

3 Gutachten

3.1 Bestandsaufnahme

3.1.1 Nutzungsverteilung

Gebäudenutzung **Erdgeschoss** und Ermittlung des Parkraumbedarfs für diese Nutzungen

Nr.	Nutzungsart	Anzahl	Flächen summe	% an Gesamt	Flächen summe netto ca. (F= 0,6) *	Stellplatz- faktor gem. LBO VWV Mittelwert	Stellpl. bedarf	Stellpl.-bedarf Kurzzeit (F=0,9 ** GZF 0,5)
O1	Laden food	13	1.707	3,37	1.024,2	40	25,61	11,52
O2	Laden non food	44	7.345	14,51	4.407	40	110,18	49,58
O3	Dienstleistung allgemein	32	4.555	9,19	2.733	35	78,09	35,14
O4	Dienstleistung Banken Versicherungen	9	2.360	4,76	1.416	25	56,64	25,49
O5	Dienstleistung Gesundheitswesen	5	794	1,6	476,4	25	19,06	8,58
O6	Gaststätten, Cafe, Hotel	17	2.720	5,49	1.632	9	181,33	81,6
O7	Verwaltung	5	1.185	2,39	711	35	20,31	9,14
O8	Kirchliche, Kulturelle, Soziale Einrichtungen	13	4.234	8,54	2.540,4	25	101,62	45,73
O9	Wohnen	167	17.392	35,08	10.435,2	80	130,44	
10	Handwerks- und Gewerbebetriebe	3	679	1,37	407,4	60	6,79	3,06
11	Nebennutzung (Keller, Lager u.ä.)	44	4.378	8,83	2.626,8			
12	leerstehend	17	3.257	6,57	1.954,2			
13	Landwirtschaftl. Betriebe	0	0	0	0			
14	Sport- und Spiel	0	0	0	0			
	Summe	369	50.606		30.363,6		730,06	269,83

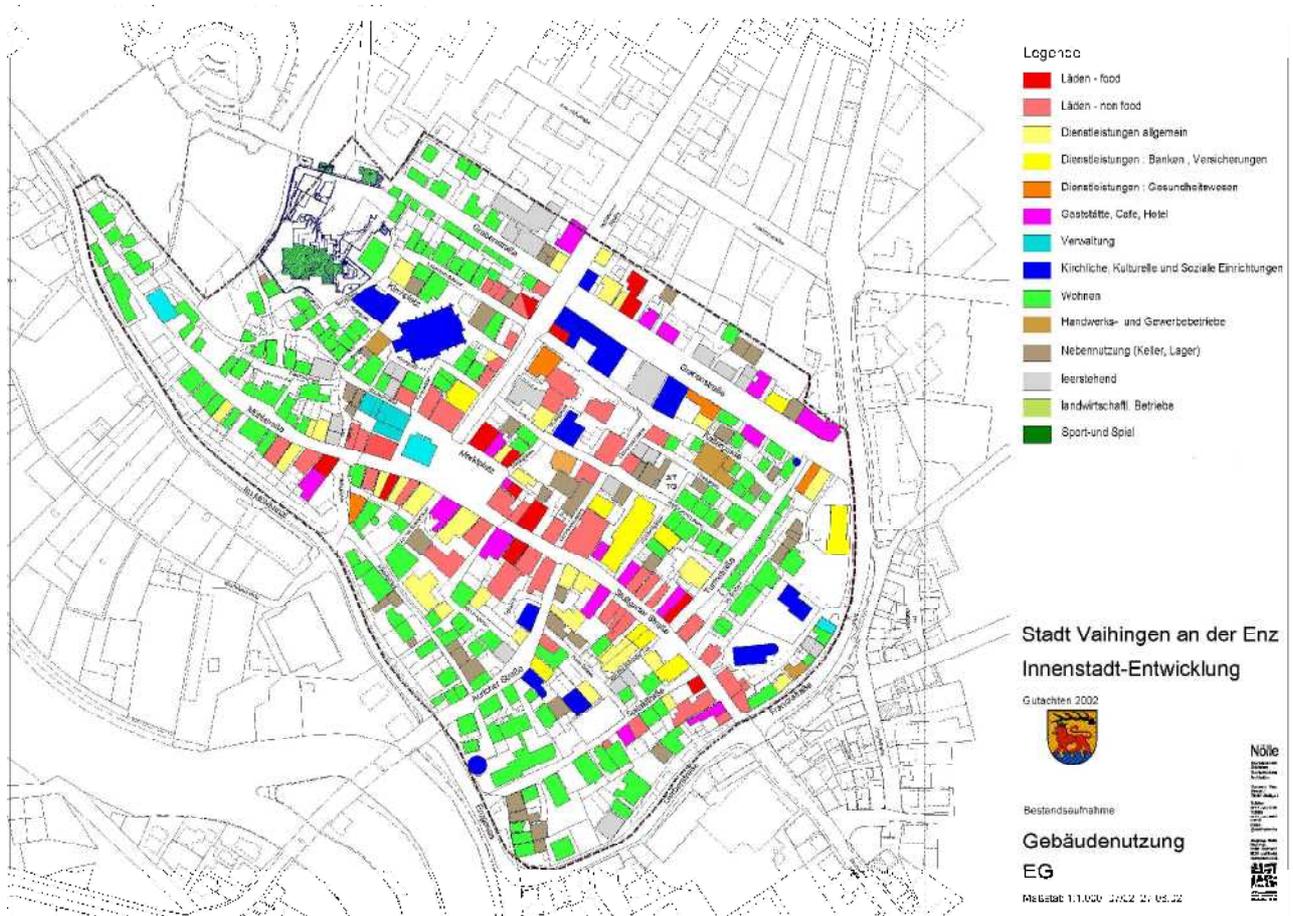
Gebäudenutzung **Obergeschoss** und Ermittlung des Parkraumbedarfs für diese Nutzungen

Nr.	Nutzungsart	Anzahl	Flächen summe	% an Gesamt	Flächen summe netto ca. (F= 0,6) *	Stellplatz- faktor gem. LBO VwV 10 Mittelwert	Stellpl.- bedarf	Stellpl.- bedarf Kurzzeit (F=0,9 ** GZF 0,5)
O1	Laden food	1	193	0,41	115,8	40	2,9	1,3
O2	Laden non food	2	795	1,71	477	40	11,93	5,37
O3	Dienstleistung allgemein	15	2.746	5,54	1.647,6	35	47,07	21,18
O4	Dienstleistung Banken Versicherungen	8	2.070	4,17	1.242	25	49,68	22,36
O5	Dienstleistung Gesundheitswesen	8	1.587	3,2	952,2	25	38,09	17,14
O6	Gaststätten, Cafe, Hotel	0	0	0	0	9	0	0
O7	Verwaltung	5	1.185	2,39	711	35	20,31	9,14
O8	Kirchliche, Kulturelle, Soziale Einrichtungen	4	1.199	2,42	719,4	25	28,78	12,95
O9	Wohnen	256	30.870	62,26	18.522	80	231,53	
10	Handwerks- und Gewerbebetriebe	0	0	0	0	60	0	0
11	Nebennutzung (Keller. Lager o.ä..)	33	3.241	6,54	1.944,6			
12	leerstehend	14	2.663	5,37	1.597,8			
13	Landwirtschaftl. Betriebe	0	0	0	0			
14	Sport- und Spiel	0	0	0	0			
	Summe	346	46.549		27.929,4		430,28	89,44

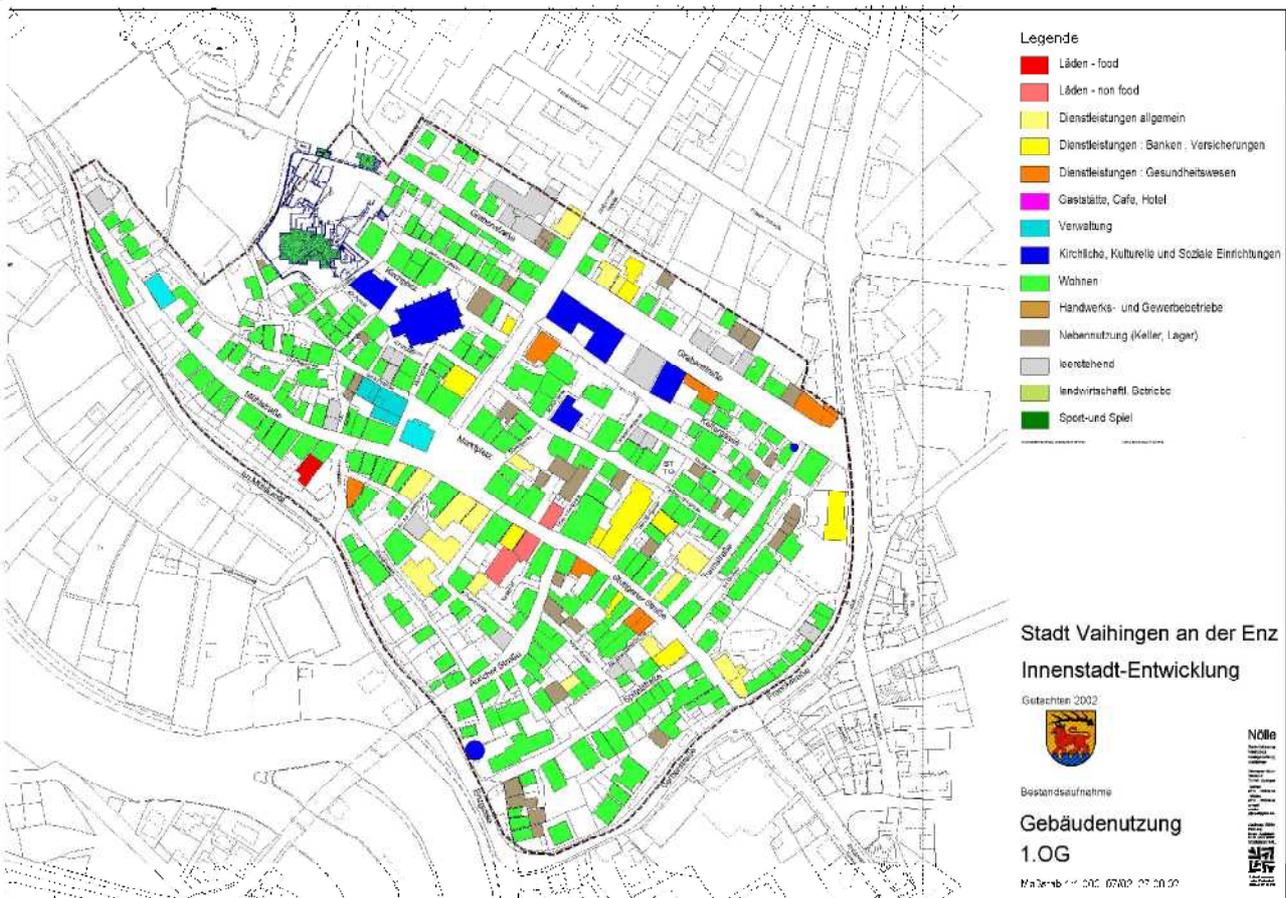
* Anteil der Nutzfläche der Hauptnutzung an der Geschossfläche

** Anteil an Mitarbeiter-Stellplatzbedarf 10% ,

Gleichzeitigkeitsfaktor 0,5 geht aus von durchschnittlich zwei Nutzungsansprüchen pro Parkvorgang , bzw. Ungleichzeitigkeit des Nutzungsgeschehens (z.B. Kirche+Kultur ./ . Haupteinkaufszeit Läden)



Gebäudenutzung Erdgeschoss



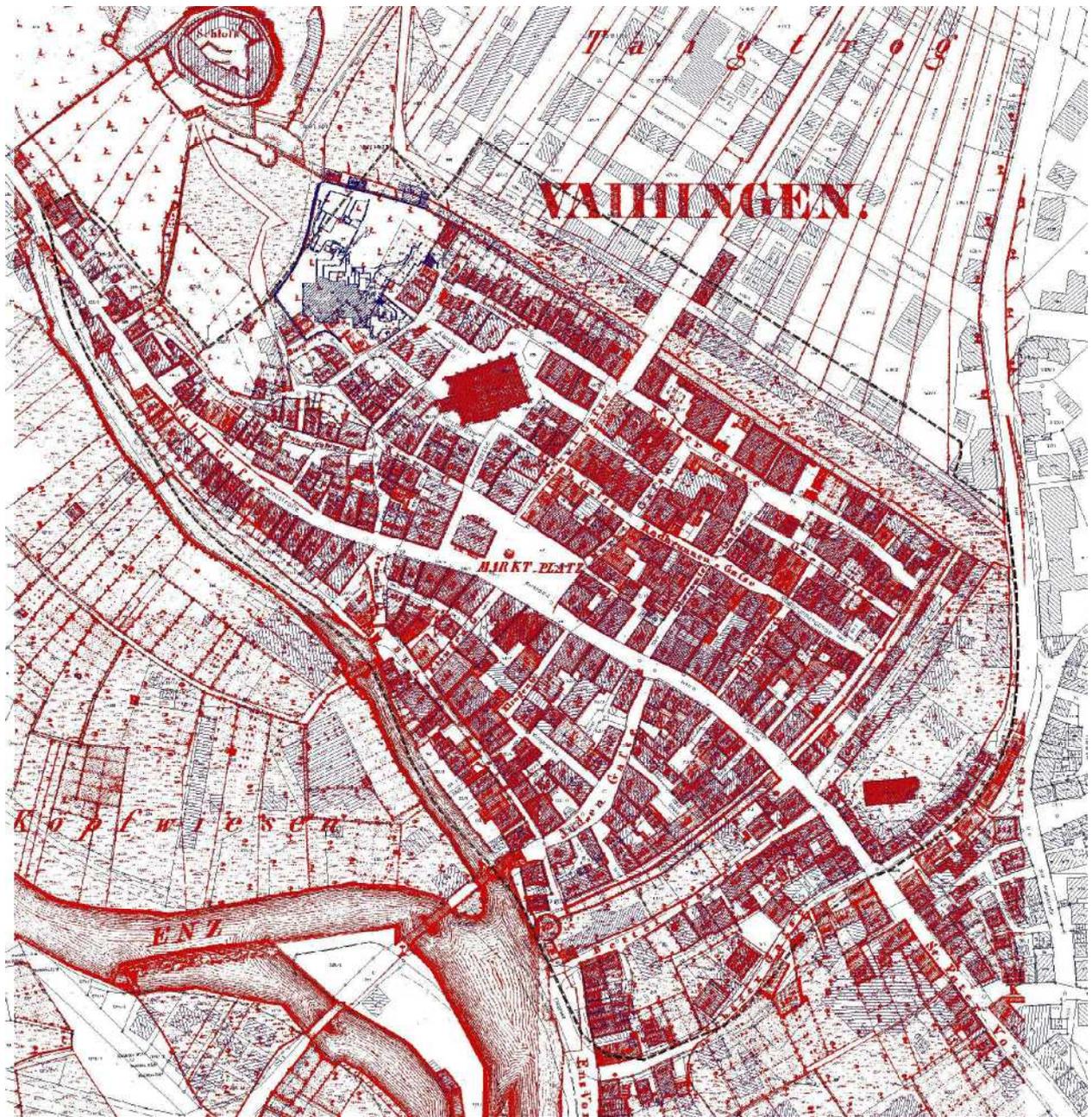
Gebäudenutzung 1. Obergeschoss

3.1.2 Bausubstanz

Die **historische Entwicklung** der Innenstadt vom Beginn des 19.-ten Jahrhunderts bis heute zeigt die Gegenüberstellung in der nachfolgenden Karte. Hier ist der Gebäudebestand von **1830 (rot)** und der heutige Zustand **2002 (blau)** übereinandergelegt worden.

Es zeigt sich, dass im Inneren der Altstadt der ursprünglich Zustand weitgehend erhalten ist, während am Altstadtrand durch die Auflösung der Stadtbefestigung Veränderungen eingetreten sind :

Im Norden wurde der alte Stadtgraben verfüllt und als Straße mit – nun beidseitiger - Bebauung genutzt; im Osten ist die Altstadtgrenze von der Tumstraße / Im Graben zur Franck-/und Gerberstraße verlagert und im Süden der stadtbildprägende Mühlkanal zur Verbindungsstraße nach Rosswag umgewandelt worden.



In der nachfolgenden Karte ist der **Gebäudezustand** im Untersuchungsgebiet dargestellt.

Die Einstufung des baulichen Zustands ist - der Bedeutung innerhalb dieser städtebaulichen Untersuchung gemäß - nach äußerem Augenschein erfolgt. Sie will und kann keine gutachterliche Bewertung der Einzelgebäude sein, sondern soll einen Überblick über die Substanzerhaltung, Sanierungstätigkeit und Neubauverteilung in der Altstadt geben.



Legende



gemäß Einstufung nach äußerem Augenschein :

- Neubau-/ Vollrenovierungszustand
- leicht behebbare Mängel
- leichte und Substanzmängel
- erhebliche Substanzmängel
- Totalsanierung mit neubaugleichem Aufwand erforderlich

Stadt Vaihingen an der Enz

Innenstadt-Entwicklung

Gutachten 2002



Res. a. d. a. n. f. n. e. r. t.

Gebäudezustand



Maßstab 1 : 1000 09.07.02

3.1.3 Bevölkerungsstruktur

Die Altstadt Vaihingens leidet nicht an Einwohnermangel : 1.167 Personen leben im Untersuchungsgebiet von 13 Hektar Fläche. Damit ergibt sich eine Einwohnerdichte von 90 Einwohnern pro Hektar ; dies liegt über den städtebaulichen Richtwerten für innerstädtische Neubaugebiete in Mittelzentren.

Eine Aufgliederung der Einwohner nach Herkunft und Verteilung auf die 279 bewohnten Gebäude ergibt, daß 38 Gebäude - entsprechend 14% - ausschließlich von Mitbürgern ausländischer Herkunft bewohnt sind, 63 Häuser - entsprechend 23% - gemeinsam von Mitbürgern ausländischer und deutscher Herkunft und die Mehrzahl von 178 Häusern - entsprechend 63 % - ausschließlich von Mitbürgern deutscher Herkunft bewohnt sind.

Eine Betrachtung der Wohnsituation der Einwohnergruppen bezogen auf den Erhaltungszustand der von ihnen bewohnten Gebäude ergibt, daß aus der Gruppe der ausschließlich von Mitbürgern ausländischer Herkunft bewohnten Gebäude, relativ viele erhebliche Substanzmängeln aufweisen.

Bauzustand aller Gebäude	Anteil an Gesamtgebäuden		ausschließlich von Mitbürgern ausländischer Herkunft bewohnt	
	absolut	in %	absolut	in %
Neubau-/Vollrenovierung	109	30,0	4	10,5
leicht behebbare Mängel	131	35,7	7	18,4
leichte und Substanzmängel	35	9,6	8	21,0
erhebliche Substanzmängel	76	20,7	18	47,4
Totalsanierung erforderlich	15	4,1	1	2,6
Summe	366 *		38	

* davon bewohnt 279 Gebäude

Die Verteilung der Einwohner auf die Wohngebäude zeigt die Karte auf der folgenden Seite.

3.2 Stadtbild

Die Karte "Stadtbild" auf der übernächsten Seite zeigt die besonderen Attraktionen der Vaihinger Innenstadt : Schloß, historische Altstadt , Enzaue. Sie weist zudem die Bereiche der Altstadt aus, die durch eine hohe Qualität der Straßenräume und ihrer begrenzenden Fassaden gekennzeichnet sind und weist die Zonen aus, in denen ein erhebliches Potential stadtgestalterischer Qualität historischer Gebäude durch Sanierung noch wachgerufen werden kann.

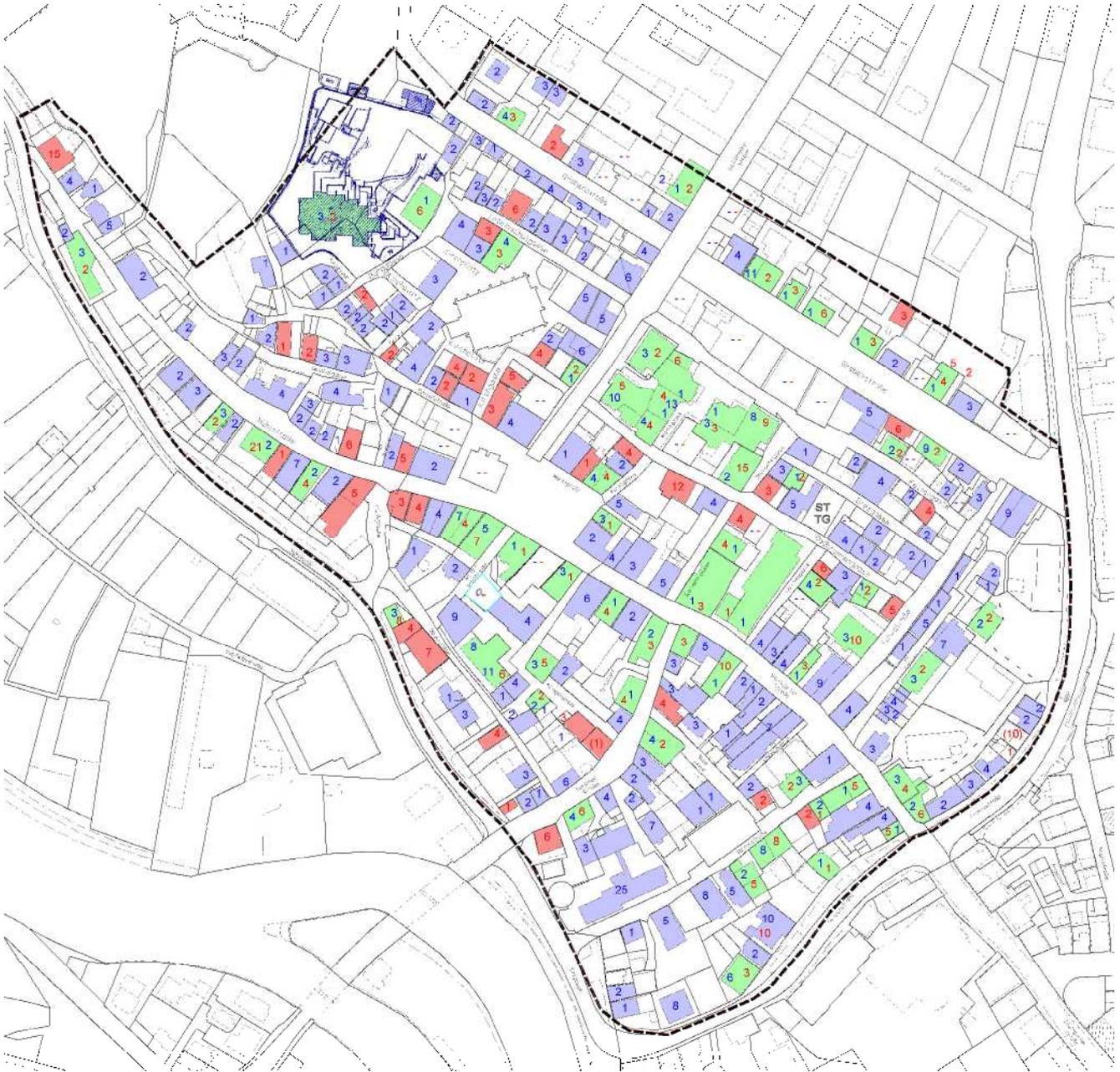
Desweiteren sind diejenigen Gebäudegruppen und Nutzungsbrachflächen hervorgehoben, die am ehesten durch Neubauten revitalisiert werden könnten.

Markiert sind die Bereiche, die stadtgestalterische Mängel aufweisen ebenso , wie die Abschnitte in der Einkaufszone Stuttgarter Straße / Marktplatz in denen die Verzahnung von Fußgängerzone und angrenzenden Nutzflächen im Erdgeschossbereich der Gebäude verbesserungsbedürftig erscheint.

3.3 Stärken - Schwächen - Profil

Die Bestandsaufnahme des Untersuchungsgebiets wird ergänzt durch ein sog. *Stärken - Schwächen - Profil* . Darin werden erkannte Stärken , Schwächen und Potentiale der Innenstadt dargestellt und Maßnahmen für eine zukunftssichernde Verbesserung der Bedingungen benannt.

Zusammen mit einer erläuternden Analysekarte ist dieses *Stärken - Schwächen - Profil* nachfolgend im Anschluß an die Stadtbildkarte eingefftet.



Legende

- 3 Hausbewohner, Deutsche
- 2 Hausbewohner, ausländischer Herkunft / Abstammung
- Gebäude nur von Deutschen bewohnt
- Gebäude nur bewohnt von Mitbürgern ausländischer Herkunft
- Gebäude von Deutschen und ausländischen Mitbürgern bewohnt

Summe Hausbewohner über 18 Jahre	
gem. Stadtadressbuch 2001 im Untersuchungsbereich *	1.187
Summe Hausbewohner, Deutsche	: 721 = 62%
Summe Hausbewohner, Mitbürger ausländischer Abstammung	446 = 38%
Summe Wohnbevölkerung Stadtviertel "010" per 30.06.2002	: 1.575
davon Deutsche	: 961 = 61%
davon unter 18 Jahre	: 162 = 10%
davon über 18 Jahre	: 799 = 51%
davon Ausländer	: 614 = 39%
davon unter 18 Jahre	: 157 = 10%
davon über 18 Jahre	: 457 = 29%

* das erste Stadtviertel "010" geht in Vaihingen über den Untersuchungsbereich hinaus.

Stadt Vaihingen an der Enz

Innenstadt-Entwicklung

Gutachten 2002



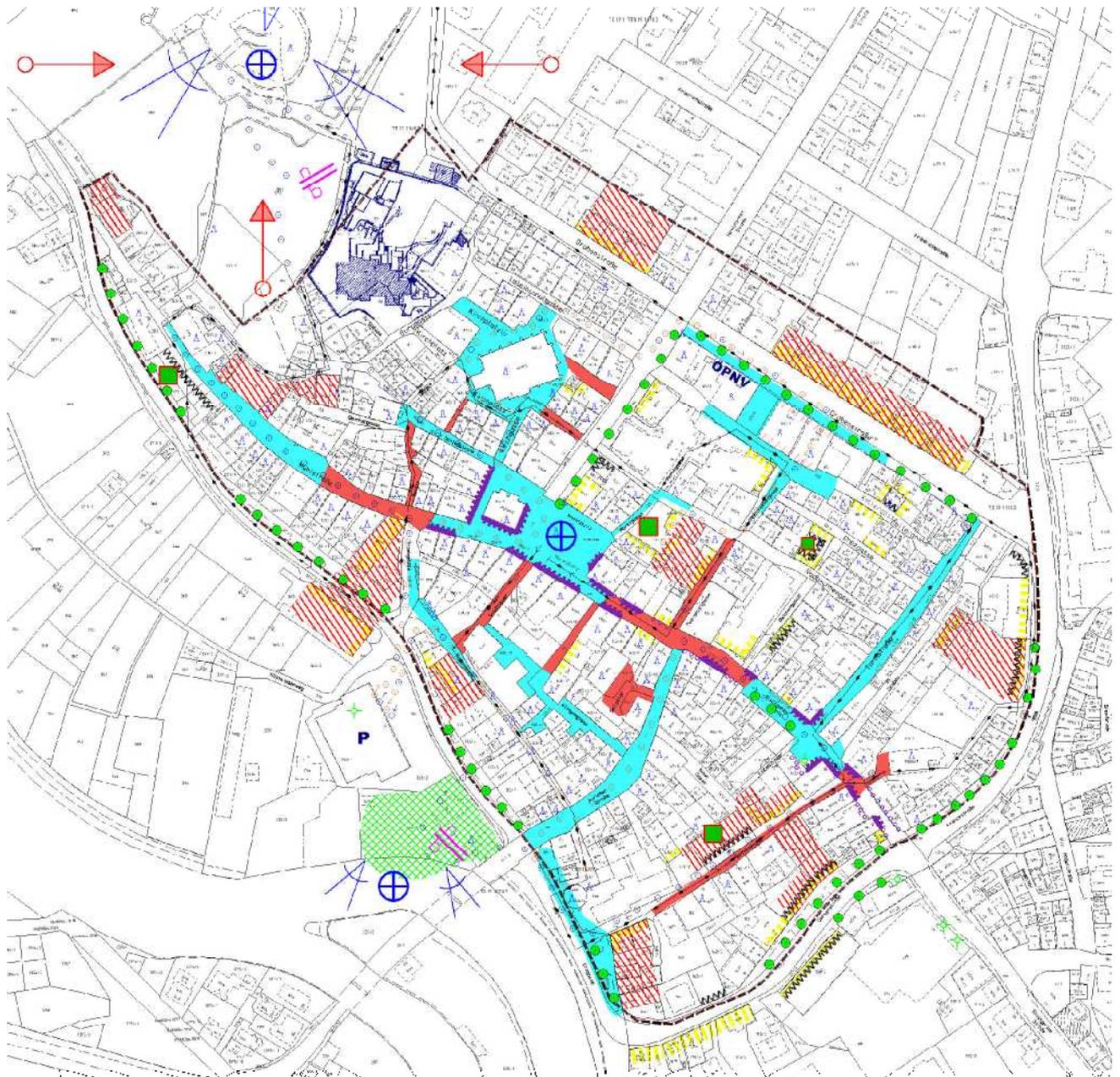
Bestandsaufnahme

Einwohner

Nölle



Maßstab 1:1.000 08/01 11.09.02



Legende

-  Stadtbild - Attraktion
-  Bereich hoher, bestehender Gestaltqualität
-  Bereich hohen, bestehenden Entwicklungspotentials
-  Entwicklungsbereich Neubauten
-  Entwicklungsbereich Öffentliches Grün an der Enz
-  Stadtgestalterischer Mängel
-  Strassenraum : Raumkante fehlt
-  Verbindung zur Innenstadt fehlt
-  Blickbeziehung / Ausblick
-  Fernsicht auf Stadtwahrzeichen
-  Wahrnehmung und Verbindung zur EG-Nutzung schlecht
-  Schaufeneter - Dekoration entwicklungsfähig
-  Eingrünungsbedarf / oder Überbauung
-  vorhandene qualitativolle Eingrünung
-  überprüfungsbedürftige Eingrünung
-  Kulturdenkmal gem. § 2 / § 12 DSchG
-  bestehender Rundgang historische Altstadt
-  Vaihingen in 30 Minuten / 1 km
-  Vaihingen in 1 Stunde

Stadt Vaihingen an der Enz

Innenstadt-Entwicklung

Gutachten 2002



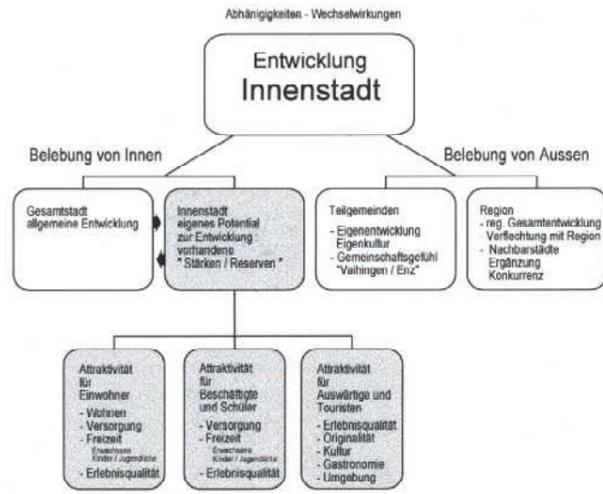
Bestandsaufnahme und Entwicklung

Stadtbild

Nölle
Architekturbüro
 70534 Stuttgart
 Postfach 10 15 50
 70505 Stuttgart
 Telefon (0714) 42390
 Telefax (0714) 42391
 E-Mail: noelle@noelle-stuttgart.de
 www.noelle-stuttgart.de

Maßstab 1:1.000 07/02 29.08.02

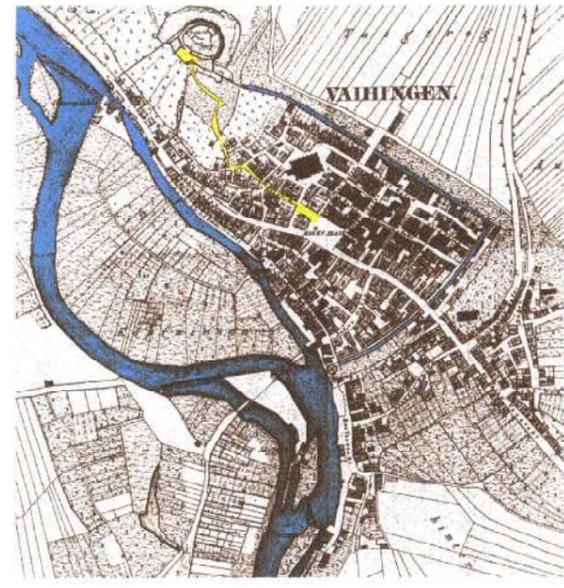
Untersuchungsrahmen



Stadtgestalt : Qualitäten - Potentiale



Verlorene Qualitäten



Stärken - Schwächen - Potentiale - Profil

Thema	Stärken	Schwächen	Potentiale	Maßnahmen
Stadtgestalt	intakter, historischer Ortskern Fußgängerbereich stgt. Str. Marktplatz Gestaltung, Material, Zurückhaltung städtisch, grünarm - daher Fassadenwirksam	- Nutzungsprobleme durch kleine Grundflächen der historischen Bauqualität - wenige historische Gebäude von sehr hohem Rang - viele EG-Zonen abgekapselt kein ebener Zugang und keine ausreichende Einsicht Warenangebot / Auslage von Strasse nicht erkennbar, vor allem Süd- und Westseite Marktplatz Restaurants dort abgekapselt Gebäude Nordseite Marktplatz mit gestalterischen Mängeln	- Fachwerkfassaden - Neugestaltung Adlerplatz als Grünraum-Spielraum mit neuen Umgebungsfasaden oder Überbauung	EG-Umgestaltungen - Erhalten fremder Materialien - Schaufenster - Brüstungen tiefer (mehrere Hochformate nebeneinander) - Dekorations- und Lichtberatung
Altstadt: gute Abfolge von Gassen und Platzstrukturen		Möblierung unbequem, sitztalt, und selten	Bereich Keller	Neue Möblierung / Stein-Holz Sanierung Grabenstraße 22-24 Multikulturraum (Museum, Galerie, Musik interna Fußwegverbindung Grabenstraße - Altstadt)
pittoresker Gassenvorlauf		- Zonenweise noch nicht renoviert - Stadtrundgang und Denkmalschilder zu klein - Schlechte Teilanordnungen oder Fassadenverkleidungen schwer aufzufindendes Rundweg-Konzept - sehr langer Rundweg, teils durch wenig attraktive Bereiche Schloss auf Berg als weithin sichtbares Wahrzeichen der Stadt keine öffentliche oder private Publikumsnutzung Innenstadt - Erzevorbund schlecht Spielflächen an der Enz schlecht erreichbar		- Teil-Neumutzung Schloss Gastronomie, Kultur (Musik, Deutsches Leinwandmuseum etc.) - Neue Wegeverbindung im Zugp. Rundwegkonzept Grundwerb an der Enz - Einrichtung öff. Grünraum, Bootverleih, Gastronomie
Enz Fluss und Naturraum von hohem landschaftl. Reiz, stadtnah		kein Aufenthaltsbereich für Jugend in Altstadt, Ernzplatz fehlt	Private Fläche westlich Enzbrücke, Ernzufer und Bereich Spiel- Bötzplatz	
Gute Baumbestände in Graben- und Franzstraße		Keine Grün- und Spielflächen		
Gartenbereiche zu Mühlkanal				Altbau - Wohnraum Bewirtschaftungskonzept
Bereichsweise hoher Anteil sanierter und bewohnter Substanz		- wenig privates Innengrün - zonenweise erhebliche Stellplatzprobleme für innerstädt. Wohnen		
Ladenstruktur	gute Branchenvielfalt gutes Kaufhaus	geringes Angebot an hochwertiger Qualität einflußige Mail, zweiter Kopf fehlt Kaufhaus durch Graben-/Franzstraße abgetrennt kein Lebensmittel-SB-Markt der Vollversorgunggröße - „Veranden“ der Ladenstruktur hinter Rathaus - kleine Verkaufsfächen - divergierende Öffnungszeiten Stellplätze Kaufhaus kein fußläufiger Anschluss an Stgt. Straße	örtliche / regionale Produktion mit Chance zu hoher Qualität Nordseite Grabenstraße, Bereich westl. Tränkgasse Bereich Adlerplatz-Oberamtg.	Umrüstung zu Fläche für großfl. Einzelhandel Ecke Mühlkanal - Tränkgasse
Verkehrerschließung	randzentrale Lage Busbahnhof ausreichende Anzahl an Kurz- Parkplätzen gute Kreuzungsbahnhof / Hauptbahnhof quer Kaufhaus / Marktplatz längs gute Aussenanbindung rel. viele TG's	Anbindung Haupt-Parkhaus an Altstadt nicht gut, Quartiere versendet bzw. versprängt zu kompliziert von Halbröhner auf Tränkgasse Viele angebliche Anlieger- / Anlieferfahrzeuge im Fußgängerbereich	Verbindung Marktplatz zum Oberdeck Parkhaus Köpfliesen über Stg Altstadterweiterung Westseite Tränkgasse und/oder Stg	- Zusammenfassung von EG-Einheiten über mehrere Häuser - Koordination: gemeinsame verlässliche Öffnungszeiten. Neuanlage und Gestaltung Busbahnhof Fußgängerüberweg über im Mühlkanal im Zuge A.d. Stadtmauer Fußgängerzone „Kalterbuckel“ Verlagerung Busbahnhof auf Altstadtseite
Wohnen	relativ hoher Anteil von Wohnungen : - mit naher Lage in „City“-Lage, - mit Ausblick / Anschluss an umgebenes Grün	- extrem hohes Maß der Verdichtung - wenig private Gärten und geringe Entwicklungsmöglichkeiten		Neubaubereiche durch Abruch leerstehender und abgängiger Deutsolzanz
Erlebniswelt und Freizeit		Spartenweise kein oder nur geringes Angebot		- Verbesserung der Gastronomie - Ausbau Kulturbereich Kultur und Schloss (Umsetzung und Ergänzung es Museumskonzepts) „Deutsches Leinwandmuseum“ - Ansiedlung von Abend-Sport- und Freizeiteinrichtungen am Altstadtrand - Anlage von Spielflächen für Kinder-Jugendliche- Senioren - Innenstad-Pflege bzw - Stellplatzgebühren in Randlagen - Dauer-Aktion: verlässliche Öffnungszeiten - Citymanager - Bonus-Karte Innenstadt - Rückschlagwirkung von Aussenansiedlungen vermeiden
Stadtmarketing				

Spannungsfeld : historische Bauten - modernes Leben : Reichtum der Gestaltung - Einschränkungen im Nutzen



Rundumsicht Marktplatz Nutzungsverflechtung von privatem und öffentlichen Raum fehlt; kein gemeinsamer Erlebnisraum möglich; Schwellenproblem

Denkmalpflege: größte historische Treue = beste Stadterneuerung? Sanierung gut geplant - aber: geeignete Pflanzen, bequemes Mobiliar?

Stadt Vaihingen an der Enz Innenstadt-Entwicklung

Gutachten 2002



Bestandsaufnahme

Analyse

Maßstab 1:1.000 07/02 29.08.02

Nölle
Stadtplanung
Stadtgestaltung
Architektur
Hornau - Kurt
Stade 7
70192 Stuttgart
Telefon 0711-2271744
Telefax 0711-2270010
e-mail noelle@noelle.de
Andreas Nölle
Dipl.-Ing.
Städt. Architekt
BDA und Intern.
Stadtplaner IFL

Thema	Stärken	Schwächen	Potentiale	Maßnahmen
Stadtgestaltung	<ul style="list-style-type: none"> Intakter, historischer Ortskern Fußgängerbereich innere Stuttgarter Strasse / Marktplatz Gestaltung . Materialwahl und Begrünung sind zurückhaltend und historisch städtisch geprägt, daher treten die Hausfassaden besonders wirksam hervor und prägen die Strassen- und Platzräume. 	<ul style="list-style-type: none"> Nutzungsmängel durch kleine Grundflächen historischer Bauten wenige historische Gebäude von sehr hohem Rang viele EG-Zonen abgekapselt : kein ebener Zugang und kein diesen Mangel ausgleichender Einblick vorhanden, Warenangebot / Auslage von Strasse nicht erkennbar, vor allem an Süd- und Westseite Marktplatz abweisende EG-Zonen. Restaurants abgekapselt Gebäude an Nordseite Marktplatz mit gestalterischen Mängeln 	<ul style="list-style-type: none"> Fachwerkreilegungen , Neugestaltung Adlerplatz als Grünraum-/Spielraum mit neuen Umgebungsfassaden oder Überbauung 	<ul style="list-style-type: none"> EG-Umgestaltungen Austausch verunstaltender Bau-Materialien Schaufenster : Brüstungen tiefer setzen (grosse Fensterflächen in mehrere Hochformate nebeneinander gliedern) Dekorations- und Lichtberatung
	<p>Altstadt:</p> <ul style="list-style-type: none"> gute Abfolge von Gassen und Platzstruktur (Kirchplatz, Kelterplatz, Marktplatz) 	<ul style="list-style-type: none"> Zonenweise noch nicht renoviert z.T. schlechte Gebäudesanierungen oder verunstaltende Fassadenverkleidungen Baulücken unterbrechen die Fassadenfluchten Sitz-Möblierung : wenig, unbequem, sitzkalt Stadtrundgang und Denkmalschilder zu klein 	<ul style="list-style-type: none"> Bereich Kelter 	<ul style="list-style-type: none"> Neue Möblierung / Stein-Holz Sanierung Grabenstraße 22+24 Multikulturraum (Museum , Galerie , Musik) interne Fußwegverbindung Grabenstraße - Altstadt
	<ul style="list-style-type: none"> pittoresker Gassenverlauf Gute Baumbestände in Graben- und Franckstraße, Gartenbereiche zu Mühlkanal 	<ul style="list-style-type: none"> Keine Grün- und Spielflächen 	<ul style="list-style-type: none"> Grünbereich um Peterskirche 	Umgestaltung und öff. Zugang Bereich Peterskirche
	<ul style="list-style-type: none"> Schloss auf Berg als weithin sichtbares Wahrzeichen der Stadt 	<ul style="list-style-type: none"> Schloss nicht zugänglich und fußläufig schlecht erreichbar keine öffentliche oder private Publikumsnutzung 	<ul style="list-style-type: none"> Schloss als Kulturdenkmal von hohem Rang 	<ul style="list-style-type: none"> Neunutzung Schloss - ganz oder teilweise durch Gastronomie , Kultur (Musik , Deutsches Leimmuseum etc.) Neue Wegeverbindung Altstadt - Schloss im Zuge eines Rundwegkonzepts
	<ul style="list-style-type: none"> Enz Fluss und Naturraum von hohem landschaftlichen Reiz, stadtnah 	<ul style="list-style-type: none"> Verbund von Altstadt und Enzaue unzureichend Spielflächen an der Enz schlecht erreichbar 	<ul style="list-style-type: none"> Private Fläche westlich Enzbrücke , Enzufer und Bereich Spiel- Bolzplatz 	<ul style="list-style-type: none"> Grunderwerb an der Enz Einrichtung öffentlicher Grünraum Bootsverleih , Gastronomie Aufwertung durch Landesgartenschau o.ä.
Innenstadtstruktur	<ul style="list-style-type: none"> Bereichsweise hoher Anteil sanierter und bewohnter Substanz 	<ul style="list-style-type: none"> wenig privates Innengrün bereichsweise erhebliche Stellplatzprobleme für innerörtliches Wohnen 		<ul style="list-style-type: none"> Altbau - Wohnungsraum Bewirtschaftungskonzept (Lenkung der Sanierung und Belegung)
Ladenstruktur	<ul style="list-style-type: none"> gute Branchenvielfalt 	<ul style="list-style-type: none"> geringes Angebot an hochwertiger Qualität 	<ul style="list-style-type: none"> örtliche / regionale Produktion mit Chance zu hoher Qualität 	
	<ul style="list-style-type: none"> gutes Kaufhaus mit umfangreichem , stark diversifiziertem Warenangebot 	<ul style="list-style-type: none"> einköpfige Mall „Stuttgarter Straße“, zweiter Kopf auf der Westseite des Marktplatzes fehlt bestehendes Kaufhaus durch Gerber-/Franckstraße abgetrennt Kein Lebensmittel-SB-Markt der Vollversorgungsgröße im Altstadt-Kernbereich 	<ul style="list-style-type: none"> Nordseite Grabenstraße , Bereich westl. Tränkgässle Bereich Adlerplatz-Oberamteigasse 	<ul style="list-style-type: none"> Umliegung zu Fläche für großfl. Einzelhandel Ecke Mühlkanal - Tränkgässle - Zusammenfassung von EG-Einheiten über mehrere Häuser - Koordinierung : gemeinsame verlässliche Öffnungszeiten.
	<ul style="list-style-type: none"> breites Branchenspektrum in der Innensstadt 	<ul style="list-style-type: none"> „Versanden“ der Ladenstruktur hinter Rathaus im Durchschnitt sehr kleine Verkaufsflächen keine einheitlichen Öffnungszeiten 		
Verkehrserschließung	<ul style="list-style-type: none"> randzentrale Lage Busbahnhof 	<ul style="list-style-type: none"> Stellplätze des Kaufhauses haben keinen fußläufigen Anschluss an innere Stuttgarter Straße 		<ul style="list-style-type: none"> Fußgängerüberweg über Im Mühlkanal
	<ul style="list-style-type: none"> ausreichende Anzahl an Kurz- Parkplätzen 	<ul style="list-style-type: none"> Anbindung des Haupt-Parkhauses (Köpfwiesen) an die Altstadt nicht gut 	<ul style="list-style-type: none"> Verbindung Marktplatz zum Oberdeck Parkhaus Köpfwiesen über Steg im Zuge „An der Stadtmauer“ 	
	<ul style="list-style-type: none"> gute Kreuzachse: Busbahnhof/ Hauptparkhaus in Querrichtung Kaufhaus / Marktplatz in Längsrichtung 	<ul style="list-style-type: none"> Querachse versandet bzw. verspringt zu kompliziert von Heilbronner auf Tränkgässle 	<ul style="list-style-type: none"> Attraktivierung Westseite Tränkgässle und/oder Fussgänger-Steg 	<ul style="list-style-type: none"> Fußgängerzone „Kelterbuckel“ Verlagerung Busbahnhof auf Altstadtseite Anlieferverkehr zeitlich beschränken und überwachen
	<ul style="list-style-type: none"> gute Aussenanbindung relativ viele Tiefgaragen 	<ul style="list-style-type: none"> Viele (z.T.angebliche) Anlieger-/ Anlieferfahrzeuge im Fussgängerbereich ganztägig 		
Wohnen	<ul style="list-style-type: none"> relativ hoher Anteil von Wohnungen in ruhiger „City“-lage und/ oder mit Ausblick / Anschluss an umgebendes Grün 	<ul style="list-style-type: none"> extrem hohes Maß der Verdichtung (GRZ über 0.9) wenig private Grünräume und geringe Entwicklungsmöglichkeiten dafür 	<ul style="list-style-type: none"> mehrere Baulücken in zentraler, nachts ruhiger Lage 	<ul style="list-style-type: none"> Neubaubereiche durch Abbruch leerstehender und abgängiger Bausubstanz
Erlebniswelt und Freizeit	<ul style="list-style-type: none"> „stimmungsvolle“ Innenstadt mit vielen gut entwickelbaren Platz- und Hofräumen und Entwicklungsflächen in der Enzaue bei guter äußerer Individualverkehrs- und ÖPNV-Erschließung 	<ul style="list-style-type: none"> Spartenweise kein - oder nur ein geringes - Angebot 	<ul style="list-style-type: none"> Anlage von Spielflächen für Kinder- Jugendliche- Senioren (auch temporär) Ansiedlung von Abend-Sport- und Freizeiteinrichtungen am Altstadtrand Verbesserung der Gastronomie und Verbreiterung des Angebotsprofils Ausbau Kulturbereiche Kelter und Schloss (Umsetzung und Ergänzung des Museumskonzepts) „Deutsches Leimmuseum“ im Schloss oder Kelterbereich entwickeln Neues Konzept Rundweg „historisches Vaihingen“ 	
Stadtmarketing		geringe werbliche Medienpräsenz (europ.Stadt d. Weins usw.)	<ul style="list-style-type: none"> Innenstadt-Pfennig bzw. Stellplatzgebühren in Randlagen 	
		Bekanntheitsgrad und Namensvermarktung mancher Teilorte teils höher als die der Gesamtstadt (z.B. Ensing, Rosswag)	<ul style="list-style-type: none"> Dauer-Aktion verlässliche Öffnungszeiten Gemeinsames Citymarketing mit Citymanager und interner Stärken-Schwächen-Kontrolle 	
		wenig Besuchsanziehung gebende Hinweise an der B 10 auf die Stadt und ihre Vorzüge	<ul style="list-style-type: none"> Bonus-Karte Innenstadt 	
		keine zentrale Abfahrt von der B 10 zur Innenstadt auf Sichhöhe der Stadt (trotz guter Voraussetzungen, da offizielle B10-Fahrtrichtungsbeschilderung schon ab Stuttgart - G.Daimler-Stadion auf „Vaihingen/Enz“)	<ul style="list-style-type: none"> Rückschlagwirkung für die City von neuen großfl. Laden- und Dienstleistungsangeboten in Stadtrand-/Aussenbereichsrandlagen vermeiden 	