

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

**Protokoll**  
zur Sitzung am 20. Januar 2023

# Gestaltungsbeirat der Stadt Vaihingen an der Enz

## Protokoll zur Sitzung am 20. Januar 2023

### Tagesordnung:

Teil 1 Vorbesprechung, nichtöffentlich

### Teil 2 Gestaltungsbeiratssitzung, öffentlich

Grußwort von Herrn OB Uwe Skrzypek

Sitzungseröffnung durch den Gestaltungsbeiratsvorsitzenden Herrn Haag

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

Projektvorstellung vom Planer (Herr Straus, Schwarz Architekten) bzw. dem Investor (Herr Hasenhündl, Wohnbau Oberriexingen). Anschließend: Stellungnahme des Gestaltungsbeirates mit ggf. anschließender Diskussion

#### TOP 2: Nachverdichtung Bismarckstraße, Ecke Hans-Krieg-Straße in Vaihingen

Projektvorstellung vom Planer (Herr Bangert, Bangert K Architekten) bzw. dem Investor (Herr Ebel, VIVA Immobilien). Anschließend: Stellungnahme des Gestaltungsbeirates mit ggf. anschließender Diskussion

#### TOP 3: Ersatzbau / Baulückenschließung Stuttgarter Straße 55 in Vaihingen

Projektvorstellung von der Planerin (Frau Becker-Huschka, Huschka Architekten) bzw. dem Investor (Herr Zor, HKT Bauprojekte Pfaffenhofen) Anschließend: Stellungnahme des Gestaltungsbeirates mit ggf. anschließender Diskussion

Teil 3 Nachbesprechung, nichtöffentlich

### 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:**

Oberbürgermeister Uwe Skrzypek  
Herr Norbert Geissel, Stadtplanungsamt  
Herr Stephan Sure, Stadtplanungsamt / Geschäftsstelle Gestaltungsbeirat  
Frau Tanja Rittmann, Bauverwaltungsamt

**Beisitzer:**

Herr Eberhard Zucker  
Herr Stefan Leibfried  
Frau Elisabeth Lampl-Hegazy  
Herr Reinhard Wahl  
Frau Sibylle Gutjahr  
Herr Wolfgang Vögele

**Sonstige / Öffentlichkeit:**

Ca. 16 Bauherren/Planer/Investoren, Bürger/Innen, Pressevertreter



**Top 1**

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

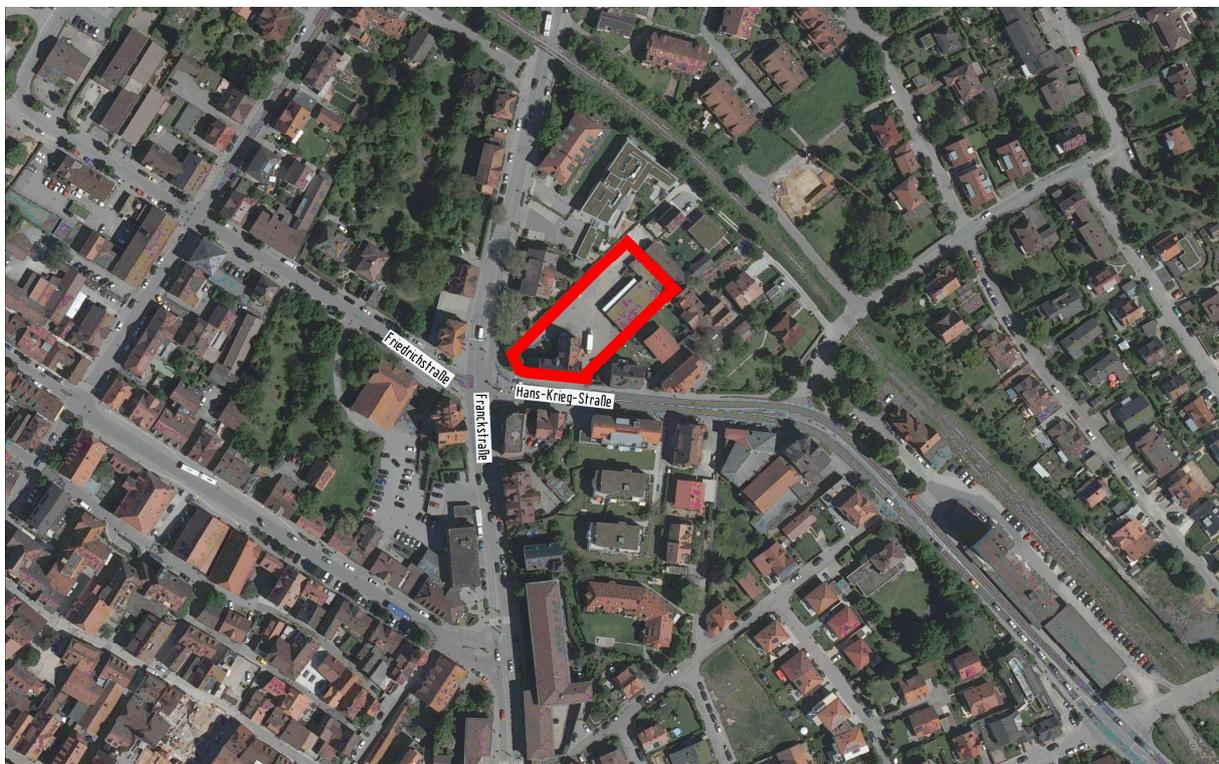
Verfahrensstand: Entwurfsplanung  
Sanierung Postamt, Gewerbe und Wohnen.  
Dahinter mehrgeschossige Mehrfamilienhäuser mit TG.  
Alternative mit Kindergarten im EG.

Besonderheit: Erneute Vorstellung im GBR. Neuer Planer, neuer Investor.  
Zentrale Lage nahe der Innenstadt.  
Das Postgebäude ist gem. Hist. Ortsanalyse Vaihingen an der Enz ein „erhaltenswertes Gebäude“. 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 Hasenhündl  
Wohnbau Oberriexingen GmbH  
Im Erkertal 5  
71739 Oberriexingen

Planer: Herr Straus  
Schwarz Planungsgesellschaft  
mbH & Co KG  
Bludenzer Straße 6  
70469 Stuttgart



Luftbild ohne Maßstab mit Kennzeichnung vom Planungsgebiet

### **Stellungnahme des Gestaltungsbeirates:**

Für das innerstädtische ehemalige Postareal werden durch den Investor und die Architekten zwei städtebauliche Entwicklungsvarianten präsentiert und gegenübergestellt.

Beide Planungsüberlegungen gehen von dem kompletten Erhalt des Postgebäudes an der Hans-Krieg-Straße aus und schaffen somit eine identitätsstiftende Grundlage für die Entwicklung des Areals. Für die zukünftigen Nutzer und Bewohner bleibt somit die Historie des Ortes, des Grundstücks sichtbar.

#### Variante I

Der erste Entwurfsansatz formuliert einen V-geschossigen Solitär im nördlichen Grundstücksbereich. In seiner Maßstäblichkeit, seinem Volumen und im Kontext der angrenzenden Bebauungsstrukturen wirkt dieser Baukörper überproportional und nimmt nicht die Körnung, die Dimensionen der Nachbarschaften auf.

In den Außenbereichen entstehen Restflächen, die keine Qualitäten für die angedachten Nutzungen von Wohnen und Kita-Standort generieren.

Sowohl Adressbildung für das neue Wohngebäude und die Kita und die geplante Umfahrung des historischen Postgebäudes schaffen keine stimmigen Orientierungen, Qualitäten auf dem Planungsgrundstück. Auf Grund dieser nicht gegebenen Einfügung des Neubaus in seine baulichen Nachbarschaften ist eine Genehmigungsfähigkeit nicht in Aussicht zu stellen. Auch der Standort für eine Kita wird vom Gremium kritisch hinterfragt.

Der Gestaltungsbeirat sieht in dieser Entwurfsüberlegung keine weiterführende Grundlage für die Entwicklung des Gebietes.

#### Variante II

Der zweite Entwurfsansatz ergänzt das historische Postgebäude um drei weitere Baukörper, die eine zentrale Innenhofsituation formulieren. Die III–IV-geschossigen Neubauten sind über ein offenes Erschließungssystem, über Laubengänge miteinander verbunden und umschließen U-förmig den geplanten Innenhof. Im Zwischenraum zwischen Postgebäude und den Neubauten werden die Stellplätze für die geplanten Nutzungen des Bestandsgebäudes, einer Bäckerei und einer Dialysestation verortet.

Im Gremium wird der, durch IV- und III-geschossige Gebäude gerahmte Innenhof in seiner Belichtungssituation und räumlichen Enge kritisch gesehen. Durch den im Süden des nördlichen Gebäudes vorgelagerten Laubengang entstehen für die Wohnungen starke Beeinträchtigungen bzw. kritische Orientierungen überwiegend nach Norden und Osten.

Der Gedanke, der Ansatz des „Wohnens um einen Innenhof“ wird unterstützt, sollte jedoch in seiner Erschließungsstruktur überprüft werden. Separate Erschließungen der jeweiligen Baukörper könnten den Ensemblecharakter stärken und die Wohnungen besser orientieren.

Grundsätzlich wird eine III-geschossige Neubebauung als angemessen, der Situation verträglich empfunden, die in Teilbereichen aber durchaus durch ein viertes Geschoss (Dachgeschoss) akzentuiert werden kann. Der geplante IV-geschossige Baukörper im Westen sollte um ein Geschoss reduziert werden.



## Gestaltungsbeirat der Stadt Vaihingen an der Enz Protokoll zur Sitzung am 20. Januar 2023

Der Gestaltungsbeirat regt an, bei der zu erkennenden räumlichen Dichte der drei Baukörper über eine Variante mit zwei Neubauten nachzudenken, ohne die geplanten Wohnflächen im Wesentlichen reduzieren zu müssen.

Die vorgeschlagene Tiefgarage für die Wohnungen ermöglicht attraktive Gartenzonen, die den Erdgeschossnutzungen direkt zugeordnet werden können. Der Vorschlag eines gemeinsamen Sozialraums im Erdgeschoss und einer gemeinsamen Dachterrassennutzung wird positiv bewertet. Es sollte jedoch überprüft werden, ob beide „öffentlichen“ Räume notwendig sind. Der Technikraum auf dem Dach des östlichen Neubaus sollte im Untergeschoss geplant werden.

Der Erhalt des Postgebäudes und die vorgeschlagenen Nutzungen überzeugen und stärken den innerstädtischen Standort. Bäckerei, Café im Südwesten mit Terrassensituation, eine

Dialysestation im Obergeschoss und ergänzende Wohnnutzung im Dachgeschoss generieren ein stimmiges Konzept für das Wohn- und Geschäftshaus. Der, in das Gebäude integrierte neue Aufzug gewährleistet eine barrierefreie Erschließung.

Die für die Wohnungen ergänzten Balkone sind denkbar, sollten in der weiteren Vertiefung, Detailierung die architektonische Herausforderung von Bauen im Bestand als Thema aufnehmen.

Der Gestaltungsbeirat begrüßt die architektonisch städtebauliche Neuordnung unter der Prämisse des Erhalts des gesamten historischen Postgebäudes mit den ergänzenden Neubauten, so dass ein stimmiges Ensemble entstehen kann. Die Qualitäten der Freiräume und deren Zuordnungen stehen und fallen mit einer klar formulierten Erschließungs- und Stellplatzsituation.

In der Überprüfung der oben genannten Anregungen würde ein städtebauliches Arbeitsmodell für die Entscheidungen sehr hilfreich sein.

Der Gestaltungsbeirat empfiehlt eine Wiedervorlage und sieht den weiteren Entwicklungen des Projekts positiv entgegen.



**Top 2**

**Nachverdichtung Bismarckstraße, Ecke Hans-Krieg-Straße in Vaihingen**

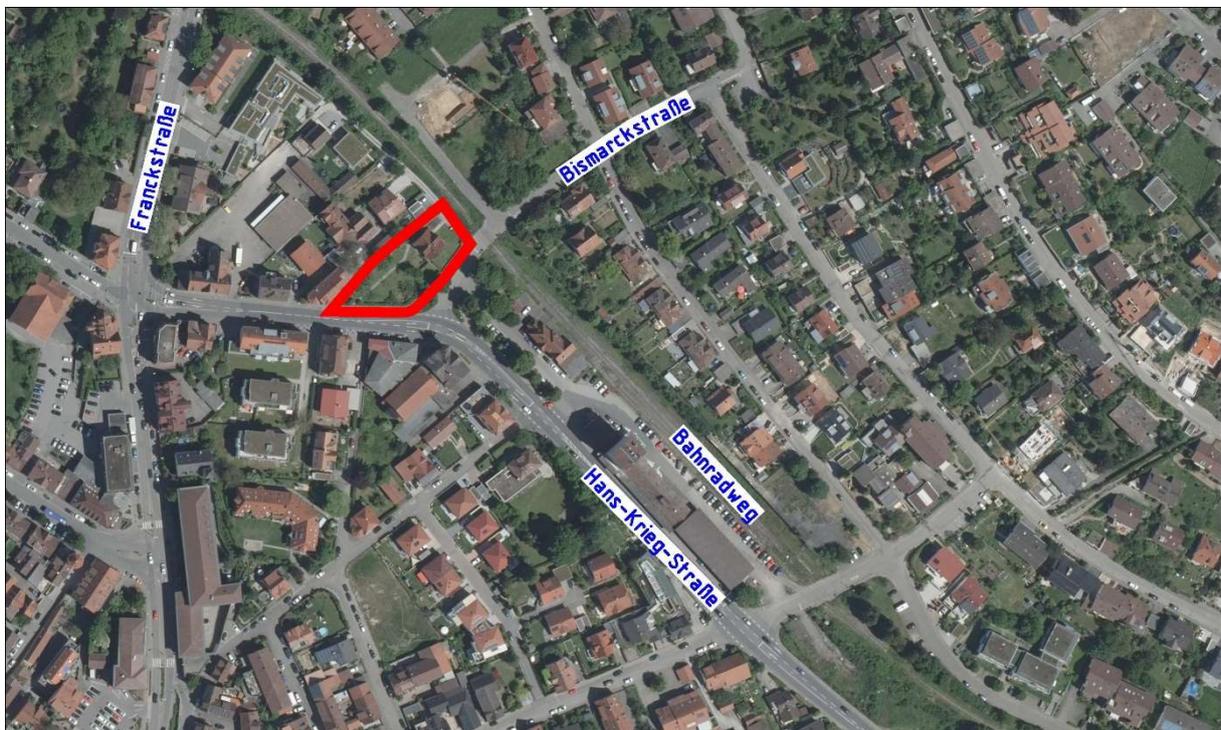
Verfahrensstand: Entwurfsplanung / Konzeptplanung in Varianten.  
Mehrfamilienhaus, III + DG, Wohnungen und Gewerbe,  
teils TG.

Besonderheit: Kopfgrundstück zum Bahnhofplatz.  
Das Gebäude Dammstr. 12 ist gem. Hist. Ortsanalyse Vaihingen an der Enz ein „erhaltenswertes Gebäude“.  
Kein Denkmalschutz, wird aktuell nicht überplant.

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 Ebel  
VIVA Immobilien GmbH  
Heilbronner Straße 23  
71665 Vaihingen an der Enz

Planer: Herr Bangert  
Bangert K Architekten  
Strebelstraße 6  
71665 Vaihingen-Roßwag



Luftbild ohne Maßstab mit Kennzeichnung vom Planungsgebiet

### **Stellungnahme des Gestaltungsbeirates:**

Das Grundstück Bismarckstraße – Ecke Hans-Krieg-Straße liegt als Kopfgrundstück zum Bahnhofplatz von Vaihingen und begrenzt diesen Platz und Straßenraum gegen Nordwesten. Im nordöstlichen Teil des Grundstückes liegt das Gebäude Dammstr. 12, ein eingeschossiges, traufständiges Wohnhaus mit Satteldach und ist laut der historischen Ortsanalyse Vaihingen an der Enz als „erhaltenswertes Gebäude“ eingestuft. Es entstand Anfang des 20. Jahrhunderts als mit dem Bau des Bahnhofs und der Hans-Krieg-Straße ein neues Stadtareal erschlossen wurde und gilt somit als ein Zeugnis der städtebaulichen Entwicklung Vaihingens an der Wende vom 19. zum 20. Jahrhundert. Auf öffentlichem Grund liegt dem Grundstück vorgelagert ein Grünbereich mit zwei erhaltenswerten Großbäumen.

Die vorliegende Entwurfs- und Konzeptplanung wird von den Architekten in verschiedenen Varianten – Variante 4 bis Variante 7 - vorgestellt. Diese Variantenerarbeitung wird vom Gestaltungsbeirat sehr begrüßt, da sie überzeugend eine positive Entwicklung der Konzeptplanung darstellt.

#### Variante 4

Der Entwurfsansatz sieht zum Bahnhofplatz und zur Bismarckstraße hin einen 4-geschossigen Baukörper mit zurückgesetztem Dachgeschoss als Flachdach vor. Die Zufahrt des Grundstückes erfolgt von der Hans-Krieg-Straße – mit ebenerdiger Parkierung, teils offen unter dem Gebäude, und Ausfahrt zwischen dem historischen Wohnhaus und Neubau. Die Obergeschosse werden über Laubengänge erschlossen, diese offene Struktur ist umlaufend und geht im Nordwesten in die Freibereiche der Wohnungen über.

In dieser Variante wird vor allem die liegende Fassadengliederung und die umlaufende offene Struktur an diesem urbanen Ort hinterfragt, diese entsprechen nicht den örtlichen Typologien. Ebenso wird die zwischen dem historischen Gebäude und dem neuen Baukörper verlaufende Ausfahrt als kritisch gesehen, da der Zwischenraum nur noch als ein „Restgrün“ in Erscheinung tritt.

#### Variante 5

Dieser Entwurfsansatz ist in seiner Gebäudestruktur der Variante 4 sehr ähnlich.

Auch hier wird zur Bismarckstraße hin ein 4-geschossiger Baukörper mit leicht zurückgesetztem Dachgeschoss als Flachdach vorgeschlagen. Die Zufahrt - hier in eine Tiefgarage - wird ebenso zwischen dem historischen Wohnhaus und Neubau positioniert. Zur Bismarckstraße wird ein Erschließungsturm mit Treppen und Aufzug dem Gebäudevolumen vorgelagert, die Obergeschosse werden über Laubengänge erschlossen, diese offene Struktur ist bei dieser Variante ebenfalls umlaufend.

Kritisch hinterfragt wird auch in dieser Variante die liegende Fassadengliederung und die umlaufende offene Struktur an diesem urbanen Ort. Ebenso engt die Lage der Zufahrt in die Tiefgarage zwischen dem historischen Gebäude und dem neuen Baukörper den Außenraum zu sehr ein und es entstehen wenig attraktive Restflächen.

Somit sieht der GB auch in dieser Variante keine Grundlage für eine Weiterentwicklung.

#### Variante 6

Bei dieser Variante handelt es sich um ein in gleicher städtebaulicher Ausrichtung vorgesehenes, zweigeschossiges Gebäude mit Kniestock und ausgebautem Satteldach. Die Zufahrt in eine Tiefgarage erfolgt bei diesem Entwurfsansatz von der Hans-Krieg-Straße, was positiv gesehen wird. Die im Erdgeschoss vorgeschlagenen Gewerbeeinheiten werden über einen



## Gestaltungsbeirat der Stadt Vaihingen an der Enz Protokoll zur Sitzung am 20. Januar 2023

Vorplatz von der Hans-Krieg-Straße her erschlossen, die Wohnungen in den Obergeschossen von der Bismarckstraße über ein aus dem Bauvolumen heraustretendes Treppenhaus. Diese Vor- und Rücksprünge in der Grundrissfigur wirken eher unruhig. Der Gestaltungsbeirat sieht in diesem sattelgedeckten Gebäude mit großen Gauben in den Dachflächen und weiterem Dacheinschnitt zu viele Zwänge, und ist deshalb der Meinung, dass dieser Entwurfsansatz weder der städtebaulichen Herausforderung an diesem Ort noch dem Thema Wohnen gerecht werden kann.

### Variante 7

Der Entwurfsansatz dieser Variante nimmt den Verlauf des Grundstückes zur Bismarckstraße und Hans-Krieg-Straße im Grundriss auf und begrenzt als ruhiger Baukörper den Straßenraum und den Bahnhofplatz. Eine Gliederung der Lochfassade in Sockelgeschoss mit Gewerbe, 2 Geschosse Wohnen und zurückgesetztem Wohndachgeschoss überzeugen an diesem städtebaulich wichtigen Standort.

Der Gestaltungsbeirat empfiehlt folgende Punkte zu überdenken und zu überarbeiten:

Das Heraustreten des Treppenhauses aus dem Bauvolumen wird als kritisch gesehen und sollte möglichst in das Bauvolumen integriert werden.

Der Gestaltungsbeirat empfiehlt auch, die Lage der Zu- und Ausfahrt in und aus der Tiefgarage von der Hans-Krieg-Straße her zu überprüfen. Dadurch könnte ein angemessen großer Grünraum zwischen dem historischen Wohnhaus und der neuen Bebauung entstehen.

Aufgrund des überzeugenden architektonisch wie städtebaulichen Entwurfsansatzes empfiehlt der Gestaltungsbeirat die weitere Bearbeitung dieser Variante 7.

Der Gestaltungsbeirat sieht der weiteren Entwicklung des Projektes positiv entgegen, eine Wiedervorlage im Gestaltungsbeirat ist nicht notwendig. Eine weitere Begleitung der Projektentwicklung wird die Stadt Vaihingen vornehmen.



**Top 3**

**Ersatzbau / Baulückenschließung Stuttgarter Straße 55 in Vaihingen**

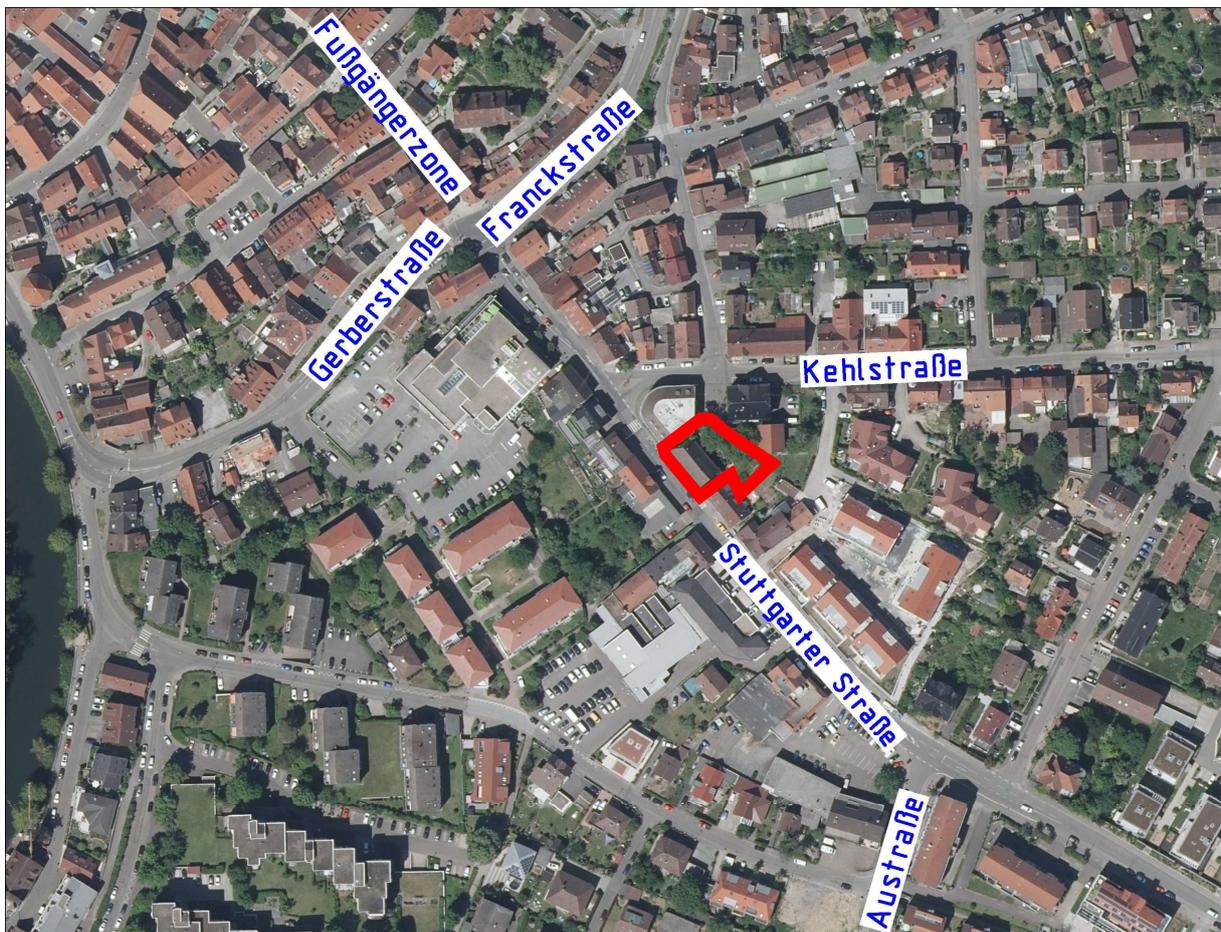
Verfahrensstand: Entwurfsplanung.  
8-Familienwohnhaus mit ebenerdiger Tiefgarage zur Stuttgarter Straße.

Besonderheit: Zentrale Lage nahe der Innenstadt.  
Blockrandbebauung, dreiseitig grenzständig.

Maßgeblich: Bebauungsplan „Wilhelmshöhe“ von 2017.  
Link B-Plan: [https://www.vaihingen.de/fileadmin/Dateien/Dateien/Bebauungsplaene/Vaihingen/1.5Wilhelmsho\\_he\\_01BPlan.17434.pdf](https://www.vaihingen.de/fileadmin/Dateien/Dateien/Bebauungsplaene/Vaihingen/1.5Wilhelmsho_he_01BPlan.17434.pdf)  
Link Begründung: [https://www.vaihingen.de/fileadmin/Dateien/Dateien/Bebauungsplaene/Vaihingen/1.5Wilhelmsho\\_he\\_02Begrundung.17435.pdf](https://www.vaihingen.de/fileadmin/Dateien/Dateien/Bebauungsplaene/Vaihingen/1.5Wilhelmsho_he_02Begrundung.17435.pdf)

Bauherr: Herr Zor  
HKT Bauprojekte  
Entengasse 10  
74397 Pfaffenhofen

Architekt: Frau Becker-Huschka  
Huschka Architekten  
Mörikestraße 7/1  
74226 Nordheim



Luftbild ohne Maßstab mit Kennzeichnung vom Planungsgebiet

**Stellungnahme des Gestaltungsbeirates:**

Auf dem Grundstück in zentraler Lage in der Innenstadt soll nach Abriss des Vorgängerbaus die entstandene Baulücke geschlossen werden.  
Maßgeblich ist der Bebauungsplan „Wilhelmshöhe“ von 2017.

Vorgestellt wird ein 2-geschossiger Gebäudekomplex mit ausgebautem Satteldach. Dieser steht wie die Nachbargebäude traufständig zur Stuttgarter Straße. Das Erdgeschoss nimmt als Sockelgeschoss die Tiefgarage mit 10 Stellplätzen für 8 Wohneinheiten, Abstell- und Technikräumen auf. Dem Bebauungsplan entsprechend hält das Gebäude die vorgegebene gegenüber der Nachbarbebauung zurückversetzte neue Baugrenze ein. Diese dient der späteren Umgestaltung der Stuttgarter Straße. Die Firstlinie springt aufgrund einer zur Straße hin vorgesetzten überdachten Balkonzone deutlich nach hinten.  
Die Wohnungen sind Nord-Süd orientiert. EG und OG enthalten je 3 Wohneinheiten, im Dachgeschoss sind 2 WE vorgesehen.

Der fußläufige Gebäudezugang erfolgt von der Hofseite über die Kehlstraße. Hier werden auch Abstellbereiche für Müll und Fahrräder und ein Spielbereich angeboten. Ein Wegerecht des Nachbarn wird gewährleistet. Zwei Erdgeschosswohnungen erhalten ebenerdige Freisitze zum Hof. Die Topographie ist gegenüber der Straße um etwas ein Geschoss erhöht und zum Nachbarn weiter ansteigend so dass das TG-Geschoss in den Hang eingeschoben ist.  
Im Obergeschoss werden auf der Hofseite kleine Balkone vorgesehen.

Für die Südansicht werden zwei Varianten vorgestellt. Variante 1 arbeitet mit einer durchgehenden Fassade mit großen Balkonnischen, während Variante 2 die Obergeschosse stärker vom Sockelgeschoss ablöst und die Balkone mit einem Rahmen ohne weitere Wandflächen umfasst.

Der Gestaltungsbeirat begrüßt die vorgeschlagene Baumaßnahme. Der Lückenschluss ist ein Beitrag für die Fortentwicklung des Stadtbildes und bietet zeitgemäßes Wohnen in der Innenstadt an. Die Stuttgarter Straße fluchtet zum Schloss. Somit ist die Baumaßnahme Teil der attraktiven Sichtachse und Zufahrt nach Vaihingen.

Die Komposition mit dem vorgestellten Baukörper und dem vorgesehenen Rücksprung der Firstlinien hält der Gestaltungsbeirat im Zusammenhang der Nachbarbebauung für nicht vertretbar. Diese könnte in umgekehrter Reihenfolge gesetzt werden. Die Firstlinie sollte weiter nach vorne rücken, auch sollte das Dach die südlich vorgesetzte Balkonzone mit überdecken. Im Gebäudeschnitt wird deutlich, dass der Dachkörper wie eine aufgesetzte Haube wirkt. Die Dachtraufe mündet unvermittelt auf der Dachterrasse. Die Dachtraufe sollte zwischen aufsteigender Außenwand und geneigter Dachfläche angeordnet werden.



Hinsichtlich der Balkone wird vorgeschlagen, diese zugunsten von einem größeren Wandflächenanteil zu reduzieren. Die offenen Balkone könnten z.B. durch Loggien mit verglasten Schiebeelementen ersetzt werden, die an der Straßenseite eine höhere Nutzerqualität in Aussicht stellen und eine größere jahreszeitliche Flexibilität bieten. Für die Südfassade werden Lösungen mit höherem Wandanteil und einer bis zum Boden durchgehenden Fassade vorgeschlagen, damit das Gebäude besser im öffentlichen Raum steht. Somit würde auch eine Fassadenbegrünung erleichtert.

Eine Adresse auf der Rückseite ist für den Gestaltungsbeirat nicht vorstellbar. Der Gebäudeeingang sollte an der Stuttgarter Straße liegen und der Qualität des Straßenraums zu Gute kommen (Adressbildung). Das Sockelgeschoss kann zum Eingangsgeschoss mit mehr Qualität werden und mehr Funktionen aufnehmen. Es ist zu prüfen, ob das Eingangsgeschoss sich der Höhe des linken Nachbargebäudes annähert und dadurch auch Trauf- und Firsthöhe angehoben werden können. Der Gestaltungsbeirat zeigt sich offen für Varianten zur bisherigen Geschossanordnung.

Der Gestaltungsbeirat bittet um Wiedervorlage des Projektes. Ein einfaches Massenmodell mit der Darstellung der Nachbarbebauung wäre dabei wichtig, um die städtebauliche Abwicklung besser beurteilen zu können. Es wird empfohlen in den Schnitt auch die Silhouetten der Nachbargebäude einzuzeichnen. Es zeichnet sich ab, dass die Baumaßnahme ein guter Beitrag zur Stadtgestalt werden kann.

