

Gestaltungsbeirat der Stadt Vaihingen an der Enz

Protokoll

zur Sitzung am 13. Februar 2020

Gestaltungsbeirat der Stadt Vaihingen an der Enz

Protokoll zur Sitzung am 13. Februar 2020

Tagesordnung:

Teil 1 Vorbesprechung, nichtöffentlich

Teil 2 **Gestaltungsbeiratssitzung, öffentlich** (großer Sitzungssaal)

14:00 Grußwort von Herrn OB Gerd Maisch

14:05 Sitzungseröffnung durch den Gestaltungsbeiratsvorsitzenden

14:10 **TOP 1: Erweiterung des Mühlengladens Enzgasse 24 in Vaihingen**

Vorstellung des Projektes durch die Architekten / Bauherren (Pfeil / Auch)

Anschließend: Stellungnahme des Gestaltungsbeirates mit ggf. anschließender Diskussion

14:50 **TOP 2: Umbau, Ausbau, Aufstockung der Stallscheune Oberamteigasse 3 in Vaihingen**

Vorstellung des Projektes durch den Bauherren (Skrzypek)

Anschließend: Stellungnahme des Gestaltungsbeirates mit ggf. anschließender Diskussion

15:30 **TOP 3: Städtebauliche Entwürfe zum Neubaugebiet „Leimengrube“ in Vaihingen**

Vorstellung des Projektes durch das Stadtplanungsamt

Anschließend: Stellungnahme des Gestaltungsbeirates mit ggf. anschließender Diskussion

16:10 ENDE

Teil 3 Nachbesprechung, nichtöffentlich

Gestaltungsbeiräte:

Dipl.-Ing. Karl Haag (Vorsitz)

Wick + Partner, Architekten Stadtplaner, Gesellschaft für Stadtplanung, Landschaftsplanung, Bauplanung, und kommunale Beratung, Gähkopf 18, 70192 Stuttgart

Prof. Mathias Hähnig

Hähnig – Gemmeke, Architekten BDA Partnerschaft mbB, Katharinenstr. 29, 72072 Tübingen

Dipl.-Ing. Stefan Helleckes

helleckes landschaftsarchitektur, Freier Landschaftsarchitekt, BDLA, Stephaniensstrasse 15, 76133 Karlsruhe

Dipl.-Ing. (FH) Karin Meid-Bächle

Bächlemeid Architekten Stadtplaner BDA, Zollernstraße 4, 78462 Konstanz



Verwaltung:

Oberbürgermeister Gerd Maisch
Bürgermeister Klaus Reitze
Herr Thomas Schmitt, Stadtplanungsamt
Herr Stephan Sure, Stadtplanungsamt / Geschäftsstelle Gestaltungsbeirat
Herr Stephan Blank, Amtsleitung Bauverwaltungsamt

Beisitzer:

Herr Armin Köhler
Herr Stefan Leibfried
Frau Elisabeth Lampl-Hegazy
Herr Thomas Essig
Frau Sibille Gutjahr
Herr Wolfgang Vögele

Sonstige / Öffentlichkeit:

Ca. 20 Bürger/Innen, Pressevertreter



Top 1

Erweiterung des Mühlenladens Enzgasse 24 in Vaihingen

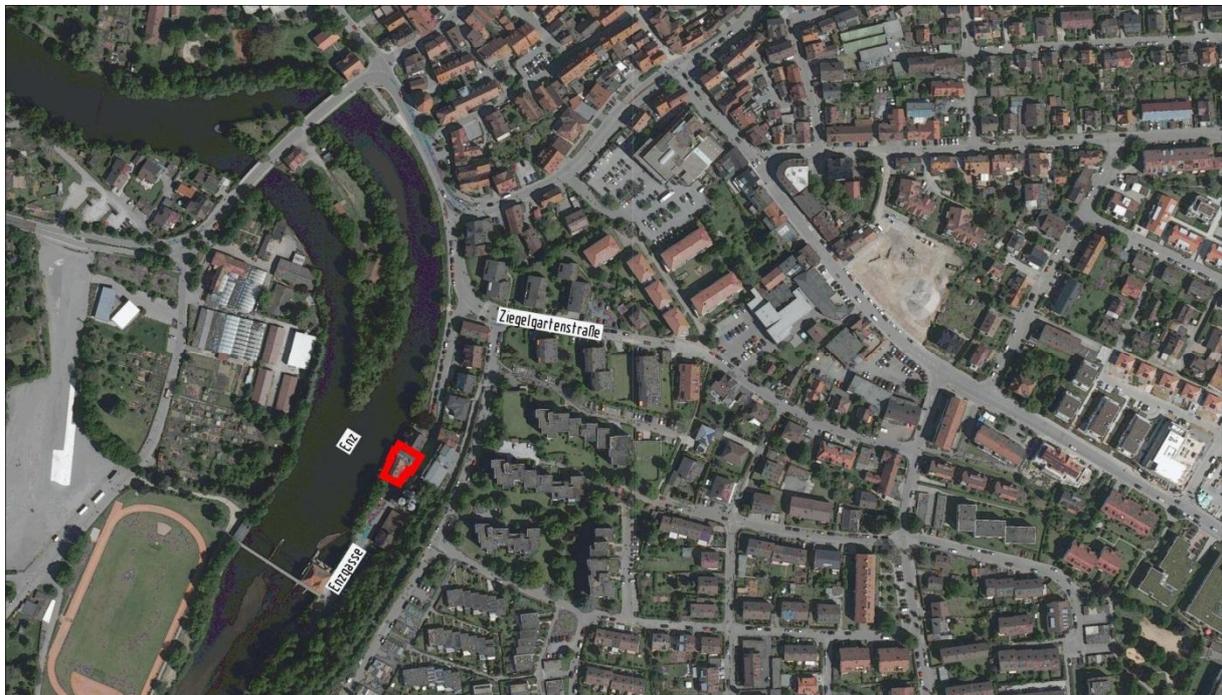
Verfahrensstand: Entwurfsplanung
Erweiterung des Mühlenladens (Verkaufsfläche, Bürofläche)
Umbau/Modernisierung der Hauptwohnung mit Dachterrassennutzung

Besonderheit: Kulturdenkmal nach § 2 DSchG
Lage an / über der Enz (Gartenschaugelände)
FFH-Gebiet

Maßgeblich: § 34 BauGB

Bauherr: Familie Auch

Planer: Markus Pfeil Architekten
Spitalhof 2
71665 Vaihingen an der Enz



Luftbild ohne Maßstab mit Kennzeichnung vom Planungsgebiet

Stellungnahme des Gestaltungsbeirates:

Der GBR begrüßt die vorgestellten Planungsüberlegungen für die Ergänzung, Weiterentwicklung des Gesamtgebäude-Ensembles der Unteren Mühle an der Enz. Das geplante Nutzungskonzept der Erweiterung des bestehenden Mühlenladens und die Umbaumaßnahme, Modernisierung der Wohnung im 1. OG mit zukünftiger Dachterrasse werden positiv für die Gesamtentwicklung dieses historischen Standortes gesehen.

In der Tradition einer über Jahrhunderte verlaufenden baugeschichtlichen Entwicklung des Areals, von der ersten Erwähnung 1523, über den Wiederaufbau 1700 nach dem Brand von 1693 und fortlaufenden Ergänzungen stellt der Erweiterungsbau an der Westseite zur Enz einen weiteren Entwicklungsbaustein dar.

Die heute an der Westfassade vorhandenen Balkon- und Terrassenanbauten werden rückgebaut und es entsteht ein kompakter, eingeschossiger Kubus, der über der Enz schwebend ausgeführt, in der gewählten Dimension, dem vorgeschlagenen Volumen eine richtige Proportion zum Gesamtensemble entwickelt.

In der stadträumlich besonderen Lage der Unteren Mühle entsteht ein neuer Gebäudekubus, der zur Stärkung des vorhandenen dreigegliederten Gebäudeensembles (Kulturdenkmal nach § 2 Denkmalschutzgesetz) beiträgt.

In der vorgeschlagenen baulichen Überlagerung von dem nördlichen Gebäude und dem vertikalen Mittelgebäude entsteht eine angemessene Anbaudimension.

Bei der Prüfung der Ausführungen der Brüstung der Dachterrasse ist die geschlossene Brüstungsvariante weiterzuverfolgen. Der Gestaltungsbeirat schlägt vor, die Brüstung komplett geschlossen auszuführen und nur mit „einem“ horizontalen Handlauf abzuschließen.

Dies stärkt den ruhigen Ausdruck des neuen Kubus, schafft ein ausgewogenes Verhältnis von geschlossenen und offenen Fassaden und gewährleistet eine geschützte, private Terrassensituation.

In seiner Positionierung zum Altbau sollte der Neubau entschiedener, eindeutig von der Nordwestecke des historischen Gebäudes eingerückt ausgeführt werden.

Die zur Enz hin eingeschnittenen drei Loggien wirken überinstrumentiert und in ihrer angedachten Funktion überzogen. Für die Ladennutzung, die inneren Funktionen, die Belichtungssituation und den Ausblick auf die Enz erscheinen die bodentiefen Fensteröffnungen ausreichend und angemessen. Die Fensterformate sollten jedoch vereinheitlicht werden.

Im Zuge dieser Grundrissüberprüfung sollte die Tiefe des Anbaus nochmals kritisch überdacht werden, eine geringfügige Reduktion würde den langgestreckten Baukörper stärken. Die vorgeschlagene Materialität und Farbigkeit einer vertikalen Holzschalung überzeugt den Beirat und stärkt die Eigenständigkeit des Neubauvolumens. Bei der nach Süden geplanten Außentreppe als Verbindung, Schnittstelle zu der bestehenden Enzterrasse ist darauf zu achten, dass der filigrane, schwebende Charakter des Anbaus gewahrt bleibt.



Gestaltungsbeirat der Stadt Vaihingen an der Enz Protokoll zur Sitzung am 13. Februar 2020

Mit der geplanten Erweiterung des Gesamtensembles der Unteren Mühle ist es gelungen, einen eigenständigen Baukörper zu kreieren, der im Kontext von Historischem und Neuem einen guten Beitrag für die geplanten Nutzungen darstellt. Für die weiteren, vertiefenden Planungsschritte und die Realisierung des Vorhabens wünscht der GBR den Bauherren und den Architekten gutes Gelingen und die Fortführung einer qualitätvollen Detaillierung

Eine Wiedervorlage des Projekts ist nicht erforderlich.

Das Vorhaben kann in seiner städtebaulich bedeutsamen Lage einen wesentlichen Akzent im Kontext der anstehenden Gartenschau setzen.



Top 2

Umbau, Ausbau, Aufstockung der Stallscheune Oberamteigasse 3 in Vaihingen

Verfahrensstand: Konzeptplanung
Studio/Atelier/Gewerbe und 2 Wohnungen
3 Varianten: Ausbau, Aufstockung, Penthaus

Besonderheit: Dreiseitig grenzständiges Bestandsgebäude.

Maßgeblich: § 34 BauGB
Gestaltungssatzung für den Stadtkern, 2. Änderung
B-Plan Vergnügungsstätten Altstadt

Bauherr: Herr Skrzypek
Frau Dr. Nathalie Muth



Luftbild ohne Maßstab mit Kennzeichnung vom Planungsgebiet

Stellungnahme des Gestaltungsbeirates:

Der GBR begrüßt das Interesse des Bauherrn, das Gebäude Oberamteigasse 3, den historischen Judenstall, zu sanieren und einer gemischten Nutzung aus erdgeschossigem Gewerbe und Parkierung sowie verschiedenen Wohntypen in den Obergeschossen zuzuführen.

Das Gebäude steht als zweigeschossiger traufständiger Bau mit ca. 25 m Länge zwischen zwei dreigeschossigen Gebäuden in der engen Oberamteigasse. Das nördliche Nachbargebäude sowie zwei gegenüberstehende giebelständige Gebäude sind Kulturdenkmale nach § 2 Denkmalschutzgesetz.

Die traufständige Zweigeschossigkeit gibt der 5.00 m engen Oberamteigasse ausreichend Licht.

Das Gebäude steht dreiseitig auf Grundstücksgrenzen und ist dreiseitig von Nachbarn angebaut.

Von den drei Varianten der baulichen Auseinandersetzung mit der Transformation des Gebäudes in eine zeitgemäße Nutzung hält der GBR allein die Variante „Ausbau“ für städtebaulich verträglich. Die Varianten „Aufstockung“ und „Penthouse“ würden zu einer unverträglichen Enge und Verschattung der Oberamteigasse und von deren Nachbargebäuden führen. Die Grenzbauproblematik und Fragen des Brand-schutzes und der Abstandsflächen sind nicht konfliktfrei und ausgewogen lösbar.

Der GBR empfiehlt, in der weiteren Planung im Grundsatz von einem zweigeschossigen Gebäude mit traufständigem Satteldach auszugehen.

Die vorgelegten Planungskonzepte befinden sich im Stadium der Konzeptfindung. Konkrete Vermaßungen und Festlegungen zu Materialien und Konstruktionen sind bewusst noch nicht getroffen worden. Um eine Abstimmung über die weitere Vorgehensweise und die Definition von Leitplanken einer zukünftigen Gestaltung zu erreichen, ist diese frühzeitige Vorstellung im Gestaltungsbeirat hilfreich. Die Rahmensetzungen des GBR können aufgrund der noch offenen Konzeptdarstellung jedoch ebenfalls nur offen formuliert sein und Hinweischarakter haben.

Folgende Aspekte hält der GBR für beachtenswert:

- Das Bauvorhaben muss sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Um dies zu prüfen, zu planen und zu gewährleisten hält der GBR die Darstellung und Entwicklung in einem Arbeitsmodell M 1: 200 für erforderlich. Das Modell sollte die Darstellung der Gebäude zwischen Stuttgarter Straße und Radbrunnengasse umfassen.
- Die Gestaltungssatzung für den Stadtkern, 2. Änderung, ist Ortsgesetz und im Grundsatz zu beachten.
- Der GBR erkennt an, dass das Gebäude Oberamteigasse 3 in diesem Zusammenhang ein historisch landwirtschaftliches Anwesen ist zwischen Bürgerhäusern der Altstadt. Die Gestaltungslogik eines historischen Stall-, Lager-,



Scheunen-Gebäudes in der Altstadt gilt es zu ergründen und spezifische Gestaltungskonzepte daraus abzuleiten.

- Der GBR empfiehlt, in eine konkrete architektonische Planung einzutreten, um die Umsetzbarkeit der angestrebten Konzepte zu erkennen. Grundlage ist ein Aufmaß des Gebäudes, die Prüfung der Tragfähigkeit der vorhandenen Konstruktionen, die Qualität des Dachstuhles, die Möglichkeiten der energetischen Ertüchtigung des Gebäudes unter Wahrung überlieferter Proportionen der Architektur.
- Die Dachneigung des Bestandes ist verhältnismäßig gering. Eine steilere Dachneigung kann geprüft werden zugunsten einer geeigneten Ausnutzung des Dachraumes zu Wohnzwecken.
- Die Belichtung der Wohnräume im Dachgeschoss über Dach ist eine besondere Herausforderung. Innovative architektonische Ansätze werden erforderlich sein, auch aufgrund der Grenzbausituationen.
- Den Wohnungen zugeordnete Freisitze sind so zu wählen, dass die Ruhe und Geschlossenheit des Baukörpers seinen Charakter bestimmt. Die Entmaterialisierung des Südgiebels wird kritisch gesehen.
- Die Dachlandschaft der Vaihinger Altstadt ist ihre 5. Fassade. Dies ist in Bezug auf die Wirkung des Einzeldaches mit seiner Struktur und Farbe in der Gesamtdachlandschaft zu berücksichtigen.
- Die strenge Ordnung der Fassaden der Stallscheune, die plastischen und gliedernden Elemente des Baukörpers, sollten Grundlage einer zukünftigen durchaus zeitgemäßen Gestaltung sein. Zu erwähnen sind zum Beispiel Fens-tergesims, Traufgesims, Dachrand am Ortgang, Fenstergewände. Scheunen-schiebetor, der Wechsel von unterschiedlichen großen Fenstern und Fenster-formaten.

Der Gestaltungsbeirat begrüßt eine Wiedervorlage weiter entwickelter Konzepte.



Top 3

Städtebauliche Entwürfe zum Neubaugebiet „Leimengrube“ in Vaihingen

Bebauungsplanverfahren „Leimengrube“

Aufstellungsbeschluss vom 18.12.2019

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit vom 13.01. bis 14.02.2020

Ziele und Zwecke der Planung

Aufgrund der anhaltend steigenden Nachfrage nach Wohnraum und bebaubaren Grundstücken in Vaihingen an der Enz soll im Norden der Kernstadt die Möglichkeit einer baulichen Weiterentwicklung geschaffen werden. Der Bereich ist bisher nicht im Flächennutzungsplan als neues Baugebiet ausgewiesen. Der vorgesehene Bereich schließt direkt an die vorhandene Bebauung in der Gerokstraße an und bietet sich in Verbindung mit der Umgebungsbebauung als sinnvolle Abrundung an, nachdem der landwirtschaftliche Betrieb an dieser Stelle aufgegeben wurde.

Vorgesehen ist ein Wohngebiet mit einem Angebot von verschiedenen Wohnformen. An der bestehenden Bebauung der Gerokstraße sollen sich Einzel- und Doppelhäuser anschließen. Der vom Gelände her tiefer gelegene Bereich des Plangebiets soll mit Mehrfamilienhäusern bebaut werden.

Planverfasser: Stadt Vaihingen an der Enz
 Stadtplanungsamt



Luftbild ohne Maßstab mit Kennzeichnung vom Planungsgebiet



Stellungnahme des Gestaltungsbeirates:

Nach Einschätzung des Gestaltungsbeirates handelt es sich bei dem vorgelegten Projekt um eine angemessene Siedlungserweiterung am Ortsrand von Vaihingen. Die eigentumsrechtlich begründete Aufteilung in zwei Bauabschnitte wird jedoch als vergebene Möglichkeit gesehen, die Qualitäten der Siedlung in ihrer Gesamtheit z.B. hinsichtlich der Gebäudekubaturen, der Erschließung und der Freiräume zu entwickeln. Zugleich stellt sich die Frage, ob der projektierte 2. Bauabschnitt noch im Sinne einer Siedlungsarrondierung zu sehen ist. Er schneidet in die Logik des weiter südlich anschließenden Ortsrandes ein und stellt eine zusätzliche in diesem Umfeld kritische Erschließungslast dar.

- Die Erfordernis bzw. Größe, Flächenausdehnung eines zweiten Bauabschnittes sollte deshalb kritisch geprüft werden.

Die das Gelände nördlich abfangende und mit ihrer Vegetation rahmende 2-3 m hohe Böschungskante wird als logischer Siedlungsabschluss und zugleich wichtige grüne Silhouette am nördlichen Ortseingang gewertet. Die besondere Qualität besteht unter anderem darin, dass diese topographische Kante als durchgängiges Landschaftselement nach Osten weitergeführt wird. Vor diesem Hintergrund wird die Erschließung des Quartiers von Norden mit Durchstich der Geländekante und den daraus resultierenden topographischen und verkehrsplanerischen Aufweitungen/Eingriffen/Radien und der sich ergebenden Steilheit der wichtigsten Zufahrt in die Siedlung kritisch gesehen.

- Der Gestaltungsbeirat bittet die Stadt, die vorgelegten Planungen hinsichtlich der Erschließung zu überprüfen und die verkehrsplanerischen Konsequenzen aufzuzeigen bzw. zu detaillieren und Alternativen zu entwickeln.

Der vorgeschlagene Mix an Baukörpern und Wohnformen wird begrüßt, hinsichtlich des vorgeschlagenen Spektrums wird allerdings eine größere Bandbreite angeregt. Eine höhere Ausnutzung ggf. durch eine höhere Dichte, wird angeregt. Die Höhenstaffelung mit den höheren Gebäuden im Norden über der Geländekante wird kritisch gesehen.

Der vorgesehene öffentliche Grünraum nimmt Spielfunktionen auf und hat eine besondere Bedeutung für Wohnformen ohne eigenen Garten. Durch eine andere Positionierung könnte er eine zentralere Rolle für die besondere Identität der neuen Nachbarschaft erhalten. Die komplette Umrundung der zentralen Freifläche mit Straßen sollte jedoch vermieden werden.

- Der städtebauliche Entwurf sollte entsprechend überarbeitet werden.

Eine Wiedervorlage des Projektes wird vom Gestaltungsbeirat begrüßt. Es wird angeregt nach Klärung der Erschließungsmöglichkeiten als Grundlage für die stadtplanerische Auseinandersetzung im weiteren Prozess eine Mehrfachbeauftragung mit 3-5 Büros durchzuführen und diese durch den GB beratend zu begleiten.

- Ein einfaches Massenmodell mit Höhenschichten im Maßstab 1:500/1:1.000 zur Veranschaulichung der Rahmenbedingungen wird begrüßt.

