

# **Gestaltungsbeirat der Stadt Vaihingen an der Enz**

**Protokoll**  
zur Sitzung am 15. April 2021

# Gestaltungsbeirat der Stadt Vaihingen an der Enz Protokoll zur Sitzung am 15. April 2021

## Tagesordnung:

Teil 1 Vorbesprechung, nichtöffentlich (Ratssaal)

## Teil 2 Gestaltungsbeiratssitzung, öffentlich (Stadthalle)

Grußwort von Herrn BM Klaus Reitze

Sitzungseröffnung durch den Gestaltungsbeiratsvorsitzenden Herrn Haag

### TOP 1: Wiedervorlage Nachverdichtung / Sanierung Hans-Krieg-Str. 1 (Postareal) in Vaihingen

Vorstellung des Projektes vom Planer (Herr Seiberts, M Architekten) bzw. den Investoren (Herr Görgens, Herr Kilger, Conductor Bau GmbH)

Anschließend: Stellungnahme des Gestaltungsbeirates mit ggf. anschließender Diskussion

### TOP 2: Ausbau der Dachgeschosse Alte Kelter Roßwag, Kelterplatz 3 in Roßwag

Vorstellung des Projektes vom Planer (Herrn Sickert) bzw. der Bauherrenfamilie (Gayer). Anschließend: Stellungnahme des Gestaltungsbeirates mit ggf. anschließender Diskussion

ENDE

Teil 3 Nachbesprechung, nichtöffentlich (Ratssaal)

## Gestaltungsbeiräte:

Dipl.-Ing. Karl Haag (Vorsitz)

Wick + Partner, Architekten Stadtplaner, Gesellschaft für Stadtplanung, Landschaftsplanung, Bauplanung, und kommunale Beratung, Silberburgstr. 159 A, 70178 Stuttgart

Prof. Mathias Hähnig

Hähnig – Gemmeke, Architekten BDA Partnerschaft mbB, Katharinenstr. 29, 72072 Tübingen

Dipl.-Ing. Stefan Helleckes

helleckes landschaftsarchitektur, Freier Landschaftsarchitekt, BDLA, Stephaniensstrasse 15, 76133 Karlsruhe

Dipl.-Ing. (FH) Karin Meid-Bächle

Bächlemeid Architekten Stadtplaner BDA, Zollernstraße 4, 78462 Konstanz



**Verwaltung:**

Bürgermeister Klaus Reitze  
Herr Norbert Geissel, Stadtplanungsamt  
Herr Stephan Sure, Stadtplanungsamt / Geschäftsstelle Gestaltungsbeirat  
Frau Tanja Rittmann, Bauverwaltungsamt

**Beisitzer:**

Herr Armin Nonnenmacher  
Frau Elisabeth Lampl-Hegazy  
Frau Sibylle Gutjahr  
Herr Wolfgang Vögele

**Sonstige / Öffentlichkeit:**

Herr Allmendinger, Ortsvorsteher Roßwag  
Ca. 18 Bauherren/Planer/Investoren, Bürger/Innen, Pressevertreter



**Top 1**

**Wiedervorlage**

**Nachverdichtung / Sanierung Hans-Krieg-Str. 1 (Postareal) in Vaihingen**

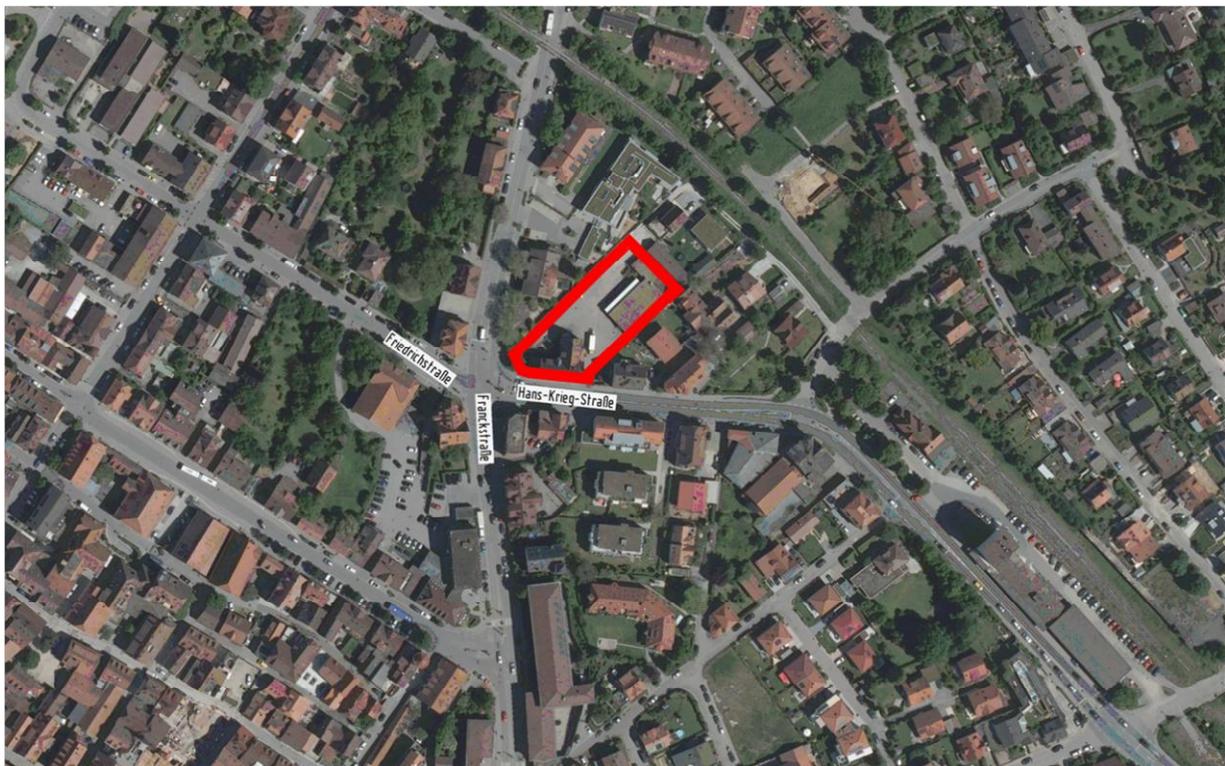
Verfahrensstand: Entwurfsplanung.  
Erhalt Postamt. Sanierung und Nutzungsänderung, Gewerbe und Wohnen. Dahinter mehrgeschossige Mehrfamilienhäuser bzw. Reihenhäuser.

Besonderheit: Zentrale Lage nahe der Innenstadt.  
Stadtbildprägendes altes Postgebäude (kein Denkmalschutz).

Maßgeblich: Es gibt einen vernachlässigbaren alten Baulinienplan. Vergnügungsstätten und zentrenrelevanter Einzelhandel sind durch B-Plan ausgeschlossen. Werbeanlagen sind nur eingeschränkt zulässig. Ansonsten gilt § 34 BauGB.

Bauherr: Herr Kilger, Herr Görgens  
Conductor Bau GmbH  
Solitudestraße 1/1  
71638 Ludwigsburg

Planer: Herr Seiberts  
VON M GmbH  
Rosenbergstraße 67A  
70176 Stuttgart



Luftbild ohne Maßstab mit Kennzeichnung vom Planungsgebiet



**Stellungnahme des Gestaltungsbeirates:**

Die Weiterentwicklung des Projektes wird in weiteren Alternativen vorgelegt. Der Gestaltungsbeirat würdigt das Engagement und die Bemühungen der Investoren und Architekten um die Entwicklung des Projektes. Es konnte jedoch noch keine Übereinstimmung der grundsätzlichen Einschätzung über die angemessene Bautypologie für den Standort, die Bebauung eines relativ schmalen Quartiersinnenbereiches hinter dem stadtbildprägenden ehemaligen Postgebäude, gefunden werden.

Der GBR kritisiert weiterhin die Konzeption von 5 Baukörpern zwischen 2 rahmgebenden dreigeschossigen Laubengangkonstruktionen. Das Ensemble ist einerseits kleinteilig, strukturiert, erzeugt jedoch durch die äußeren Laubengerschließungen im Inneren des Quartiers Beeinträchtigungen der gewünschten Privatheit auf Terrassen, Balkonen und Loggien und bietet mehrere Quartiersfreiflächen, die jedoch zwischen den Bauten zu eng eingebaut sind und übergangslos private Gärten, Wohnungseingangssituationen und gemeinschaftliche Nutzungen aufeinandertreffen lassen.

Die Einsehbarkeit der Nachbargrundstücke von den Laubengängen her wird als nicht verträglich angesehen. Der Konzeptansatz wird den Standortanforderungen nicht gerecht.

Mit dem weiteren Vorschlag zweier quadratischer Bauten entsteht ein Ensemble mit der Alten Post, bei dem jedoch die im Quartiersinneren stehenden Gebäude einen deutlich größeren Fußabdruck (Überbaute Fläche) hinterlassen als die Alte Post als ein Gebäude, welches Teil der Quartiersrandbebauung ist. Die Alte Post hat die gleiche städtebauliche Körnung wie z.B. das im Westen angrenzende ehemalige dominante Schulgebäude.

Die verbleibenden Freiräume sind bei diesem Konzeptansatz als private, den Erdgeschosszonen zugeordnete Gärten, zu schmal. Gemeinschaftliche Flächen verbleiben eher als Restflächen. Die Modelldarstellung zeigt eine gewisse, unproportionale Massivität der Füllung des Quartiersinnenbereiches.

Der GBR empfiehlt weiterhin eine Konzeption von 3 Baukörpern. Durch Modifikation der vorgelegten Variante, Verschiebung von Baukörpern und unterschiedliche Grundflächen der Baukörper, kann im Kontext der angrenzenden Bebauung ein maßstäbliches Ensemble entstehen, welches mindestens 2 großzügige Freiräume erzeugt, die das Potential haben, für das Gesamtquartier Baumstandorte zu integrieren und den Bewohnern nutzbarer, die Privatheit respektierender gemeinschaftlicher Kommunikationsraum zu sein.

Der GBR wünscht eine Weiterentwicklung des Projektes auf dieser Grundlage und eine Wiedervorlage.



**Top 2**

**Ausbau der Dachgeschosse Alte Kelter Roßwag, Kelterplatz 3 in Roßwag**

Verfahrensstand: Entwurfsplanung/Baugesuchsplanung.  
Umnutzung der Dachgeschosse, Einbau von 5 Wohnungen.

Besonderheit: Ortseingebundene Lage am Rande vom historischen Ortskern.  
Freistehendes ehemaliges Keltergebäude mit prägend großem Dach. Nahezu ohne Freifläche, allseitig von öffentlichen Verkehrsflächen umgeben.

Maßgeblich: § 34 BauGB, [Gestaltungssatzung Roßwag \(Link\)](#)

Bauherr: Hans-Dieter und Bernd Gayer  
Weinkellerstraße 5  
71665 Vaihingen-Roßwag

Planer: Architekturbüro Sickert  
Wassermannstraße 16  
71665 Vaihingen-Roßwag



Luftbild ohne Maßstab mit Kennzeichnung vom Planungsgebiet



**Stellungnahme des Gestaltungsbeirates:**

Die alte Kelter in Roßwag liegt am Rande des historischen Ortskerns von Roßwag am Kelterplatz, vor der eindrucksvollen Kulisse der Weinberge im Hintergrund und gilt als anschauliches Zeugnis mit ortsbildprägendem Charakter.

Im Rahmen einer dendrochronologischen Untersuchung konnte das genaue Alter der Kelter ermittelt werden. Das Holz für den Dachstuhl (Tanne) wurde im Winter 1595/96 im Schwarzwald geschlagen und als Floßholz nach Roßwag transportiert, die Kelter dann wahrscheinlich 1596 erbaut. Die eichenen Zwischenständer sind 130 Jahre älter, das Holz wurde im Winter 1465/66 geschlagen. Es handelt sich offensichtlich um Recyclingholz, das vorher in einem anderen Gebäude verbaut war.

Das ehemalige Keltergebäude mit seinem prägend großen Dach mit Abschleppungen steht nahezu ohne Freifläche zu seiner Nachbarschaft und ist von öffentlichen Verkehrsflächen umgeben.

Die alte Kelter wurde in mehreren Bauphasen baulich verändert, in den 1960er Jahren wurde das Gebäude in Richtung Westen erweitert in den 1970er Jahren durch einen weiteren Anbau Richtung Süden mit dem Einbau eines Keltersaales im Obergeschoss.

Derzeit wird das Gebäude als Betriebsgebäude mit kleingewerblicher Nutzung sowie einem Atelier belegt. Diese Nutzungen befinden sich überwiegend im EG. Der westliche Teil wurde vor nicht allzu langer Zeit zu Wohnzwecken ausgebaut, die restlichen Flächen und das Dachgeschoss sind ungenutzt.

Die vorliegende Entwurfsplanung sieht folgende Maßnahmen für die Umnutzung der Dachgeschosse und den Einbau von 5 Wohnungen vor, die überwiegend von den Kindern der Familie Gayer bezogen werden sollen:

- Erschließung  
Die Erschließung der Wohnungen 1 (bestehend), Wohnung 2,3 und 5 erfolgt über ein vorhandenes Treppenhaus, ein zweites neues Treppenhaus erschließt die Wohnung 4.
- Lage der Wohnungen  
Die Wohnungen 3 und 4 sind über 2 Dachgeschosse geplant, die Wohnung 5 befindet sich ausschließlich im 2. Dachgeschoss
- Belichtung  
Die Belichtung der Wohnungen erfolgt im 1. Dachgeschoss der nördlichen Dachfläche über Dachgauben und kombinierte Gauben mit Loggien, im 2. Dachgeschoss über unterschiedlich große Dachflächenfenster (teils mit Ausstieg für den 2. Rettungsweg).

Der Gestaltungsbeirat begrüßt die Entscheidung der Familie Gayer für den Erhalt des so bedeutenden historischen Bauwerks, die große Herausforderung liegt darin, das Gebäude, das seinen ursprünglichen Aufgaben entledigt ist, nun der neuen Nutzung mit Wohnraum zuzuführen.



In der vorgelegten Ausbauplanung der alten Kelter stellt sich für den GB die Frage, ob nicht bereits die Erdgeschossflächen bewohnbar sein könnten, bzw. wie bei Wohnung 4 die einzelnen Wohnungen sich vom Erdgeschoss an in die Dachgeschossflächen entwickeln könnten, um einerseits diese hochwertigen Erdgeschossflächen zu beleben und zu nutzen, andererseits das große Dach nicht in zwei Ebenen unterteilt werden muss.

Kritisch hinterfragt wird vom Gestaltungsbeirat der massive Eingriff in die Dachfläche mit vielen unterschiedlichen Gauben mit und ohne Loggien und der unterschiedlichen Dachflächenfenster, die die ruhige Dachlandschaft erheblich stören.

Um die Belichtung der Wohnungen im 1. Dachgeschoss zu gewährleisten schlägt der GB vor, die 3 neugeplanten Gauben als eine lange Schleppegaube auszubilden, diese jedoch weiter in den Innenraum zu verlegen, um die Brüstung und Loggien in die Schräge des Daches zu integrieren, wodurch eine durchgängige Belichtung der Wohnräume entstehen könnte. Dies bezieht sich auf die Dachöffnungen in der nördlichen und östlichen Dachfläche des Hauptdaches. Durch Material und Farbgebung sollten sich die Gauben in die Dachfläche integrieren und nicht zu hoch aufgeklappt werden.

Am südlichen Querbau sollte auf die aus dem Dach herausragende Terrasse verzichtet werden, diese hält der GB für nicht realisierbar, da sie die historische Ansicht mit Rampe und Zugängen der alten Kelter erheblich stört. Hier sieht der GB zwei Möglichkeiten, zum einen die bestehende Gaube zu erhalten, die Verglasung zurückzusetzen, und eine sich in der Dachfläche zurücknehmende Loggia herzustellen, oder die bestehende Verglasung im südlichen Giebel zurückzusetzen, um hier eine Südloggia zu erhalten.

Um die im 2. Dachgeschoss liegenden Wohnräume zu belichten, sollte die Reihung von Dachflächenfenstern möglichst in einer Größe und in regelmäßigem Rhythmus erfolgen. Die im Südlichen Querbau geplante Loggia sollte sich ebenfalls in die Neigung der Dachfläche integrieren.

Wohlwissend der Herausforderung dieser Aufgabe, die alte Kelter zu Wohnzwecken umzubauen, ermutigt der GB die Bauherrschaft und den Architekten, sich weiter und noch intensiver mit dem historischen Bauwerk auseinanderzusetzen und die Planung hinsichtlich der Ratschläge zu untersuchen und zu überarbeiten.

Für die weitere Bearbeitung wird empfohlen ein Modell mit Konstruktion des historischen Dachstuhles zu erstellen, um die Qualitäten dieses besonderen Raumes und die Möglichkeiten des Ausbaus aufzuzeigen.

Der Gestaltungsbeirat empfiehlt die Wiedervorlage des Projektes und sieht der weiteren Entwicklung des Projektes positiv entgegen.

