

**Top 1**

Wiedervorlage aus Sitzung Nr. 1 vom 06. Mai 2019

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

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

(Nachfolgend Werte in Klammern) aus Sitzung Nr.1 vom 06. Mai 2019)

Ca. 70 <sup>(65)</sup> Wohneinheiten mit ca. 5.656 qm <sup>(4.870)</sup> Wohnfläche und mind. 4 <sup>(2)</sup> Gewerbeeinheiten mit ca. 860 qm <sup>(700)</sup> Gewerbefläche, verteilt auf 7 <sup>(5)</sup> Gebäude

Ca. 132 <sup>(114)</sup> Stellplätze

Besonderheit: Turmgebäude mit 6 <sup>(8)</sup> Vollgeschossen

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**



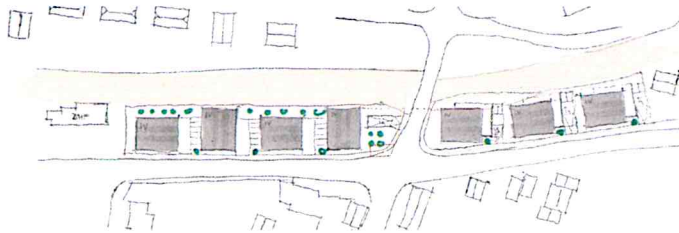
Bestandsfotos, April 2019



Entwurf aus Sitzung Nr. 1 vom 06.Mai 2019



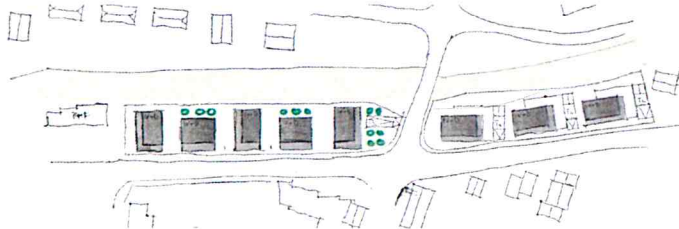
Konzept 1



Geschossigkeit IV 7 MFH [3-Spanner] 17,00m x 21,00m

- + weniger Baukörper
- + mehrere Zwischenräume
- + Querverbindung Straße - Grünzug
- massive Wirkung der Baukörper

Konzept 2



Geschossigkeit IV-D 6 MFH [2-Spanner] 12,50m x 20,00m  
2 Punkthäusern 16,00m x 16,00m

- + Körnung entspricht Umgebungsbebauung
- + kleinteilige Bebauung = hohe Durchlässigkeit
- enge Zwischenräume / Bebauung
- nur 2-Spanner = unwirtschaftlich

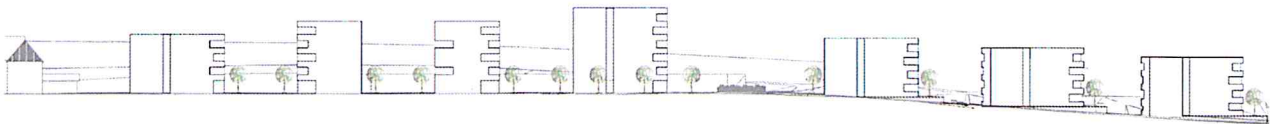
Konzept 3



Geschossigkeit IV-VI 7 MFH [3-Spanner] 14,00m x 20,50m

- + weniger & kleinere Baukörper
- + noch größere Zwischenräume
- + Körnung entspricht Umgebungsbebauung
- + Platzsituation an Kreuzung durch Abrücken des Baukörpers
- + Hochpunkt an Kreuzung - Abstaffelung zum Bahnhof





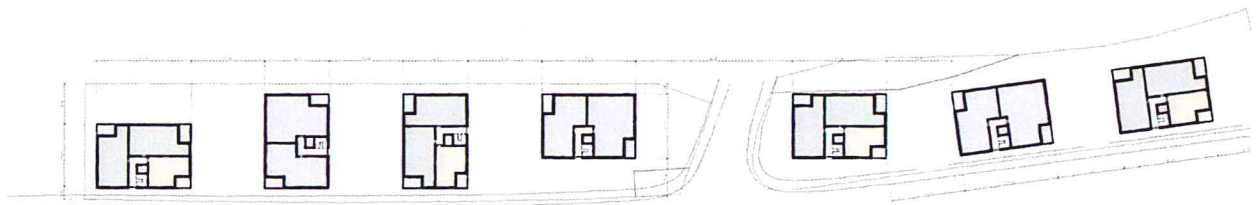
Schnitt / Ansicht schematisch



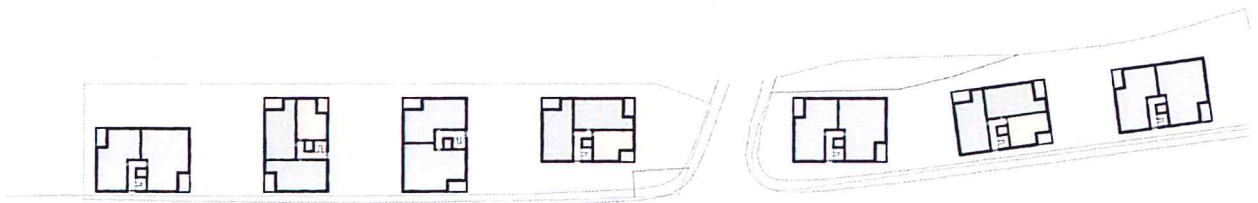
Lageplan



Schnitt / Ansicht schematisch



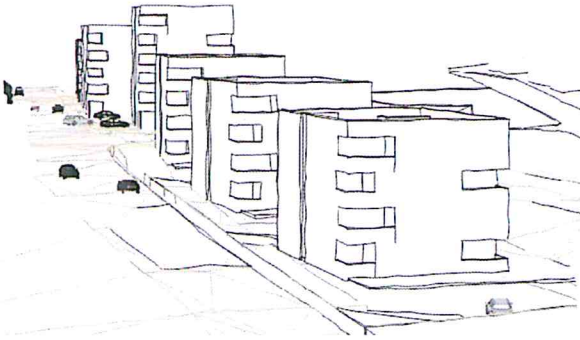
1. Obergeschoss



2. Obergeschoss

- 2 Zimmer Wohneinheit ca. 55qm
- 4 Zimmer Wohneinheit ca. 100qm
- 3 Zimmer Wohneinheit ca. 100qm
- Gewerbeeinheit ca. 200qm





**1. Bauabschnitt** westlich Heiligkreuzstraße  
(Werte in Klammern) aus Sitzung Nr. 1 vom 06. Mai 2019)

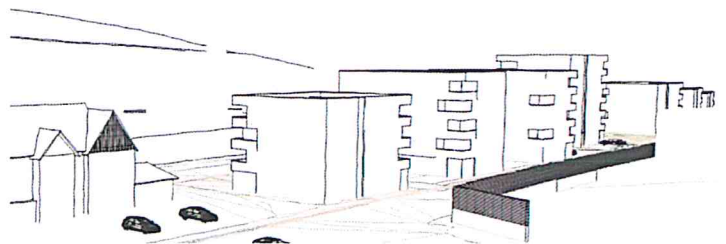
- 40 <sup>(32)</sup> Wohneinheiten mit insgesamt ca. 3.232 qm <sup>(2.520)</sup> Wohnfläche  
8 <sup>(9)</sup> x 2 Zimmer, 16 <sup>(12)</sup> x 3 Zimmer, 16 <sup>(11)</sup> x 4 Zimmer
- 4 <sup>(2)</sup> Gewerbeeinheiten mit ca. 860 qm <sup>(700)</sup> Gewerbe- Bürofläche
- 90 <sup>(78)</sup> Stellplätze  
63 <sup>(48)</sup> in Tiefgarage, 27 <sup>(30)</sup> oberirdisch

Grundstück	ca. 3.334 m <sup>2</sup>
Geschosse	IV / V / VI (III + DG / IV / VIII)
GRZ / erw. GRZ	ca. 0,34 <sup>(0,29)</sup> / 0,82 <sup>(0,75)</sup>
GFZ	ca. 1.72 <sup>(1,15 Haus 2 ohne DG)</sup>

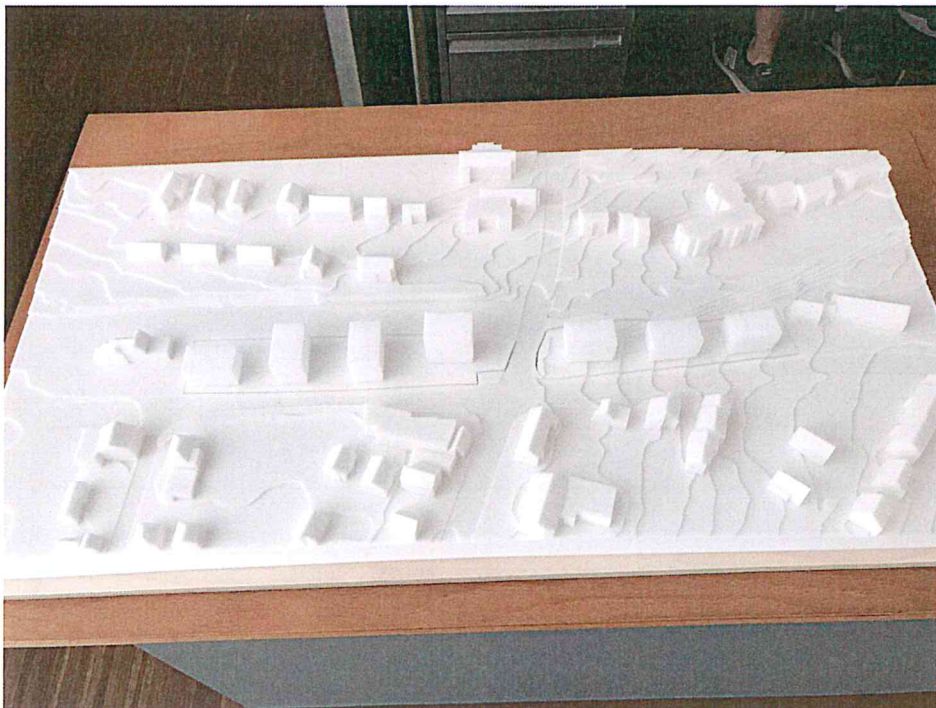
**2. Bauabschnitt** östlich Heiligkreuzstraße  
(Werte in Klammern) aus Sitzung Nr. 1 vom 06. Mai 2019)

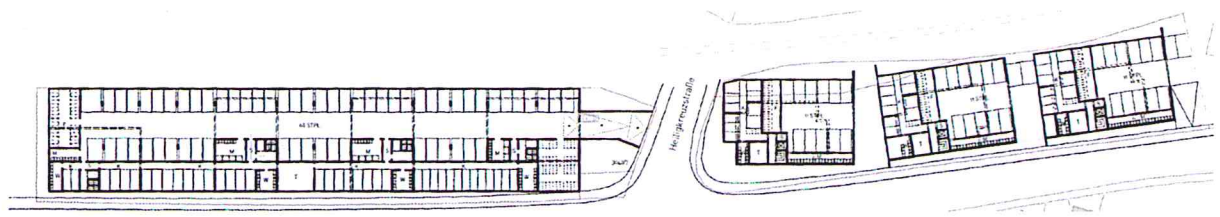
- 30 <sup>(33)</sup> Wohneinheiten mit insgesamt ca. 2.424 qm <sup>(2.530)</sup> Wohnfläche  
6 <sup>(15)</sup> x 2 Zimmer, 12 <sup>(15)</sup> x 3 Zimmer,  
12 <sup>(9)</sup> x 4 Zimmer
- 42 <sup>(36)</sup> Stellplätze  
33 <sup>(27)</sup> in Tiefgarage, 9 <sup>(9)</sup> oberirdisch

Grundstück	ca. 2.615 m <sup>2</sup>
Geschosse	IV (III + DG)
GRZ / erw. GRZ	ca. 0,33 <sup>(0,34)</sup> / 0,79 <sup>(0,62)</sup>
GFZ	ca. 1,32 <sup>(0,91 ohne DG)</sup>



**Modellfoto** Das Modell wird am Sitzungstag zur Ansicht bereitstehen.





Untergeschoss 1:500



Grundrisse schematisch

2 Zimmer Woneinheit ca. 55qm    3 Zimmer Woneinheit ca. 100qm    4 Zimmer Woneinheit ca. 100qm



**Top 1**

Wiedervorlage aus Sitzung Nr. 1 vom 06. Mai 2019

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

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

(Nachfolgend Werte in (Klammern) aus Sitzung Nr.1 vom 06. Mai 2019)

Ca. 70 (65) Wohneinheiten mit ca. 5.656 qm (4.870) Wohnfläche und mind. 4 (2)  
Gewerbeeinheiten mit ca. 860 qm (700) Gewerbefläche, verteilt auf 7 (5) Gebäude  
Ca. 132 (114) Stellplätze

Besonderheit: Turmgebäude mit 6 (8) Vollgeschossen.

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:**

Die Bauherrschaft und die Architekten haben das Projekt aufgrund der Hinweise des Gestaltungsbeirates 01 weiter entwickelt. Von drei alternativen Konzepten wurde Konzept 3 der weiteren Planung zugrunde gelegt. Die Auflösung der Gesamtbau-masse in 4 Baukörper westlich der Heiligkreuzstraße (von Westen Gebäude 1-4) und in 3 Baukörper östlich der Heiligkreuzstraße (von Westen Gebäude 5 – 7) wird begrüßt. Die östlichen Baukörper fassen den Straßenraum, der leichte Knick des Baukörpers 5 leitet über zur westlichen Baugruppe 1-4. Durch den zurückspringenden Baukörper 4 entsteht an der Kreuzung mit der Hans-Krieg-Straße eine platzartige Aufweitung. Dadurch wird dieser besondere Ort im Plangebiet markiert und das höchste Gebäude des Ensembles steht an richtiger Stelle.

Die Zwischenräume zwischen den westlichen Baukörpern 1–4 sollten durch ein Verschieben von Baukörper 4 um ca. 6,00 m oder mehr nach Osten vergrößert werden.

Die Gebäude 1-4 stehen um 1,00 m – 2,00 m zu nahe an der Hans-Krieg-Straße. Die Unterbauung rückt ebenso durchgehend zu nahe an die Hans-Krieg-Straße heran. Die im Erdgeschossgrundriss dargestellten Bäume wären auf der TG gepflanzt und nur als kleinkronige Schmuckbäume denkbar. Eine raumbildende Baumreihe, möglichst auf öffentlichem Grund, ist dabei nicht möglich. Dies ist zu bemängeln. Die Platzfläche vor dem ehemaligen Bahnhofsgebäude sollte an Gebäude 1 herangeführt werden. Die EG-Nutzung von Gebäude 1 sollte diesen Platz beleben.

Die Gebäude 2-4 haben zum zukünftigen öffentlichen Grünraum auf ehemaliger Bahntrasse nur einen Minimalabstand. Eine Vergrößerung wäre wünschenswert.

Das Gebäude 5 steht grenzständig zum linsenförmigen Grundstück nördlich und unterbaut dieses mit der Tiefgarage. Dies kann so akzeptiert werden, wenn die Fläche über der Tiefgarage in Gestaltung und Nutzung überwiegend dem Zusammenhang des öffentlichen Freiraumes der ehemaligen Bahntrasse zugeordnet werden kann.

Der GBR sieht die zu bebauenden Grundstücke als Übergangszone zwischen der Innenstadt und den nördlich liegenden Wohnquartieren, begleitet vom künftigen neuen Freiraum. Eine Bebauung auf diesen Grundstücken soll keinen eigenen dominanten Maßstab der Höhenentwicklung mit trennender Wirkung setzen. Vielmehr gilt es, mit der Neubebauung zwischen den beiden Bereichen der Stadt zu vermitteln und sie strukturell zu verbinden.

Mit der vorliegenden Konzeption wird gegenüber der Ursprungsplanung die Wohnfläche um ca. 16 %, die der Gewerbeflächen um ca. 23 % vergrößert. Beide Flächen zusammengenommen werden um ca. 17 % vergrößert. Damit steigt die Zahl der Wohneinheiten von 65 auf 70. In gleichem Maß steigt die Zahl der notwendigen Stellplätze.

Der Gestaltungsbeirat bewertet das Maß der baulichen Nutzung als zu hoch. Das Modell zeigt die Unverträglichkeit der neuen Bebauung mit dem Maßstab der Umgebung. Die erforderlichen weitgehenden Unterbauungen der Grundstücke sind die Folge dieser baulichen Dichte.

Der GBR hält eine Reduzierung der Geschosshöhen wie folgt für erforderlich:

Gebäude 1, III oder III + D, Höhenabstaffelung zum ehemaligen Bahnhof hin

Gebäude 2, III + D,

Gebäude 3, III + D,

Gebäude 4, VI

Gebäude 5, III + D

Gebäude 6, III + D

Gebäude 7, III + D, mögliche Höhenstaffelung der Gebäude jeweils nach Osten, mit dem Gelände mitgehend.

Mit der Reduzierung der Gebäudehöhen sollte sich eine Reduzierung der Wohneinheiten und der notwendigen Stellplätze ergeben. Die Unterbauung der Grundstücke sollte reduziert werden, um eine verträgliche Größe der GRZ nach § 19 (4) BauNVO (mit Tiefgaragen, Zufahrten und sonstigen Versiegelungen) zu erreichen. Die Reduzierung der Geschossigkeit und der Unterbauungen sind eine zentrale Voraussetzung der Verträglichkeit des Bauvorhabens. Auch Abstellräume in den Wohnungen können die Unterbauungen reduzieren.

Der Grundsatz der Mischung unterschiedlicher Wohnungsgrößen in den einzelnen Gebäuden sollte aber unbedingt beibehalten werden.

Der GBR diskutiert auch die Möglichkeiten, durch ein Mobilitätskonzept mit Einbeziehung des Angebotes an öffentlichem Verkehr, einem Angebot an carsharing Plätzen im Quartier, den Stellplatzschlüssel zu reduzieren.

Der GBR erkennt an, dass für die gewerblichen Nutzungen in den Erdgeschossen auch ebenerdige Kurzzeit-Stellplätze sinnvoll sind. Die vorgeschlagenen Parkierungstaschen zwischen den Gebäude 1-4 können so jedoch nicht funktionieren und führen zu einer nahezu vollkommenen Versiegelung der Grundstücke, Abwertung der Hauszugangszonen und des Geschäftsflächen- und Wohnumfeldes. Sie sind so nicht gewünscht, da sie zudem die räumliche Verzahnung der nördlich angrenzenden öffentlichen Freiflächen mit diesen möglichen privaten grünen Zwischenzonen verhindern würden. Von 30 Stellplätzen müssten diese auf ca. 18 – 20 reduziert werden, um überhaupt benutzt werden zu können. Bei den negativen Wirkungen dieser Parkierungstaschen schlägt der GBR vor, alternativ entlang der Hans-Krieg-Straße Längsparkplatz vorzusehen. Die Reihe von Längsparkplätzen könnte durch eine Reihe von großen Straßenbäumen gegliedert werden, um einen grünen Straßenraum zu erreichen. Der Gehweg würde an die Gebäude heranrücken.

Auch entlang der östlichen Gebäudegruppe 5-7 wäre eine vergleichbare Straßenraumgestaltung anzustreben. Der GBR erkennt an, dass die Parkierung der Gebäudegruppe 5-7 aufgrund der topografischen Verhältnisse in 3 Einzeltiefgaragen unterzubringen ist. Auf einzelne offene Stellplätze kopfseitig am Ende der Zufahrtsrampen sollte zugunsten grüner Böschungen verzichtet werden. Der bauliche Eingriff in die angrenzenden nördlichen Freiflächen durch die geplanten Tiefgaragenzufahrten sollte in Hinblick auf die Qualität dieses öffentlichen Grünraumes auf das notwendige Maß reduziert werden.



## Mobiler Gestaltungsbeirat der Stadt Vaihingen an der Enz Protokoll zur Sitzung am 1. August 2019

Die vom GBR formulierten substanziellen erforderlichen Veränderungen innerhalb des gewählten Konzeptes sind klar formuliert und können umgesetzt werden. Unter Beachtung dieser Aspekte kann ein weiter entwickeltes Projekt der Stadtverwaltung vorgelegt werden und eine Wiedervorlage ist dann nicht erforderlich.

Die dargestellten Gebäudeansichten sind schematischer Natur. In der weiteren Ausarbeitung sollten die Fassaden dem Wohnen auch an der Hans-Krieg-Straße ein angemessenes Gesicht verleihen.

Das Projekt erfordert eine hochwertige architektonische Gestaltungsqualität. Diesbezüglich kann der Rat des GBR erneut eingeholt werden.

Mobiler GBR 02  
01.08.2019/14.08.2019