

# Gestaltungsbeirat Blaubeuren

## Protokoll der öffentlichen Sitzung

am **Dienstag, den 28.05.2019** im Vortragssaal der Stadthalle Blaubeuren

**Beginn:** 17:00 Uhr

**Ende:** 20:13 Uhr

### Teilnehmer:

Gestaltungsbeirat: Prof. Dr.-Ing. Franz Pesch (Vorsitz), freier Architekt + Stadtplaner  
Dipl.-Ing. Wolfgang Schwarz, freier Architekt

entschuldigt: Dipl.-Ing. Bernadette Siemensmeyer, freie Landschaftsarchitektin  
Dipl.-Ing. Petra Haindl, freie Architektin + Stadtplanerin

Stadtverwaltung: Bürgermeister Jörg Seibold  
Stadtbaumeister Dr. Martin Schenk  
Manuela Baier-Juric (Stadtplanerin)  
Elisa Kretzer (Schriftführerin)

Gemeinderat: Erika Schermaul (Bündnis 90 / Die Grünen)  
Michael Köpf (Bündnis 90 / Die Grünen)  
Hans Jörg Kuhn (SPD)  
Christel Seppelfeld (SPD)  
Ursula Sigloch (SPD)  
Hans Bucher (Freie Wähler)  
Markus Gebhardt (Freie Wähler)

Gäste: Hr. Haag von WICK + PARTNER (Architekt), Projekt 1  
Hr. Zieher von FIDES Gruppe (Geschäftsführer), Projekt 2  
Hr. Gebhardt (Architekt), Projekt 3  
Hr. Koc (Architekt) / Hr. Cicek von Ambiente Wohnbau Immobilien, Projekt 4

### Tagesordnung:

- |           |  |
|-----------|--|
| Projekt 1 | Machbarkeitsstudie Sanierungsgebiet Blautopf-Areal                         |
| Projekt 2 | Neubau eines Einfamilien- und eines Mehrfamilienhauses in der Metzgergasse |
| Projekt 3 | Neubau eines Wohnhauses mit Garagen<br>Pfarrstraße 6                       |
| Projekt 4 | Umbau und Umnutzung Gebäude Karlstraße 57 als Wohngebäude                  |

## **Ablauf**

Herr Bürgermeister Jörg Seibold begrüßt die Anwesenden und erläutert die Funktion des Gestaltungsbeirates und den weiteren Ablauf der Sitzung. Er stellt die Mitglieder des Gestaltungsbeirats, sowie die Mitglieder der Verwaltung vor. Im weiteren Verlauf werden alle Projekte in Ihrer Reihenfolge zusammenfassend vorgestellt.

Nach der Projektvorstellung durch die Planungsbeauftragten der Bauherren äußern sich die Beiratsmitglieder zu verschiedenen Aspekten des Vorhabens. Für jedes Projekt ist eine Dauer von ca. 45 Minuten angesetzt.

Herr Prof. Dr. Pesch fasst die Stellungnahmen der Beiratsmitglieder abschließend zusammen. Die Bauherren bekommen eine Kopie des Protokolls mit den Empfehlungen des Gestaltungsbeirats.

Herr Seibold betont, dass der Gestaltungsbeirat nicht entscheidet, sondern berät und durch kollegiale Beratung zu einer Optimierung der Projekte beiträgt. Der Gemeinderat trifft anschließend die Entscheidung.

Es erfolgt eine kurze Vorstellung der Beiratsmitglieder durch Herrn Prof. Dr.-Ing. Franz Pesch. Dem Beirat ist es wichtig, seine Erfahrungen einzubringen und zu einer positiven Entscheidung beizutragen.

Der Beirat sowie Fraktionsvorsitzende und Bauausschussmitglieder hatten sich bereits um 13.00 Uhr zusammengefunden und die Projekte bzw. den derzeitigen Baubestand und die Umgebungsbebauung vor Ort in Augenschein genommen.

Gemäß der Geschäftsordnung erhalten die Bauherren bzw. deren Planer die Möglichkeit das Projekt selbst vorzustellen und dem Gestaltungsbeirat in öffentlicher Sitzung zu erläutern.

Die öffentliche Sitzung wird um 20:13 Uhr geschlossen.

## **Projekt 1:**

Präsentation erster Entwurfsvarianten unter Einbeziehung der gestalterischen Vorschläge und Anregungen aus den Arbeitskreisen zum Sanierungsgebiet Blautopf-Areal – Machbarkeitsstudie

Bauherr: Stadt Blaubeuren

Machbarkeitsstudie: Hr. Haag (Stadtplaner) von WICK + PARTNER

## **Projektbeschreibung**

Herr Dr. Schenk stellt das Projekt „Sanierungsgebiet Blautopf-Areal“ anhand des Lageplans vor und zeigt drei Varianten der Machbarkeitsstudie, die nachfolgend von Hr. Haag erläutert werden.

Fragen der allgemeinen Gestaltung von Straßen- und Platzflächen, der Aufenthaltsqualität, des ruhenden und fließenden Verkehrs, sowie des Denkmal- und Naturschutzes wurden in den drei Varianten der Machbarkeitsstudie berücksichtigt. Sie zeigen die planerische Aufarbeitung der Ideen aus den Arbeitskreisen „Gestaltung“ und „Verkehr“ der Bürgerbeteiligung. Insgesamt gibt es eine große Zustimmung bei den Teilnehmern der Arbeitskreise mit der vorgelegten Machbarkeitsstudie des Büros Wick und Partner.

Herrn Haag erläutert, dass der Umgang mit dem Blautopf zu vielen Überlegungen angeregt hat. Der Natur und dem Denkmal gegenüber wird großer Respekt entgegengebracht. Neue Elemente, die eingebaut werden, sollen sich in der Landschaft als gut gestaltete und formal eigenständige Veränderungen präsentieren.

Ziel ist es, die Besucher zukünftig nicht mehr auf dem Waldboden („Waldmeister - Buchenwald“) gehen zu lassen, da eine Übernutzung eingetreten ist, die zur Bodenerosion des Hangs beigetragen hat. Die Wege sollen aufgeständert als Stege um den Blautopf geführt werden. Notwendige Treppenanlagen können wie Brücken ausgebildet werden. Insgesamt sollen die vielen vorhandenen Wege reduziert werden um so den strapazierten Waldboden zu entlasten. Dadurch soll die Aufenthaltsqualität gesteigert und das Gesamterlebnis „Blautopf“ für die Besucher gestärkt werden.

### **- Variante 1:**

Gestaltung eines Gastronomiebereichs unter drei neuen Bäumen, mit einer teils konsumfreien Zone. Die Besucher werden auf Stegen um den Blautopf geführt. Ein Rundgang über die Wehre soll ermöglicht werden. Die Blautopfbühne wird ansprechender gestaltet und die Natur zu einem Gesamterlebnis gemacht werden.

### **- Variante 2:**

Der Grundgedanke entspricht Variante 1: Gestaltung eines Gastronomiebereichs mit einer teils konsumfreien Zone, allerdings unter einem Baumdach. Die Wegeführung um den Blautopf erfolgt auf polygonal geführten Stegen um an Aufweitungen Sitzmöglichkeiten und Ruhezeiten anbieten zu können.

- Variante 3:

Der Grundgedanke entspricht Variante 2: Gestaltung eines Gastronomiebereichs mit einer teils konsumfreien Zone, aber unter einer berankten Pergola. An der tiefen Ufermauer können Sitznischen angebracht werden. Im Bereich der Sommerbühne ermöglichen Sitzstufen den Zugang zum Wasser. Die dort geplanten Poller dienen als Auflager für die mobilen Bühnenteile der Sommerbühne.

Die Blautopfstraße kann in einen verkehrsberuhigten Bereich umgewandelt werden bzw. eine gezielte Verkehrsregelung durch versenkbare Poller erfolgen. Einzelne Bewohnerparkplätze könnten zur Verfügung gestellt werden. Fahrradfahrer und Blautopf-Bähnle können auch weiterhin die Straße ohne Einschränkung befahren. Abstellflächen für Fahrräder sollen vorgesehen werden.

### **Stellungnahme / Empfehlung des Gestaltungsbeirats**

Der Gestaltungsbeirat ist der Meinung, dass sich der Blautopf heute als ein Kleinod mit deutlichen Spuren einer dauerhaften Übernutzung darstellt. Eine schlüssige Führung der Besucher verbunden mit einer gestalterischen Aufwertung ist dringend notwendig. Die beiden gegensätzlichen Bereiche Blautopf (Landschaft) im Norden und bauliche Anlagen (Stadt) im Süden sollen deutlich herausgearbeitet werden.

Eine Besucherlenkung durch Wege, Bodenbeläge und Geländer ist erforderlich. Ein Rundweg für die Besucher über die Wehranlagen, durch den die „seltene Schönheit und Eigenheit“ (Eduard Mörike) des Blautopfs deutlich gemacht werden kann, wird empfohlen.

Das Fachwerkgebäude Blautopfstraße 7 („Süßwaren Schönhöfer“) soll in die Planung einbezogen werden. Hier ist noch ein Schatz für die Verbesserung der Angebote und der Atmosphäre zu heben.

Durch eine offene Blickbeziehung von der Blautopfstraße soll der Besucher zum Blautopf gelenkt und das unmittelbare Herantreten ans Wasser gewährleistet werden. Der Beirat begrüßt die Trennung zwischen Gastronomie- und Aufenthaltsflächen ohne Konsumzwang.

Jenseits der Frage nach der Verschönerung und dem Ambiente empfiehlt der Beirat eine verkehrsplanerische Konzeption mit versenkbaren Pfosten, welche die konse-

quente Trennung zwischen gewollter und ungewollter Befahrung der Blautopfstraße vorsieht.

Die Frage nach einem direkten Zugang zwischen Kloster und Blautopf wird verneint, um den ruhigen Klosterbereich zu schützen.

Bezüglich des weiteren Vorgehens sowie der Vergabe empfiehlt der Beirat ein konkurrierendes Verfahren – z.B. in Form eines beschränkten Wettbewerbs, um für diese besondere Herausforderung eine optimale Lösung zu finden. Mit Unterstützung des Büros Wick und Partner in der Verfahrensbetreuung könnte ein technisch wie gestalterisch hohes Niveau sichergestellt werden.

Abschließend greift Herr Bürgermeister Seibold nochmals das Thema Verkehr auf. Ein weiterer Aspekt der Verkehrslenkung – abgesehen von der Lösung durch versenkbare Poller – ist aus seiner Sicht eine Bypassbrücke innerhalb des Sanierungsgebiets.

**Projekt 2:**

Neubau eines Ein- und eines Mehrfamilienhauses mit 5 Wohneinheiten,  
Metzgergasse 7+8

Bauherr / Projektentwickler: Hr. Zieher von FIDES Gruppe

**Projektbeschreibung**

Herr Dr. Schenk stellt das Projekt anhand eines Luftbildes vor. Bereits im Juli 2017 erreichte das Stadtbauamt erste Skizzen für die Bebauung des Grundstückes. Es folgten mehrere Gespräche mit dem Landesamt für Denkmalschutz, die schließlich zu dem vorliegenden, aktuellen und überarbeiteten Bauantrag im April führten.

Das Stadtbauamt hat dazu in den vergangenen Wochen mehrere Einwände von Anwohnern erhalten.

Herr Zieher stellt das Projekt mit einer Fotomontage des geplanten Gebäudeensembles vor. Nach Aussagen des Landesamts für Denkmalschutz muss auf dem Grundstück Metzgergasse 8 ein Gebäude errichtet werden, welches in Form und Kubatur dem momentan vorhandenen Gebäude gleicht. Die ersten Entwurfsskizzen von zwei Giebelhäusern mit 13 Wohneinheiten wurden deshalb überarbeitet und die Planunterlagen für ein traufständiges Mehrfamilienhaus mit fünf Wohneinheiten und ein giebelständiges Einfamilienhaus erstellt.

Unterhalb des Gebäudes Metzgergasse 8 befindet sich ein Gewölbekeller, welcher laut Denkmalamt nicht angetastet werden darf – ein Aufzug oder eine Tiefgarage sind somit nicht möglich. Das Erdgeschoss ist deshalb als hohes Sockelgeschoss ausgebildet, in dem die Parkierung hinter den Ein- und Ausfahrtstoren stattfindet.

Die vom Landesdenkmalamt gewünschte Verkleinerung der offenen Eckloggien wurde durch teiltransparente, verschiebbare Holzrahmen realisiert.

In der Fassade des Einfamilienhauses weist das überhöhte Fenster auf die dahinterliegenden Räume mit Galerieschoss hin.

Die beiden Hauseingänge liegen zwischen den beiden Gebäuden im rückwärtigen, hinteren Bereich. Alle Wohnungen im Mehrfamilienhaus sind barrierefrei erschlossen.

**Stellungnahme / Empfehlung des Gestaltungsbeirats**

Der Gestaltungsbeirat betont, dass er in öffentlichem Auftrag und Interesse die Bauvorhaben bezüglich Ort, Maßstab und Einordnung in die Nachbarschaft beurteilt. Aus dieser Perspektive ist die weitgehende Belegung der Fassaden im Erdgeschoss mit Garagentoren sehr kritisch zu betrachten. Man stelle sich vor, dieses Beispiel würde

Schule machen. Dann würden die Passanten zukünftig im Bereich von Neubaumaßnahmen im historischen Stadtkern nur noch wenig Atmosphäre vorfinden.

In der vorliegenden Form haben die beiden Gebäude nicht die Qualität, die man sich in der Situation und an diesem Standort wünscht. Das Planungsergebnis ist städtebaulich nicht akzeptabel und die ausschließliche Orientierung zum öffentlichen Raum mit geschlossenen Fassaden und Garagentoren an dieser hoch sensiblen Ecksituation höchst problematisch.

Der Gestaltungsbeirat zeigt sich irritiert über die architektonische Beurteilung der Bauelemente durch das Landesdenkmalamt. Das selbstverständlich und ruhig im Stadtraum liegende Bestandsgebäude wird zum Abriss freigegeben. Die geforderte Erhaltung des Gewölbekellers unter dem Gebäude Metzgergasse 8 erzeugt einen Zielkonflikt, da damit eine Parkierung im UG ausgeschlossen wird. Damit stehen Bauherren und Architekten vor einer schier unlösbaren Aufgabe.

Das geplante Bauvorhaben verweist – über den konkreten Fall hinaus – auf ein grundsätzliches Problem hin, das auch bei weiteren Neubauten auftreten wird. Der Beirat empfiehlt der Stadt deshalb eine Prüfung der baurechtlichen Forderungen: Könnte die Zahl der geforderten Stellplätze aus städtebaulichen Gründen (Stadtbild und Ensembleschutz) reduziert werden? Müssen sich alle gesetzlich vorgeschriebenen Parkplätze vor Ort befinden? Eventuell könnten mehrere Plätze an anderer Stelle nachgewiesen werden oder eine bessere Verteilung der Stellplätze im gesamten Quartier erfolgen um die Erdgeschosszone zu entlasten.

Der Beirat verweist auf das Nachbargebäude Metzgergasse 3, das gegenwärtig zum Verkauf steht. Ein eventueller Erwerb könne mehr Platz und Planungsfreiheit schaffen. Das geplante Einfamilienhaus könnte gedreht und mit einer Vorzone zum öffentlichen Raum versehen werden

Ein weiterer Lösungsvorschlag wäre der Umbau des bestehenden Gebäudes Metzgergasse 8, dessen Erhalt aus Sicht des Gestaltungsbeirats durchaus möglich sein könnte. Eine Option – um weniger Auflagen (z.B. Schall- und Brandschutz) zu erlangen – wäre mehrere Einheiten in einer Wohnung zu bilden, welche von Wohngemeinschaften genutzt werden können.

Zu vorgestellten Neubauplanung nimmt der Gestaltungsbeirat wie folgt Stellung: Der Zugang zu den Gebäuden (Hauseingang) ist nicht auf den ersten Blick ersichtlich, was auf eine fehlende öffentliche Kommunikation des Gebäudes hinweist.

Die Gebäudehöhe erscheint sehr hoch und fast identisch zur nebenan liegenden Firma Spohn und Burkhardt. Die beiden Gebäude Mauergasse 1 (Wohnhaus) und Mauergasse 4 (Fabrikgebäude) können aus Sicht des Gestaltungsbeirats nicht als Maßstab

verwendet werden. Die neuen Gebäude sollten sich in der Höhenentwicklung an der Metzgergasse orientieren.

Die Fassade sollte wesentlich ruhiger gestaltet und mit gleichmäßigen Öffnungen versehen werden. Insbesondere die Giebel wirken unsortiert und sollten, wie die historischen Giebel in der unmittelbaren Nachbarschaft, schlicht, symmetrisch und ruhig ausgebildet werden. Die innenliegenden, in den Baukörper integrierten Loggien werden gestalterisch gut beurteilt.

Die Gestaltung der Dachlandschaft mit zwei Ebenen (Gauben und Dachflächenfenster) wird grenzwertig gesehen.

Eine Wiedervorlage der veränderten Planung ist erwünscht.



### **Projekt 3:**

Neubau eines Wohnhauses mit Garagen  
Pfarrstraße 6

Bauherr: Fr. Kast-Kümmerle

Architekt: Hr. Gebhardt

### **Projektbeschreibung**

Herr Dr. Schenk zeigt ein Luftbild, in dem noch das bereits abgerissene Gebäude zu sehen ist.

Architekt Gebhardt stellt das Neubauprojekt vor. Das Grundstück befindet sich in der Altstadt in der Pfarrstraße und soll mit einem Haus für zwei Parteien bebaut werden. Sowohl die Gesamtanlagensatzung, als auch die Frage des Denkmalschutzes ist hier von Bedeutung. Das Gebäude nimmt Bezug auf die Form des Nachbargebäudes, eine Anpassung des äußeren Erscheinungsbildes soll erfolgen.

Der Zugang des Gebäudes („Stiegenhaus“) befindet sich im Innenhof und ist gekennzeichnet durch eine offene Treppe umrahmt von Grün. Für Fußgänger und Kurzparker optimal, soll das Gebäude nach hinten – weg von der Straße – versetzt errichtet werden. Das Gebäude soll vier Stellplätze erhalten, in Form von zwei Garagen im Erdgeschoss sowie einer separaten Doppelgarage zum Nebengebäude hin, auf. Die beiden Wohnungen liegen im 1. und 2. Obergeschoss. Die große Dachterrasse und der verglaste Giebel mit Blick auf den Kirchplatz runden das Gebäude ab. Die Planung des Daches erfolgt in Anlehnung an die Nebengebäude - Ähnlichkeiten sollen entstehen. In Farbgebung und Proportion ist die Planung des Projekts an das ehemalige Gebäude angelehnt.

### **Stellungnahme / Empfehlung des Gestaltungsbeirats**

Der Gestaltungsberater befürwortet aus dem Blickwinkel des öffentlichen Raums Maßstab, Proportion und städtebaulichen Ansatz des Gebäudes.

Der Hauseingang mit seiner öffentlichen Vorzone, dem halböffentlichen Zugang und dem privaten Bereich wird positiv gesehen.

Die zurückgesetzten, zum Straßenraum orientierten Garagentore sind problematisch für das Stadtbild. Hier kann nur die Reduktion der Garagenstellplätze mit einem offenen Stellplatz zu einer verträglicheren Lösung führen, zumal für zwei Wohnungen nur zwei Stellplätze gefordert werden. Zu einer Reduktion der von Garagen eingenommenen Fassadenlänge wird dringend geraten.

Das Gebäude sollte unbedingt in der Bauflucht der Gasse stehen. Problematisch wird die Auskragung des Gebäudes gesehen, die Front des Hauses sollte zum Stadtboden herunter geführt werden. Um die Erdgeschossfassade lebendiger zu gestalten, böten sich ein kleines, ebenerdiges Büro oder ein Arbeitszimmer und ein Fahrradraum an der Nahtstelle zum öffentlichen Raum an. Die Einbeziehung der Einzelgarage („städtebaulicher Missstand“) auf dem Nachbargrundstück wäre wünschenswert, um eine gemeinsame Lösung zu entwickeln, die auch einen Gewinn für den öffentlichen Raum darstellt.

Die horizontale Betonung der Fassade durch die unterbrochenen Fensterbänder wirkt am Ort fremd. Horizontale Gestaltelemente in der Fassade sollten deshalb subtil eingesetzt werden. Die übergroße Fensterfläche des Giebels ist vermutlich nicht mit dem Denkmalschutz kompatibel. Ein Hausgiebel der Balance und Symmetrie wider spiegelt wäre leicht zu erreichen. Die vom Architekten vorgestellten Fassadenstudien zeigen, dass die Fassade mit größeren Wandanteilen einen altstadtgerechten Charakter gewinnt.

Der große Dachüberstand passt nicht zur Architektur des Gebäudes und verdeckt das darunter liegende Fensterband.

Eine Wiedervorlage des Projekts ist nicht erforderlich.

**Projekt 4:**

Nutzungsänderung von Produktionshalle zu Mehrfamilienwohnhaus und Aufstockung um zwei Staffelgeschosse, Karlstraße 57

Bauherr: Hr. Cicek von Ambiente Wohnbau

Architekt: Hr. Koc

**Projektbeschreibung**

Herr Dr. Schenk stellt das Projekt anhand eines Luftbildes mit Darstellung des im Bau befindlichen Nachbargebäudes vor.

Herr Koc erläutert das Projekt, das sich noch in einem sehr frühen Entwurfsstadium befindet. Der Bauherr sieht eine Nutzungsänderung mit insgesamt 18 Wohneinheiten vor. Das gesamte Gebäude soll saniert und umgebaut und mit zwei Staffelgeschossen zur Karl- und Zeppelinstraße aufgestockt werden.

Das Gebäude ist durch bodentiefe Fenster, innenliegende Balkone und Terrassen, einer Verbindung des vorderen und hinteren Bereichs durch zwei Zugänge und einen Aufzug gekennzeichnet. Eine – durch den Hof zu erreichende – Tiefgarage soll als Parkmöglichkeit für die Bewohner dienen.

**Stellungnahme / Empfehlung des Gestaltungsbeirats**

Der Gestaltungsbeirat weist zu Beginn auf die Wirtschaftlichkeit des Projekts hin. Die Kosten für den geplanten Umbau könnten bei einer zu starken Veränderung des Baukörpers möglicherweise die Kosten eines Neubaus übersteigen. Eine Option für die Gestaltung dieses Sonderbaukörpers wäre ein teilweiser Umbau hin zu einer Loft-Wohnweise. Auf diese Weise könnte der „rauhe“ Charakter des Industriebaus erhalten bleiben. Durchaus könnten dann Betonfertigteile entfernt werden, um tiefe Loggien zu bekommen, die Licht in das Gebäude bringen. Eine hinterlüftete Holzfassade oder elementierte Faserzementplatten könnten dem Gebäude den entsprechenden Ausdruck verleihen. Von einem klassischen Wärmedämm-Verbundsystem (gedämmte Putzfassade) rät der Beirat ab.

Die Brandwand zum Nachbarn ist bei einer Nutzungsänderung nicht mehr notwendig und könnte begrünt bzw. mit Fenstern gestaltet werden.

Um eine Grünfläche im bestehenden Hof zu gewinnen, könnte die Einfahrt in die Tiefgarage bereits früher erfolgen.

In der Höhenentwicklung hält der Beirat ein Staffelgeschoss an der Karlstraße für richtig. Entlang der Zeppelinstraße können Freiräume auf dem Dach (Dachgärten bzw. Dachbegrünung mit Photovoltaikanlage) entstehen.

Über die geplante barrierefreie Rampe im Eingangsbereich sollte noch einmal nachgedacht werden, da sie sehr nahe an den Fenstern der Wohnungen vorbeiführt. Dem Bauherrn wird empfohlen sich erneut Gedanken über die Planung und auch die Wirtschaftlichkeit des Gebäudes zu machen.

Eine Wiedervorlage der weiterentwickelten Planung ist erwünscht.