



# Gesamtkonzeption: Wohngärten im Salvatorpark

[im Juni 2021]





## I. Die Vorgeschichte

Auf dem parkähnlichen Gelände der Villa Salvator (ehemals *Villa Bidlingmaier*) in der Salvatorstraße 20 in Schwäbisch Gmünd war über mehrere Jahrzehnte ein Pflegeheim angesiedelt. Seit Ende September 2019 steht das Pflegeheim leer. Das Grundstück mit ca. 6.300 m<sup>2</sup> Fläche, samt Gebäude wurde im Oktober 2019 von einer privaten Grundstückseigentümerin an die Schorndorfer-Gruppe veräußert. Das benachbarte, westlich gelegene Grundstück Salvatorstraße 22 mit 1.260 m<sup>2</sup> wurde im März 2020 hinzuerworben, so dass das künftige Grundstück der *Wohngärten im Salvatorpark* insgesamt über 7.500 m<sup>2</sup> beträgt.

## II. Die denkmalgeschützte Villa Salvator

Der Villa Salvator (Bestandsgebäude) soll durch aufwändige, denkmalgeschützte Restaurierung wieder eine Solitärstellung in Südhanglage eingeräumt werden. Dabei sollen, in enger Abstimmung mit dem Landesdenkmalamt auf historische Planungen aufgesetzt werden und das Pflegeheim mit über 20 Zimmern wieder in eine Villa mit 5 Wohnungen „rückgebaut“ werden.



## III. Die Wohnphilosophie der südlich gelegenen Neubauten

Mit zwei Wohnhäuser am westlichen Teil des Geländes (unterhalb der Villa Salvator), einem dritten weiteren Wohnhaus auf dem westlichen Grundstück Nr. 22 sollen den wirtschaftlichen Herausforderungen der Gesamtinvestition Rechnung getragen werden.



### Mehr als nur eine Wohnanlage!

Der Grundstückseigentümer plant – begünstigt auch durch die Besonderheiten des Mikro-/Makro-Standorts in Bahnhofsnähe – eine Wohnanlage zu entwickeln, die weit über eine übliche Wohnbebauung hinausgeht. Dabei geht es, Wohnkulturen zu schaffen bzw. völlig neu zu entwickeln. Dafür sind die Anzahl der Bewohner und die Zusammensetzungen der sozialen Strukturen wichtige Erfolgskennziffern. Nur mit einer bestimmten Personenzahl ist das Angebot von Dienstleistungen (z.B. Infrastruktur) innerhalb einer Wohngemeinschaft, den *Wohngärten im Salvatorpark* zu realisieren.

### Die Philosophie

Das Projekt *Wohngärten im Salvatorpark* soll die Brücke zwischen Mehrgenerationenhaus, Integration in den Alltag und die Anbindung an die Gesellschaft herstellen.

Auf dem künftigen Areal sollen folgende Bewohnergruppen Platz finden:



- ❖ Junge Familien mit Kind/er (oder Alleinstehende mit Kind/er)
- ❖ Berufstätige
- ❖ Rentner
- ❖ Pflegebedürftige Menschen

### Das Nutzungskonzept/Bewegungs-mobile Community



Alle Wohnungen in der Größenordnung von 44 m<sup>2</sup> bis 180 m<sup>2</sup> (Durchschnittsgröße 75 m<sup>2</sup>) werden hochwertig ausgestattet. Alle Wohnungen in den Neubauten sowie das Erdgeschoss der Villa Salvator werden barrierefrei hergestellt; sie sollen auf Wunsch über eine modulare Umrüstung rollstuhl- und behindertengerecht umgerüstet werden können. Das ebenfalls weitgehend barrierefreie Areal wird über die Salvatorstraße erschlossen, die Garageneinfahrt (XXL-Format für behindertengerechten Transport) ermöglicht für alle PKW- und Transportgrößen bequemen Zugang. Alle Wohnungen sollen über die Garage direkt zugänglich werden, die Wohnungen zur Villa Salvator können über die Garage mit einer Treppe erreicht werden. Für Gehbehinderte soll ein direkter Zugang über das Haupttor einen unbeschwerten Zugang ermöglichen.



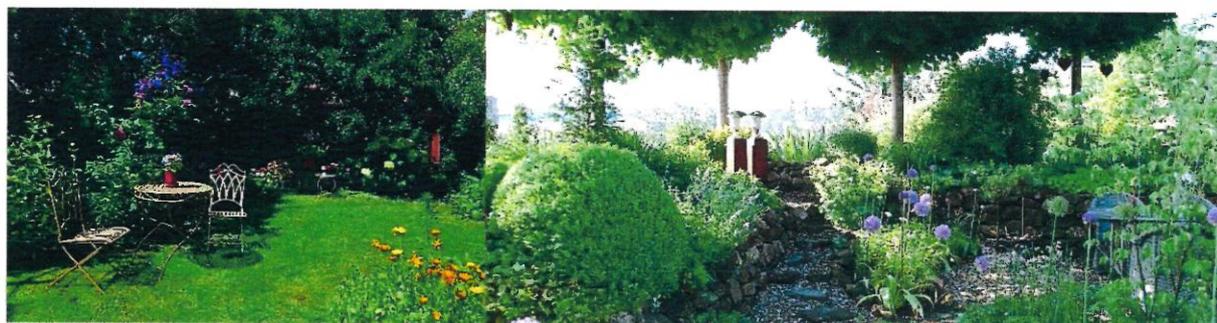
### Digitales, kommunizierendes Röhrensystem

Alle Wohnungen sind an ein digitales Kommunikationsnetz [vgl. Smart Net] angeschlossen. D.h. alle Bewohner kommunizieren bei Bedarf nicht nur in einem geschützten, digitalen Raum mit- und untereinander, sondern sind per Se auch bereit, am gemeinschaftlichen Leben aktiv teilzunehmen.

Über ein großes, bedingungsfreundliches Tablet an der Eingangstüre und/oder alternativ einer wohnungsinternen Sprachsteuerung (vergleichbar ALEXA), sollen nicht nur alle wesentlichen technischen Elemente innerhalb der Wohnung organisiert werden (z.B. Licht, Rollos, Musik oder auch Notrufsignale). Aber auch außerhalb der Wohnung sollen mehr Dialoge, ein größeres Miteinander entstehen:



### Rückzugsräume/Lebensräume



Die *Wohngärten im Salvatorpark* bieten ausreichend Rückzugsräume an. Der dazugehörige Park (Salvatorpark) soll den Bewohnern der Wohngärten für Spaziergänge und Verweilen zur Verfügung stehen.

Ferner werden in den Wohngärten gemeinschaftlich eigenorganisierte Kräuter- und Pflanzbeete angelegt, um durch das Gemeinschaftserlebnis „Garten“ allen Bewohnern einen Platz zum Austausch und zur Bewegung zu ermöglichen.

## IV. Das Teehaus als Hybrid-Chance

### Come-Together im „Teehaus“



Für alle Bewohner steht ein östlich der Wohnbebauung in den Hang gebautes, überdachtes Kommunikationszentrum (Teehaus) für gemeinsames Fernsehen, Karten- oder Brettspiele oder einfach nur zum gemeinsamen Austausch zur Verfügung. Die anschließende, dazugehörige Kapelle dient als Platz der Ruhe und Besinnung. WC-Anlagen, eine Rezeption, ein Aufenthaltsraum sowie ein kleines Café decken den Anspruch einer angemessenen und notwendigen Infrastruktur ab.



### Kunst, Kultur & Kirche als fester Bestandteil des Salvatorparks

Die Schorndorfer-Gruppe als Grundstückseigentümerin des Areals hat längst erkannt, dass der Platz, neben einem herausragenden Wohnstandort, auch Raum für die Bürgerschaft mit verschiedenen Veranstaltungen und Events bietet (Kunst, Kultur & Kirche) und ist von einer Aufwertung des Standortes überzeugt, wenn der Park zu unterschiedlichen Zwecken temporär der Bürgerschaft zugänglich gemacht wird.



**„Wir bieten der Stadt Schwäbisch Gmünd mindestens 12 (bis 20) Veranstaltungen pro Jahr an, mit dem Ziel, den Salvatorpark für die Bürgerschaft temporär zu öffnen“.**

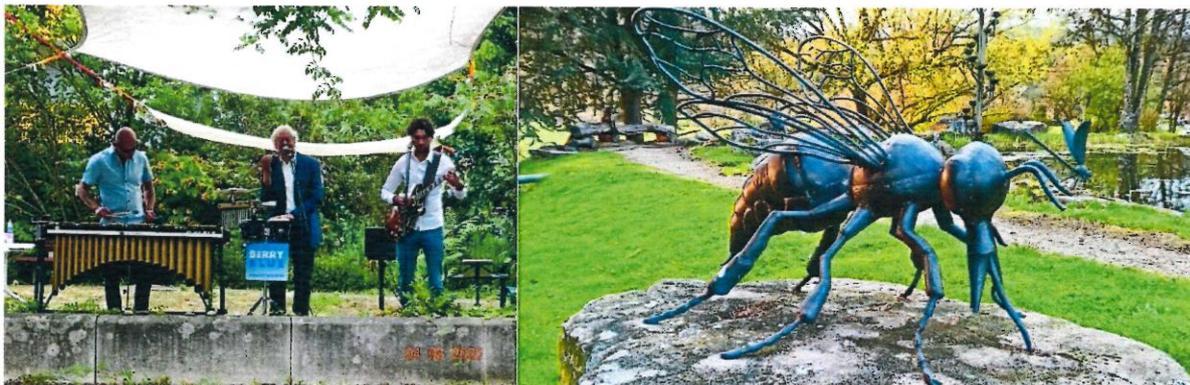
(Gerald Feig, Zitat Online-Konferenz Umwelt- und Bauausschuss vom 24.02.2021)

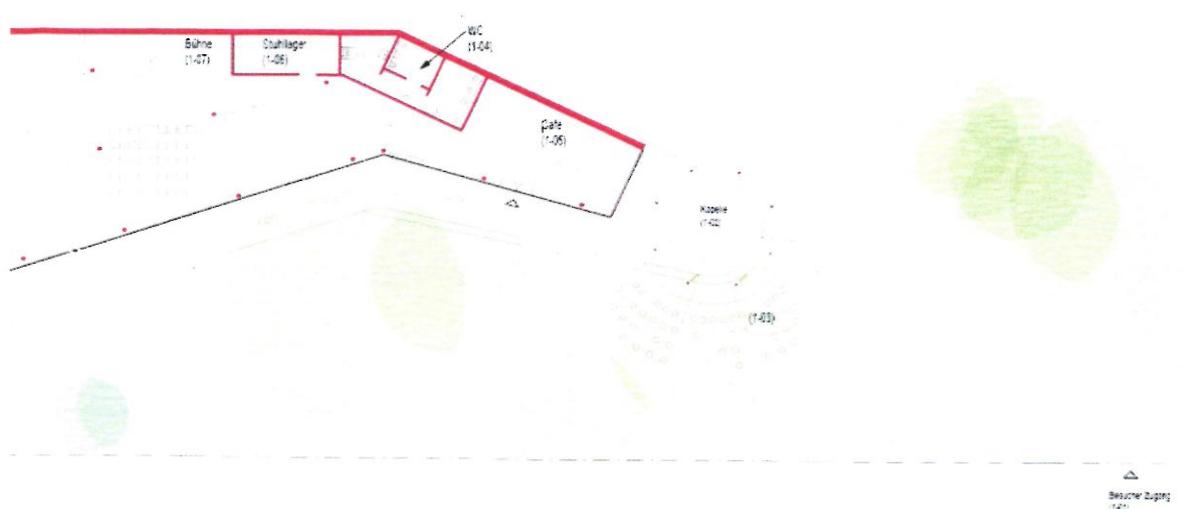
Ein Teil der Wohnphilosophie soll daher sein, dass der Grundstückseigentümer mit den künftigen Bewohnern der Wohngärten an mindestens 12 (bis 20) Tagen im Jahr die Bürgerschaft in diesen außergewöhnlichen Ort einlädt.

## V. Das Veranstaltungskonzept

### Veranstaltungen im Einklang mit der Pilgerstätte St. Salvator

Es steht für den Grundstückseigentümer außer Frage und nie zur Debatte, dass öffentliche Veranstaltungen stets im Kontext mit der Pilgerstätte St. Salvator und seiner christlichen Veranschaulichung stehen müssen. **D.h. ruhige, besonnene und friedliche Events** müssen im Einklang mit dem christlichen Gedanken und in enger Abstimmung mit der katholischen Kirchengemeinde und den Salvatorfreunden, also in Rücksichtnahme mit den Nachbarn, der Salvatorkirche und dem Kreuzweg stehen. So könnten beispielsweise ein Skulpturenpark, kirchliche Gottesdienste, Lesungen, musikalische Matineen, beispielsweise mit kleinem Streichorchester, kleine Konzerte anlässlich des Festivals Europäische Kirchenmusik, St. Martins oder Adventsgrippen entstehen.





### Die „grüne“ Wohngemeinschaft

Das Gelände sollte möglichst „klimaneutral“ entwickelt werden. Inwieweit Photovoltaikanlagen/Geo oder Solarthermie zur Strom- und Wärmegewinnung möglich ist, wird noch geprüft. Es soll in dem Fall eine nachhaltige Bebauung, unter Einsatz von Naturmaterialien wie Holz, Naturstein, vorzugsweise Muschelkalksandstein entstehen.

Darüberhinaus achtet der Eigentümer auf die Empfehlung des Gutachters, intensive Dachbegrünungen, Ersatz- und Neubepflanzungen sowie klimafreundliche Materialien einzusetzen.





## VI. Der Lageplan





Salvator

Legende  
Merkmal 1

80 m

Google Earth  
© 2021 Google LLC