



# Herzlich Willkommen zum IBA-Bürgerdialog

4. Termin - Montag, den 29. März 2021

**Auftakt Meinungsbildungsphase -  
Vorstellung Standortoptionen und Start Online-Beteiligung**



## Leitfragen IBA-Bürgerdialog

Was kann die Internationale Bauausstellung (IBA) strategisch für die Stadtentwicklung zur Stärkung der Stadt Vaihingen an der Enz als Mittelzentrum leisten?

Worin liegt der Mehrwert eines IBA'27 Beitrags für die Stadtentwicklung?



## Rückblick Informationsphase

**IBA: Was ist das eigentlich?**  
Thesen, Struktur, Themen, Anforderungen



10. Dezember 2020

26. Februar 2021

**Impuls IBA: Mehr als ein Projekt?**  
Innovative Stadtentwicklung und „Events“



19. Januar 2021

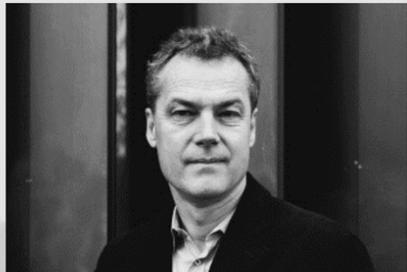
**Mehrwert IBA – Lernen von anderen?**  
Motivation und Erfahrungsberichte





## 1. Termin am 10. Dezember 2020

### IBA: Was ist das eigentlich? Thesen, Struktur, Themen und Anforderungen



**IBA als Experimentierfeld für die Stadtentwicklung –  
Historische und aktuelle Leitbilder bei Internationalen Bauausstellungen**

*Prof. Dr. Detlef Kurth, TU Kaiserslautern*

**Internationale Bauausstellungen:  
Eine Qualitätsoffensive aus Exportkurs**  
*Prof. Dipl.-Ing. Christa Reicher, RWTH Aachen,  
Mitglied IBA-Expertenrat beim BMI*



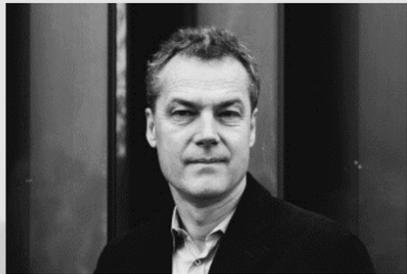
**IBA '27 StadtRegion Stuttgart  
Die Potentiale von Mittelzentren und  
Verkehrsknotenpunkten für die IBA'27**

*Andreas Hofer, Intendant IBA'27 StadtRegion Stuttgart*



## 1. Termin am 10. Dezember 2020

### IBA: Was ist das eigentlich? Thesen, Struktur, Themen und Anforderungen



*„Das Format einer IBA hat sich in ihrer historischen Keimzelle weiterentwickelt: von der Architektur (Objekt) über die Stadtplanung (Quartier) zur Strukturentwicklung (Region).“ >> Prof. Dr. Detlef Kurth*

*„IBA hat den Anspruch, modellhafte Lösungen für aktuelle und künftige Probleme in baukultureller, ökonomischer, ökologischer und sozialer Hinsicht zu entwickeln.“ >> Prof. Dipl.-Ing. Christa Reicher*



*„IBA-Quartiere müssen 2027 auch gebaut sein, ergänzend sind auch andere Formate denkbar, wie zum Beispiel ausgearbeitete Quartierskonzepte oder geplante Vorhaben u.a.m.“ >> Andreas Hofer, Intendant IBA'27*



## 2. Termin am 19. Januar 2021

### Impuls IBA: Mehr als ein Projekt? Innovative Stadtentwicklung und „Events



**Impuls 1:**  
**Experimentierfeld auf Zeit? Und mehr?**  
*Uli Hellweg, Geschäftsführer IBA Hamburg 2007 - 2015*



**Impuls 2:**  
**Bauausstellungen und Gartenschauen als Event –  
eins plus eins gleich drei?**  
*Oliver Toellner, Prokurist der BUGA 2019 Heilbronn GmbH*



**Impuls 3:**  
**Nachhaltigkeit, Innovation und Baukultur**  
*Klaus Grübner, Partner architekturagentur,  
DGNB Auditor für Stadtquartiere*



## 2. Termin am 19. Januar 2021

### Impuls IBA: Mehr als ein Projekt? Innovative Stadtentwicklung und „Events



*„Verzetteln Sie sich nicht. Glauben Sie nicht, es Jedem Recht machen zu müssen, sondern konzentrieren Sie sich auf ein wichtiges Thema für die Stadt und den dafür entsprechenden Ort.“ >> Uli Hellweg*



*„Bauausstellungen und Gartenschauen sind Gegensätze, an deren Schnittstellen kreative Reibung entsteht. Mit der Überlagerung der Formate können integrierte Lösungen entstehen für einen lebenswerte Umwelt in den Städten von Morgen.“ >> Oliver Toellner*



*„Die IBA ist Chance und Risiko zugleich. Was ist, wenn es kein IBA- Projekt gibt? Das ist nicht schlimm, Sie müssen ohnehin Ihren Weg in die Zukunft selbst gehen.“ >> Klaus Grübner*



## Rückblick Informationsphase - 3. Termin am 26. Februar 2021

### Mehrwert IBA – Lernen von anderen? Motivation und Erfahrungsberichte



**IBA '27 Projekt:**  
**„Agriculture meets Manufacturing“ - Fellbach**  
Baubürgermeisterin Beatrice Soltys, Stadt Fellbach



**Erfahrungsbericht:**  
**Mehrwert IBA - Chance und Anreiz für die Stadtentwicklung**  
Prof. Dr.-Ing. Philipp Dechow, HfT Stuttgart



**IBA '27 Netzvorhaben:**  
**„Quartiersentwicklung Hangweide“ - Kernen**  
Markus Lämmle, Prokurist LBBW Immobilien –  
Kommunalentwicklung GmbH



## 3. Termin am 26. Februar 2021

### Mehrwert IBA – Lernen von anderen? Motivation und Erfahrungsberichte



*„Die IBA stellt für jede Stadt eine große Bereicherung dar und ermöglicht eine langfristige stadträumliche Entwicklungsmöglichkeit.“ >> Beatrice Soltys*

*Um den Herausforderungen unserer Zeit begegnen zu können, müssen wir unsere Denk- und Planungsmuster neu ausrichten.“>> Philipp Dechow*



*„Die internationale Bauausstellung ist für die gesamte StadtRegion Stuttgart eine große Chance und gleichzeitig eine Herausforderung für alle beteiligten Projektträger.“ >> Markus Lämmle*



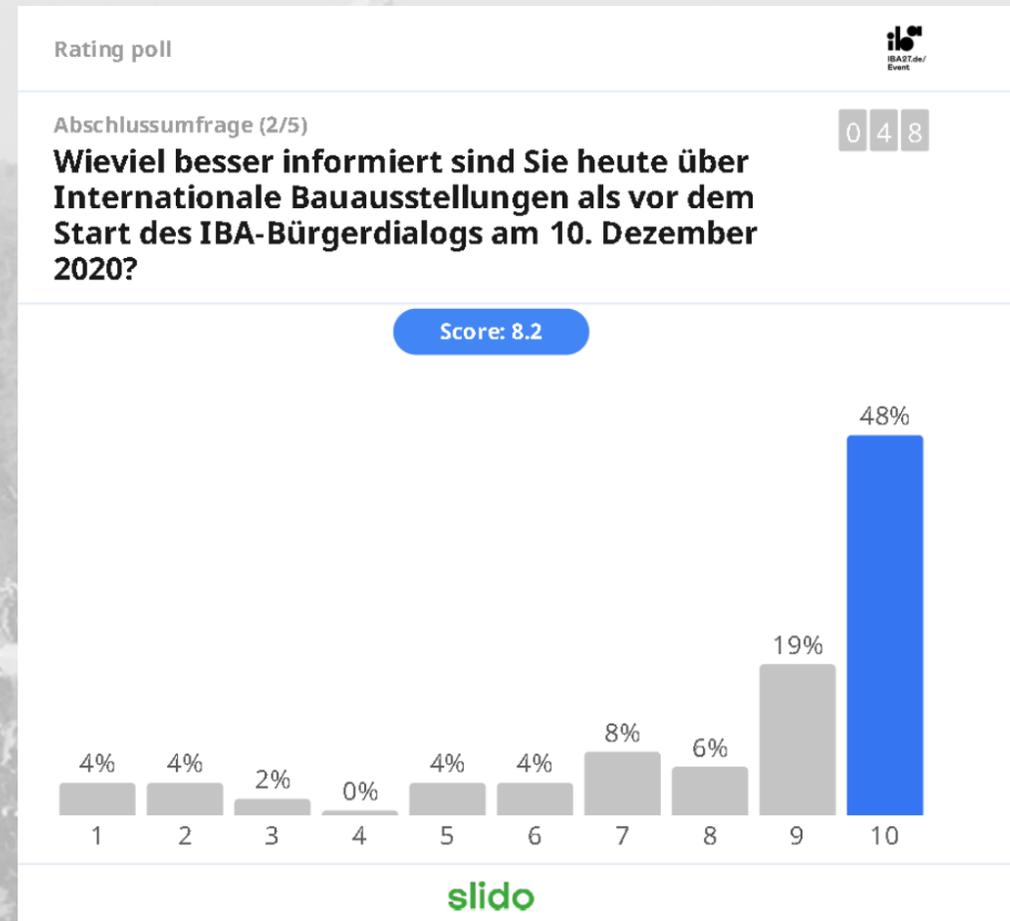
## Rückblick Informationsphase

### Aspekte / Themen gestellter Fragen im Rahmen der Informationsphase ...

- Konkret zu den Vorträgen / Referent\*innen
- Formalien und Rahmenbedingungen  
(z.B. Teilnahme / Bewerbung, Fristen / Umsetzung, Unterstützung)
- Leitbild, Zielsetzungen, Innovation, Qualitätssicherung  
(u.a. Digitalisierung, Nachhaltigkeit, Umwelt / Energie, Wohnungsbau)
- Standortbezug / Optionen  
(u.a. Neuordnung, Außenentwicklung, Flächenverbrauch, Größe, RerserVoir, Innenstadt)
- Kombination von IBA und Gartenschau  
(u.a. räumlich, zeitlich, finanziell)
- Entwicklungskosten, Finanzierbarkeit  
(u.a. Infrastrukturfolgekosten, Umsetzbarkeit, bezahlbarer Wohnraum, Fördermittel)



## Rückblick Informationsphase





## Rückblick Informationsphase

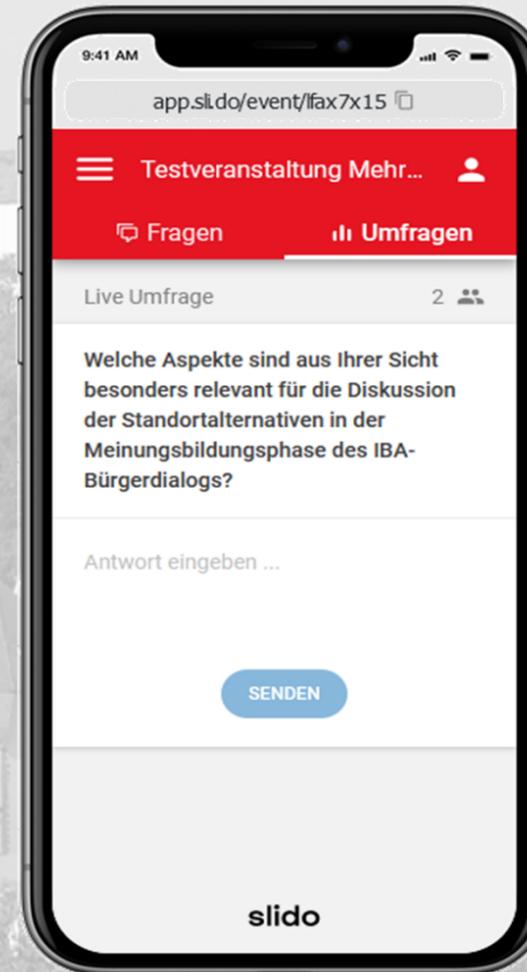




## Rückblick Informationsphase

# Anregungen mit Blick nach vorn ...:

*Welche Aspekte sind aus Ihrer Sicht besonders relevant für die Diskussion der Standortalternativen in der Meinungsbildungsphase?*

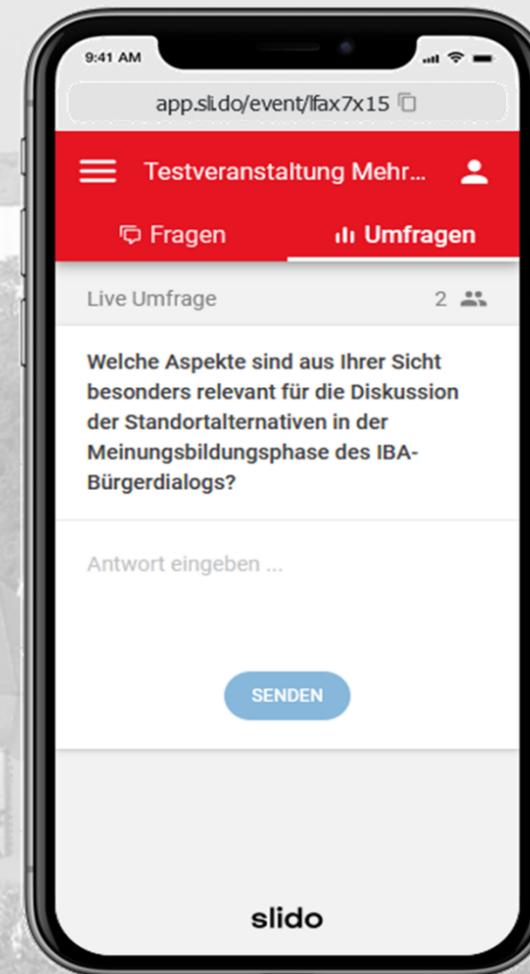




## Überblick / Auszug Anregungen

# Anregungen mit Blick nach vorn ...:

- Motivation
- Standortdiskussion
- Umsetzung
- Programmatische Aussagen / Zielsetzungen
- Allgemeines / Sonstiges





## Überblick / Auszug Anregungen

### Motivation

- Sinnvolle Weichen für die Zukunft stellen
- Möglichkeiten auszuloten, zukunftsweisende Entwicklungen zu diskutieren und umsetzen zu können
- Über die Grenzen hinwegdenken
- Mut zu neuen Ideen und neuen Formaten, weg von überkommenen Vorstellungen
- Mut etwas zu wagen
- Innovativ
- Chance, etwas gemeinsam zu bewirken



## Überblick / Auszug Anregungen

### Standortdiskussion I

#### *IBA-Netzvorhaben ReserVoir / Kleinglattbach*

- Kann Kleinglattbach noch rechtzeitig realisiert werden?
- Abwägung des städtebaulichen Entwicklungspotentials von Kleinglattbach - Innenstadt - Gartenschau = als Gesamtkonzept  
→ dann: los geht´s
- Wunsch / Nicht-Wunsch, die Kernstadt mit dem Ortsteil Kleinglattbach zusammenwachsen lassen zu wollen
- ReserVoir detailliert betrachten
- Energieeffizienz klimaneutral auf großer Fläche, riesige Chance in Kleinglattbach



## Überblick / Auszug Anregungen

### Standortdiskussion II

#### *Eignung / Bewertungskriterien*

- Nutzen über Standortfrage stellen
- Es muss eine Impulskraft davon ausgehen
- Es muss eine vorhandene Frage- oder Problemstellung bearbeitet werden
- Attraktivität der Stadt fördern
- Für die Region
- Synergien schaffen
- Größe des Geländes und Besitzverhältnisse der Grundstücke
- Gesamtkonzept mit Landesgartenschau und Innenstadt



## Überblick / Auszug Anregungen

### Standortdiskussion III

#### *Alternativenbetrachtung / Meinungsbildung*

- Offene, transparente Diskussion
- Ehrliche Diskussion, keine Stimmungsmache
- Faire Gegenüberstellung der Vor-/Nachteile der möglichen Standorte im Vergleich zueinander
- Für welche Teile der Bevölkerung sind welche Auswirkungen zu erwarten
- Aus verschiedenen Alternativen die für Vaihingen Beste auswählen und auch umsetzen



## Überblick / Auszug Anregungen

### Umsetzung I

#### *Finanzierung*

- Realistische Umsetzung muss möglich sein
- Stadt darf nicht überfordert werden, deshalb lieber ein kleines Projekt
- Finanzielle Machbarkeit, realistische Betrachtung
- Mit Umsetzung entstehen Kosten für Stadtgesellschaft, entsprechend bei Abwägung der Alternativen betrachten
- Welche Partner gibt es zur Finanzierung?
- Bezahlen auch in Vaihingen die Projektträger



## Überblick / Auszug Anregungen

### Umsetzung II

#### *Prozess / Begleitung*

- IBA-Team / Wissen nutzen
- Aktive Bürgerbeteiligung
- Internationale Ausschreibung
- Steht die Stadt hinter der IBA?
- Wie steht das Stadtplanungsamt hinter dem Projekt?
- Steht genug Personal zur Verfügung?
- Ist in der Verwaltung der Wille dazu da?
- Gemeinderat muss sich öffnen für Ideen



## Überblick / Auszug Anregungen

### Programmatische Aussagen / Zielsetzungen

#### *Siedlungsentwicklung*

- Kein neuer Flächenverbrauch
- Zentrumsentwicklung
- Innenstadt stärken und die Fußläufigkeit zum Bahnhof aufwerten
- Innenentwicklung vor Außenentwicklung
- Innenstadtentwicklung vor Außenentwicklung (Gewerbegebiet)
- Innenverdichtung vor Vernichtung Ackerfläche
- Sparsamer Flächenverbrauch im Außenbereich



## Überblick / Auszug Anregungen

### Programmatische Aussagen / Zielsetzungen

#### *Wohnen*

- Sozialer Wohnungsbau
- Wirklich bezahlbarer Wohnraum
- Sozialer Wohnungsbau unter dem Aspekt der Nachhaltigkeit und des Klimaschutzes
- Neue bezahlbare Wohnmodelle entwickeln, auch kleinere, bezahlbare Wohnappartements, dazu Gemeinschaftsräume/-gärten
- Nachhaltigkeit, neue Wohnstrukturen
- Wohnen für Mehrgenerationen
- Verschiedene Eigentumsmodelle



## Überblick / Auszug Anregungen

### Programmatische Aussagen / Zielsetzungen

#### *Arbeiten*

- Kleingewerbe mit einplanen
- Zusammenschau von Wohnen und Arbeiten

#### *Soziales / Miteinander*

- Berücksichtigung demographische Entwicklung
- Jung und Alt, Mehrgenerationen verbinden
- Integration
- Sozial
- Treffpunkte, auch für nicht dort Wohnende



## Überblick / Auszug Anregungen

### Programmatische Aussagen / Zielsetzungen

#### *Umwelt- und Klimaschutz / Ökologie*

- Nachhaltige Baustoffe, Regenerative Baumaterialien
- Energieautark
- Regenerative Energien berücksichtigen
- Moderne Energiekonzepte
- Klimaschutz bedenken
- Klimaneutrales / CO2-neutrales Bauen
- Ressourcen teilen
- Umweltschutz bedenken



## Überblick / Auszug Anregungen

### Programmatische Aussagen / Zielsetzungen

#### *Natur, Erholen und Freizeit*

- Natur einbinden
- Grüne Verknüpfungen
- Verbindung zum Freiraum
- Freizeitwerte
- Erfahrungsräume
- Genug Spielplätze
- Urban Gardening
- Platz für Kreativität - Kunst



## Überblick / Auszug Anregungen

### Programmatische Aussagen / Zielsetzungen

#### *Mobilität / Vernetzung*

- Verkehrswende
- Zukunftsorientierte Mobilität
- Langfristiges Denken, Mensch steht im Vordergrund, nicht das Auto
- Anbindung Bahnhof
- Nähe öffentlicher Nahverkehr
- Bahn statt Auto / ÖPNV
- Autoarm /-frei evtl. mit Car-Sharing (E-Autos)
- Radwegenetze miteinander verbinden

## Ablauf IBA-Bürgerdialog



10.12.2020



19.01.2021



26.02.2021

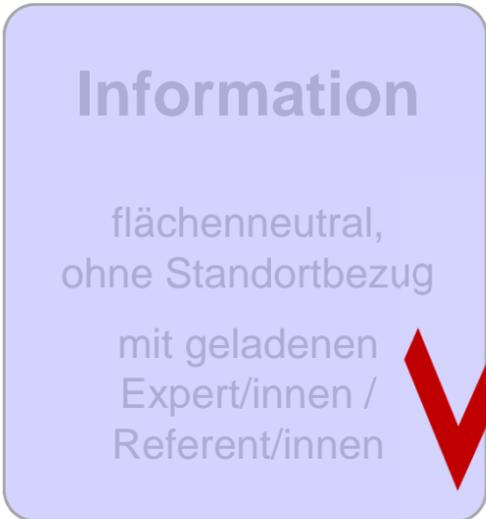
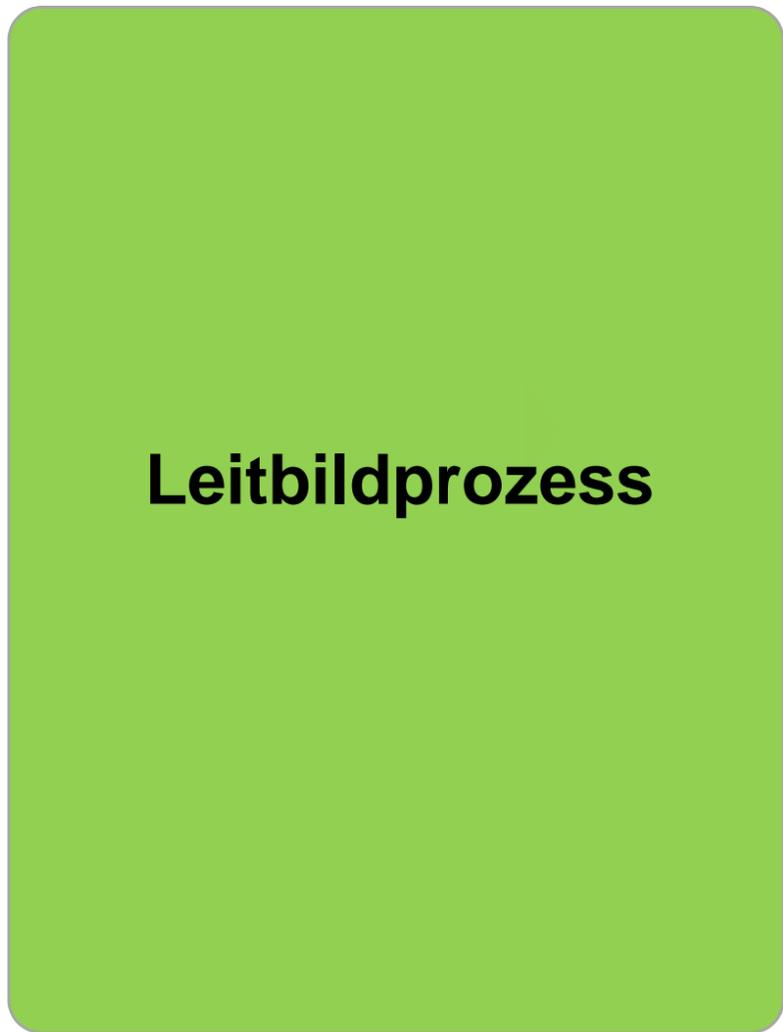


Ostern  
**Bisher**



Pfingsten

## Ablauf IBA-Bürgerdialog



10.12.2020



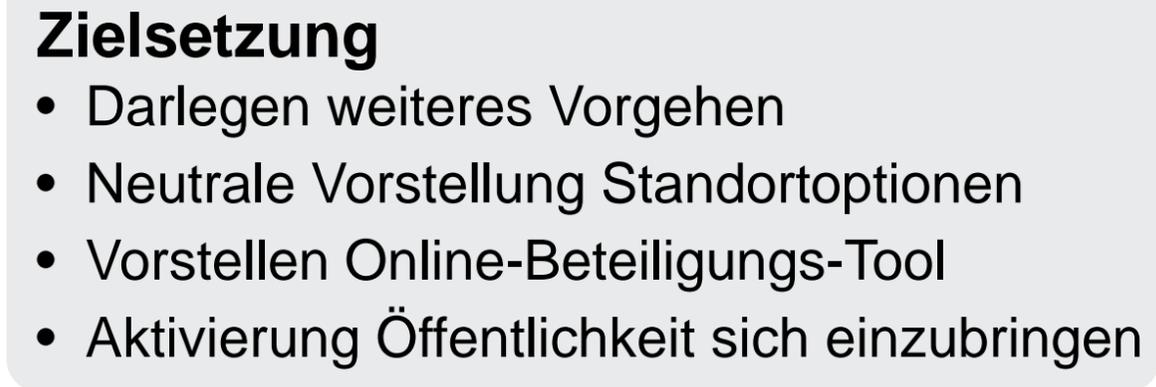
19.01.2021



26.02.2021



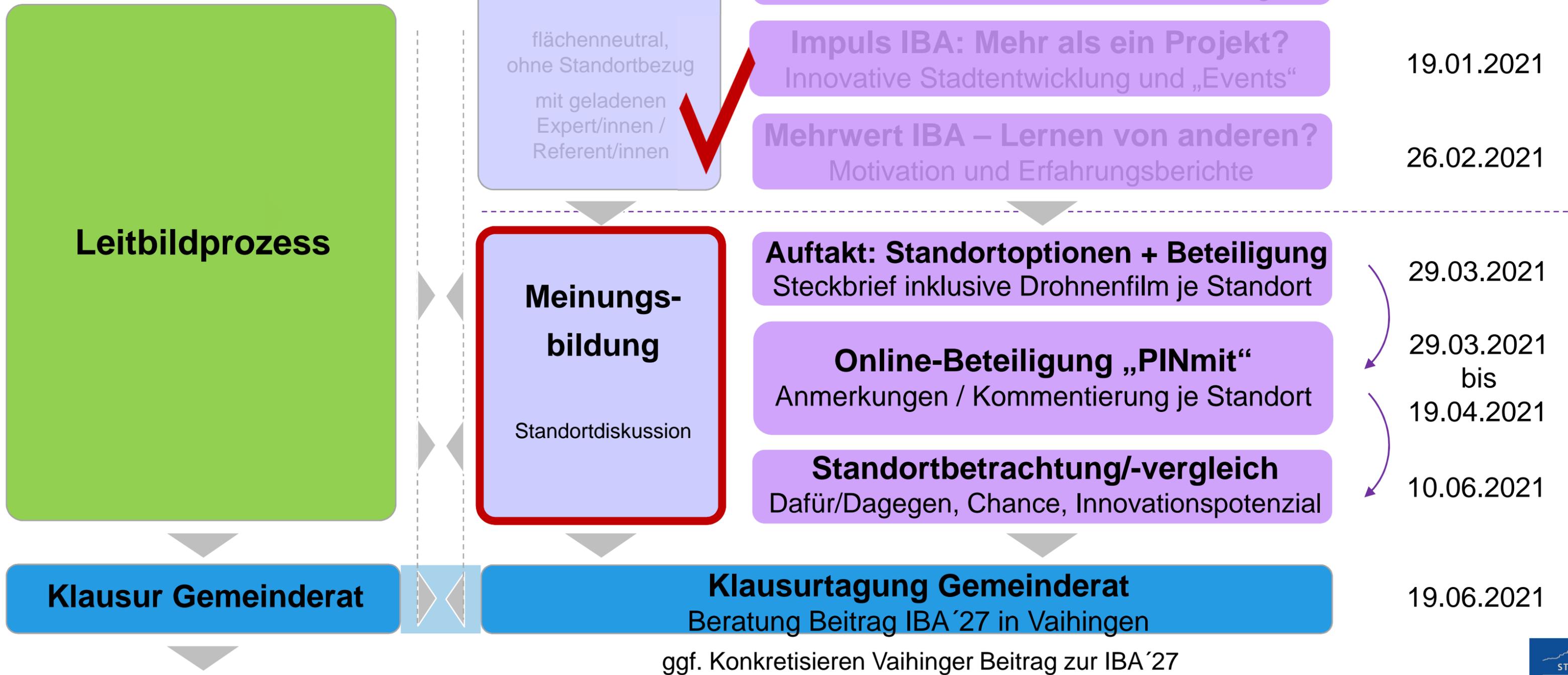
29.03.2021



**Weiter-  
entwicklung**

Pfingsten

## Ablauf IBA-Bürgerdialog





## Stimmen aus der Stadtgesellschaft - Interviews am 18. Februar 2021



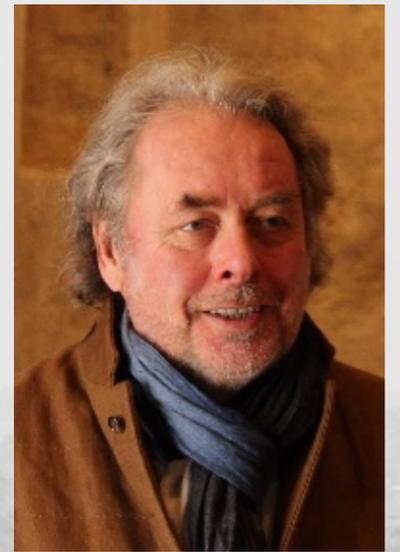
**Klaus Sämann**  
Geschäftsführer  
Sämann Kaufhaus  
GmbH & Co. KG

**Thomas Fritz**  
Geschäftsführer  
Ensinger Mineral-  
Heilquellen GmbH



**Frank Hertfelder**  
Vorsitzender  
TV Vaihingen

**Adolf Katz**  
Geschäftsführer  
Bäckerei Katz



**Kurt Willaredt**  
Geschäftsführender  
Schulleiter, Grundschule  
Enzweihingen



**Ulrike Armbruster-  
Goldstein**  
1. Vorstand,  
Kunstverein Enz e.V.



## Stimmen aus der Stadtgesellschaft - Interviews am 18. Februar 2021

### Überblick

- Persönliche Verbindung zur Stadt Vaihingen
  - Wissen / Bezug zur IBA und zum IBA-Bürgerdialog
  - Besondere Aufgaben-/Fragestellung zur Stärkung der Großen Kreisstadt
  - Mehrwert Teilnahme an der IBA und mögliche Hemmnisse
  - Chancen / Kontext IBA und Gartenschau
  - Aspekte von zentraler Bedeutung für die Entscheidung und was sollte vorher geklärt sein
- **Zuschnitt der knapp 60 min Filmmaterial in vier Kurzfilmen ...**





## Stimmen aus der Stadtgesellschaft - Interviews am 18. Februar 2021

### Veröffentlichung der vier Filme auf der Homepage

- 1. Film am 19. März 2021
- 2. Film am 21. März 2021
- 3. Film am 24. März 2021
- 4. Film am 27. März 2021





## Auftakt Meinungsbildungsphase

### Was erwartet Sie heute Abend?

#### Vorstellung der Standortoptionen

Norbert Geissel,  
Leitung Stadtplanungsamt

#### Vorführen Benutzung Online-Beteiligungstool „PINmit“

Jörn Eichhorn,  
Öffentlichkeitsarbeit und Bürgerbeteiligung

#### Abschlussumfrage und Ausblick



STADT  
VAIHINGEN  
AN DER ENZ

## IBA-Bürgerdialog

Online-Beteiligung  
29.03.-19.04.2021  
[www.vaihingen.pin-mit.de](http://www.vaihingen.pin-mit.de)

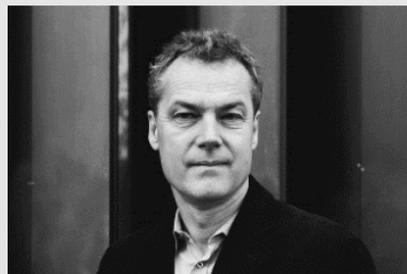


Weitere Informationen auf  
[www.vaihingen.de/d/27642](http://www.vaihingen.de/d/27642)





## Herleitung aus den bisherigen Projektinhalten



Prof. Dr. Detlef Kurth,  
TU Kaiserslautern



Uli Hellweg,  
Geschäftsführer IBA  
Hamburg 2007-2015



Beatrice Soltys,  
Baubürgermeisterin  
Stadt Fellbach



Prof. Dipl.-Ing. Christa  
Reichert, RWTH  
Aachen und Mitglied  
IBA- Expertenbeirat



Oliver Toellner,  
Prokurist BUGA 2019  
Heilbronn GmbH



Prof. Dr. Philipp  
Dechow,  
HfT Stuttgart



Andreas Hofer,  
Intendant IBA`27  
Stadtregion Stuttgart



Klaus Grübner  
Partner im Büro  
Architekturagentur  
DGNB Auditor



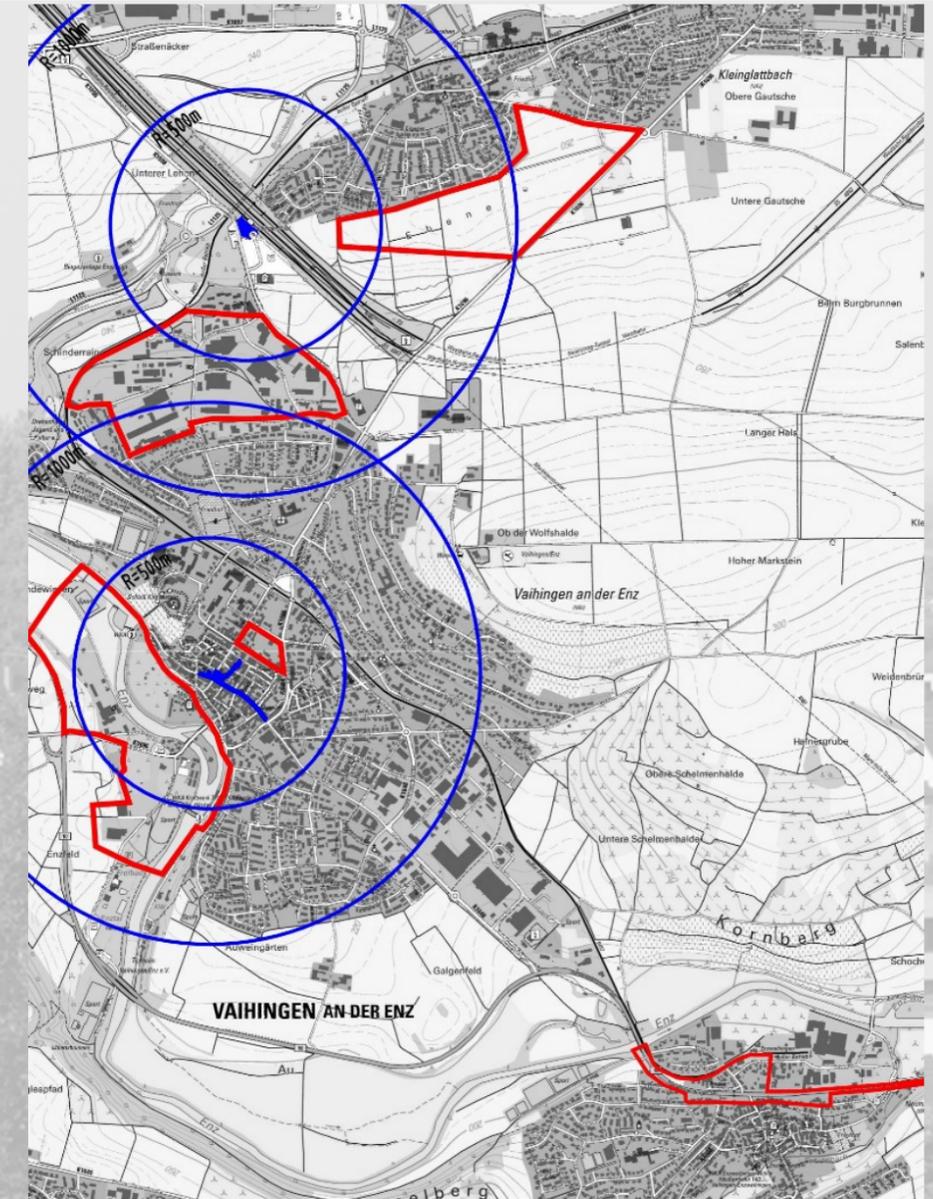
Markus Lämmle,  
Prokurist LBBW  
Immobilien Kommu-  
nalentwicklung GmbH



## Projekt- und Standortoptionen in Vaihingen an der Enz

### Überblick

- Enzweihingen: Umwidmung Verkehrsraum B 10 zu einem neuen Siedlungsrand
- Kleinglattbach- Süd II: Schaffung eines Wohnungsbau-schwerpunkts im Anschluss an den DB- Fernbahnhof
- Kernstadt: Umstrukturierung des Gewerbegebiets Fuchsloch I und II
- Kernstadt: Neubebauung im Bereich Graben-/ Friedrichstrasse im Sinne eines „urbanen Gebiets“
- Kernstadt: Lebens- und Freizeitraum „Enz“





## Herleitung der Steckbriefinhalte

### Veranstaltung vom 26.02.2021: Welche Aspekte sind wichtig für die Diskussion von Standortalternativen ?

- Eignung:  
Impulskraft, Attraktivität der Stadt fördern, Synergien schaffen, Größe des Gebietes und Besitzverhältnisse (...)
- Motivation:  
zukunftsfähige Entwicklungen, Mut zu neuen Ideen, Innovation (...)
- Alternativenbetrachtung:  
Transparenz, Darstellung der Vor- und Nachteile
- Umsetzung:  
realistische Betrachtung, finanzielle Machbarkeit, Co-Partnerschaften (...), regionale Dimension

**PROJEKTBEZEICHNUNG**

Stadtteil  
Lage

Größe  
Eigentümer  
Status  
FNP



**Bestandssituation**

- Aspekt 1
- Aspekt 2
- Aspekt 3

**Potentiale/ Strategien**

- Aspekt 1
- Aspekt 2
- Aspekt 3
- Aspekt 4
- Aspekt 5

**Investitionen**

- Aspekt 1
- Aspekt 2
- Aspekt 3
- Aspekt 4
- Aspekt 5

**Innovationsgrad/ IBA- Potentiale**

- Aspekt 1
- Aspekt 2
- Aspekt 3
- Aspekt 4
- Aspekt 5

**Drohnenfilm**





## Vorstellung der standörtlichen Steckbriefe

### Betrachtungsebenen (je Standort)

- Standortbetrachtung via Drohnenflug
- Standortpotentiale via Steckbrief
- Online im Internet abrufbar/ bewertbar

#### PROJEKTBEZEICHNUNG

Stadtteil  
Lage

Größe  
Eigentümer  
Status  
FNP



#### Bestandssituation

- Aspekt 1
- Aspekt 2
- Aspekt 3

#### Potentiale/ Strategien

- Aspekt 1
- Aspekt 2
- Aspekt 3
- Aspekt 4
- Aspekt 5

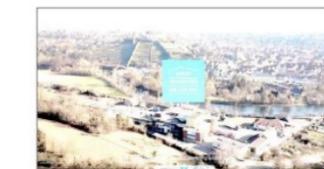
#### Investitionen

- Aspekt 1
- Aspekt 2
- Aspekt 3
- Aspekt 4
- Aspekt 5

#### Innovationsgrad/ IBA- Potentiale

- Aspekt 1
- Aspekt 2
- Aspekt 3
- Aspekt 4
- Aspekt 5

#### Drohnenfilm





## (1) Steckbrief: Enzweihingen- Umwidmung Verkehrsraum B 10 zu einem neuen Siedlungsrand

- Ausgangslage:
  - bestehende B 10- Trasse mit dem Ziel der Verlagerung (noch ohne Planfeststellungsbeschluss)
  - Eigentümer: Streubesitz und Bundesrepublik Deutschland
  - Fläche: ca. 8 ha
  - FNP: Verkehrsfläche und randliche Misch-/ Gewerbebebauung
- Bestandssituation:
  - frei werdende Straßenfläche zuzüglich Gebietsränder
  - sehr hohes Verkehrsaufkommen ohne wesentliche ökologische Qualitäten
  - verkehrsaффine Nutzungen
  - totale Trennwirkung



Umwidmung des Verkehrsraums B 10 mit angrenzenden Bereichen (Enzweihingen)



# (1) Steckbrief: Enzweihingen- Umwidmung Verkehrsraum B 10 zu einem neuen Siedlungsrand

## • Potentiale/ Strategien:

- Attraktivierung des städtebaulichen Erscheinungsbildes und der Nutzungen unter Einbeziehung weiterer Grundstücke
- Verbesserung der verkehrlichen Bezüge, insbesondere von Querungsmöglichkeiten für Fußgänger und Radfahrer
- Ausweisung von Innenentwicklungspotentialen (Nord/ Süd)
- Erstellung einer Planungskonzeption in Szenarien

## • Investitionen:

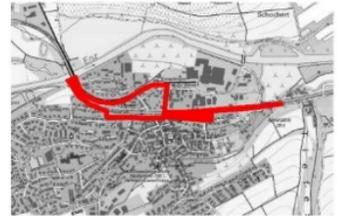
- grundstücks-/ vorhabensbezogen
- keine wesentlichen infrastrukturellen Folgekosten

## • Innovationsgrad/ IBA- Potentiale:

- Aufwertung verlärmter Quartiere mit Potentialen (z.B. Ortskern)
- Themenfeld „Nutzungsmischung“

### UMWIDMUNG VERKEHRSRAUM B 10 ZU EINEM NEUEN SIEDLUNGSRAND

Stadtteil	Enzweihingen
Lage	Bestehende B 10- Trasse nördlich des Ortskern
Größe	ca. 8 ha
Eigentümer	Streubesitz und Bundesrepublik
Status	überwiegend bebaut
FNP	Verkehrsfläche und randliche Mischbauflächen



#### Bestandssituation

- frei werdende Straßenflächen aufgrund zu erwartender B 10- Verlegung an den Rändern teilweise mit verkehrsauffinen Nutzungen (Gebrauchtwagenhandel u.ä.) und minderwertigen Abstell-/ Lagerflächen- dadurch kein attraktives Erscheinungsbild
- bisher durch bestehendes Verkehrsaufkommen sehr stark belasteter Raum, ohne wesentliche ökologische Qualität
- Zäsur zwischen den beiden Siedlungsbereichen
- im Osten und Westen erfolgt eine Anbindung an die neue Trasse der B 10. Perspektive: innerörtliche Rückstufung als Kreisstraße (vorbehaltlich Planfeststellungsbeschluss) mit deutlich verringertem Verkehrsaufkommen

#### Potentiale/ Strategien

- Attraktivierung des städtebaulichen Erscheinungsbildes und der funktionalen Nutzungen unter Einbeziehung der sonstigen Grundstücksflächen, Neuordnung von Teilbereichen
- Verbesserung der verkehrlichen Bezüge, insbesondere Schaffung von Querungsmöglichkeiten für Fußgänger und Radfahrer
- Anbindung/ Ausbau Wegebeziehungen zur WEG- Trasse
- Neugestaltung des Straßenraums entsprechend der neuen Funktionen
- Ausweisung von Innenentwicklungspotentialen, die der Stärkung des südlich angrenzenden Ortskerns dienen
- Realisierung eines Übergangs vom Gewerbe (im Norden) zum Wohnen (im Süden)
- zur Sicherung von Entwicklungsmöglichkeiten auch kommunaler Zwischenerwerb von Grundstücken mit Weiterverkauf an Investoren wünschenswert

#### Investitionen

- grundstückstücker-/ vorhabenbezogene (private) Investitionen mit mittelfristiger Ausrichtung
- keine wesentlichen infrastrukturellen Folgekosten

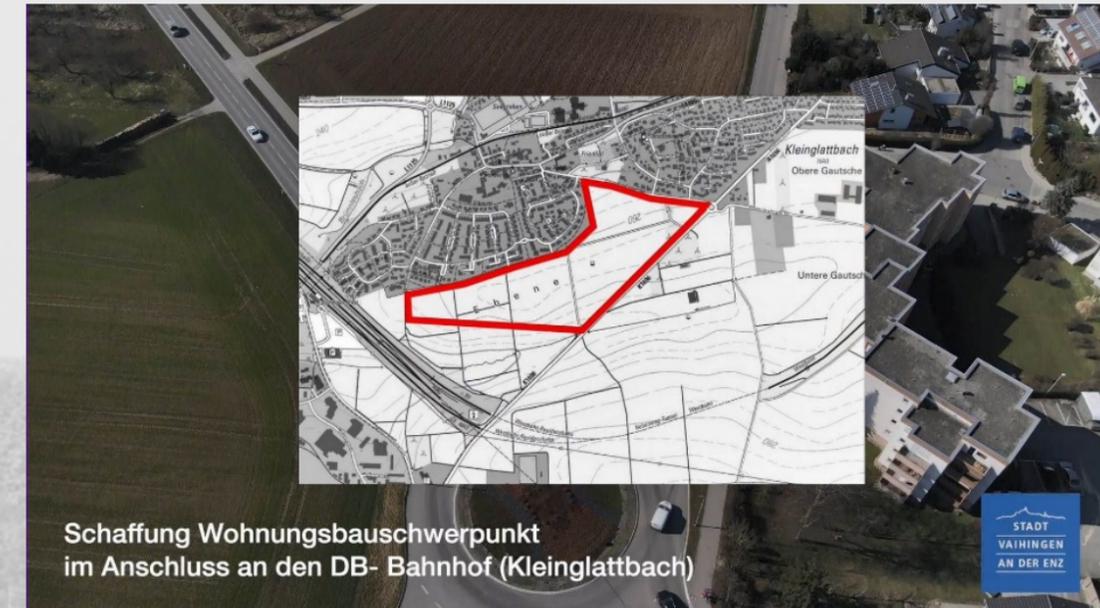
#### Innovationsgrad/ IBA- Potentiale

- Schaffung eines gemischt genutzten Quartiers anstelle von verlärmten Rändern mit Entwicklungsimpulsen für den angrenzenden Ortskern
- Umsetzung neuer Handlungsstrategien
- Themenfeld „Nutzungsmischung“



## (2) Steckbrief: Kleinglattbach-Süd II- Schaffung eines Wohnungsbauschwerpunkts im Anschluss an den DB- Fernbahnhof

- Ausgangslage:
  - östlich des Bahnhofs und südlich des bestehenden Wohngebietes
  - diverse Eigentümer (2 Haupteigentümer)
  - Fläche: ca. 20 ha (davon ca. 13 ha „Reservoir“)
  - FNP: geplante Wohnbaufläche (Wohnungsbauerschwerpunkt)
- Bestandssituation:
  - Außenbereichsfläche mit Entwicklungsoptionen
  - landwirtschaftliche Nutzflächen in überwiegend ausgeräumter Ackerflur
  - randlicher Streuobstbestand, Hungerbach als Naturerfahrungsraum
  - Bedeutung als Naherholungsraum
  - archäologisches Bodendenkmal
  - Nahversorgung durch örtlichen Vollsortimenter, Direktvermarkter



Schaffung Wohnungsbauerschwerpunkt  
im Anschluss an den DB- Bahnhof (Kleinglattbach)



## (2) Steckbrief: Kleinglattbach-Süd II- Schaffung eines Wohnungsbauschwerpunkts im Anschluss an den DB- Fernbahnhof

### • Potentiale/ Strategien:

- Schaffung einer qualitätsvollen Außenentwicklung nach IBA-Maßstäben mit einem zukunftsfähigen Energie-/ Wärmekonzept
- laut Regionalplan als Wohnungsbauschwerpunkt mit 90 EW/ha (entspricht ca. 1.800 Einwohnern)
- Durchführung eines Wettbewerbsverfahren, Gebietsentwicklungsmodell, Gewinnung von Investoren, z.B. für „bezahlbares Wohnen“

### • Investitionen:

- grundstücks-/ vorhabensbezogen mit kurz- bis langfristiger Ausrichtung
- sehr hohe infrastrukturelle Folgekosten seitens der Stadt

### • Innovationsgrad/ IBA- Potentiale:

- Themenfeld „Ort der Begegnung“, als „Reservoir“ seit 2019 im IBA-Netz

#### KLEINGLATTBACH-SÜD II: SCHAFFUNG EINES WOHNUNGSBAUSCHWERPUNKTS IM ANSCHLUSS AN DEN DB- FERNBAHNHOF

<b>Stadtteil</b>	Kleinglattbach
<b>Lage</b>	östlich des Bahnhofs und südlich des bestehenden Wohngebiets
<b>Größe</b>	ca. 20 ha
<b>Eigentümer</b>	diverse Grundstückseigentümer (2 Haupteigentümer)
<b>Status</b>	unbebaut
<b>FNP</b>	geplante Wohnbaufläche



#### Bestandssituation

- Nachbarschaft/ Nähe zum Bahnhof
- Außenbereichsfläche mit Entwicklungsoption im Flächennutzungsplan, angrenzend an das bestehende Wohngebiet „Kleinglattbach- Süd“
- Landwirtschaftliche Nutzflächen in überwiegend ausgeräumter Ackerflur, Böden mit besonderer Bedeutung für die Landwirtschaft (Vorrangflur Stufe I).
- randlicher Streuobstbestand, im Bereich des Hungerbachs aufgewertet als Naturerfahrungsraum
- Bedeutung als Naherholungsbereich
- Archäologisches Bodendenkmal
- Nahversorgung durch örtlichen Vollsortimenter und Direktvermarkter gesichert, weitere Infrastruktureinrichtungen in der Kernstadt

#### Potentiale/ Strategien

- Schaffung einer qualitätsvollen Außenentwicklung mit regionalem Bezug nach IBA- Maßstäben mit Energie- und Wärmekonzept etc.
- räumliche Erweiterung des bestehenden Wohngebietes, laut Regionalplan als Wohnungsbauschwerpunkt mit einer Bruttowohndichte von 90 EW/ ha ausgewiesen (entspricht ca. 1.800 Einwohner)
- Teilbereich „Reservoir“ (ca. 13 ha) ergäbe einen Zuwachs von ca. 1.200 Einwohner
- Durchführung eines städtebaulichen Wettbewerbs (Gesamtfläche) zur Umsetzung der Planungsziele (ggfs. in Teilabschnitten). Abstimmung mit den betroffenen Grundstückseigentümern zum Gebietsentwicklungsmodell und den weiteren Modalitäten
- Gewinnung von Investoren, auch zur Realisierung von „bezahlbarem Wohnraum“

#### Investitionen

- grundstücks- und vorhabenbezogene (private) Investitionen mit kurz-, mittel- und langfristiger Ausrichtung (z.B. Gebietserschließung inkl. Ver- und Entsorgung, Ausgleichsmaßnahmen etc.)
- Sehr hohe infrastrukturelle Folgekosten seitens der Stadt aufgrund der zu erwartenden Bevölkerungszunahme (z.B. Kindergarten, Schule, Sport- und Freizeiteinrichtungen etc.)

#### Innovationsgrad/ IBA- Potentiale

- Schaffung von Wohnraum für die regionale Nachfrage mit Qualifizierung des Bahnhofumfelds bei guter Erreichbarkeit (Themenfeld „Orte der Bewegung und Begegnung“); ggfs. auch Nutzungsmischungen
- Fläche „ReserVoir“ (ca. 13 ha) seit 2019 als IBA- Netzvorhaben



### (3) Steckbrief: Umstrukturierung des Gewerbegebietes Fuchsloch I und II

- Ausgangslage:

- Gewerbegebiet zwischen Gremp-, Hauff-, Steinbeiss- und Neuer Bahnhofstrasse
- Streubesitz, überwiegend bebaut
- Fläche: ca. 33 ha
- FNP: Gewerbebaufläche

- Bestandssituation:

- großes zusammenhängendes Gewerbegebiet
- überwiegend bebaut seit den 1960/ 70er Jahren mit teilweise überalterter Bausubstanz
- großzügige Grundstückszuschnitte mit erheblichen betrieblichen Entwicklungspotentialen
- große gewerbliche Nutzungsspreizung
- punktuell Baulücken, Leerstände und mindergenutzte Flächen



Umstrukturierung des Gewerbegebietes „Fuchsloch I und II“





## (3) Steckbrief: Umstrukturierung des Gewerbegebietes Fuchsloch I und II

- Potentiale/ Strategien:
  - Initiierung und aktive Steuerung eines Umstrukturierungsprozesses
  - Überprüfung des bauplanungsrechtlichen Rahmens
  - Dialog zwischen Eigentümern, Mieter und Interessenten
  - Betonung der Standortgunst
  - punktuelle Impulse, Schaffung von Anreizen
  - Aquse von Fördermitteln, z.B. der städtebaulichen Erneuerung
- Investitionen:
  - grundstücksbezogene, betriebliche Investitionen
  - kommunale Zwischenfinanzierung von Grundstücken („Impulse“)
- Innovationsgrad/ IBA- Potentiale:
  - langfristige Inwertsetzung des Gebietes („Flächenrecycling“)
  - Themenfeld „Produktive Stadt“

### UMSTRUKTURIERUNG DES GEWERBE-GEBIETES FUCHSLOCH I UND II

Stadtteil	Kernstadt
Lage	Gewerbegebiet zwischen Grem-, Hauff-, Steinbeiss- und Neuer Bahnhofstraße
Größe	ca. 33 ha
Eigentümer	Streubesitz
Status	überwiegend bebaut
FNP	Gewerbebaufläche



#### Bestandssituation

- großes zusammenhängendes Gewerbegebiet, unmittelbar angrenzende Wohnbebauung im Süden
- überwiegend besiedelt seit den 1960/70er Jahren mit teilweise überalterter Bausubstanz
- Gebäudeleerstände und Mindernutzungen, vereinzelt Neubebauung mit Nachfolgenutzungen
- punktuell Baulücken und landwirtschaftliche Nutzung
- großzügige Grundstückszuschnitte und erhebliche betriebliche Entwicklungspotentiale
- große gewerbliche Nutzungsspreizung

#### Potentiale/ Strategien

- Initiierung und aktive Steuerung eines Umstrukturierungsprozesses zur Realisierung punktueller Impulse sowie Überprüfung des bauplanungsrechtlichen Rahmens
- Platzierung eines Dialogs zwischen Grundstückseigentümern, Mietern/ Pächtern und Ansiedlungswilligen
- Erstellen eines „Masterplans“
- Schaffung von Anreizen (z.B. Aufnahme in ein Programm der städtebaulichen Erneuerung)
- Betonung der Standortgunst am DB- Fernbahnhof (ideal für Dienstleistungsbetriebe u.ä.)
- Begleitung von baulichen Nachverdichtungen, Neuansiedlungen
- Aufwertung des öffentlichen Raums
- Kommunale Steuerung der Grundstücksentwicklung durch Grundstücks-zwischenenerwerbe

#### Investitionen

- Grundstücksbezogene (betriebliche) Investitionen
- Kommunale Zwischenfinanzierungen von Grundstücken („Impulse“)
- geringe infrastrukturelle Folgekosten
- Zuschussmöglichkeiten im Rahmen von Sanierungsprogrammen

#### Innovationsgrad/ IBA- Potentiale

- langfristige Inwertsetzung des Gebietes („Flächenrecycling“)
- zukunftsfähige ökologische Ausrichtung (z.B. Installation Energie-, Regenwasserkonzept u.a.m.)
- IBA- Themenfeld „Produktive Stadt“



## (4) Steckbrief: Neubebauung im Bereich Graben-/ Friedrichstrasse im Sinne eines „urbanen Gebietes“

- Ausgangslage:
  - Quartier zwischen Graben-, Heilbronner-, Friedrich- und Franckstrasse
  - wenige Grundstückseigentümer, teilweise bebaut/ Brachfläche
  - Fläche: ca. 2 ha
  - FNP: Mischbaufläche
- Bestandssituation:
  - Innenstadtquartier, komplett von Straßen umgeben
  - nach Süden abfallendes Gelände (1 Geschoss)
  - angrenzend an die (historische) Altstadt
  - punktuell denkmalgeschützte Bausubstanz
  - in zentraler Quartierslage umfassende Brachfläche



Graben-/ Friedrichstraße im Sinne eines „urbanen Quartiers“



## (4) Steckbrief: Neubebauung im Bereich Graben-/ Friedrichstrasse im Sinne eines „urbanen Gebietes“

### • Potentiale/ Strategien:

- grundlegende städtebauliche Neuordnung im Bereich der Brachen
- Mix unterschiedlichster Nutzungen (Wohnen, Handel, Dienstleistung)
- TG- Lösungen, dadurch Spielräume für Begegnung/ Aufenthalt
- großes fußläufiges Einzugsgebiet
- Schaffung einer Verbindung zur historischen Altstadt
- Durchführung eines wettbewerblichen Verfahrens

### • Investitionen:

- grundstücksbezogene, private Investitionen
- geringe infrastrukturelle Folgekosten

### • Innovationsgrad/ IBA- Potentiale:

- Themenfeld „Nutzungsmischung“
- Themenfeld „Zukunft der Zentren“

#### NEUBEBAUUNG IM BEREICH GRABEN-/ FRIEDRICHSTRASSE IM SINNE EINES „URBANEN GEBIETES“

Stadtteil	Kernstadt
Lage	Quartier zwischen Graben-, Heilbronner-, Friedrich- und Franckstraße
Größe	ca. 2 ha
Eigentümer	wenige Grundstückseigentümer
Status	teilweise bebaut und Brache
FNP	Mischbaufläche



#### Bestandssituation

- Innenstadtquartier, komplett von Straßen umgeben mit durchgehend nach Süden abfallender Topographie (mehr als 1 Geschoss)
- gute Erschließungsvoraussetzungen, angrenzend an Bushaltestelle mit zahlreichen Buslinien
- punktuell denkmalgeschützte Bausubstanz (z.B. Gehöft „Engel“, Oberamtsgefängnis, Wohnhäuser)
- vielfältige Nutzungen in den EG- Flächen (z.B. Gemeinbedarfsflächen, Gastronomie, Einzelhandel) sowie Hotellerie
- derzeit teilweise Brachfläche im Quartiersinnenbereich

#### Potentiale/ Strategien

- Brache und Leerstand ermöglichen eine grundlegende Neuordnung
- denkbar ist ein umfassender Mix unterschiedlichster Nutzungen mit („bezahlbarem“) Wohnen, Büros, Einzelhandel etc.
- Parkplatzlösungen in Tiefgaragen wünschenswert, dadurch Spielräume für Begegnung und zum Aufenthalt.
- aufgrund der Lage erhebliches fußläufiges Einzugsgebiet (gesamte Altstadt) mit Impulswirkung für die Kern-/ Altstadt
- Verbindung zur historischen Altstadt (Marktplatz/ Fußgängerzone) ist topographisch und funktional anspruchsvoll (aber leistbar)
- Durchführung eines wettbewerblichen Verfahrens zur Erlangung unterschiedlicher städtebaulich- architektonischer Lösungsansätze unter Einbindung der Öffentlichkeit
- nach baulicher Umsetzung der/des Vorhaben/s zusätzliche Aufwertung des öffentlichen Raums erforderlich

#### Investitionen

- grundstücksbezogene (private) Investitionen
- kurz- bis mittelfristige finanzielle Ausrichtung
- geringe infrastrukturelle Folgekosten

#### Innovationsgrad/ IBA- Potentiale

- Schaffung eines gemischt genutzten Quartiers in innerstädtischer Lage mit deutlicher Strahlkraft in die Stadt hinein inkl. moderner Wohnformen zur Stärkung der Kernstadt
- hoher Innovationsgrad im Hinblick auf die mögliche Mischung unterschiedlicher Funktionen und Nutzungen
- IBA- Themenfelder „Nutzungsmischung“ und/ oder „Zukunft der Zentren“



## (5) Steckbrief: Lebens- und Freizeitraum „Enz“

- Ausgangslage:
  - Grünflächen beiderseits der Enz inkl. Enssle-, Weller- und Häckerareal vom „Badplatz“ bis zum „Rondell“
  - überwiegend in städtischem Eigentum/ Privatgrundstücke
  - Fläche: ca. 44 ha
  - FNP: Grünflächen und Außenbereich
- Bestandssituation:
  - weitgehend intakter Landschaftsraum, punktuell durch Bebauung gestört
  - südwestlich an die historische Altstadt angrenzend („Bürgergärten“)
  - Erlebbarkeit der Enz aus Gründen des Hochwasserschutzes eingeschränkt (Dämme, Steilufer)
  - teilweise Landschaftsschutzgebiet
  - beliebt: Enztalradweg und Stocherkahnfahrten auf der Enz



## (5) Steckbrief: Lebens- und Freizeitraum „Enz“

### • Potentiale/ Strategien:

- Schaffung hoher Erholungs-, Freizeit- und Aufenthaltsqualitäten durch Gestaltungsmaßnahmen im Uferbereich („Enzstrand“), den Bürgergärten und angrenzenden öffentlichen Grünflächen
- Wegeführung Radfahrer und Fußgänger, Wasser-/ Kinderspielplatz
- Gastronomie, Kultur
- gewässerökologisch weiter aufwertbar (Durchgängigkeit)
- Zuschlag Durchführung Gartenschau 2029

### • Investitionen:

- Vaihinger „Großprojekt“ mit kurz- bis langfristigen Investitionen
- erste Förderzusagen („Natur in Stadt und Land“)

### • Innovationsgrad/ IBA- Potentiale:

- Themenfeld „Necker [und Zuflüsse] als Lebensraum

#### LEBENS- UND FREIZEITRAUM „ENZ“

Stadtteil	Kernstadt
Lage	Grünflächen beiderseits der Enz inkl. Enssle-, Weller- und Häckerareal vom „Badplatz“ bis zum „Rondell“
Größe	ca. 44 ha
Eigentümer	überwiegend in städtischem Eigentum
Status	Garten-/ Grünflächen, punktuell bebaut und Brachflächen
FNP	Grünflächen und Außenbereich



#### Bestandssituation

- weitgehend intakter Landschaftsraum im Enztal (von Rosswag bis Enzweihingen), punktuell gestört (Häckerareal, Verkehrsübungsplatz und Wohngebäude), teilweise Landschaftsschutzgebiet
- südwestlich angrenzend an die Altstadt, jedoch bisher so nicht wahrnehmbar. „Bürgergärten“ mit historischem räumlichem Bezug
- Erlebbarkeit der Enzaue ist tendenziell nicht gegeben (ohne räumliche Anbindung an den Fluss, bisher durch Dämme/ Steilufer aus Gründen des Hochwasserschutzes abgeschottet)
- teilweise Lage im Überschwemmungsbereich
- Landschaftsschutzgebiet westlich der Enz
- beliebt: Enzradweg und Stocherkahnfahrten auf der Enz.

#### Potentiale/ Strategien

- hohe ökologische Wertigkeit (Flora-Fauna-Habitat- Gebiet-FFH), gewässerökologisch aufwertbar (eingeschränkte Durchgängigkeit der Enz)
- Schaffung hoher Erholungs-, Freizeit- und Aufenthaltsqualitäten durch Gestaltungsmaßnahmen im Uferbereich („Enzstrand“), in den Bürgergärten und in den sonstigen öffentlichen Freiflächen
- Verbesserung der Wegeführung Radfahrer/ Fußgänger entlang der Enz, barrierefreie Querungen etc.
- Aufwertung durch ergänzende Angebote wie Wasser-/ Kinderspielplatz, Gastronomie, Naherholung/ Freizeitgestaltung/ Naturerlebnis u.a.m.
- Bündelung unterschiedlicher Maßnahmen zum Hochwasserschutz, zur Gewässerrenaturierung, Denkmalpflege und zur Städtebauförderung
- Zuschlag zur Durchführung der Gartenschau im Jahr 2029

#### Investitionen

- Vaihinger „Großprojekt“ mit kurz- bis mittelfristigen kommunalen Investitionen, jedoch sind erste Fördermittelzusagen bereits ausgesprochen

#### Innovationsgrad/ IBA- Potentiale

- Schaffung eines hochwertig gestalteten Landschaftsraums mit attraktiven Naherholungsangeboten im räumlichen Anschluss an die historische Altstadt
- sehr hohes Identifikationspotential für die Gesamtstadt und die Region
- Themenfeld „Necker [und Zuflüsse] als Lebensraum“ und „Zukunft der Zentren“



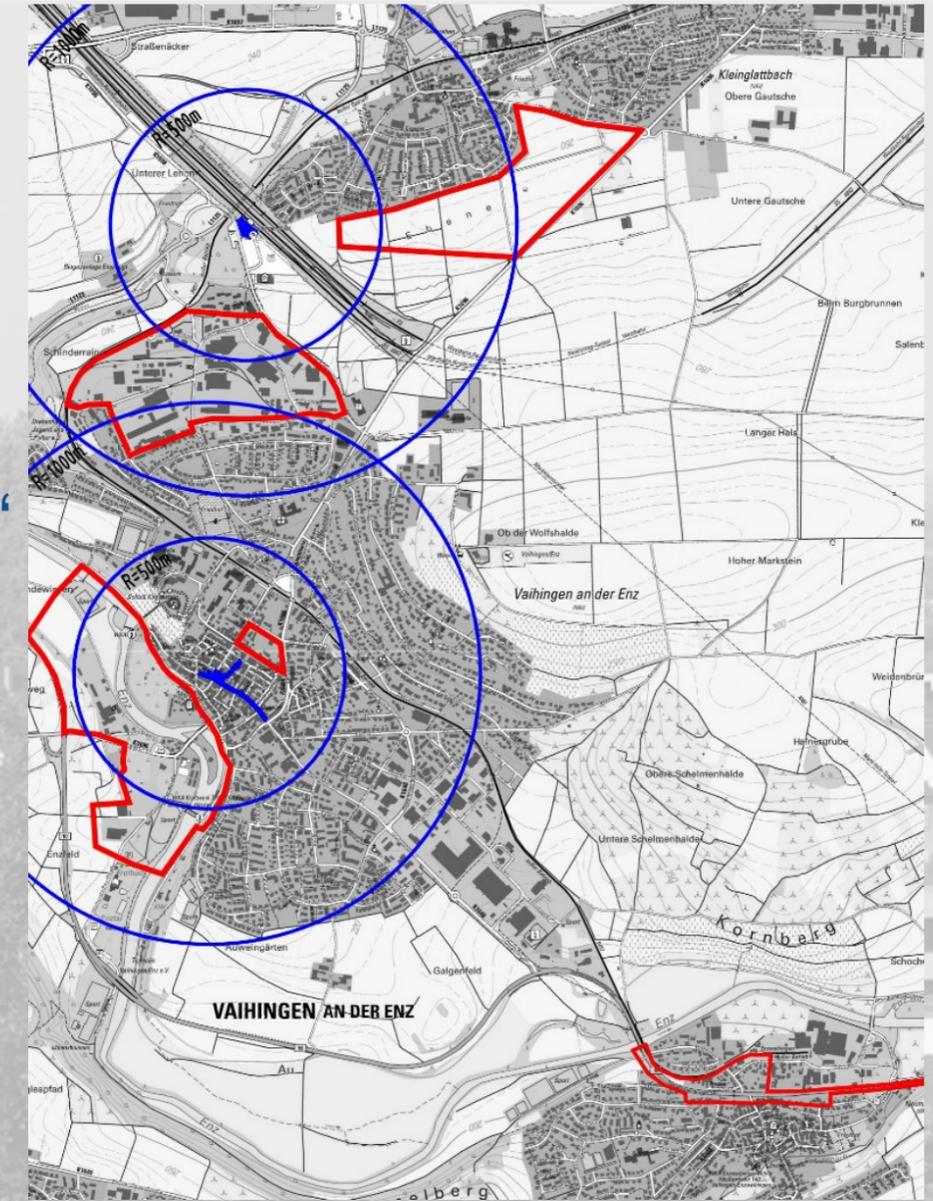
## Steckbrief: **Zusammenfassung**

- Standortoptionen:

- Enzweihingen: Umwidmung Verkehrsraum B 10
- Kleinglattbach- Süd II: Wohnungsbauschwerpunkts am Bahnhof
- Kernstadt: Umstrukturierung Gewerbegebiet Fuchsloch I und II
- Kernstadt: Neubebauung Urbanes Gebiet „Graben-/ Friedrichstr.“
- Kernstadt: Lebens- und Freizeitraum „Enz“

- Gegenüberstellung und online Bewertung:

- PINmit
- Statements
- Sternebewertung



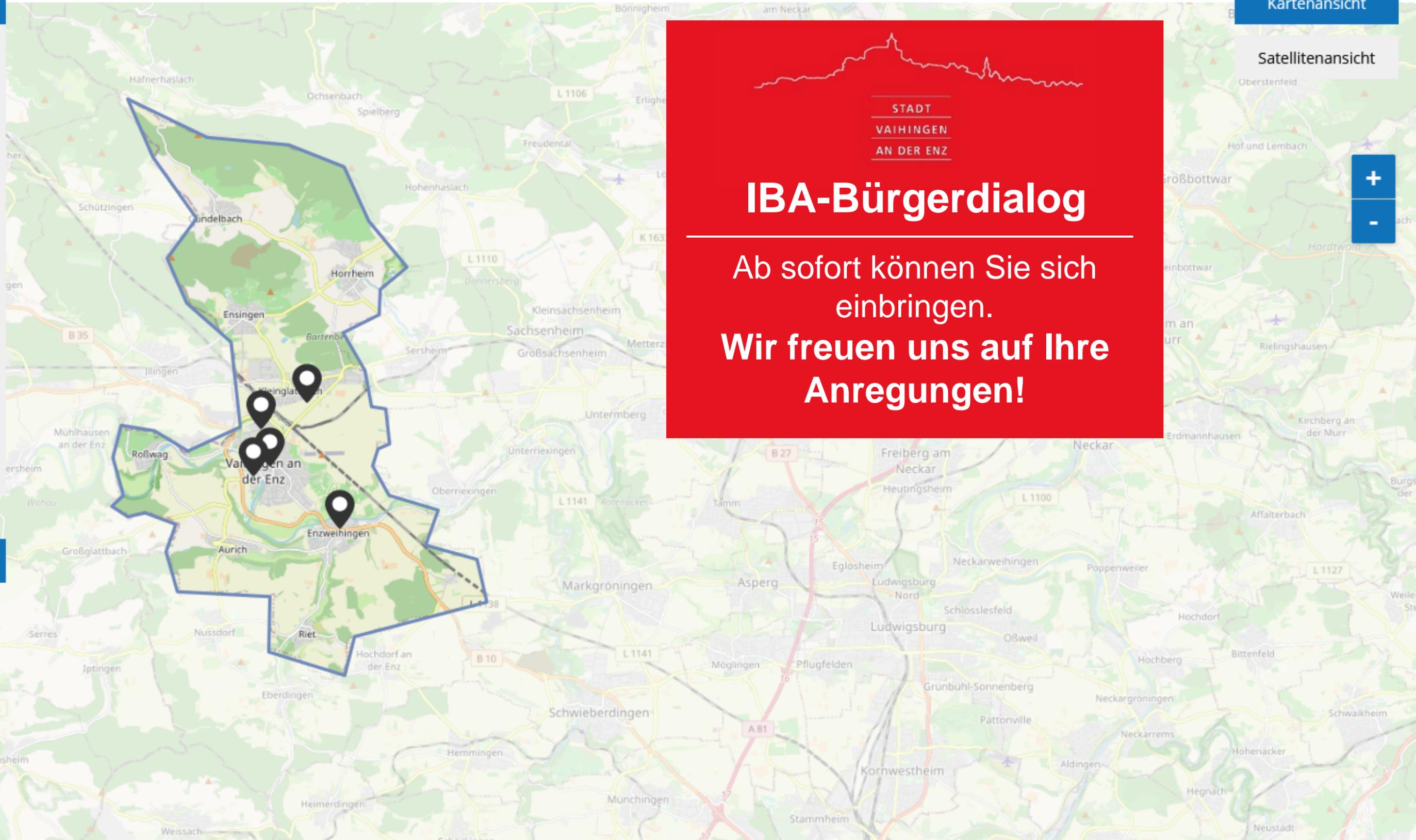
# IBA-Bürgerdialog Stadt Vaihingen an der Enz

## Online-Beteiligung Standortdiskussion

### STANDORTE

- Umwidmung Verkehrsraum B10 zu einem neuen Siedlungsrand
- Kleinglattbach-Süd II: Schaffung eines Wohnungsbauschwerpunkts im Anschluss an den DB-Fernbahnhof
- Umstrukturierung Gewerbegebiet Fuchsloch I und II
- Neubebauung im Bereich Graben-/Friedrichstrasse im Sinne eines "Urbanen Gebietes"
- Lebens- und Freizeitraum "Enz"

### NEUE STANDORTIDEE



### Kartenansicht

### Satellitenansicht



STADT  
VAIHINGEN  
AN DER ENZ

**IBA-Bürgerdialog**

Ab sofort können Sie sich einbringen.  
**Wir freuen uns auf Ihre Anregungen!**

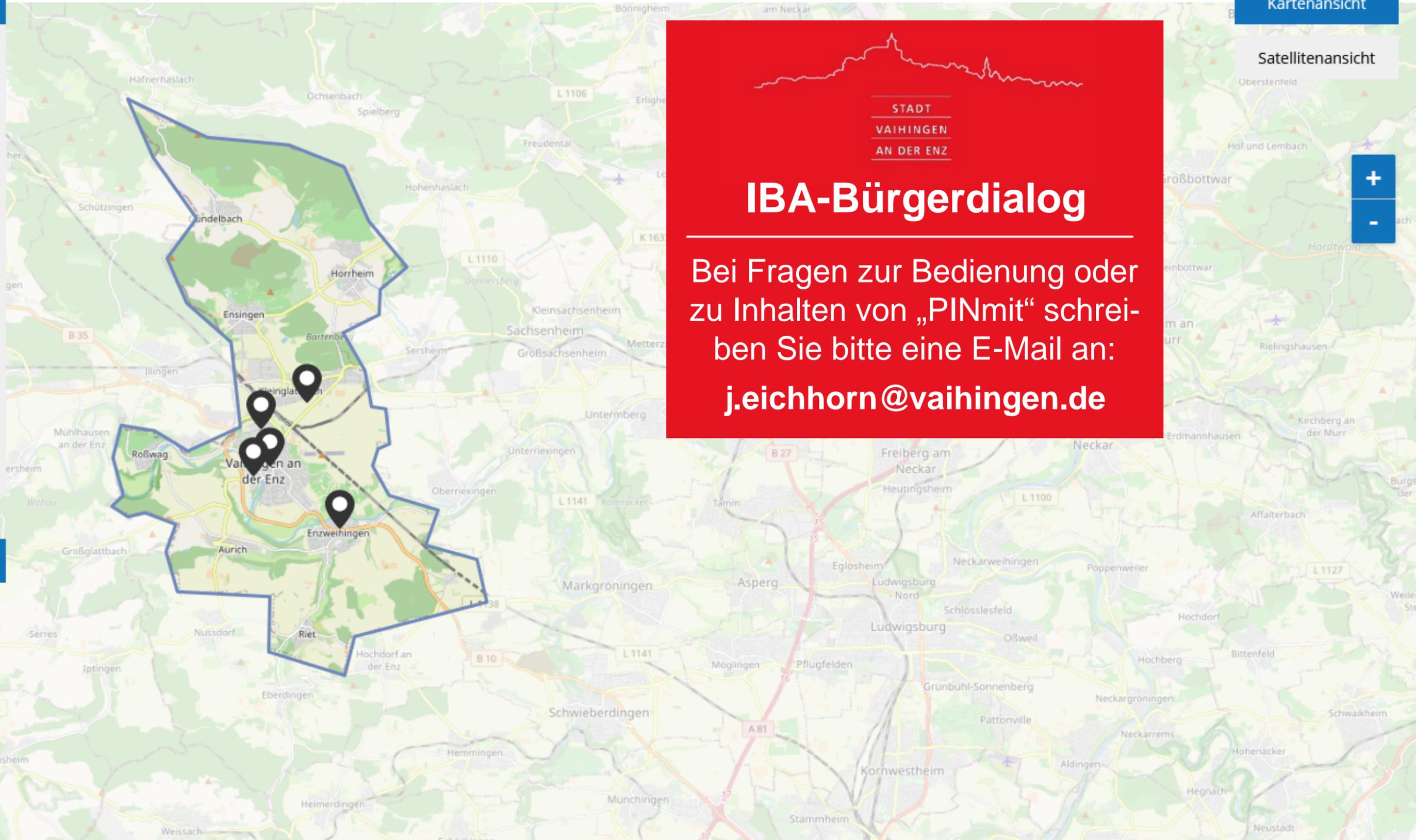
# IBA-Bürgerdialog Stadt Vaihingen an der Enz

## Online-Beteiligung Standortdiskussion

### STANDORTE

- Umwidmung Verkehrsraum B10 zu einem neuen Siedlungsrand
- Kleinglattbach-Süd II: Schaffung eines Wohnungsbauschwerpunkts im Anschluss an den DB-Fernbahnhof
- Umstrukturierung Gewerbegebiet Fuchsloch I und II
- Neubebauung im Bereich Graben-/Friedrichstrasse im Sinne eines "Urbanen Gebietes"
- Lebens- und Freizeitraum "Enz"

### NEUE STANDORTIDEE



### Kartenansicht

### Satellitenansicht



STADT  
VAIHINGEN  
AN DER ENZ

## IBA-Bürgerdialog

Bei Fragen zur Bedienung oder zu Inhalten von „PINmit“ schreiben Sie bitte eine E-Mail an:  
**[j.eichhorn@vaihingen.de](mailto:j.eichhorn@vaihingen.de)**



## Abschlussumfrage

### Online-Stream mit Slido starten

**A** [www.sli.do](http://www.sli.do) aufrufen  
und Event-Code eingeben

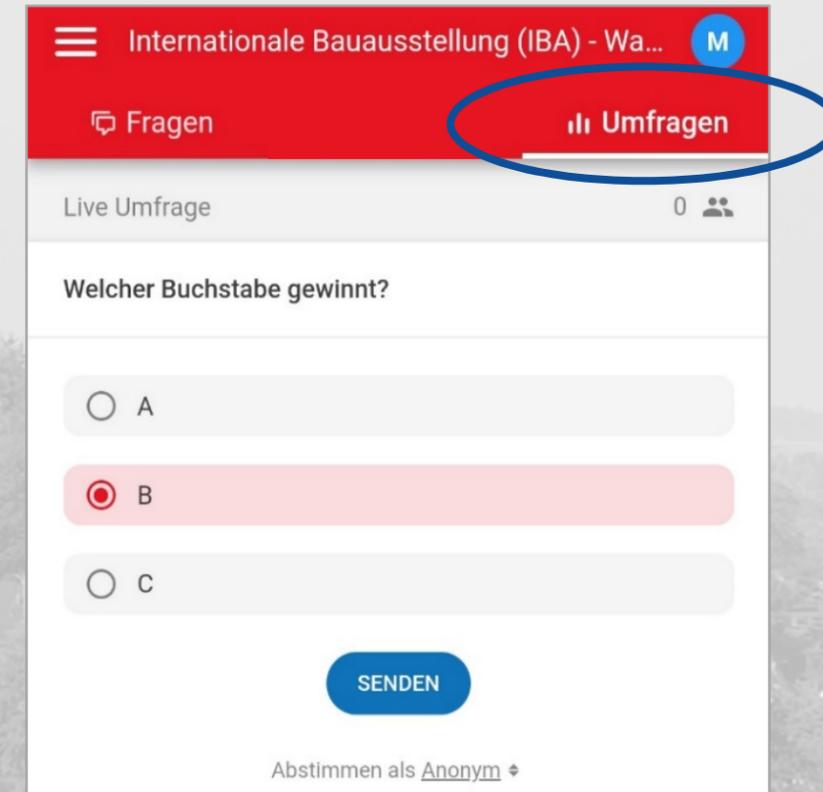
Als  
Teilnehmer  
beitreten?

#V293

Teilnehmen

oder

**B** QR-Code  
abscannen





## Abschlussumfrage

- **Wie hat Ihnen heute das Veranstaltungsformat des IBA-Bürgerdialogs gefallen?**

> Zur Bewertung können Sie bis zu 10 Sterne vergeben ... 

- **Wie informativ fanden Sie die vierte Veranstaltung des IBA-Bürgerdialogs?**

> Zur Bewertung können Sie bis zu 10 Sterne vergeben ... 

- **Wie motiviert sind Sie nach der heutigen Veranstaltung, sich über die Beteiligungsseite [www.vaihingen.pin-mit.de](http://www.vaihingen.pin-mit.de) im IBA-Bürgerdialog aktiv einzubringen?**

> Zur Bewertung können Sie jeweils bis zu 10 Sterne vergeben ... 

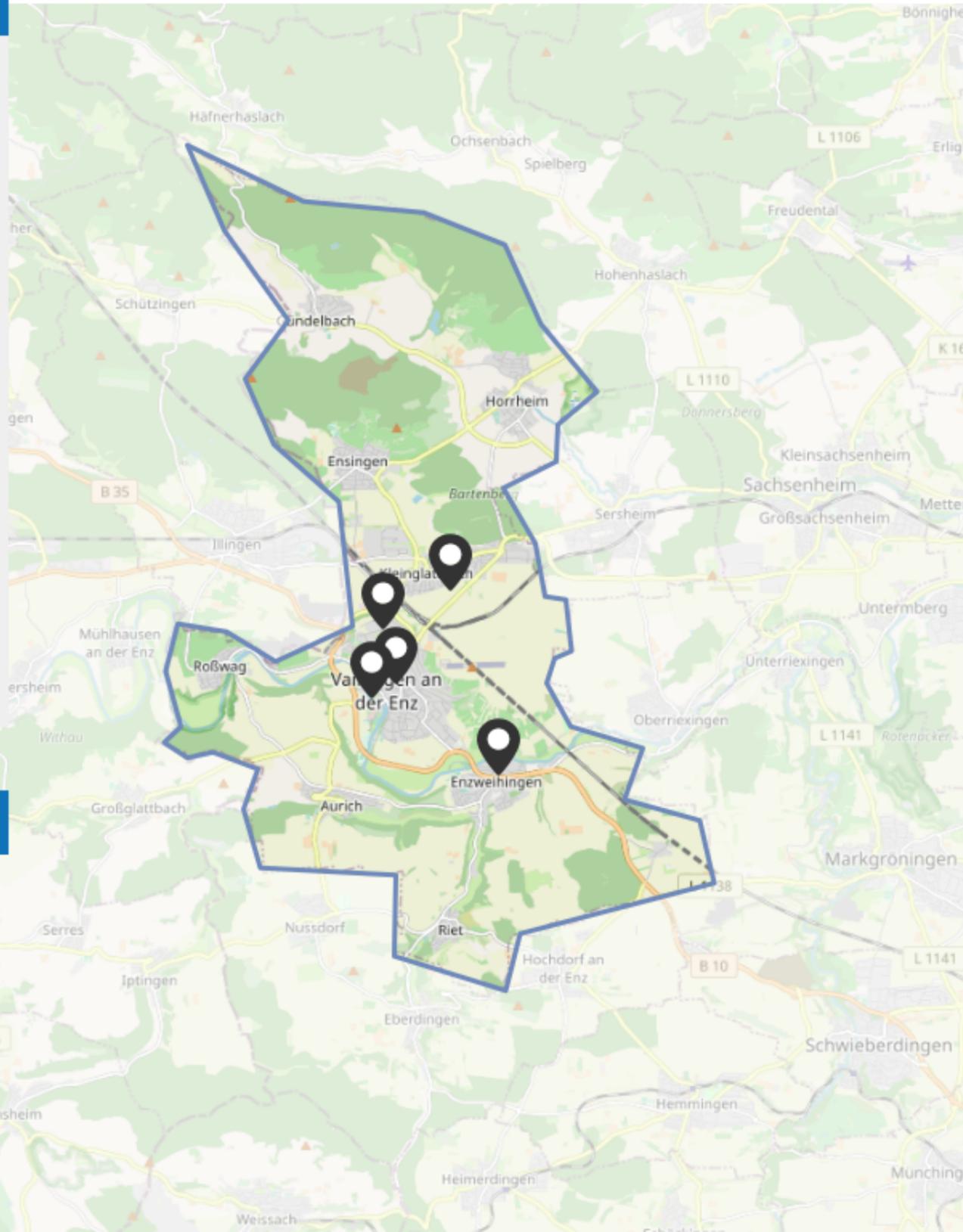
# IBA-Bürgerdialog Stadt Vaihingen an der Enz

## Online-Beteiligung Standortdiskussion

### STANDORTE

- Umwidmung Verkehrsraum B10 zu einem neuen Siedlungsrand
- Kleinglattbach-Süd II: Schaffung eines Wohnungsbauschwerpunkts im Anschluss an den DB-Fernbahnhof
- Umstrukturierung Gewerbegebiet Fuchsloch I und II
- Neubebauung im Bereich Graben-/Friedrichstrasse im Sinne eines "Urbanen Gebietes"
- Lebens- und Freizeitraum "Enz"

### NEUE STANDORTIDEE



### Kartenansicht

### Satellitenansicht

Bringen Sie sich ein!



STADT  
VAIHINGEN  
AN DER ENZ

## IBA-Bürgerdialog

Online-Beteiligung  
29.03.-19.04.2021

[www.vaihingen.pin-mit.de](http://www.vaihingen.pin-mit.de)



Weitere Informationen auf  
[www.vaihingen.de/d/27642](http://www.vaihingen.de/d/27642)