

3. Sitzung des Gestaltungsbeirates (GBR)  
am 18.07.2018 im Kleinen Sitzungssaal

---

# Ergebnisprotokoll

Stand 25.07.2018

---

Besichtigung Projekte: 09:30 Uhr – 11:00 Uhr  
Sitzungsdauer: 09:00 Uhr – 16:30 Uhr (ab 15:00 Uhr öffentlich)

## Teilnehmer

### Mitglieder des Gestaltungsbeirates

- Dipl. – Ing. Peter W. Schmidt (Vorsitzender des Gestaltungsbeirats)
- Dipl. – Ing. Arne Rüdener
- Dipl. – Ing. Christof Luz
- Dipl. – Ing. Bärbel Hoffmann

### Vertreter des Gemeinderates

- Werner Lehmann, Freie Wähler
- Dr. Christian Biffar, CDU (vormittags)
- Frau Iris Godel-Ruepp, Offene Liste
- Martina Miller, SPD

### Stadtverwaltung

- Leiter Amt für Stadtplanung und Baurecht
- Mitarbeiter der Stadtplanung

### Extern

- Osswald Architekten
- Ismail Kircillar

## Ablauf

09:00 Uhr	Treffpunkt Sitzungssaal 118
09:30 Uhr	Besichtigung der Projekte vor Ort
11:00 Uhr	Diskussion der Projekte <ul style="list-style-type: none"><li>• „Bauvorhaben: Insel 1“</li><li>• „Mittelstraße 50/52“</li><li>• „Bauvorhaben: St. Ulrichsberg, Baustetten“</li></ul> Erarbeiten von Stellungnahmen und Empfehlungen
15:00 Uhr	Diskussion der Empfehlungen mit den Architekten und Eigentümern der einzelne Projekte (öffentlich)

## Stellungnahmen und Empfehlungen des Gestaltungsbeirates

### TOP 1 Bauvorhaben: „Insel 1“

Das städtebauliche Umfeld zwischen der Biberacher Straße und dem südöstlich anschließendem Gewerbegebiet ist geprägt durch eine durchmischte Wohnstruktur unterschiedlicher Kubatur. Dem Straßenverlauf folgend sind zwischen Rottum und „Insel“ langgestreckte Gebäudetypen in Form von Reihen-, Doppel- und Mehrfamilienhäusern vorzufinden. Das Gebäude Insel 1 bildet in Verbindung mit dem vorgelagerten, ausgeweiteten Grünbereich und dem Übergang zur Innenstadt den Auftakt an der Insel. Der öffentliche Straßenraum ist durch eine begrünte Vorgartenzone und begleitenden Baumbestand charakterisiert.

Die Verfasser schlagen vor, das bestehende Gebäude abzubrechen. Unter Inanspruchnahme einer größeren, städtischen Grundstücksfläche soll ein Doppelhaustypus mit 45 Grad Satteldach, Erschließungsfuge und erdgeschossig integrierten Stellplätzen entstehen.

Um dem städtebaulichen Kontext gerecht zu werden, empfiehlt der GBR das Gebäude auf der derzeitigen Hausgrundfläche zu realisieren und eine Überbauung der öffentlichen Flächen zu vermeiden. Somit bleibt die Qualität des öffentlichen Raumes erhalten.

Um die gewünschte Geschossfläche realisieren zu können ist ggfs. eine 3-Geschossigkeit möglich. Es wird empfohlen, einen präzise geschnittenen Baukörper zu entwerfen, der seine Geometrie aus dem Footprint der heutigen Bebauung ableitet. Ein Haus ohne Vor- und Rücksprünge, eine ruhige Fassadengliederung mit stehenden Formaten stärkt den Typus des Langhauses mit stehenden bzw. fallenden Traufen. Ein steil geneigtes Satteldach ( $\geq 60^\circ$ ) gibt dem Gebäude seine Präsenz am Quartierszugang. Auf eine gebäudekundliche Zäsur bzw. Fuge im Bereich des vertikalen Erschließungselements soll zugunsten eines eleganten, ruhigen Fassadenbildes verzichtet werden.

Der Gestaltungsbeirat empfiehlt mit den vorgenannten Hinweisen nochmals Varianten vor allem in Bezug auf die 2- oder 3-Geschossigkeit der Bebauung zu entwickeln (Modell, Ansichtsabwicklung Straßenverlauf).

Um Wiedervorlage der Planung wird gebeten.

Wiedervorlage in einem kommenden Gestaltungsbeirat erwünscht:  ja  nein

---

## **TOP 2                      Bauvorhaben: „Mittelstraße 50/52“**

In zentrumsnaher Lage wird dem Gestaltungsbeirat der Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses mit Tiefgarage zum Zeitpunkt des Vorentwurfs vorgestellt. Die frühe Aussprache wird von den Mitgliedern des Beirats ausdrücklich begrüßt.

Die Überlegung ist, die beiden Flurstücke als Einheit zu sehen, wobei die Bebauung abschnittsweise erfolgen soll.

Im Gestaltungsbeirat herrscht grundsätzlicher Konsens über das Volumen der Bebauung. Allerdings wird die Ausformulierung kritisch hinterfragt. Die Frage nach offener und geschlossener Bauweise wird erörtert, wobei der Beirat zu der Empfehlung gelangt, die Bebauung als offene Bauweise zu sehen, d.h. auf den beiden Grundstücken sollte jeweils ein eigenständiges Haus entstehen. Die Schmalseite ist folgerichtig zur Mittelstraße ausgerichtet.

Betrachtet man den Duktus der Mittelstraße, auch mit Blick auf die am Ende der Straße angrenzenden, von der Stadt inzwischen erworbenen Gebäude (ehemalige Sparkasse), hat die städtebauliche Einbindung Gewicht.

Der Gestaltungsbeirat empfiehlt einen klar geschnittenen Baukörper auszubilden, auf die Arkaden zu verzichten, die Fassade nach unten zu führen und vor allem auf den seitlichen Rucksack zu verzichten.

Die Planverfasser legen während der Sitzung eine Vorstudie vor, die von einem kubischen Baukörper ausgeht, das gefällt dem Beirat deutlich besser, als die vorgelegte Planung.

Auf ein Staffelgeschoss soll zugunsten eines Vollgeschosses verzichtet werden.

In der Gesamtabwicklung ist zu prüfen, ob ein leicht geneigtes Dach, klassisch römisch 22,5°, im Hinblick auf die angrenzenden Gebäude am Ende der Mittelstraße nicht die bessere Variante darstellt.

Insgesamt wird die Überlegung, die beiden Flurstücke einer dem städtebaulichen Kontext angemessenen Bebauung zuzuführen, begrüßt, wenn-gleich über die Straßenabwicklung nochmals Volumen, Dachform und Ausbildung des Baukörpers zu prüfen ist.

Um Wiedervorlage wird gebeten.

Wiedervorlage in einem kommenden Gestaltungsbeirat erwünscht:  ja  nein

---

### TOP 3      **Bauvorhaben: St. Ulrichsberg, Baustetten**

Die Investoren und ihr Architekt legen der Sitzung eine Planung vor, die wie aus einem anderen Zusammenhang erscheint. Ohne Nachfrage gibt der Architekt zu verstehen, dass dies keine Planung für den Standort sei, sondern "...ein anderes Bauvorhaben, das man reinkopiert habe...", um letztlich aus der Meinung des Gestaltungsbeirats herauszuhören, was möglich sei.

Mit diesem Vorgehen ist der Gestaltungsbeirat nicht einverstanden. Der Architekt wird gebeten unterschiedliche Varianten zu erarbeiten, auf deren Grundlage seriös und vertiefend über eine Bebauung des Grundstückes gesprochen werden kann.

Die Besonderheit des Grundstückes, seine einmalige Lage auf einer vorgeschobenen topographischen Schulter ein Gebäude zu errichten, ist eine besondere Situation, auf die mit einem eigenständigen, aus dem Ort entwickelten Baukörper reagiert werden muss. In Anlehnung an das unterhalb befindliche ehemalige Schulhaus (heutiges Rathaus) wird dem Verfasser ein Duktus empfohlen, den man sich gut an dieser Stelle vorstellen kann.

Um mit dem Projekt überhaupt weiter zu kommen und die Bebaubarkeit des Grundstückes abzusichern, ist eine Wiedervorlage im Gestaltungsbeirat erforderlich. Die erneute Beratung muss zwingend anhand von Varianten erfolgen.

Um Wiedervorlage wird gebeten.

Wiedervorlage in einem kommenden Gestaltungsbeirat erwünscht:     ja     nein

**Am öffentlichen Sitzungsteil nahmen ca. 11 Bürger teil.**



gez. Peter W. Schmid  
Vorsitzender des Gestaltungsbeirats



gez. Marion Kazek  
GBR Verwaltung