

2. Sitzung des Gestaltungsbeirates (GBR)  
am 23.05.2018 im Kleinen Sitzungssaal

---

# Ergebnisprotokoll

Stand 01.06.2018

---

Besichtigung Projekte: 09:00 Uhr – 10:30 Uhr  
Sitzungsdauer: 09:00 Uhr – 17:00 Uhr (ab 14:00 Uhr öffentlich)

## Teilnehmer

### Mitglieder des Gestaltungsbeirates

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

### Vertreter des Gemeinderates

- Werner Lehmann, Freie Wähler (vormittags)
- Frau Iris Godel-Ruepp, Offene Liste

### Stadtverwaltung

- Marion Kazek, Stadtbaumeisterin
- Leiter Amt für Stadtplanung und Baurecht

## Extern

- Osswald Architekten
- Bauforum Laupheim GmbH
- Architekt Ladel

## Ablauf

09:00 Uhr	Besichtigung der Projekte vor Ort
10:30 Uhr	Vorstellung und Diskussion der Projekte <ul style="list-style-type: none"><li>• „Bauvorhaben: Grundstück Mittelstraße 28“</li><li>• „Gartenstraße 28/1 und 28/2“</li><li>• „Bauvorhaben: Grundstück Hinter den Gärten, Untersulmetingen“</li></ul> Erarbeiten von Stellungnahmen und Empfehlungen
14:00 Uhr	Diskussion der Empfehlungen mit den Architekten und Eigentümern der einzelne Projekte (öffentlich)

## Stellungnahmen und Empfehlungen des Gestaltungsbeirates

### TOP 1      **Bauvorhaben: Grundstück Mittelstraße 28**

Mit dem Bauvorhaben soll in der Innenstadt an der Mittelstraße ein beachtliches Bauvolumen realisiert werden. Durch den Abbruch bestehender Gebäude wird ein großes Grundstück frei, auf dem überwiegend Wohnungsbau entstehen soll.

Die städtebauliche Situation ist hinsichtlich ihrer Maßstäblichkeit schwierig. Der dem Gestaltungsbeirat vorgestellte Entwurf orientiert sich an der Mittelstraße 26 und überbaut weite Teile des schiefwinklig geschnittenen Grundstückes.

Das große Bauvolumen wird zur Mittelstraße mit einem Doppelgiebel gegliedert, der erdgeschossig in einen siebenachsigen Arkadenbau übergeht.

Der Gestaltungsbeirat bittet darum, die mit der Zeichnung assoziierte Fuge auch baulich herauszuarbeiten, so dass der Charakter von zwei giebelständigen Gebäuden gegeben ist.

Insgesamt wird die Zugangssituation hinterfragt. Der Zugang im nordöstlichen Bereich über einen Vorbau in das zentrale Treppenhaus, wird kritisch gesehen. Der seitliche Vorbau (die Müllsammelstelle) mit dem Charakter eines Schuppens oder einer Einhausung ist an der Mittelstraße deplatziert und wirkt dem innerstädtischen Charakter des Hauses entgegen. Inwieweit die Eingänge zu den Ladengeschäften von der Arkade zurückgezogen sein müssen, wird kritisch hinterfragt. Hier wäre ein durchgängiger Fassadenverlauf schlüssiger.

Der Gestaltungsbeirat spricht sich dafür aus, den Eingang zur Mittelstraße hin zu orientieren.

Insgesamt überzeugt die Baukörperkomposition mit den beiden giebelständigen Gebäuden, wengleich die Giebel eher aufgesetzt sind. Das rückwärtige Gebäude mit einem gegenläufigen Satteldach wirkt fremd, das Dach ist dem Baukörper lediglich ‚aufgesetzt‘. Zur Gesamtberuhigung könnte allerdings beitragen, dass der hintere Bauteil ohne Steildach ausgebildet wird. Dafür erhofft sich der Gestaltungsbeirat eine präzise Herausarbeitung der beiden giebelständigen Gebäude mit einem axialen Zugang und räumlich wahrnehmbarer Fuge. Zudem ist die Fügung des rückwärtigen Baukörpers zu dem straßenständigen Baukörper zu überprüfen.

Die Höhenlage des hinteren Bauteils wird hinterfragt. Wünschenswert wäre eine einheitliche Erdgeschossfußbodenhöhe. Die erdgeschossig angeordneten Nebennutzflächen für Keller, Fahrräder und die Haustechnik sollten sich wirklich im Untergeschoss befinden, darüber aufgehend sind Vollgeschosse für Wohnnutzung zu entwickeln.

Der Gestaltungsbeirat äußert den Wunsch sich mit dem östlichen Nachbarn in Verbindung zu setzen und die vorhandene Tiefgarageneinfahrt gemeinsam zu nutzen. Das würde den nötigen Abstand und Respekt zu dem historischen Gebäude Mittelstraße 30 schaffen. Zudem wäre im Westen eine bessere Zugänglichkeit in den rückwärtigen Teil möglich und gegeben.

Im Wesentlichen lassen sich die Empfehlungen des Gestaltungsbeirats wie folgt zusammenfassen:

- Überprüfung der Tiefgaragenzufahrt und Anordnung im Osten.
- Hauszugang von der Mittelstraße über die Arkaden.
- Präzisere und eindeutige Gliederung des straßenseitigen Baukörpers mit den Doppelgiebeln.
- Eindeutige Ausbildung einer baulichen Fuge.
- Reduzierung und Vereinfachung des rückwärtigen Baukörpers.
- Ruhigere und einheitlichere Fassadendisposition.

Um Wiedervorlage der Planung wird gebeten. Eine zeitnahe Beratung wird zugesichert.

Wiedervorlage in einem kommenden Gestaltungsbeirat erwünscht:  ja  nein

---

## TOP 2

### Bauvorhaben: „Gartenstraße 28/1 und 28/2“

Das städtebauliche Umfeld entlang der Ulmer Straße ist im Anschluss an das Grundstück Gartenstraße 28 durch giebelständige 2-3 geschossige Bestandsbauten charakterisiert. Das Eckgrundstück an der Gartenstraße/Ulmer Straße weist zudem einen deutlichen Höhenunterschied entlang der Ulmer Straße, sowie zum rückwärtig gelegenen Gartenbereich auf.

Die Verfasser schlagen einen Winkeltyp vor, welcher jedoch gerade im Eckbereich eine schwierige Baukörperkonfiguration ergibt (ausgeschnittene Negativecke). Dies spiegelt sich auch in der Geometrie der Dachflächenfügung wider.

Im rückwärtigen Bereich wird ein langgestrecktes, schmales Wohngebäude situiert, welches mit seinem Steildach überzeugt. Hier sollte die Trauf- und Firsthöhe gem. Bebauungsplan

beibehalten werden. Die derzeit zu geringe Belichtungsmöglichkeit im 2. OG sollte durch eine niedrigere EFH gelöst werden.

Die Realisierung der Gesamtmaßnahme soll in zwei Bauabschnitten umgesetzt werden.

Die fußläufige Erschließung beider Gebäude erfolgt über die Gartenstraße. Die derzeit geplante Tiefgaragenzufahrt erfolgt über die Ulmer Straße.

Um dem städtebaulichen Kontext gerecht zu werden, empfiehlt der GBR in Ost-West Richtung zwei giebelständige, schmale Gebäudekubaturen mit steilem Satteldach zu positionieren. Zudem sollte der längere Baukörper entlang der Gartenstraße bis an den Gehweg rücken. Somit kann ein zweites, kürzeres Wohngebäude hin zum nördlich anschließenden Nachbarn vorgesehen werden. Aufgrund der Orientierung und besseren Grundstücksausnutzung kann eine Flächenmehrung erzielt werden. Zudem sind attraktivere und bessere Grundrissgestaltungen zu erwarten.

Die Zufahrt zur Tiefgarage sollte von der Gartenstraße aus erfolgen, die fußläufige Zuwegung von der Ulmer Straße. Ein interner, kleiner Quartiersplatz im rückwärtigen Bereich ermöglicht somit eine klare Adressbildung. Die entstehende Freifläche kann als identitätsstiftende Kommunikations- und Verweilfläche genutzt werden.

Die Realisierung in zwei Bauabschnitten wird seitens des GBR kritisch betrachtet, zumal die Bauaufgabe in ihrer Größe und städtebaulichen Lage in einem Bauabschnitt wirtschaftlicher erscheint.

Der Gestaltungsbeirat empfiehlt mit den vorgenannten Hinweisen nochmals Varianten zu entwickeln. Um Wiedervorlage wird gebeten.

Wiedervorlage in einem kommenden Gestaltungsbeirat erwünscht:  ja  nein

---

### **TOP 3      Bauvorhaben: Grundstück „Hinter den Gärten“ Untersulmetingen**

Das Projekt hat sich angenehm und positiv entwickelt, Anregungen und Erkenntnisse sind eingeflossen. Es besteht nunmehr eine Grundlage für das weitere Vorgehen, insbesondere die Erarbeitung eines Bebauungsplans mit der Stadt Laupheim.

Positiv ist die Situierung des Gebäudes mit öffentlichen Nutzungen an der Murrstraße, in Bezug mit der dahinter eingespannten Kita, die allerdings noch einer entwurflichen Ausformung bedarf.

Die Erschließung über den Köhlweg bzw. den etwas ausgebauten Feldweg trägt wesentlich zu einer sinnfälligen Gesamtfigur des Gebietes bei.

Kritisch gesehen wird die Erschließung der oberhalb liegenden Tiefgarage, durch die der entwickelte angenehme Raum zum Bestand hin, mit unerwünschtem Verkehr und den entsprechenden Anlage belastet würde.

Zudem erscheint dieser Bereich höhenmäßig noch nicht ganz durchgearbeitet.

Ziel sollte es sein einen weitestgehend verkehrsfreien Raum zu gestalten, der teils öffentlich, teils privat ist.

„Hol- und Bringverkehre“ müssten sich relativ leicht in der Murrstraße abwickeln lassen.

Eine Erschließung der Garage an der Westseite des Grundstücks erscheint günstiger und hätte zudem den weiteren Effekt der Erschließung eines Nachbargrundstücks. Darüber hinaus bestünde die Möglichkeit der Kombination eines öffentlichen Fußweges von der Murrstraße durch das Gebiet nach Norden an dessen Rand.

Ferner wäre eine Verknüpfung mit dem Wohnweg denkbar, was die Adressierung der Geschößbauten erleichtern könnte.

Die sich ergebende Höhenstaffelung des Gebiets über die Gebäudestellungen zu bewältigen ist sinnvoll und geschickt.

Der Gestaltungsbeirat regt an zu überlegen dies noch konsequenter, auch im dargestellten grünen Böschungsbereich zum Bestand hin, zu entwickeln.

In der Folge könnte auf den eher problematischen Winkelbau und den Querriegel im Westen verzichtet werden. Eine Ausbildung des Geschosswohnungsbaus mit vier Baukörpern in Ost-West-Richtung mit einem trapezförmigen Freiraum (Anger) wäre ein schlüssiges städtebauliches Ensemble.

Es entstünde ein angenehmer, eher privater Grünbereich im „Blockinnenbereich“ mit Bezug sowohl zu den EG-Wohnungen, als auch zur Landschaft bzw. evtl. späteren Quartieren.

Der Gestaltungsbeirat bittet dies zu untersuchen, darzustellen und nochmals vorzulegen.

Eine zeitnahe und rasche Abstimmung mit dem GBR wird zugesichert, die Aufstellung eines B-Planes für das gesamte Grundstück kann unmittelbar erfolgen.

Wiedervorlage in einem kommenden Gestaltungsbeirat erwünscht:  ja  nein

**Am öffentlichen Sitzungsteil nahmen ca. 15 Bürger teil.**



gez. Peter W. Schmid  
Vorsitzender des Gestaltungsbeirats



gez. Marion Kazek  
GBR Verwaltung