westlichen Nachbarn aufgezeigt werden, bei dem die Fenster und Balkone in den Zwischenraum zwischen Bestand und Neubau orientiert sind.

Im vorgelegten Entwurf ist der Stellplatznachweis für PKWs wie auch für Fahrräder noch nicht gelöst. Die GRZ ist überschritten und bedarf einer Anpassung. Es wird angeregt, eine Überprüfung der baurechtlichen Rahmenbedingungen (inkl. Brandschutz) vorzunehmen.

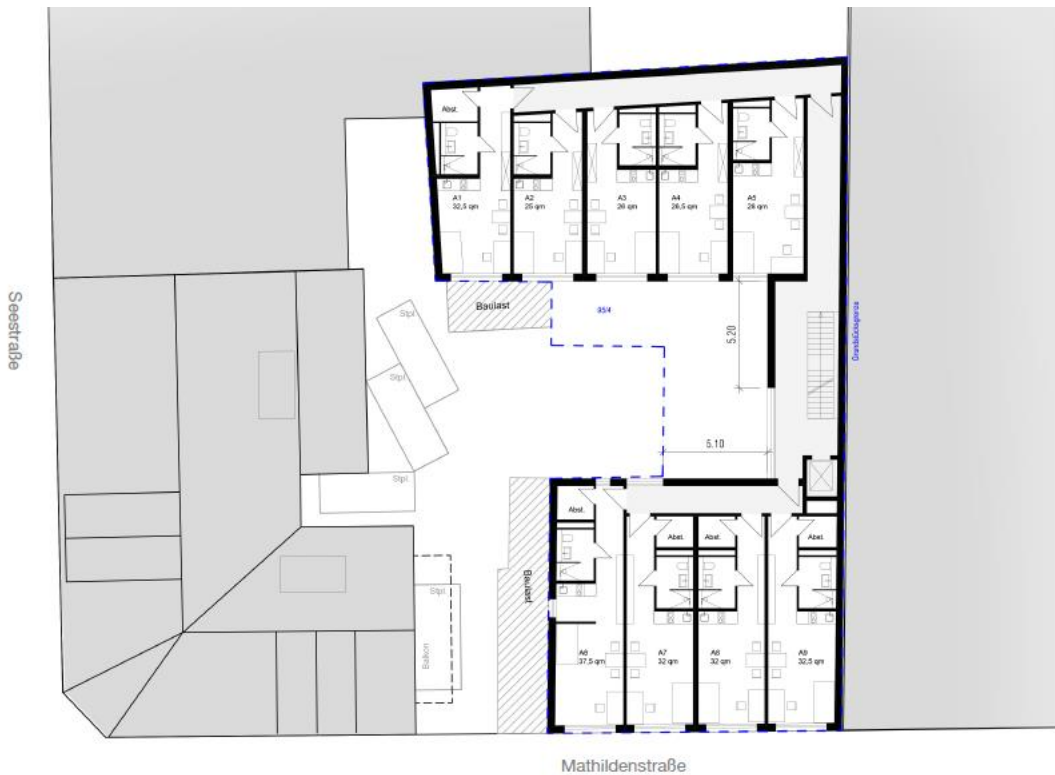
Der Gestaltungsbeirat empfiehlt eine Weiterentwicklung des Projektes unter den vorgenannten Aspekten und bittet um eine Wiedervorlage.

Aktuelle Planung vom 20.09.2022

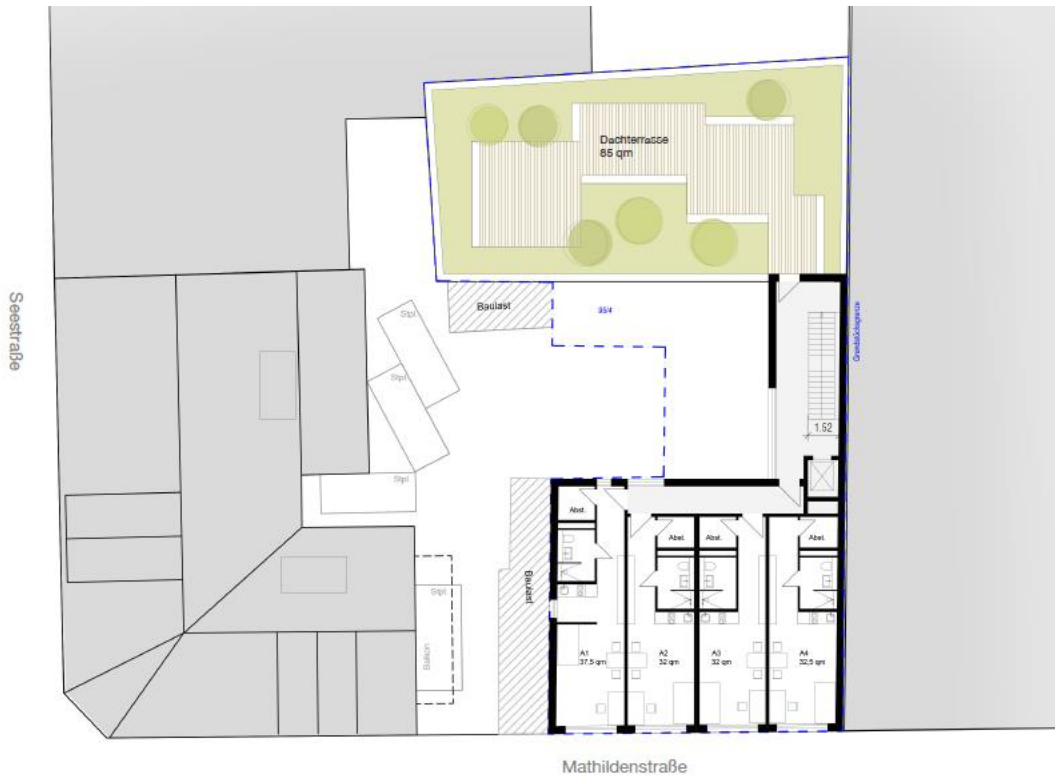
Der aktuelle Planstand zeigt eine Überarbeitung des ersten Entwurfes aus der letzten Sitzung des GBR. Im hinteren Gebäudeteil wurde ein Geschoss reduziert, im Bereich zur Mathildenstraße wurden die vier getrennten Garagen zu zwei Doppelparkern überarbeitet, was einen Gemeinschaftsbereich der Bewohnenden ermöglicht. Die ursprünglich geplante Dachterrasse auf dem Vordergebäude (dort im 4. OG) wird nun auf dem Hinterhaus (4. OG) vorgesehen. Im Gegenzug ist im Vordergebäude nun ein zurückgesetztes Geschoss mit 4 Wohneinheiten angedacht. Das Vorderhaus ist somit insgesamt neu 5-geschossig. Geplant sind nun 30 Appartements, mit 4 PKW- und 30 Fahrradstellplätzen.



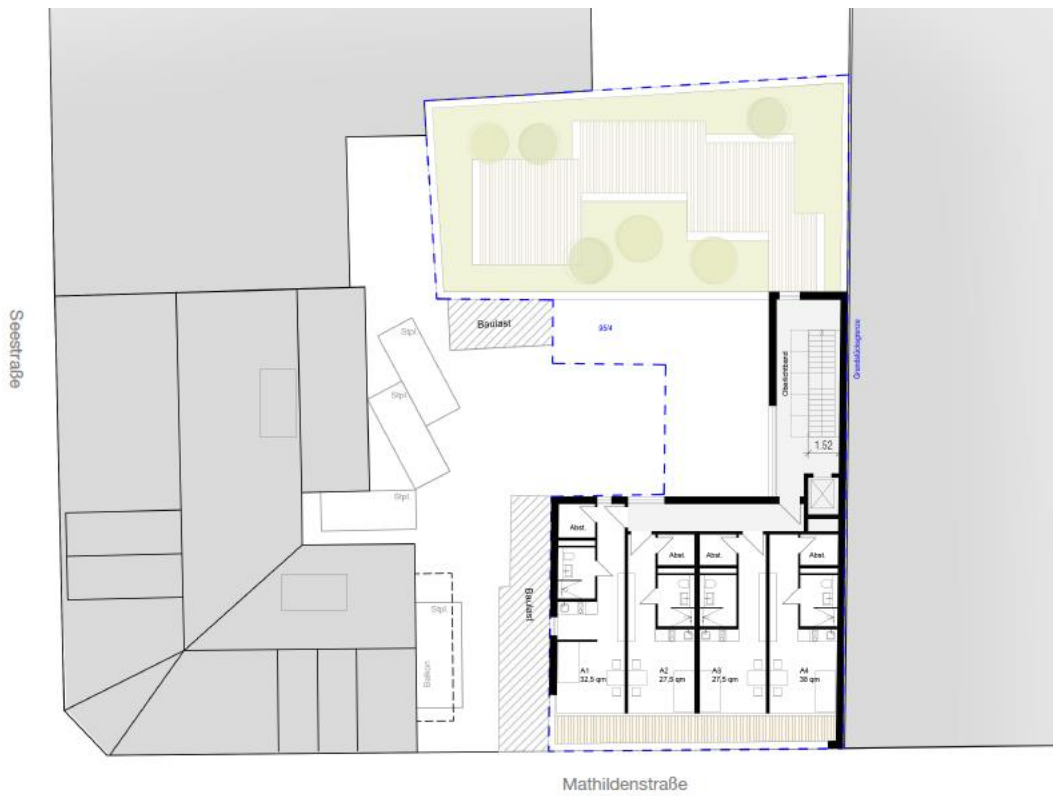
Lageplan mit EG Grundriss



Grundriss 1. -2.OG



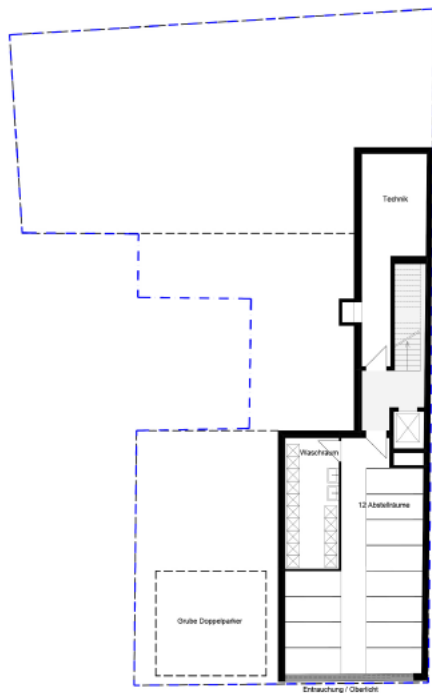
Grundriss 3.OG



Grundriss 4.OG



Dachaufsicht



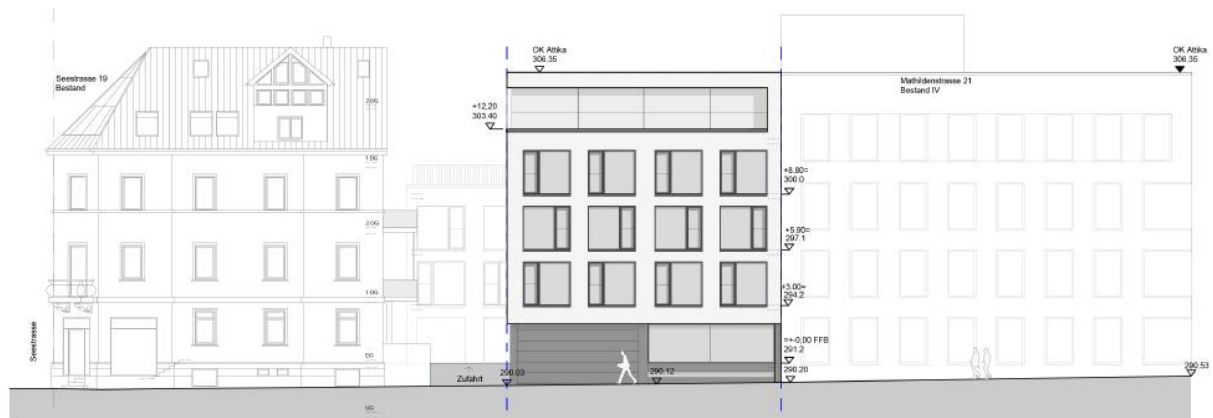
Grundriss Kellergeschoss



Schnitt Nord-Süd-Schnitt



Ansicht Innenhof nach Norden



Ansicht zur Mathildenstraße

Diskussion und Empfehlung

Der Gestaltungsbeirat begrüßt weiterhin den Ersatz der Bestandsbebauung durch einen Neubau mit Studierendenwohnungen. Bei der Begutachtung des Bauvorhabens wurde jedoch erneut deutlich, dass die geplante Dichte der Bebauung auf dem Areal zu hoch ist. Zudem ist eine Beurteilung des Bauvorhabens ohne eine konkrete Abklärung der wesentlichen baurechtlichen Fragestellungen (z. B. notwendige Anzahl der Stellplätze, Nachweis des Erhalts einer ausreichenden Belichtung der Nutzungen in den Nachbargebäuden, Umgang mit den Baulasten sowie den Anforderungen des Brandschutzes) nur eingeschränkt möglich. Es bleibt somit unklar, ob das Aufgreifen einzelner Aspekte aus der ersten Beratung überhaupt

die gewünschte positive Wirkung entfalten kann. Daher empfiehlt der Gestaltungsbeirat vor der weiteren gestalterischen Überarbeitung eine entsprechende Klärung.

Im Entwurfsvorschlag der Wiedervorlage wurde der hintere Gebäudeteil um ein Geschoss reduziert und mit einer Dachflächengestaltung ergänzt. Dafür wurde beim Vorderhaus ein zurückgesetztes 5. Obergeschoss mit einer gerahmten Dachterrasse ergänzt, sodass es mit gleicher Trauflinie an das östliche Verwaltungsgebäude angeschlossen werden kann. Die Garagen zur Straße wurden zu Doppelparkern zusammengefasst, der Gemeinschaftsraum sichtbar zur Mathildenstraße orientiert. Die Zahl der Wohneinheiten wurde von 31 auf 30 reduziert. Dennoch erscheint die Dichte nach wie vor zu hoch, was sich auch in dem überhöhten Maß der Nutzung (GFZ 3,4 statt 3,0 aus dem Bebauungsplan) widerspiegelt.

Die Belichtung im Hinterhaus bleibt durch das nunmehr fünfgeschossige Vorderhaus für Wohnzwecke ungenügend. Die Wohnqualität in den unteren Geschossen ist weiterhin unzureichend. Es wird daher nochmals empfohlen, im 1. Obergeschoss eine gewerbliche Nutzung (z. B. Coworking-Spaces) vorzusehen und im 2. Obergeschoss anstelle der 1-Zimmer-Apartments einen anderen Wohntyp (z. B. Studierenden-WG) anzubieten, um den langen und dunklen Erschließungsgang an der Nordseite zu vermeiden.

Der vorgeschlagenen Anordnung der Stellplätze als Doppelparker mit Garagentor zur Straße bietet keine ausreichende Gestaltqualität und Funktionalität an dieser Schnittstelle zum öffentlichen Raum. Neben der abweisenden Wirkung ergibt sich durch diese Lösung ein Konflikt mit einer wichtigen Fahrradverbindung in der Mathildenstraße. Zu beiden Seiten befindet sich hier ein Fahrradschutzstreifen, der durch die auf Einfahrt wartenden Fahrzeuge blockiert werden würde. Zudem wären Fahrradfahrerinnen und Fahrradfahrer durch ausfahrende Fahrzeuge gefährdet. Aufgrund des großen Konfliktpotentials zwischen der Stellplatznutzung, dem Radverkehr und dem motorisierten Individualverkehr in der Mathildenstraße wird die Empfehlung wiederholt, die Stellplätze im Erdgeschoss des Hinterhauses zu positionieren.

Hinsichtlich der Adressbildung bietet der Gemeinschaftsraum zur Straße nun eine wohltuende Belebung des öffentlichen Raums, die durch die Verlagerung des Eingangs vom Hof an die Straße noch unterstrichen werden könnte. Allerdings verschlechtert das fünfgeschossige Treppenhaus an der Ostseite die Belichtung der Räume des angrenzenden Gebäudes Mathildenstraße 21 deutlich. Durch die Integration des Treppenhauses in das Vordergebäude könnte die Höhe des Zwischenbaus reduziert und zudem ein abgestufter Übergang zum Hinterhaus erzeugt werden.

Die durch das Bauvorhaben entstehende fünfgeschossige Brandwand an der westlichen Grundstücksgrenze stellt für die Bewohnerinnen und Bewohner des Gebäudes in der Seestraße 19 eine deutliche Veränderung ihres Wohnumfeldes dar, da sich an dieser Seite Balkone von Wohneinheiten befinden. Diese Nachbarschaft muss in die weiteren gestalterischen Überlegungen einbezogen werden.

Hinsichtlich der architektonischen Gestalt kann der Gestaltungsbeirat den Vorschlag nachvollziehen, das 5. Obergeschoss des Vorderhauses aus der Straßenflucht zurückspringen zu lassen und mit einer Rahmung der Dachterrasse zwischen den unterschiedlichen Traufhöhen der westlichen und östlichen Nachbarn zu vermitteln. Der Rücksprung des Geschosses sollte jedoch deutlicher ausfallen, um der Dachterrasse eine höhere Aufenthaltsqualität zu verleihen. Der ausformulierte Sockel des Erdgeschosses wird im Zusammenhang mit den angrenzenden Gebäuden kritisch gesehen. Es sollte eine gestalterische Verwandtschaft bzw. Angleichung an die Nachbargebäude gesucht und auf eine eigenständige Ausformulierung des Sockels verzichtet werden.

Der Gestaltungsbeirat empfiehlt, zuerst die Dichte der Bebauung auf dem Areal zu reduzieren und die baurechtlichen Belange zu klären, bevor die Weiterentwicklung des Bauvorhabens mit den Hinweisen aus der Sitzung des Gestaltungsbeirats sowie eine Wiedervorlage vorgenommen wird.