

<b>Stadt Vaihingen an der Enz</b>		Drucksache Nr.: 51/25		
<b>Amt</b>	<b>Eigenbetrieb Bürgergartenschau 2029</b>	Sachbearbeiter/in:	Telefon:	Datum:
<b>Abteilung</b>	<b>Eigenbetrieb Bürgergartenschau 2029</b>	Norbert Geissel	07042/18-290	19.02.2025
Vorberatung/Beschlussfassung/Kennntnisnahme		Sitzung am		
<b>Gartenschauausschuss</b> vorb.		<b>öffentlich</b>	<b>20.03.2025</b>	
<b>Gemeinderat</b> beschl.		<b>öffentlich</b>	<b>02.04.2025</b>	
Reg.-Nr.: DS Städtebauliche Studie Wessendorf		Freigabe:	Oberbürgermeister	

### Verhandlungsgegenstand:

Bürgergartenschau Vaihingen ENZÜCKT 2029 - Städtebauliche Studie Enßle- und Häckerareal

- Vorstellung der Ergebnisse der städtebaulichen Studie
- Festlegung des weiteren Vorgehens zum Enßle- und Häckerareal

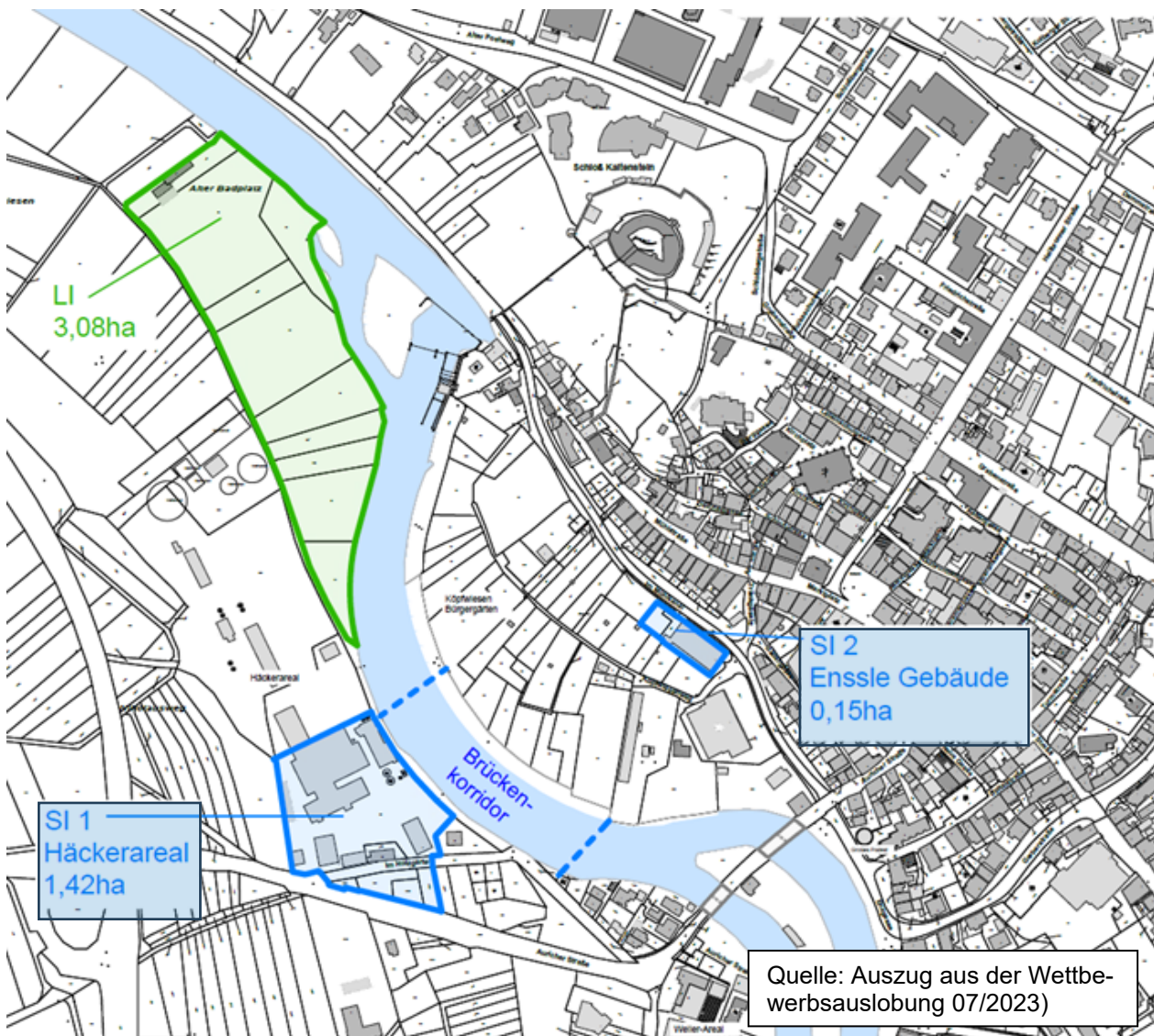
### Beschlussvorschlag:

1. Von den vorgestellten Ergebnissen der städtebaulichen Studie (Studio Wessendorf) für das Enßle- und Häckerareal (Stand 23.01.2025) wird Kenntnis genommen.
2. Für die Gestaltung des Übergangsbereichs zwischen Altstadt und Enßleareal wird das Szenario „Rückbau und Freiflächen/ Landschaft“ zugrunde gelegt. Dieses Konzept wird in die Vorentwurfsplanung für die Daueranlagen (vgl. DS 54/25) aufgenommen.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, dieses Szenario planerisch weiter zu konkretisieren (z.B. Freianlagen, Parkierung, Veranstaltungskonzept mit Hauptein-/ausgang) und nach Räumung des Gebäudes die Abbrucharbeiten vorzubereiten.

## Sachvortrag:

### **Vorbemerkungen**

Innerhalb des Gartenschauwettbewerbs erfolgte eine Bearbeitung der Daueranlagenplanung im Realisierungsbereich sowie eine weitere Konzeptionsebene für den sog. städtebaulichen Ideenteil (die Bearbeitung des landschaftsplanerischen Ideenteils geschieht nach Abschluss der Vorentwurfsplanung im Realisierungsbereich). Der städtebauliche Ideenteil umfasst im Wesentlichen das Enßlegebäude mit ergänzenden Flächen (ca. 0,15 ha) sowie das Häckerareal (ca. 1,4 ha). Die räumliche Verortung ist der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen.



Die Ausarbeitung der städtebaulichen Studie für den Ideenteil erfolgte durch das Studio Wessendorf (Berlin), dessen Wettbewerbsbeitrag mit dem 1. Preis für den städtebaulichen Teil des Gartenschauwettbewerbs prämiert wurde.

Wichtige Ergebnisse dieser städtebaulichen Studie sind in einer Präsentation zusammengefasst, die als Anlage der vorliegenden Sitzungsvorlage beigefügt ist.



Die Studie beleuchtet für beide Untersuchungsbereiche „Enßleareal“ und „Häckerareal“ jeweils unterschiedliche Szenarien, die dann in verschiedenen Themenbereichen gegenübergestellt und bewertet wurden.

### **Enßlegebäude**

Im Jahr 1859 siedelte sich die Leimfabrik Conradt in den Köpfwiesen an. 1935 hatte Richard Enßle die Gebäude gekauft und eine Weißgerberei eingerichtet. Beim Enßlegebäude (Köpfwiesenweg 2) handelt es sich um ein Gewerbegebäude aus den Jahren 1927/1928, das bis ca. 1977 Bestandteil der Lederfabrik Enßle war.

Vertreter des Landesdenkmalamtes hatten das Gebäude in den letzten Jahren mehrfach untersucht. Dabei wurde festgestellt, dass durch die schon länger bestehenden Umnutzungen nur noch sehr fragmentarisch bauliche Reste aus der gewerblichen Nutzungsphase erhalten sind. Dieser Überlieferungszustand ist nach Auffassung der zuständigen Fachbehörde eindeutig zu gering, um ein öffentliches Erhaltungsinteresse im Sinne des Denkmalschutzgesetzes zu reklamieren. Es handelt sich beim Enßlegebäude also um kein Kulturdenkmal.

Zuletzt wurden Teile der Fassaden geöffnet und die Faserzementplatten entfernt. Sichtbar wurde das schon aus historischen Aufnahmen überlieferte Stahlbetonfachwerk mit Klinkerausfachungen. Die Maurerarbeiten sind dabei von handwerklich geringerer Qualität. Erkennbar ist darüber hinaus, dass dieses statische Grundgerüst in späteren Jahren teilweise verändert wurde.

Im Jahr 2018 gab es das Bürgerbegehren „Köpfwiesen“, das im Ergebnis dazu geführt hat, dass der gleichnamige Bebauungsplan für die Dauer von 3 Jahren nicht verändert wurde. Die Bindefrist dieses Bürgerbegehrens ist zwischenzeitlich ausgelaufen. Darüber hinaus hat der Gemeinderat im Jahr 2021 beschlossen, die ursprüngliche Projektierung aufzugeben und die

Verträge mit den im Rahmen des Investorenauswahlverfahrens beteiligten Dienstleistungsunternehmen ruhen zu lassen (vgl. DS 143/21).

Im Hinblick auf die vorliegende Machbarkeitsstudie ist grundsätzlich anzumerken, dass ein wesentliches Ziel in der Erhaltung der bisherigen Stellplatzzahl liegt. Grundsätzlich festzustellen ist, dass das Köpfwiesenparkhaus aus gebäudestatistischer Sicht eine halbseitige Aufstockung des bestehenden Parkdecks ermöglicht, sodass weitere 21 Stellplätze realisiert werden könnten. Aufgrund der Kosten- und Eigentumssituation wird diese Variante zunächst zurückgestellt. Festzustellen ist weiterhin, dass in allen 4 Szenarien eine Verlegung der Zufahrt auf die Ostseite des Parkhauses/-platzes zugrunde gelegt wird. Dadurch entstehen Gestaltungsspielräume für die bestehenden Vorflächen zwischen Parkhaus und Enßlegebäude. Insgesamt wurden im Rahmen der vorliegenden Studie folgende Szenarien untersucht:

- # Gebäudeerhalt/ -umnutzung: Das Enßlegebäude betont in diesem Szenario baulich den Übergang zwischen Altstadt und Bürgergärten. Wichtig wäre in diesem Zusammenhang eine öffentliche oder gemeinschaftliche Nutzung der EG- Flächen, um den angrenzenden Platzbereich zu bespielen. Die Flächen um das Gebäude werden tendenziell als öffentliche Platzflächen interpretiert. Nachnutzungspotentiale im Gebäude können in der Umnutzung zu einem kleinen (Budget-) Hotel liegen oder eine Nutzung in Form eines experimentellen Wohnprojektes.
- # Rückbau und Freifläche/ Landschaft: Der ersatzlose Gebäudeabbruch schafft Raum für eine landschaftliche Nachnutzung, sodass die Bürgergärten in die erste Reihe aufrücken. Durch die Verlegung der Zufahrt entstehen Flächenpotentiale für Freiflächen und sonstige Nutzungen (z.B. Spielplatz). Anstelle des Enßlegebäudes können ergänzende (ebenerdige) Stellplätze realisiert werden. In dieser Variante könnte die Zahl der Stellplätze weitgehend wiederhergestellt werden (zuzügl. der „Reserven“ durch Parkhausaufstockung - siehe oben).  
Im Hinblick auf das Ausstellungsjahr wird in diesem Bereich am Übergang zur Altstadt der zentrale Ein-/Ausgang zur Gartenschau platziert (Kartenhaus, Toilettenanlage, Merchandise-Verkauf etc.), z.B. als temporäres Kleingebäude. Denkbar sind auch andere Anschlussnutzungen nach dem Ausstellungsjahr.
- # Gebäudeabbruch und Neubebauung „S“ mit Platzfläche: Ausgehend vom Abbruch des Enßlegebäudes erfolgt eine reduzierte Neubebauung, die auf die aus der Altstadt abgeleitete Sichtachse Mühlstraße 1 („Weinhandlung Posch“) Rücksicht nimmt. Die Stellplatzsituation auf dem benachbarten Parkplatz wird abgerundet, während der zusätzliche Stellplatznachweis in einer projektierten TG abgebildet wird. Die Vorfläche zwischen Neubau und Parkhaus wird als Platzfläche interpretiert, die multifunktionale Nutzungsaspekte aufweisen kann.
- # Gebäudeabbruch und Neubebauung „M“ mit Freifläche: Das neu konzipierte Gebäude „M“ wird nach Abbruch des Enßlegebäudes in dieser Variante (teilweise verschoben auf der Grundfläche des westlichen angrenzenden Parkplatzes) platziert, sodass mehr Raum für ein (Budget-) Hotel entsteht mit einer zugehörigen Tiefgarage. Die ehemalige

Zufahrtsfläche wird gestalterisch aufgewertet zu einer Freianlage mit temporärer Bebauung für das Ausstellungsjahr.

### ***Gegenüberstellung und Bewertung der Untersuchungsszenarien***

Das günstigste Szenario „Rückbau und Freifläche/ Landschaft“ reagiert auf die städtebauliche Ist- Situation durch

- + die potentielle Wiederherstellung der Sichtachse Altstadt-Bürgergärten/ Gartenschau schafft klare Raumabfolgen und ermöglicht eine Platzierung der Bürgergärten in prominenter Lage mit einem definierten Zugang am Mühlkanal/ Köpfwiesenweg;
- + die Schnittstelle Stadt und Landschaft, die an dieser Stelle klar positioniert werden kann, unabhängig von der Frage eines temporären Gebäudes während der Gartenschau;
- + einen attraktiv gestalteten Freiraum, der einen räumlichen Anschluss zum Backsteingebäude mit zukünftiger Gastronomie schafft und einen deutlichen Mehrwert weit über die Gartenschau hinaus darstellt;
- + eine Inszenierung der Bürgergärten in Form eines zentralen Zugangs. Über den Gartenschauweg hinaus entsteht eine wertige Verbindung für Fußgänger und Radfahrer zum Häckerareal und angrenzenden Landschaftsraum;
- + eine weitgehende Aufrechterhaltung der derzeitigen Stellplatzzahl. Bei allen anderen Szenarien geht eine größere Zahl von Stellplätzen verloren, die nur durch eine Aufstockung eines Parkdecks rechnerisch kompensiert werden könnte. Aufgrund der stadträumlichen Kritik des Gestaltungsbeirats nach gestalterisch eindimensionaler Ausrichtung auf das Thema „Parkierung“ (siehe nachfolgendes Kapitel) sind noch weitergehende planerische Vertiefungen notwendig.

### ***Einschätzung durch den Gestaltungsbeirat***

Nach Auffassung des Gestaltungsbeirats, der sich in seiner Sitzung am 23. Januar 2025 mit dieser Thematik befasst hat, steht das untersuchte Areal im Fokus für die Wege- und Funktionsvernetzung der Altstadt mit dem südlich angrenzenden Freiraum, wobei die beiden Varianten 3 und 4 mit den vorgeschlagenen Ersatzbauten grundsätzlich nicht favorisiert werden. Denkbar seien stattdessen die Szenarien „Rückbau und Freifläche/ Landschaft“ (Variante 2) sowie „Gebäudeerhalt/ -umnutzung“ (Variante 1) unter der Maßgabe einer soliden Nachnutzung. Denkbar sei nach Einschätzung des Gestaltungsgebäudes auch eine temporäre Nutzung als Eingangsgebäude für die Gartenschau. Eine isolierte Lösung in Form einer Parkierungsanlage werde aus stadträumlicher Sicht nicht befürwortet, wenngleich die Funktion für die Altstadt wichtig sei. Vielmehr sollte die Parkierung gestalterisch in den Hintergrund rücken. Schlussendlich müsse diese Fragestellung durch einen kommunalpolitischen Beschluss abgesichert werden.

Dazu sei eine Verbesserung im Bereich Tränkgässle/ Mühlkanal/ Köpfwiesenweg als attraktive und funktionierende Schnittstelle zwischen Altstadt und Zugang Bürgergärten/ Gartenschau wichtig.

## Häckerareal (Ausstellungskonzept)

Das Häckerareal befindet sich bauplanungsrechtlich im sog. Außenbereich. Eine nördliche Teilfläche ist als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen. Etwaige bauliche Entwicklungen bedürfen einer Änderung des Flächennutzungsplans sowie der Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens. Weitere Themen wie Artenschutz, Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung, Hochwasserschutz etc. wirken auf diese Planverfahren ein und erfordern eine angemessene Bearbeitungstiefe. Abgesehen von der Frage der zukünftigen landschaftsplanerischen und städtebaulichen Zielrichtung, die geraume Zeit in der kommunalpolitischen Diskussion in Anspruch nehmen kann, ist von einer erheblichen zeitlichen Inanspruchnahme auszugehen.

Stadtplanerische Zwischenszenarien mit baulichen Teillösungen zur Gartenschau, wie beispielsweise bei der Gartenschau in Balingen („Plage Royan“ bei den Eyachtterrassen) oder bei der Landesgartenschau in Wangen i.A. („Schaubastelle Wohnquartier Auwiesen“) erweisen sich im Gartenschaubetrieb als störend und sind deshalb im Grundsatz zu vermeiden.

Vor diesem Hintergrund sind Überlegungen angestellt worden für die weitere planerische Entwicklung bis zum Gartenschaujahr (Zwischenszenario): In diesem Zeitraum sollen nicht erhaltungsfähige Gebäude und Bauteile (z.B. Betriebsgebäude Kläranlage, Rechteckklärbecken, Fettextraktion beim Kesselhaus, mehrere Nebengebäude im rückwärtigen Bereich) abgerissen werden. Entsprechende Hinweise sind bei der Vorstellung der Vorentwurfsplanung für die Daueranlagen (siehe DS 54/25) enthalten.



Die EG- Flächen des Gewerbebaus sind in einer ersten Idee zum Veranstaltungskonzept temporär im Gartenschaujahr als Ausstellungs- und Lagerflächen, Aufenthaltsbereiche etc. vorgesehen. Nördlich des Hauptgebäudes, benachbart zur Kocherei und zum Labor kann für das Veranstaltungsjahr eine größere Veranstaltungsfläche entstehen. Insgesamt wäre damit das Hauptgebäude im Häckerareal temporär im Gartenschaujahr teilgenutzt (begrenzt auf die

Erdgeschosse) und bildet zusammen mit den neu zu errichtenden Kulturterrassen an der Enz sowie der westlichen Vorfläche des Gartenschaustegs eine thematische Einheit als Teil des Ausstellungsgeländes. Im südöstlichen Übergang zum Verbindungskorridor (Wellerareal) ist dazu ein bewirtschafteter Gartenschau ein-/ausgang vorzusehen.

Das Verwaltungsgebäude bildet in ersten Überlegungen zusammen mit dem bisherigen Garagengebäude und der Werkhalle („Pumatec“) an der LKW-Zufahrt einen zentralen gewerblichen Betriebshof und logistischen Be-/Entladebereich für die Gartenschau abseits der Ausstellungsflächen.

### **Anlage**

Städtebauliche Studie Enßle- und Häckerareal (Verfasser Studio Wessendorf/ Stand 23.01.2025)