

## Wohn- und Geschäftshäuser Hans-Krieg-Straße (ehemaliges BayWa-Areal)

Städtebauliche Konzeption für die Flurstücke 3038/1, 3039/1, 3078, 3042/7

Ca. 65 Wohneinheiten mit ca. 4.870 qm Wohnfläche und mind. 2 Gewerbeeinheiten mit ca. 700 qm Gewerbefläche, verteilt auf 5 Gebäude.

Ca. 114 Stellplätze

Besonderheit: Turmgebäude mit 8 Vollgeschossen und einer Höhe bis ca. 27,5 m über Grund.

Bauherr: VIVA Immobilien OHG  
(Valentin Ebel)  
Mühlacker Straße 7  
75428 Illingen

Planer: Beuchle Hainle Architekten PartGmbH  
Kehlstraße 25  
71665 Vaihingen an der Enz

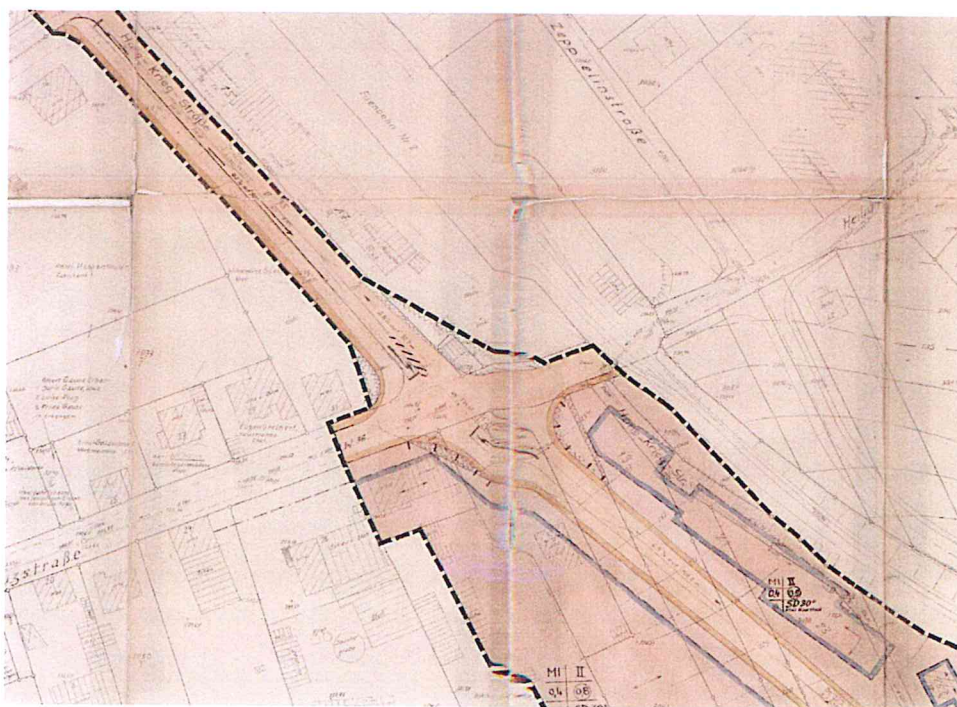


## Übersichtsplan / Luftbild mit montiertem Projekt





Bestandsfotos, April 2019



**Maßgeblicher Bebauungsplan:**

„Hans-Krieg-Straße“ aus 1973  
+ 1. Änderung aus 2010

Wesentliche Festsetzungen:  
MI, II Vollgeschosse, GRZ = 0,4, GFZ = 0,8,  
Satteldach mit 30° ohne Kniestock.  
Vergnügungsstätten sind auch  
ausnahmsweise nicht zulässig.

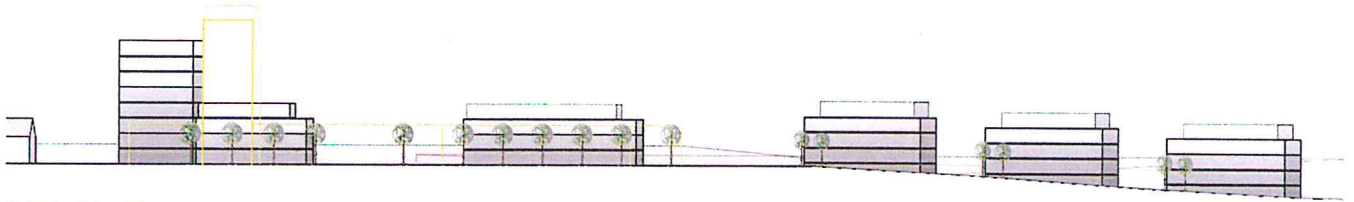
Der westliche Teil mit Turm und Lagerhaus  
ist nicht überplant.

Das 2. Änderungsverfahren ruht.  
Wesentliches Planungsziel für das gesamte  
Projektgebiet: Ausschluss von  
zentrenrelevantem Einzelhandel.

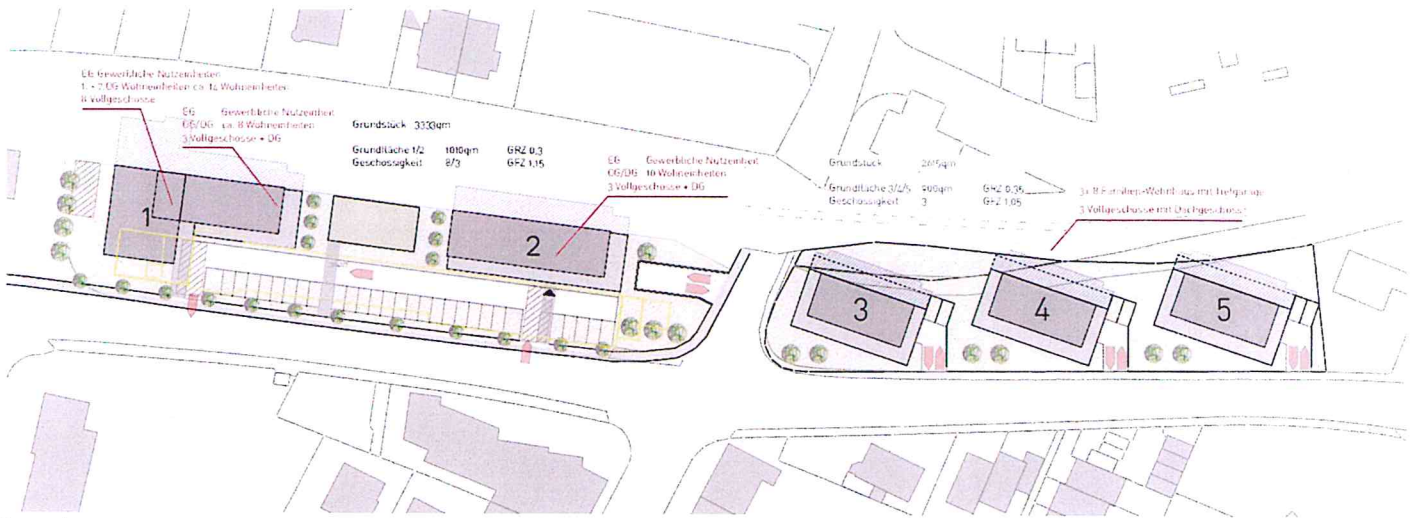
Der Bebauungsplan muss im Rahmen der Projektentwicklung überarbeitet werden.



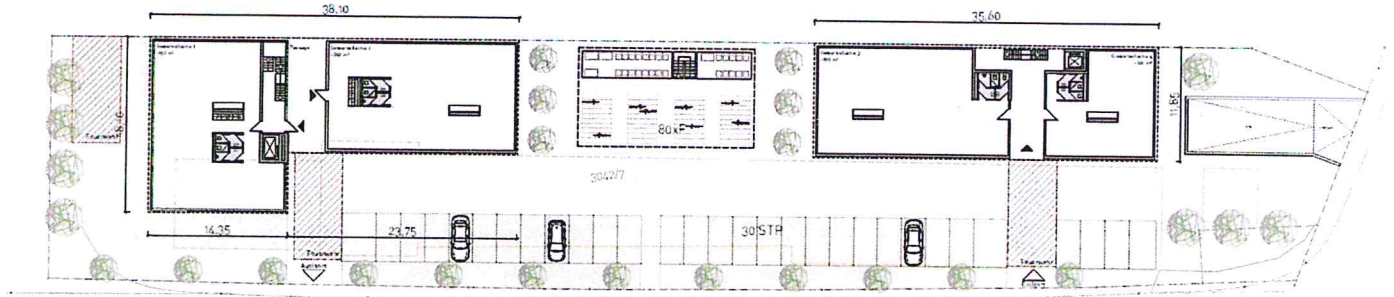




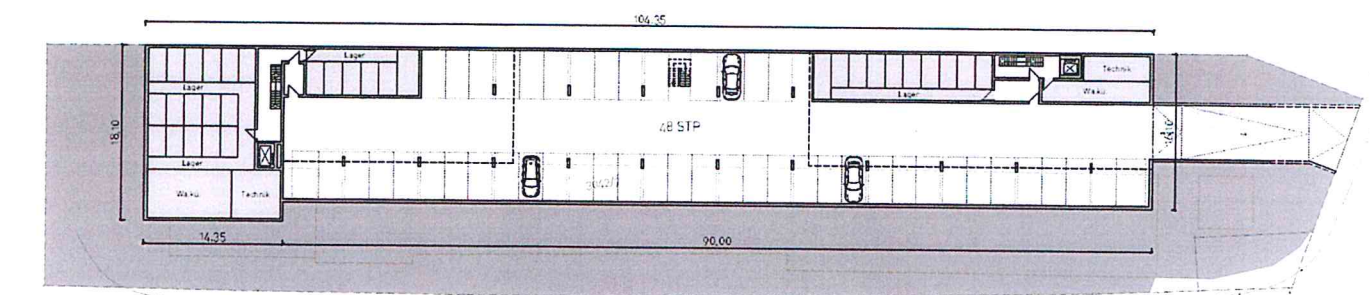
Schnitt / Ansicht schematisch



1. Bauabschnitt (westlich Heiligkreuzstraße)



Erdgeschoss



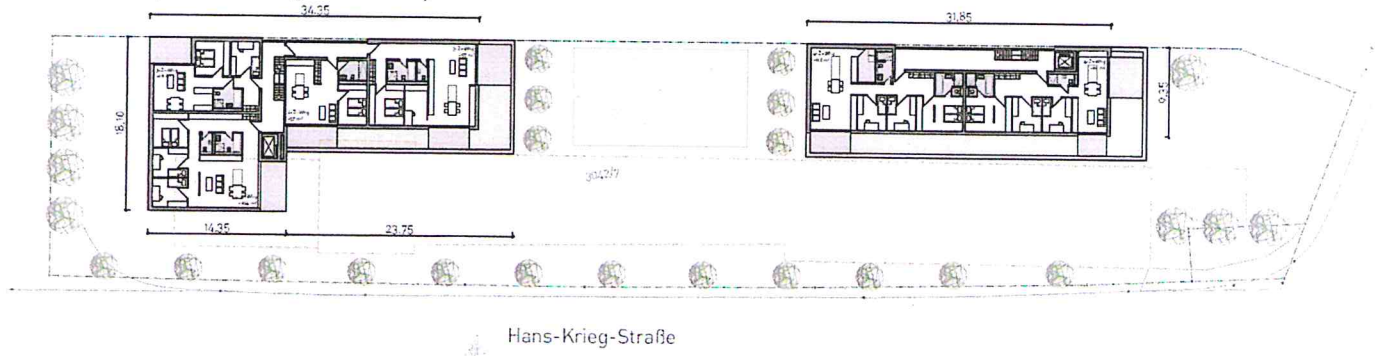
Untergeschoss/Tiefgarage

Hans-Krieg-Straße

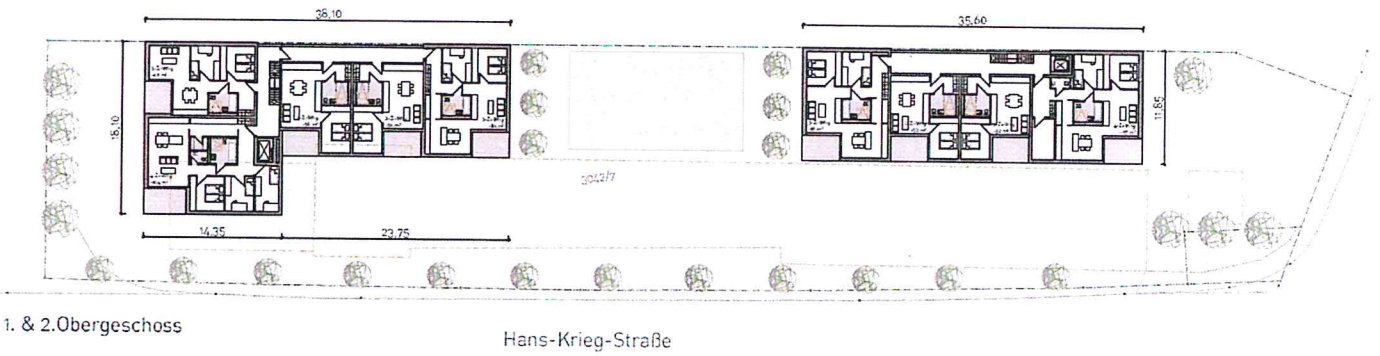




1. Bauabschnitt (westlich Heiligkreuzstraße)



3. Obergeschoss

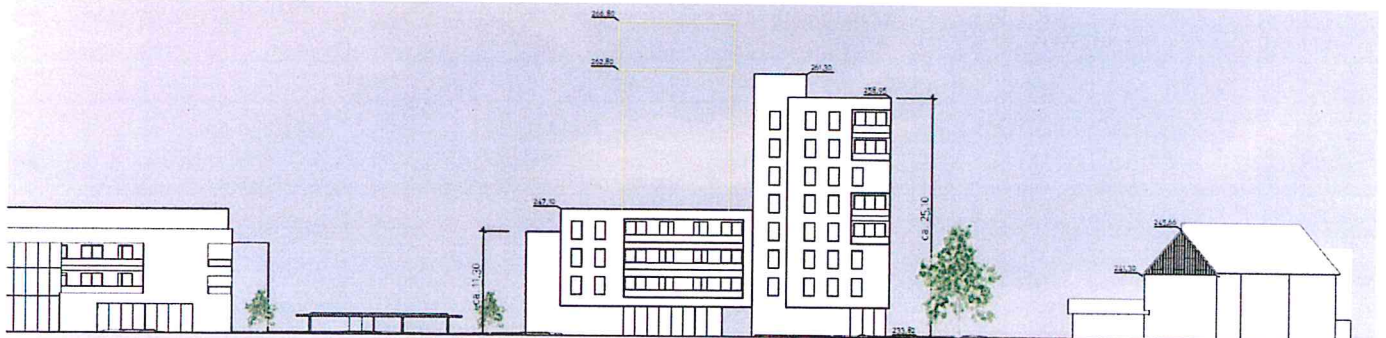


1. & 2. Obergeschoss

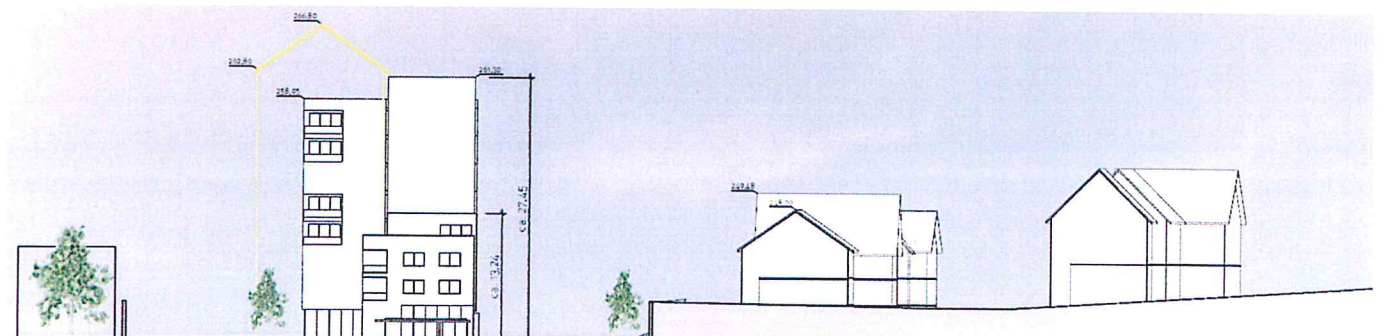
Hans-Krieg-Straße



1. Bauabschnitt (westlich Heiligkreuzstraße)



Ansicht Nord-Ost [vom Fahrradweg]



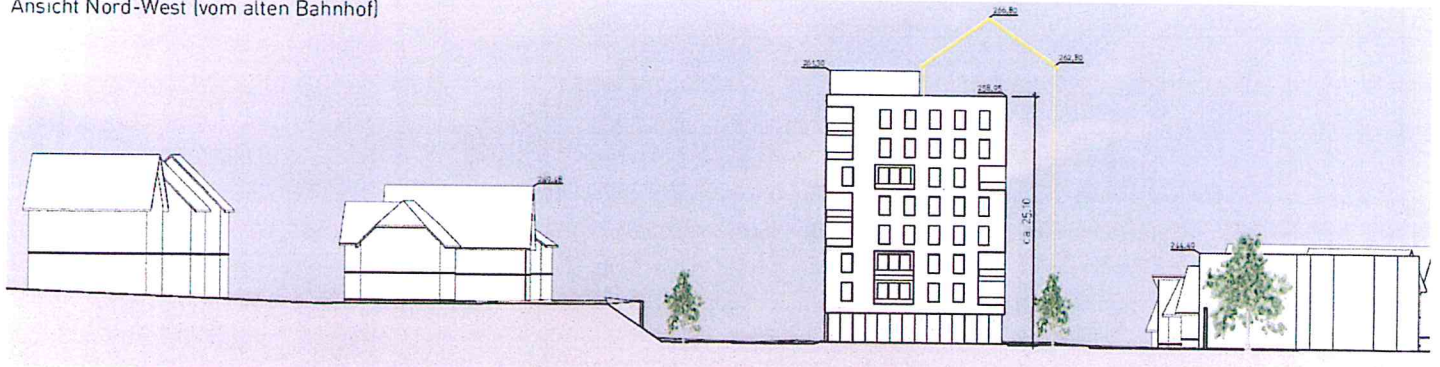
Ansicht Süd-Ost



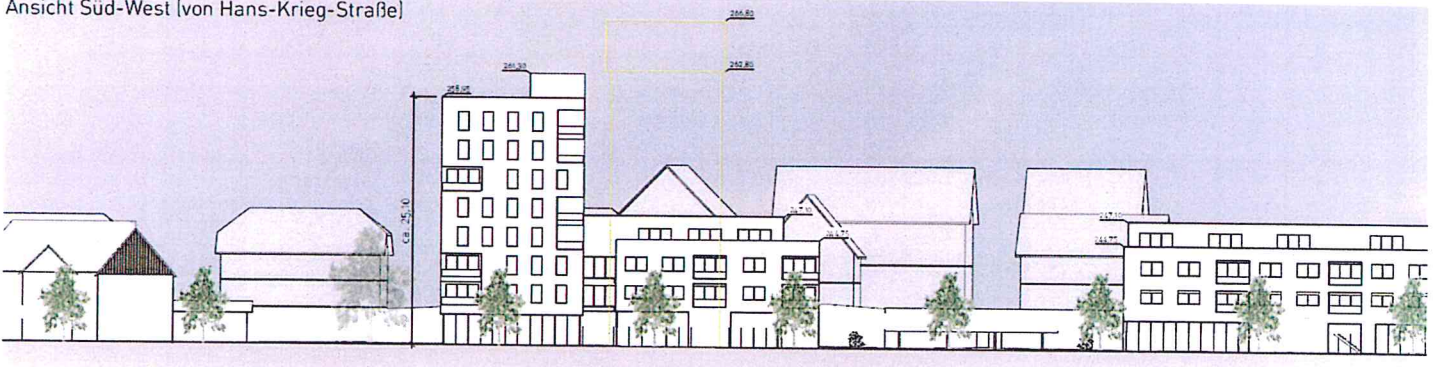


1. Bauabschnitt (westlich Heiligkreuzstraße)

Ansicht Nord-West (vom alten Bahnhof)



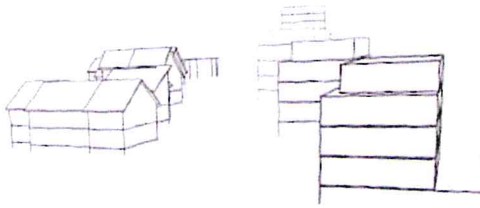
Ansicht Süd-West (von Hans-Krieg-Straße)



1. Bauabschnitt (westlich Heiligkreuzstraße)







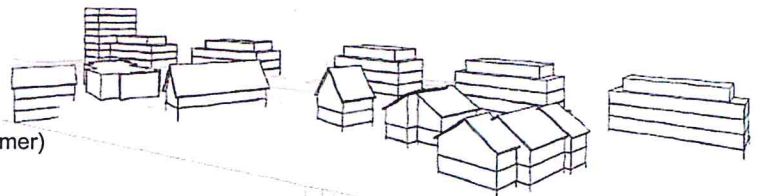
**1. Bauabschnitt** (westlich Heiligkreuzstraße)

- 32 Wohneinheiten mit insgesamt ca. 2520 qm Wohnfläche (9 x 2 Zimmer, 12 x 3 Zimmer, 11 x 4 Zimmer)
- mind. 2 Gewerbeeinheiten mit ca. 700 qm Gewerbe- Bürofläche
- 78 Stellplätze (48 in Tiefgarage, 30 oberirdisch)

Grundstück	ca. 3334 m <sup>2</sup>
Geschosse	IV / VIII
	III (Haus 2 ohne oberstes bzw. Dachgeschoss)
GRZ / erw. GRZ	ca. 0,29 / 0,75
GFZ	ca. 1,15 (Haus 2 ohne oberstes bzw. Dachgeschoss)
Turmhöhe	ca. 27,5 m über Grund

**2. Bauabschnitt** (östlich Heiligkreuzstraße,)

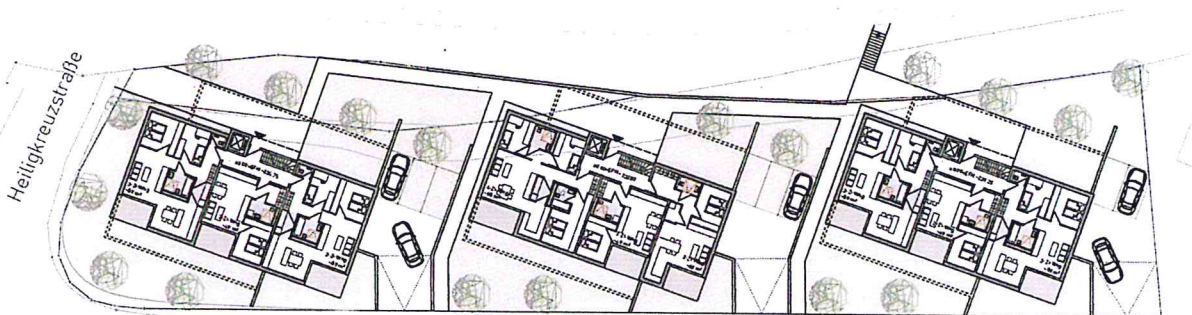
- 33 Wohneinheiten mit insgesamt ca. 2530 qm Wohnfläche (15 x 2 Zimmer, 15 x 3 Zimmer, 3 x 4 Zimmer)
- 36 Stellplätze (27 in Tiefgarage, 9 oberirdisch)



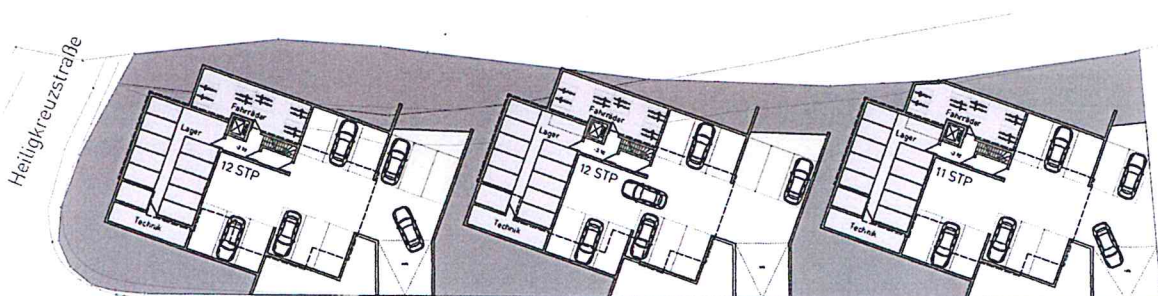
Grundstück	ca. 2615 m <sup>2</sup>
Geschosse	III (ohne oberste bzw. Dachgeschosse)
GRZ / erw. GRZ	ca. 0,34 / 0,62
GFZ	ca. 0,91 (ohne oberste bzw. Dachgeschosse)



**2. Bauabschnitt** (östlich Heiligkreuzstraße)



Erdgeschoss / 1.Obergeschoss / 2.Obergeschoss

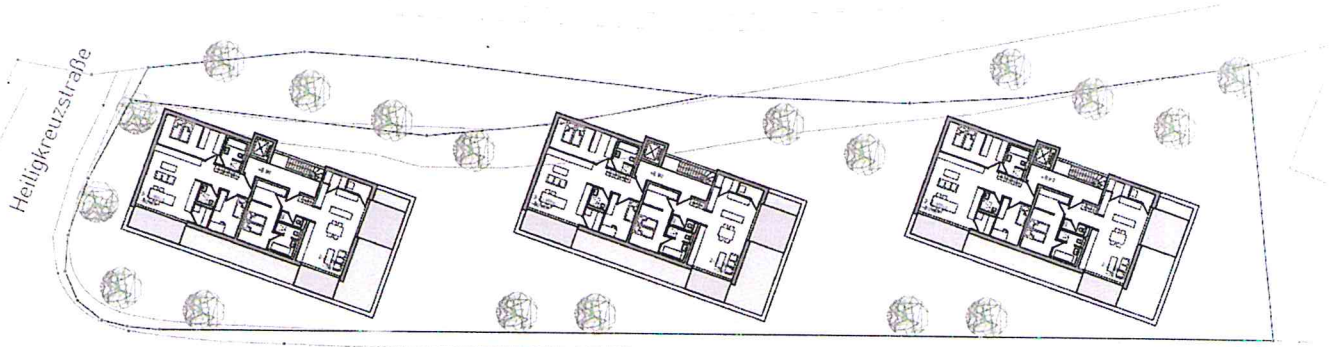


Untergeschoss/Tiefgarage





2. Bauabschnitt (östlich Heiligkreuzstraße)



Dachgeschoss



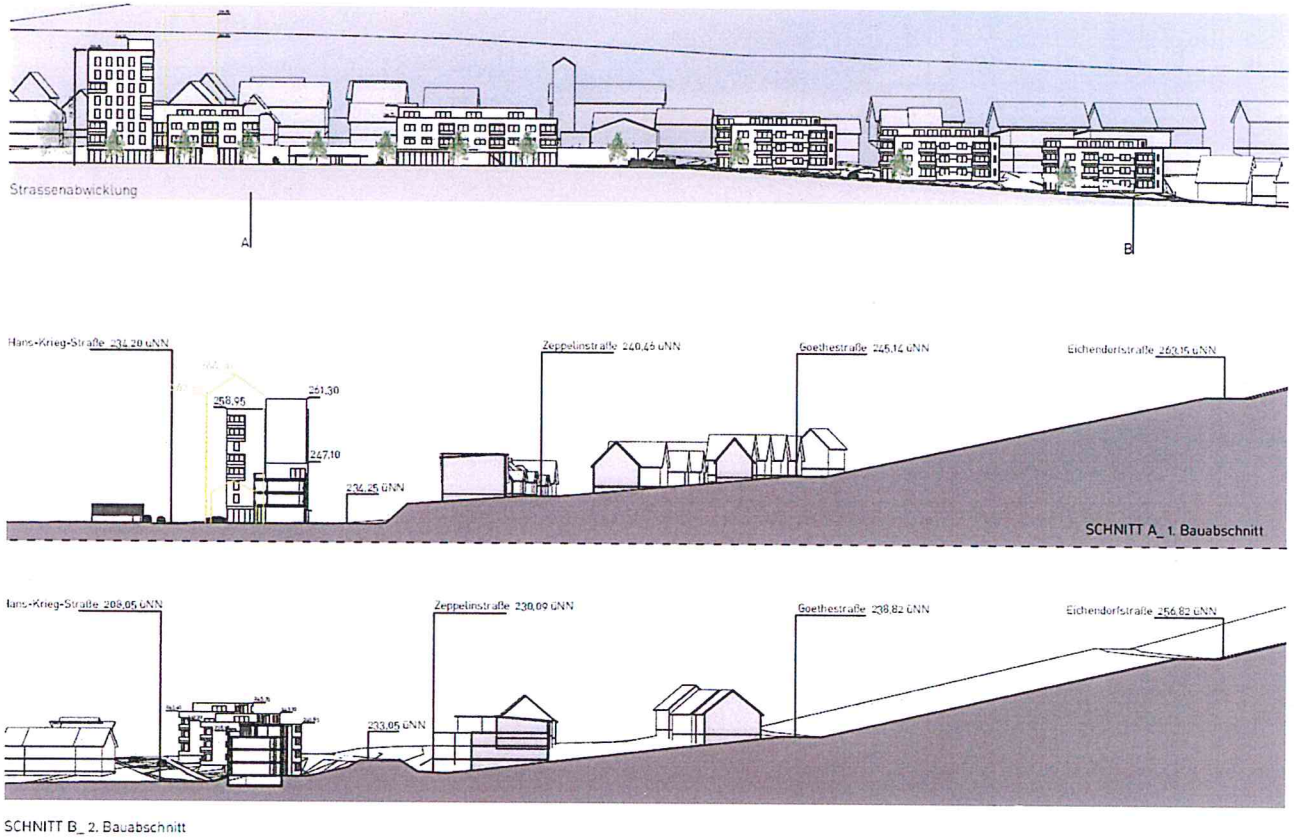
Ansicht von Hans-Krieg-Straße



2. Bauabschnitt (östlich Heiligkreuzstraße)







Schattenpläne (Sommerhalbjahr)



Sonnenstand März  
Gebäude Neu  
Gebäude Bestand

9:00 // 13:00 // 17:00

Sonnenstand Juni  
Gebäude Neu  
Gebäude Bestand

Sonnenstand September  
Gebäude Neu  
Gebäude Bestand





Gewünschte Aussagen insbesondere zu:

Städtebau

- Einbindung ins Siedlungsgefüge
- Nutzungsdichte, Körnigkeit (auch zum Stadtbahnhof)
- Turmgebäude, Turmhöhe
- Gebäudehöhen Gebäudeform (ohne Turm)
- Gebäudeanordnung
- Nutzungen
- Anzahl und Anordnung der Stellplätze, Tiefgaragen und deren Zufahrten
- Anbindung an den nördlich geplanten städtischen Hauptradweg

Architektur

- Erscheinungsbild
- Wohnungsgrundrisse

Freiraumgestaltung

- Freiflächnutzungen (Zufahrten, Stellplätze, Fußwege, Begrünungen)





**Top 1**

**Wohn- und Geschäftshäuser Hans-Krieg-Straße (ehemaliges BayWa-Areal)**

Städtebauliche Konzeption für die Flurstücke 3038/1, 3039/1, 3078, 3042/7

Ca. 65 Wohneinheiten mit ca. 4.870 qm Wohnfläche und mind. 2 Gewerbeeinheiten mit ca. 700 qm Gewerbefläche, verteilt auf 5 Gebäude.

Ca. 114 Stellplätze

Besonderheit: Turmgebäude mit 8 Vollgeschossen und einer Höhe bis ca. 27,5 m über Grund.

Bauherr: VIVA Immobilien OHG (Valentin Ebel)  
Mühlackerstraße 7  
75428 Illingen

Planer: Beuchle Hainle Architekten PartGmbB.  
Kehlstraße 25  
71665 Vaihingen an der Enz



Luftbild ohne Maßstab mit Kennzeichnung vom Planungsgebiet



**Stellungnahme des Gestaltungsbeirates:**

Der GBR begrüßt, dass nach Funktionsverlust des Bahnhofsgebäudes, Aufgabe der Betriebsnutzung auf dem BayWa-Areal und Brachliegen des Areals südlich der Heiligkreuzstraße eine Projektentwicklung mit den Zielnutzungen Wohnen sowie auch Gewerbe/Innenstadt verträglicher Handel angestoßen wurde.

Das Plangebiet liegt zwischen dem ehemaligen Bahnhofsgebäude im Westen und dem Gebäude Hans-Krieg-Straße Nr. 25 und 25/1 im Osten sowie der Hans-Krieg-Straße und der ehemaligen Gleistrasse.

Die ehemalige Gleistrasse durchzieht das Stadtgebiet von Vaihingen an der Enz und soll zukünftig als übergeordnete Radwegeverbindung ausgebaut werden. Diese Trasse besitzt das Potential, über die Radwegeverbindung hinaus ein bedeutender innerstädtischer vernetzender Grün- und Freiraum zu werden. Er wird das Plangebiet fundamental aufwerten.

Der GBR sieht das Potenzial des Areals durch das vorliegende Projekt noch nicht adäquat ausgenutzt.

Die vorgeschlagene Geschossigkeit von III + D ist der Situation angemessen und verträglich. Die Sinnfälligkeit des Hochpunktes ist zu prüfen. Allein der vorhandene hohe Technikbau eines Siloturmes begründet nicht die Schlüssigkeit eines städtebaulichen Hochpunktes an dieser Stelle. Der vorgeschlagene Wohnturm wirkt in seiner Proportion gedrungen und rückt deutlich näher an die nördlichen Nachbarbauten und unmittelbar an die Grenze des zukünftigen Freiraums heran.

Der GBR schlägt vor, alternative Standorte für eine städtebauliche Betonung zu prüfen und auch deren Höhe im Verhältnis zu den weiteren Wohnbauten zu prüfen. Je nach Gebäudekonstellation kann auch eine VI - Geschossigkeit richtig sein.

Die vorgesehene gemeinschaftliche Nutzung der Dachfläche dieses Sonderbaukörpers würde begrüßt werden.

Die Gebäudetaktung im Westquartier ist im Verhältnis Hochpunkt zu Flachbauten nicht gut proportioniert, durch die große Lücke mit dem eingeschossigen Nebenbau bricht das Gesamtensemble auseinander. Dies legt auch die Überlegung alternativer Baukonzepte nahe. Eine Querstellung von Baukörpern zu Freiraum und Hans-Krieg-Straße oder eine stärkere Quartiersbildung sind mögliche Optionen.

In der Verschiebung der Baukörper an den Nordrand des Areals sieht der GBR eine Unausgewogenheit in der Berücksichtigung auch öffentlicher Belange. Der zukünftig für die Gesamtstadt wichtige Freiraum der ehemaligen Bahntrasse wird zu stark bedrängt. Der zukünftige Freiraum sollte eher für die Wohnqualität im Quartier genutzt werden. Dies bedingt aber ein Überdenken der Platzierung der Baukörper, der Orientierung der Wohnungen, eine Nutzung von Blickbeziehungen in die Ferne und in den Freiraum hinein und die Ausbildung mindestens einer optischen Verbindung der Stadtquartiere beiderseits des zukünftigen Freiraumes.



Die Ablösung eines für die Wohnnutzung notwendigen Spielplatzes durch die Schaffung von Spielmöglichkeiten im öffentlichen Freiraum ist denkbar. Das Wohnquartier muss sich deshalb umso mehr zum öffentlichen Freiraum öffnen.

Der Straßenraum der Hans-Krieg-Straße benötigt einen ausreichend breiten Gehweg, 2,50 m sind erforderlich. Baumpflanzungen mit Wachstumsperspektive in ausreichend großen Pflanzquartieren schaffen eine angemessene Straßenraumqualität. Die Massierung ebenerdiger privater Stellplätze entlang dieses Straßenraumes sind als Wohnvorfeld nicht attraktiv. Zu überlegen sind Längsparkplätze entlang der Hans-Krieg-Straße.

Neben der zukünftigen Nutzung des ehemaligen Bahnhofsgebäudes durch Kunden und Gäste sollte auch das Erdgeschoss der Wohnbauten zum ehemaligen Bahnhof hin die zukünftige Platzsituation beleben.

Auch im Bereich Ost erfordert der Straßenraum einen ausreichend breiten Gehweg und eine optisch raumbildende Baumbepflanzung.

Die Stellung der Gebäude entspricht einer vorstädtischen Siedlungsstruktur. Es sollte eine Typologie und Stellung der Baukörper gewählt werden, bei der die Freiräume besser für die Wohnfunktion genutzt werden können, als private oder gemeinschaftlich nutzbare Gärten oder Anlagen.

Das Projekt befindet sich in einem frühen Stadium. Der GBR empfiehlt, auf städtebaulicher Ebene alternative Konzepte wie oben dargelegt zu untersuchen, um eine schlüssige städtebauliche Gesamtkonzeption zu finden. Grundrissdarstellungen im Detail sind noch nicht erforderlich. Es benötigt aber eine Darstellung der Gesamtsituation mit Topografie und umgebender Bebauung in einem Arbeitsmodell M 1: 500.

Dementsprechend ist eine Wiedervorlage erforderlich.

Mobiler GBR 01  
13.05.2019