



## **Niederschrift über die Sitzung des Gestaltungsbeirats der Stadt Biberach - öffentlich -**

am 13.05.2022

Beginn: 13:00 Uhr

Ende: 16:00 Uhr

Das Gremium besteht aus dem Baubürgermeister und 4 Mitgliedern

Anwesend sind

Mitglieder:

Gestaltungsbeirat Prof. Ingrid Burgstaller  
Wilhelm Huber  
Gestaltungsbeirat Prof. Frederik Künzel  
Prof. Dipl. Ing. Andreas Theilig

### **Tagesordnung**

| <b>TOP-Nr.</b> | <b>TOP</b>   |
|----------------|--|
| 1.             | Wielandstraße 9/2 – Ausbau Dachgeschoss                              |
| 2.             | Neuordnung „Grüner Baum“ - Schulstr. 5, 7, 9, 9/1                    |
| 3.             | Neubau ZBH - Zentrum für bioökonomische HYBRID-Bauweise (Karlstraße) |
| 4.             | Kundrath Areal (Saulgauer Straße 2)                                  |

Die Mitglieder wurden durch Übersendung der Tagesordnung eingeladen.  
Zeitpunkt und Tagesordnung der öffentlichen Sitzung wurden durch Veröffentlichung im Ratsinfosystem unter [www.ris-biberach.de](http://www.ris-biberach.de) ortsüblich bekannt gegeben.

## **Stellungnahme des Beirates – öffentlich**

### **TOP 1: Wielandstraße 9/2 – Ausbau Dachgeschoss (Wiedervorlage)**

Die Bauherrin Fr. A. Bußhardt beabsichtigt, das ehemals unter Denkmalschutz stehende Gebäude aus dem Jahr 1908, im Dachinnenraum zu öffnen und umzubauen, sowie das Eingangsbauwerk an der Südwestseite zu überarbeiten. Die Maßnahmen haben wesentliche Änderungen im Gebäudeinneren aber auch im äußeren Erscheinungsbild zur Folge. Hr. Architekt Poss hat im Februar 2022 das Projekt bereits vorgetragen und nun weiterentwickelt.

Der Gestaltungsbeirat nimmt dazu wie folgt Stellung:

Das nun sowohl an der Südost Dachfläche als auch an der nordwestlichen Dachfläche (Rückseite) angeordnete Dachflächenfensterband entlang und parallel zur Traufe, erscheint wohltuend und selbstverständlich. Die gewählte Breite von 2,0 m erscheint richtig, sollte aber auch nicht überschritten werden.

Der Anbau am Eingang an der Südwestseite ist nun über die gesamte Seite angeordnet und in die gesamte Figur integriert. Die Lösung unterstützt das gewählte Konzept. Eine weitere Integration von Treppenlauf, Brüstung und der südwestlichen Außenecke erscheint noch möglich.

Die verbliebenen beiden Dachflächenfenster ersetzen die bisherige Firstbelichtung wohltuend.

Die innere Organisation des Gebäudes ist klar und hat gewonnen.

Der Garagenanbau auf der Nordwestseite, gegen den Hang angeordnet, sollte im weiteren Verlauf entweder in die Gebäudekomposition integriert werden oder zumindest farblich defensiv als Anbau wenig markant erscheinen.

Der Beirat empfiehlt das Projekt zur weiteren Umsetzung.

## **TOP 2: Neuordnung ‚Grüner Baum‘ (Wiedervorlage)**

Der Vorschlag der Bebauung des ‚Grünen Baum‘-Areal zwischen Schulstraße und dem südlich angrenzenden Schanz-Areal durch den Bauherrn Fa. Fritschle wurde im November 2021 bereits im Gestaltungsbeirat besprochen und ist nun von den Architekten Rapp aus Ulm, weiterentwickelt. Das Projekt gliedert sich in die Bebauung entlang der Schulstraße im Norden, sowie einer zeilenförmigen Bebauung, parallel zu der ursprünglich hier angeordneten Stadtmauer im Süden.

Der Gestaltungsbeirat nimmt zum weiterentwickelten Projekt wie folgt Stellung:

- Die Verfasser haben die Möglichkeit untersucht, zumindest das Gebäude Schulstraße 9 (‚Grüner Baum‘) zu erhalten. Eine sorgfältige Untersuchung ergibt jedoch, dass neben Brandschutz bereits bestehenden und nur noch geduldeten Brandschutzproblemen eine niedrige Raumhöhe, jeder Art von zeitgemäßer Nutzung ausschließt.
- Es werden zwei Varianten für die Bebauung entlang der Schulstraße vorgetragen: Die Variante 1 mit zwei Giebeln und zwei breiten Zwischengebäuden, die Variante 2 mit drei asymmetrisch angeordneten Giebeln und Zwischengebäuden mit geringerer Breite.  
Der Beirat empfiehlt zunächst und tendenziell die Variante 2.  
Die angeordneten Zwischengebäude werden kritisch gesehen. Sie erscheinen untypisch für die Altstadtbebauung, wenn auch die Beweggründe der Verfasser nachvollziehbar sind.
- Die konzepthaft vorgeschlagenen Wohnungen sind teils ausschließlich nordorientiert mit nach Nord und Süd geteilten Wohneinheiten pro Ebene. Es wird vorgeschlagen, von Nord nach Süd durchgesteckte Einheiten zu überprüfen, verbunden mit der Möglichkeit für jede Wohnung eine qualitätvolle Orientierung zu erreichen. Damit wären auch schmalere Einheiten möglich. In dem Zusammenhang wird vorgeschlagen zu überprüfen – daraus folgend – vier gestreckte Einheiten mit ggf. vier Giebeln zu überprüfen.
- Die geringfügig differenzierte Lage der Gebäude entlang der Schulstraße sowie die leicht eingerückten Erdgeschosse werden kontrovers diskutiert. Eine Ablesbarkeit der Einzelgebäude sollte aber in jedem Fall erhalten bleiben.
- Der Vorschlag, der auf allen Ebenen und vollständig durchgesteckten Grundrisse hätte auch den Vorteil, dass eine rückwärtige Feuerwehrezufahrt zur Gewährleistung eines Rettungsweges nicht mehr notwendig würde.
- Für die rückwärtige Bebauung wird Geschosswohnungsbau mit einer obergeschossigen Laubengangerschließung und darüberliegenden Maisonetteeinheiten, vorgeschlagen.  
Zwei Varianten mit jeweils 4 Einheiten werden vorgetragen. Die Variante 2 wird empfohlen, eine reduzierte Massivität dieser Bebauung wird überzeugend im Model ablesbar.
- An der Südostecke des Grundstücks war bisher ein kleiner Platz/Freiraum vorgesehen. Dieser ist nun mit einem 3-geschossigen Einzelhaus ebenfalls bebaut. Damit entstehen enge Nachbarschaften im Grundstück, aber auch zu allen Nachbarn. Der Beirat empfiehlt stattdessen die vorbeschriebene Zeile um eine Einheit zu verlängern und einen in der Ausdehnung reduzier-

## Öffentliche Sitzung des Gestaltungsbeirats am 13.05.2022

ten Freiraum, zu belassen.

Ein schöner Baum würde diese etwas rückwärtige räumlich inhomogene Situation verbessern.

- Die Erschließungsstruktur des Erdgeschosses mit Durchwegungen und Rampen wird ausdrücklich anerkannt.
- Auf die rückwärtige Feuerweherschließung kann ggf. verzichtet werden (s. o.).
- Die gewählten Laubengänge erscheinen gut möglich. Die Zugänge zu den obergeschossigen Laubengängen sollten nachhaltiger mit der erdgeschossigen Erschließungsstruktur verwoben werden.
- Eine Tiefgarage mit 34 Stellplätzen erschließt von der Schulstraße das Gesamtareal richtigerweise.

Der Beirat empfiehlt das Projekt zur Wiedervorlage für die nächsten Planungsphasen.

Das Freihalten des Zwingergrabens wurde nicht thematisiert.

### **TOP 3: Neubau ZBH – Zentrum für bioökonomische Hybridbauweise der Hochschule Biberach**

**(Wiedervorlage)**

Das Projekt einer Prüfhalle mit begleitenden Büroeinheiten wird an der Ecke Saulgauer Straße/Karlstraße, auf dem derzeit als Parkplatz genutzten Grundstück, angeordnet. Das Land Baden-Württemberg (Vermögen und Bau) als Bauherr entwickelt das Projekt für die Hochschule Biberach. Die Architekten Bruno Fioretti Marquez haben im September 2021 das Projekt vorgestellt und nun weiterentwickelt.

#### Der Gestaltungsbeirat nimmt wie folgt Stellung:

- Lage, Gliederung und Höhenentwicklung des Projektes entsprechen der ursprünglichen Konzeptabsicht und haben sich bestätigt. Eine geringfügige Überschreitung der Shedoberkanten gegenüber der Bauvoranfrage wird unkritisch gesehen.
- Der Zwischenraum zur Südseite (Mensa) der Hochschule hat als sorgfältig bearbeiteter Freiraum und Bindeglied für den Campus der Hochschule gewonnen.
- Der eingestellte, skulpturale Treppenturm entspricht dem Gesamtkonzept.
- Das Dach des Gebäudes wird als Holzkonstruktion vorgesehen. Die komplexe Tragstruktur mit einem Sparrendach und ergänzter Shedstruktur – oder einer Shedstruktur mit mittiger Unterstützung und damit Verkürzung der Spannweite, wird kritisch und mit Interesse diskutiert. Atmosphärisch/räumliche Absichten des Tragwerks sind erlebbar. Die gewählte Dachstruktur wird auch im äußeren Erscheinungsbild an den Längsseiten absichtsvoll sichtbar (Haus – Fabrik).
- Die Längswände bestehen aus einer Stampflehmkonstruktion mit integrierten Ablastpunkten aus Mauerwerk. Die Materialität mit ihrem Herstellvorgang wird im äußeren Erscheinungsbild sichtbar. Ein Dachvorsprung auf den Längsseiten schützt die Lehmwand und trägt nun zu dem zunächst überraschenden veränderten Erscheinungsbild auf den Längsseiten bei.
- Holz und Lehm nehmen etwa  $\frac{2}{3}$  der zur Anwendung kommenden Baustoffe ein und qualifizieren damit den CO<sub>2</sub>/Fußabdruck. Absicht und Nachweis der Nachhaltigkeit erscheinen außerordentlich sorgfältig.
- Das Gebäude ist natürlich belüftet. Die großflächige Photovoltaik erreicht dennoch einen KfW40 Standard (auch ohne mechanische Lüftung!).
- Das Konzept der Nachhaltigkeit, Materialisierung und Energieversorgung referiert in hohem Maße und ablesbar die Aufgabenstellung.
- Das verbliebene Drittel der verwendeten Materialien besteht aus Stahlbeton, ganz mehrheitlich für das Untergeschoss eingesetzt. Die Untergeschossflächen sind dementsprechend volumenoptimiert. Eine konzeptgemäße Optimierung von Material und Hersteaufwand erfolgt im weiteren Planungsverlauf.
- Der Gestaltungsbeirat sieht einen bemerkenswerten Beitrag zur Weiterentwicklung von Stadt und Hochschulcampus und empfiehlt das Projekt dringend zur Umsetzung, verbunden mit der Bitte an den Bauherrn die hier aufgezeigten Qualitäten zur Grundlage der weiteren Bearbeitung zu machen.

#### **TOP 4: Kundrath-Areal – Saulgauer Straße 2 (Wiedervorlage)**

Die Wohnbebauung in der Saulgauer Straße in nordwestlicher Fortsetzung der Campusbebauung der Hochschule, war mehrfach der Gegenstand der Beratung im Beirat, zuletzt im Februar 2022. Die Herecon-Gruppe als Bauherr mit den nun beauftragten Architekten Junghans Händel schlägt nun ein weitgehend überarbeitendes Konzept für die Wohnbebauung vor, welches mit den kritischen Randbedingungen des Grundstücks und der Erschließung in veränderter Form umgeht.

Der Beirat nimmt dazu wie folgt Stellung:

- Der Vorschlag erhält das Gebäude Saulgauer Straße 2 – das ehemalige Verkaufsgebäude der Autohandlung, einschließlich der dahinterliegenden Tiefgarage samt der Decke über Tiefgarage. Dieser zunächst überraschende Schritt hat bemerkenswerte Vorteile:
  - Das Geschäftsgebäude wird ohne Beeinträchtigung überarbeitet und kann als Wohngebäude umgenutzt.
  - Die vorhandene Tiefgarage ist auch für Stellplätze der künftigen Wohnnutzung gut verwendbar.
  - Die Erschließung an der Südwestseite des Grundstücks entspricht dem koordinierten Bestand in den Abstandsflächen zur Nachbarbebauung.
  - Die kritischen Höhenverhältnisse des nach Nordwesten abfallenden Grundstücks, werden mit dieser langgestreckten Erschließung der Tiefgarage bewältigt.
  - Der Erhalt der Substanz wird als Konzept der Nachhaltigkeit ausdrücklich goutiert.
- Nach dem nordwestlichen Ende des Tiefgaragendeckels entsteht ein geschickt bewältigter Geländesprung, der sowohl für die Wohnanlage als auch für die Nachbarschaften gut ist.
- Die Zufahrt zur Tiefgarage sollte als qualitätvoller und kontrollierter Einschnitt im Gelände auch als Fußweg nutzbar sein, in Ergänzung zu dem an der Nordseite angeordneten Erschließungsweg.
- Fünf Reihenhäuser (Townhouses) in leichter Holzbauweise stehen auf der Tiefgaragenplatte, zwei weitere Doppelhäuser im nordwestlichen Teil des Grundstücks. Die gewählten Einheiten entsprechen in Maßstab und Körnigkeit dem Grundstück und dem Kontext. Der Beirat regt an, eine Gliederung des Baukörpers für die fünf Reihenhäuser zu überprüfen.
- Die gewählten 2-geschossigen Gebäudetypen mit rückgestaffeltem Dachgeschoss und einem Flachdachabschluss sind gut möglich und stellen einen strukturellen und auch sichtbaren Zusammenhang zu dem erhaltenen/überarbeiteten Verkaufsgebäude an der Saulgauer Straße dar. Die gewählte Lösung erscheint richtig.
- Die Verfasser schlagen vor, die nordöstlich auf dem Grundstück angeordneten Wegeverbindung bis zum Wolfentalbach durchzuführen und dort entlang des Ufers eine Aufenthaltsqualität zu schaffen. Ein Streifen von 5 m Breite ist im Besitz der Stadt Biberach. Die Stadt Biberach nimmt diesen Vorschlag wohlwollend entgegen.

Der Beirat empfiehlt das vorgelegte städtebauliche Konzept zur weiteren Bearbeitung und Umsetzung.

Ein weiterer Beratungstermin wird für die Umsetzungsphase des Projektes vorgeschlagen.