

Stärkung Zentrum Vaihingen

Umsetzungskonzept zur
Revitalisierung und Neuaus-
richtung des Vaihinger Markts

Zwischenbericht Phase 2
26. November 2019
Bezirksbeirat Stuttgart-Vaihingen



Projektverlauf

Funktional- bauliche Analyse

- Anlieferung / Parken
- Beläge / Räume
- Baulicher Zustand

Ideen- entwicklung

- Städtebauliche Strategien

Folgen für Stadtteil

- Verkehr & Freiraum
- Flächenalternativen
- Finanzierung

Phase 1

Phase 2

Phase 3

Wirtschaftliche Analyse/Bewertung

- Online-Befragung
- Expertengespräche
- Angebots- / Wettbewerbserhebung
- Einzugsgebiet
- Wirtschaftlichkeitsbewertung

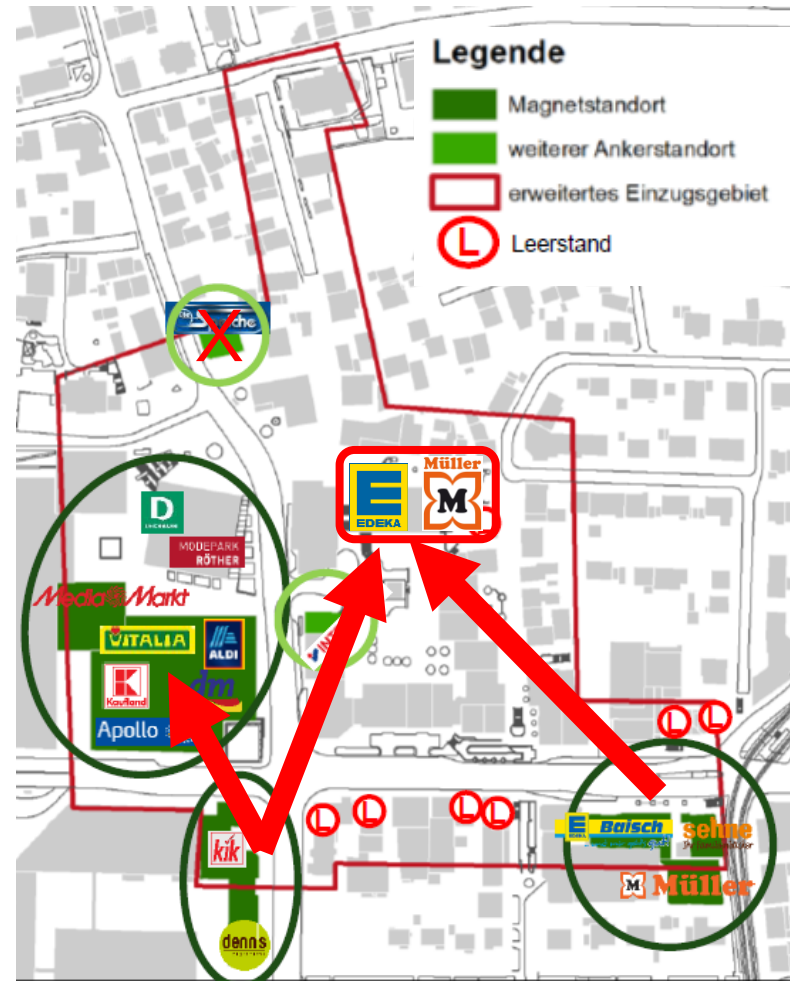
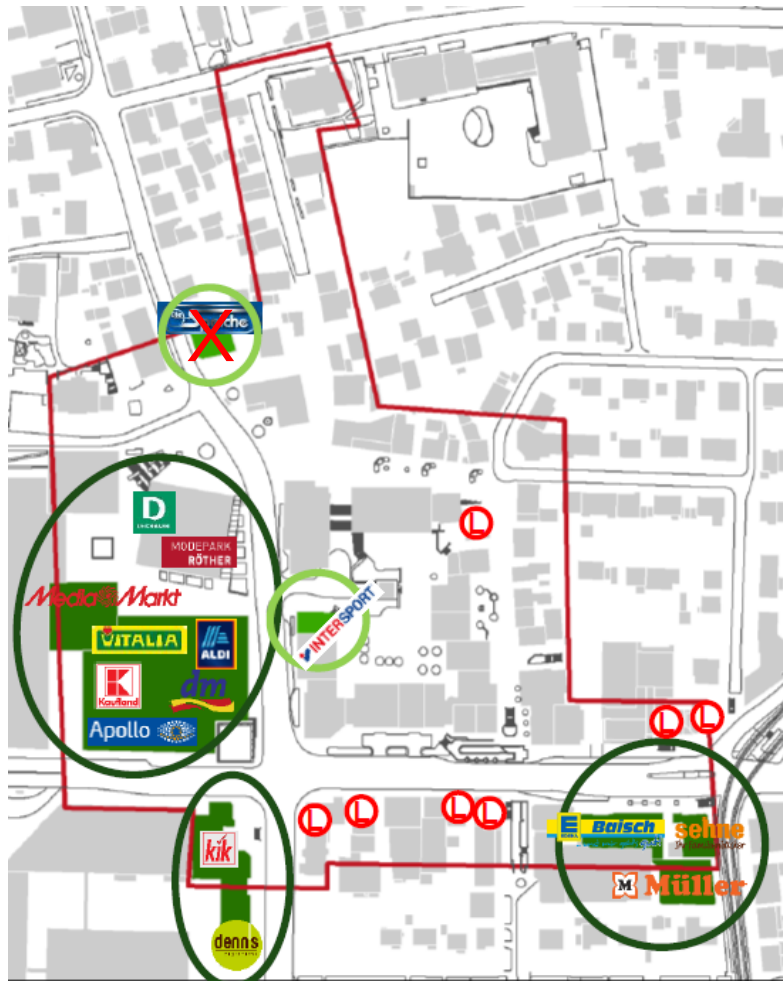
Empfehlungen EH & Gastro

- Kooperationsformen
- Beratungsangebote
- Beteiligung / Kommunikation
- Wirtschaftlichkeitsbewertung

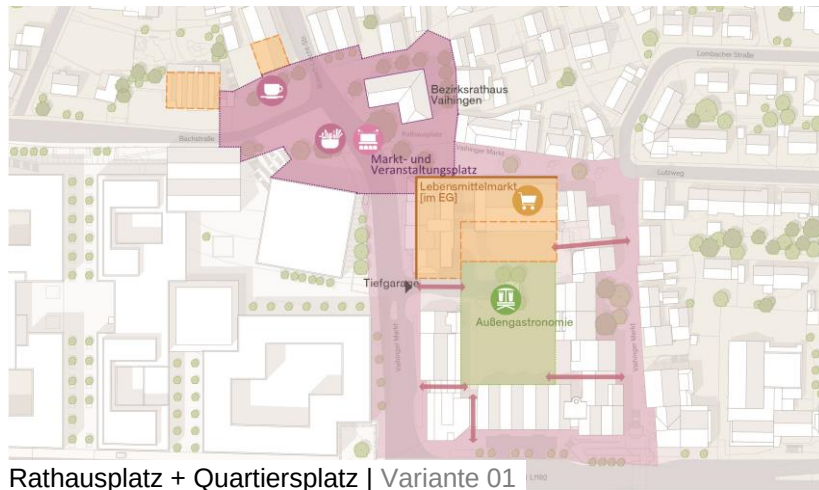
Beteiligung Bürger & Akteure

- Eigentümer
- Gewerbetreibende
- Bürgerschaft

Verteilung des EH: Magneten und Leerstand



Varianten für Beteiligungveranstaltungen



Rathausplatz + Quartiersplatz | Variante 01



Rathausplatz + Grüner Wohnhof | Variante 02



Großer Rathausplatz + Vaihinger Höfe | Variante 03



Rathausplatz + Urbane Gärten | Variante 04

Einzelhandel & Gastronomie – lebendig und vielfältig!

- vielfältiger Einzelhandel und identitätsstiftende Gastronomie
- Förderung, zielgerichtete Ansiedelung und Ausschluss von Fehlnutzungen
- Funktionale Anforderungen berücksichtigen

Stärken: Kundenverbundenheit und Frequenzbringer Schwabengalerie

Sorge: Mangel an individuellen Angeboten

Risiken: strukturelle Veränderungen

Städtebau & Architektur – eine etwas grünere Gute Stube!

- Zentrum vernetzen unter Einbindung von Kelter und Kirche
- Trennachsen, v.a. der Robert-Leicht-Straße, überwinden
- Zentrumsplatz mit genug Raum für Veranstaltungen und Begegnung

Stärken: Ankerbauten des historischen Zentrums

Sorge: Nachteile durch Verdichtung

Risiken: geringe bauliche Qualität des relativ jungen Bestands

Erreichbarkeit & Mobilität – den Ausgleich finden!

- Anlieferung und Kurzparken sicherstellen, trotz Aufwertungswünschen
- Fahrraderschließung zur Uni und zum Bahnhof ausbauen
- Fußgängerfreundliches Wegenetz

Stärken: gute ÖPNV-Anbindung

Sorge: Verkehrskollaps in Wohngebieten

Risiken: Durchgangsverkehr verhindert Lösungen

Kultur & Soziales – da ist Potential drin!

- Events und Veranstaltungen vielfältiger werden lassen
- Kulturangebote öffnen und verzahnen (z.B. Medienhaus)
- Konsumfreien Aufenthalt ermöglichen

Stärken: Bausteine vorhanden (Bürgersaal, Kino, Kelter und Stadtbücherei)

Sorge: „tote Hose“



Städtebauliche Ideenentwicklung Ergebnisse der Stufe 2

Grundsätzliche Ziele:

- Stärkung des Vaihinger Zentrums als lebendiger Mittelpunkt des Ortes
- Neuschaffung und Erweiterung des Angebotes für ein aktives Miteinander
- Schaffen einer maßhaltigen Dichte im gesamträumlichen Kontext
- Revitalisierung des Rathausplatzes und Vaihinger Marktes als primärer Handlungsrahmen

Am Vaihinger Markt besteht erhöhter Handlungsbedarf und bedarf baulicher und freiräumlicher Eingriffe

Vaihingen benötigt einen zentralen, öffentlichen Raum im Umfeld seiner Ortsmitte – ABER: Größe und Position sind im Kontext seiner urbanen Anforderungen an den Stadtraum zu überprüfen

Weiterdenken der Rolle des Kelterbergs im Zusammenhang einer zukunftsfähigen Stadtteilentwicklung bzw. einer vitalen Ortsmitte

- Welche Funktionen können bei der Kelter zukünftig angeboten werden?
- Kulturanger als Raum für Kultur, Bildung und Freizeit



Umgestaltung New Road Brighton | Jan Gehl



Israels Plads Kopenhagen | COBE - DK

Verlegung Einzelhandel und Gastronomie:

- Neupositionierung und Konzentrierung nördlich der Hauptstraße
- Der Einzelhandel befindet sich im Wandel
- Gastronomie in attraktiven Lagen des öffentlichen Raums
- Neuausrichtung des Bereichs südliche Hauptstraße in Schwerpunkt dienstleistungsorientiertes Gewerbe + Büro und Wohnen

Verkehrliche Neuzonierung und Qualitative Aufwertung des Außenraumes:

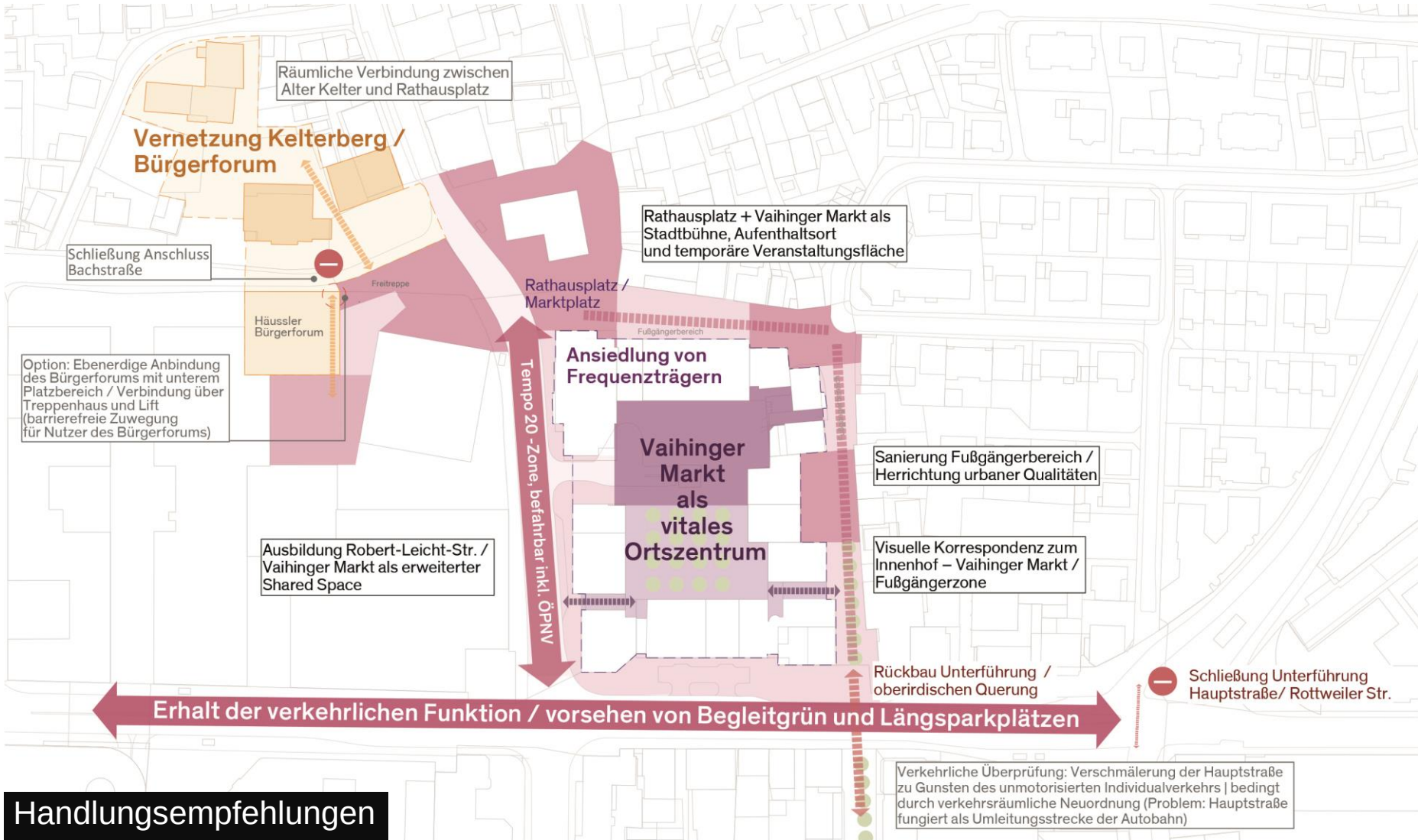
- Beruhigung des westlichen Vaihinger Marktes / Robert-Leicht-Str.
- Räumliche Verlegung des Handels nach Norden entlastet Hauptstraße
- Höhere Aufenthaltsqualität schafft urbane Erlebnisräume und lädt zum längeren Verweilen ein
- Räumliche Qualität hat einen höheren Mehrwert als eine große, untergenutzte Platzfläche



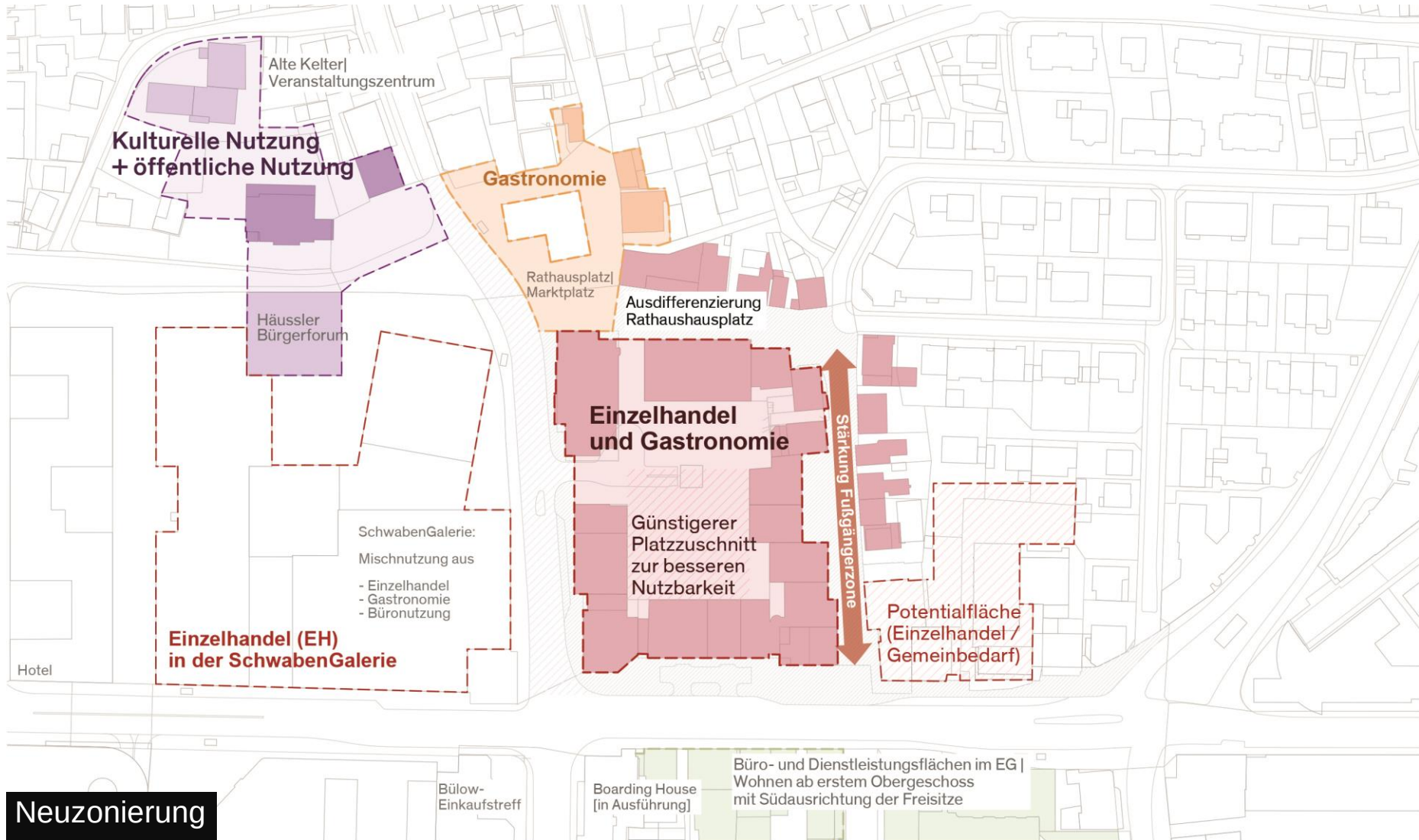
Urbane Kontaktzone New Road Brighton | Jan Gehl



Sønder Boulevard Kopenhagen | SLA



Handlungsempfehlungen



Neuzonierung



Bestandssituation Vaihinger Markt



Variante 01

Rathausplatz + Quartiersplatz

Struktureller Schwerpunkt

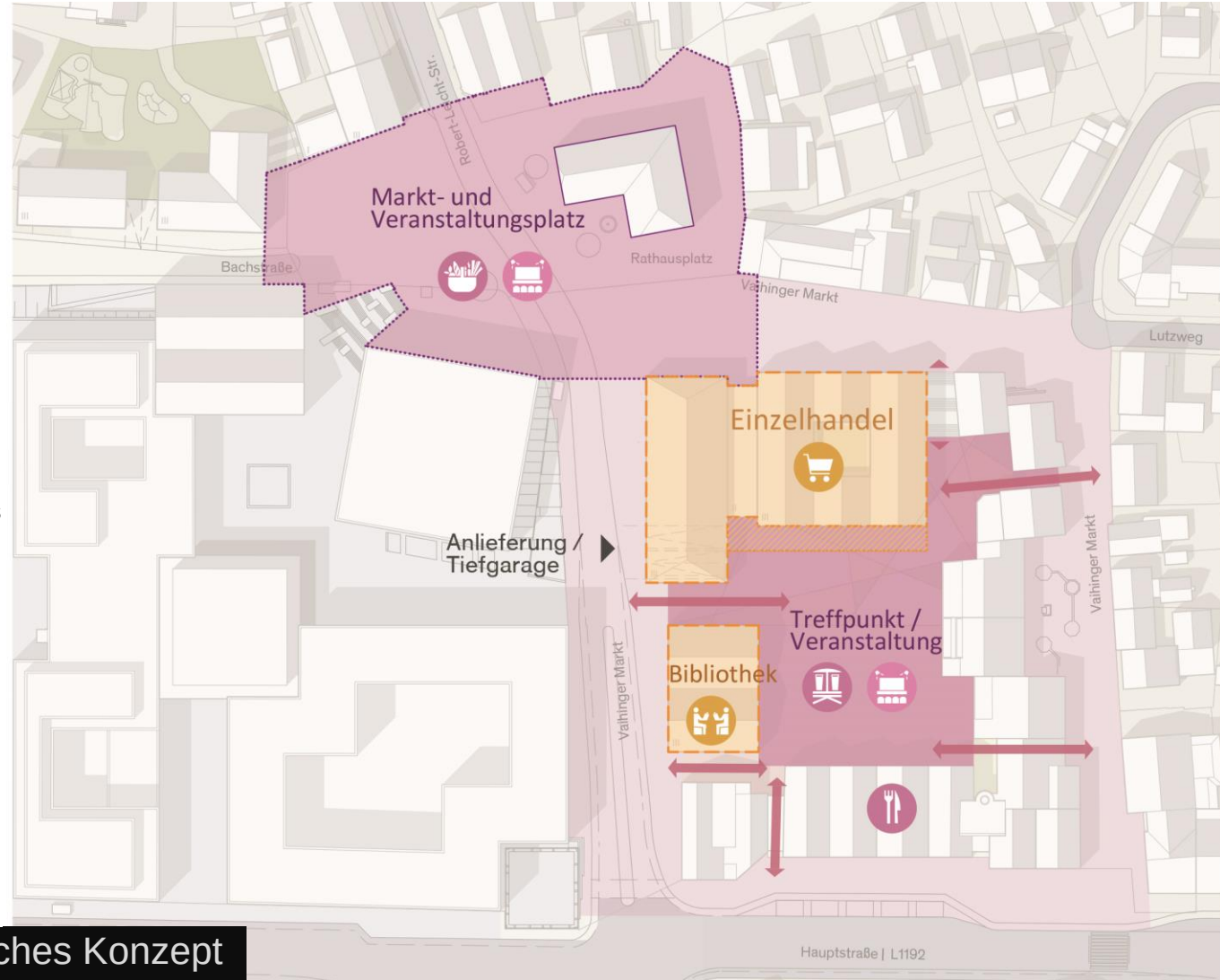
- Gewerbliche Funktion / Einzelhandel im Erdgeschoss, anteilig unter oberer Platzfläche
- Mgl. Einzelhandel in Obergeschossen ist über EG-Ebene zugänglich
- Fokus gewerblich - öffentliche Nutzungszonierung am Vaihinger Markt

Stadtteilbibliothek

- Neustrukturierung der Stadtteilbibliothek mit Öffnung zum Außenraum
- Optionaler Erhalt des Gebäudes Vaihinger Markt 6 (Bibliothek) und des Gebäudes Nr. 8 möglich

Öffentlicher Freiraum

- Erhalt beider Platzsituationen / Innenhof wird durch gezielte Freiraumgestaltung besser nutzbar gestaltet
- Barrierefreie Zugänglichkeit des Innenhofes durch verbindenden Zwischenbaukörper



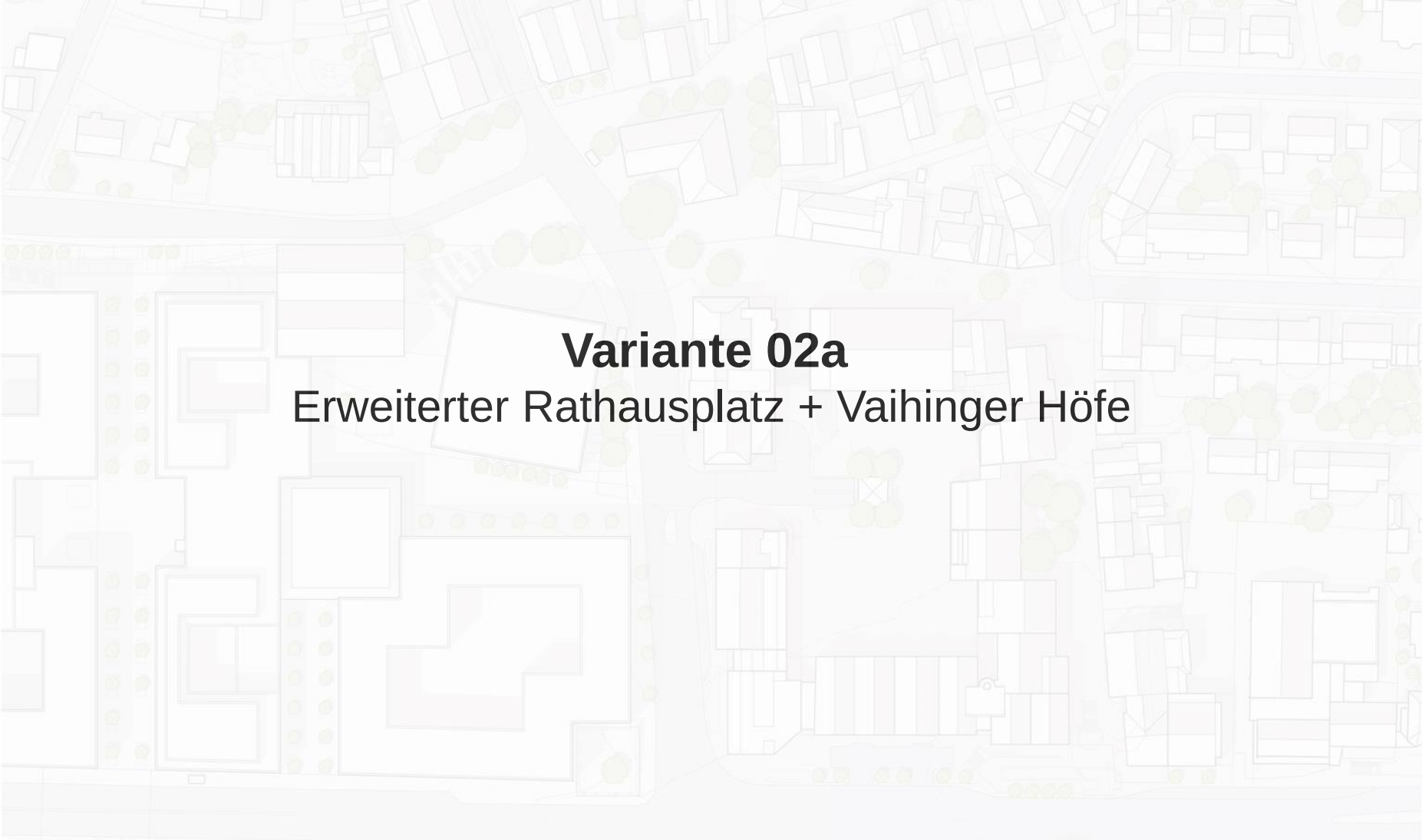
Variante 01 | Städtebauliches Konzept



Variante 01 | Lageplan



Variante 01 | Perspektive



Variante 02a

Erweiterter Rathausplatz + Vaihinger Höfe

Struktureller Schwerpunkt

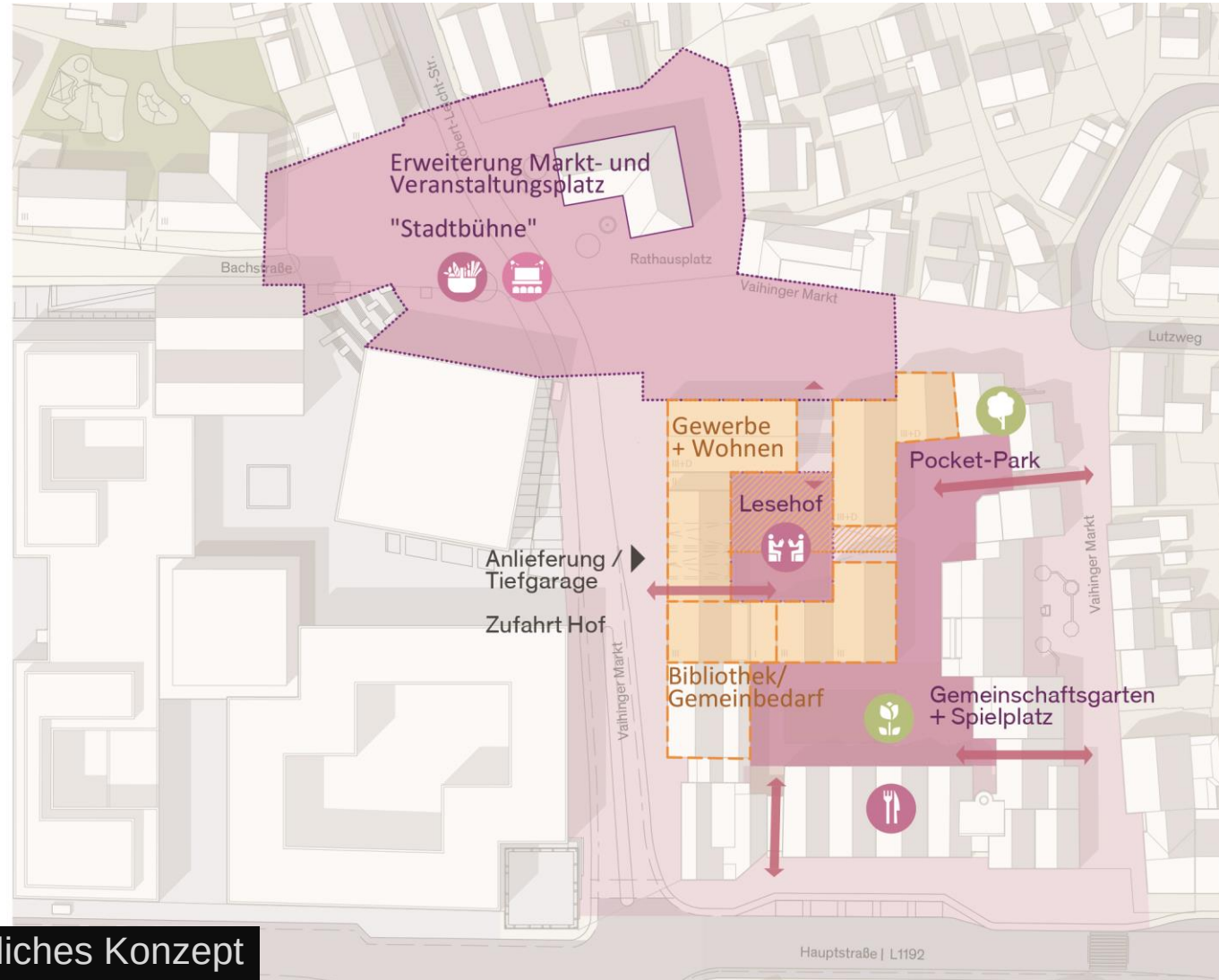
- Kleinteiligere Bebauungsstruktur in Analogie der historisch gewachsenen Strukturen
- Erhöhter Anteil gemischtgenutzter Funktionen möglich
- Stärkung der umlaufenden Fußgängerzone und lokaler Handelsstrukturen

Stadtteilbibliothek

- Gebäude Vaihinger Markt 6 (Stadtteilbibliothek) bleibt in jetziger Form erhalten
- Chance: Flächenoptimierung Stadtteilbibliothek zugunsten einer höheren Aufenthaltsqualität

Öffentlicher Freiraum

- Vergrößerung des Rathausplatzes zugunsten der Markt- und Veranstaltungsfläche
- Unterteilung des Innenhofes bildet ruhigere, halböffentlich bis öffentlich zugängliche Platzbereiche aus



Variante 02a | Städtebauliches Konzept



Variante 02a | Lageplan



Variante 02a | Perspektive



Variante 02b

Vaihinger Höfe + Urbane Gärten

Struktureller Schwerpunkt

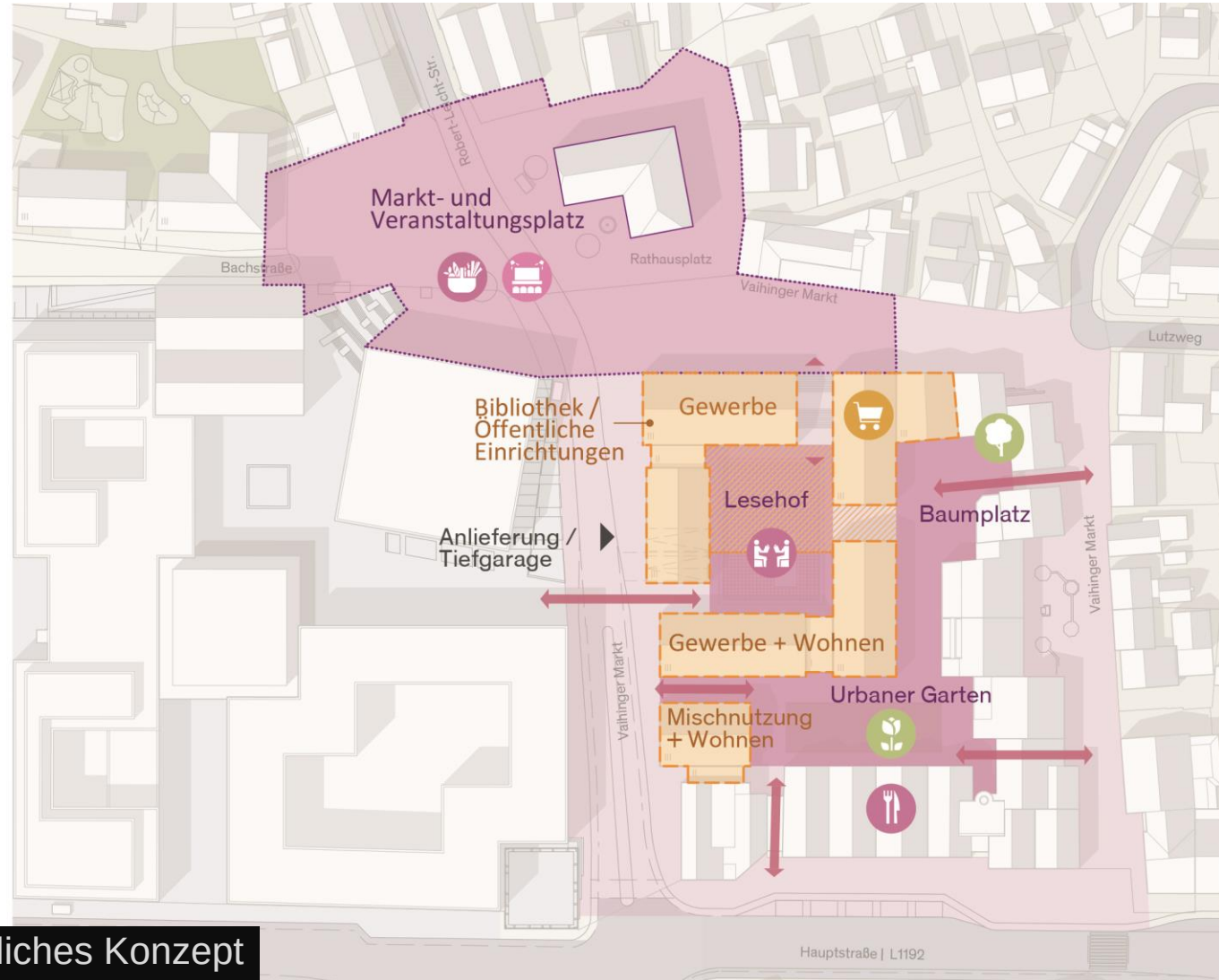
- Räumliche Fassung durch offen gehaltene Blockstruktur
- Fokussierte Stärkung der umgebenden Bereiche
- Erdgeschossige Aktivierung durch gewerblich-dienstleistungstechnische Funktionen

Stadtteilbibliothek

- Mögliche Verlegung der Stadtteilbibliothek zum Rathausplatz mit Aktivierung des umgebenden Stadtraums

Öffentlicher Freiraum

- Vergrößerung der reell nutzbaren Außenflächen im Innenhof
- Urban gefasste Hofabfolge mit unterschiedlichen Freiraumcharakteristika
- Vollständig öffentliche Zugänglichkeit der Innenhofbereiche





Variante 02b | Lageplan



Variante 02b | Perspektive



Variante 03

Kultur- und Stadtteil-Pavillon am Vaihinger Markt

Bestand

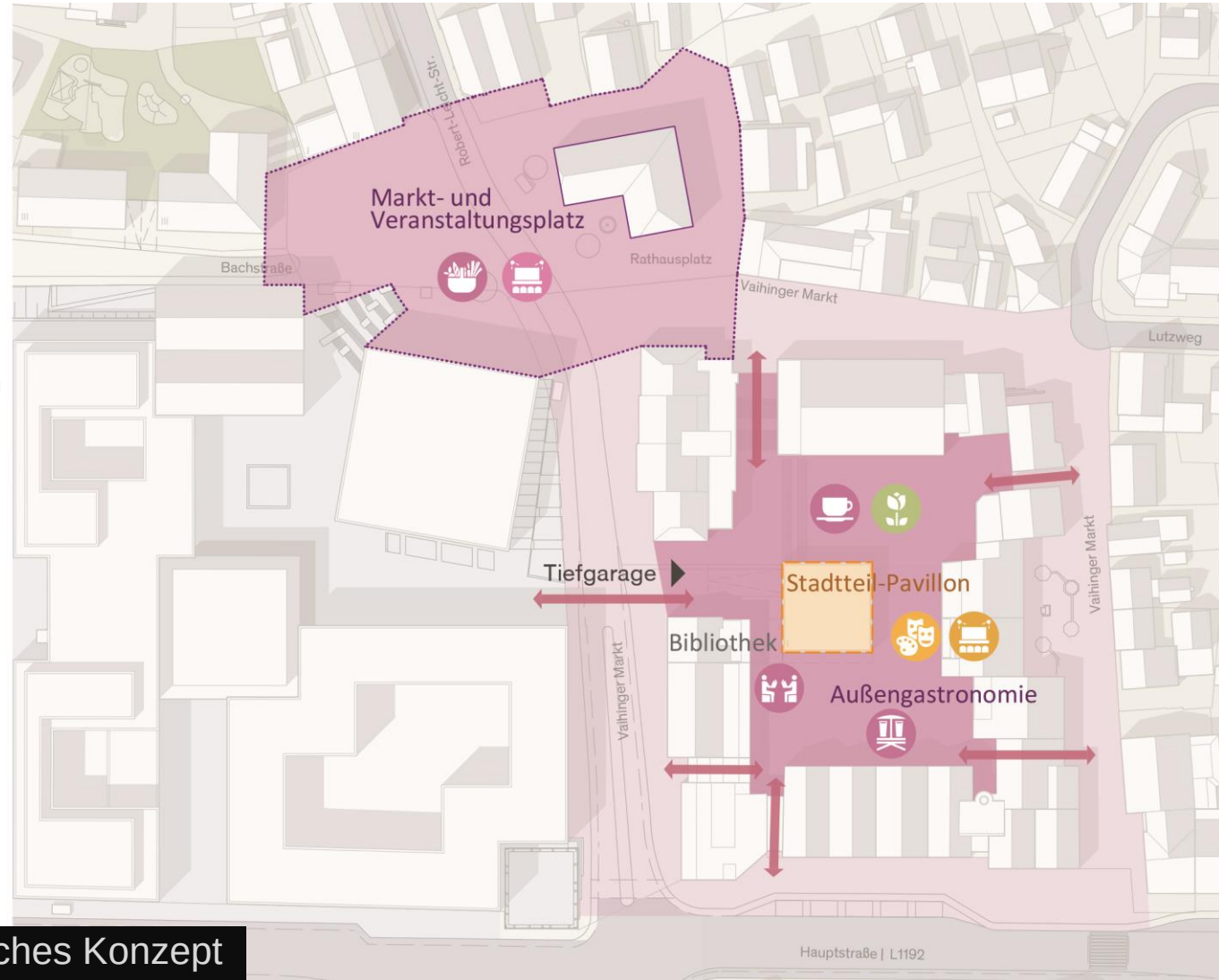
- Bestand bleibt vollständig erhalten

Bauliche Intervention

- Zentraler Pavillon als gemeinschaftlich nutzbarer Stadteiltreff und Veranstaltungsort für Bürger und lokale Vereine
- Temporäre Nutzung als überdachte Stadtbühne möglich
- Stärkung der urbanen Platzfunktionen und mögliche Angebotserweiterung im Bereich Gastronomie
- Keine zusätzliche Unterbringung von Einzelhandel möglich!

Öffentlicher Freiraum

- Neugestaltung des Innenhofes
- Nördlicher Innenhof: Nutzungskombinierte Grünfläche
- Südlicher Innenhof: Urban orientierte Funktionen mit Einbindung lokaler Gastronomen (Außengastronomie) und als erweiterte Veranstaltungsfläche
- + Außennutzung der Stadteiltbibliothek



Variante 03 | Städtebauliches Konzept



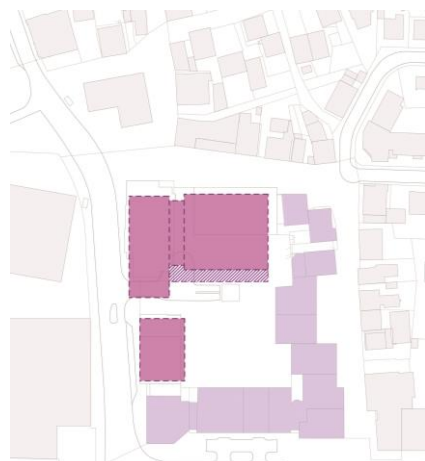
Variante 03 | Lageplan



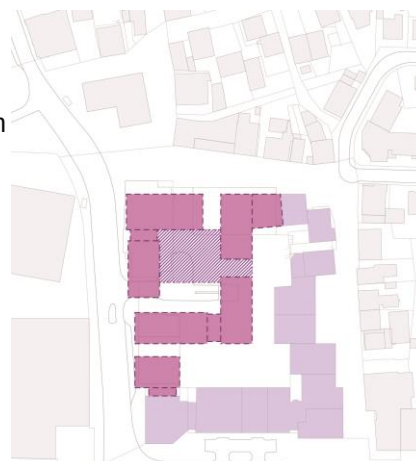
Variante 03 | Perspektive



Varianten 01 bis 03
Flächenvergleich



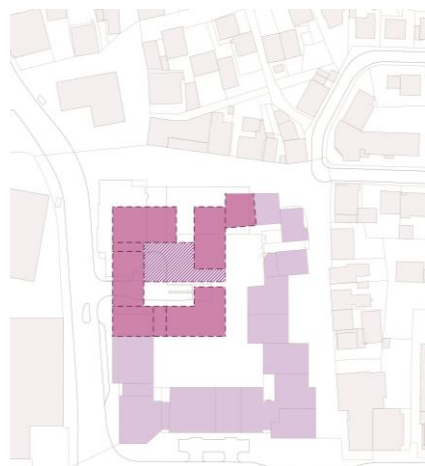
Variante 01

Neubaufäche:**BGF_{Neubau} ca. 11.070 m²**davon mgl. Einzelhandelsfläche im
EG, nördl. Vaihinger Markt**BGF_{EH_{EG}} ca. 2.540 m²**Möglich: Lebensmittelmarkt
+Drogist (in OG)**Abbruchfläche:****BGF_{Abbruch} ca. 8.490 m²**

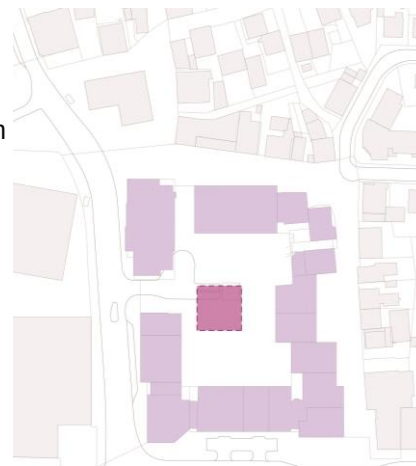
Variante 02b

Neubaufäche:**BGF_{Neubau} ca. 11.630 m²**davon mgl. Einzelhandelsfläche im
EG, nördl. Vaihinger Markt**BGF_{EH_{EG}} ca. 2.070 m²**

Möglich: Lebensmittelmarkt

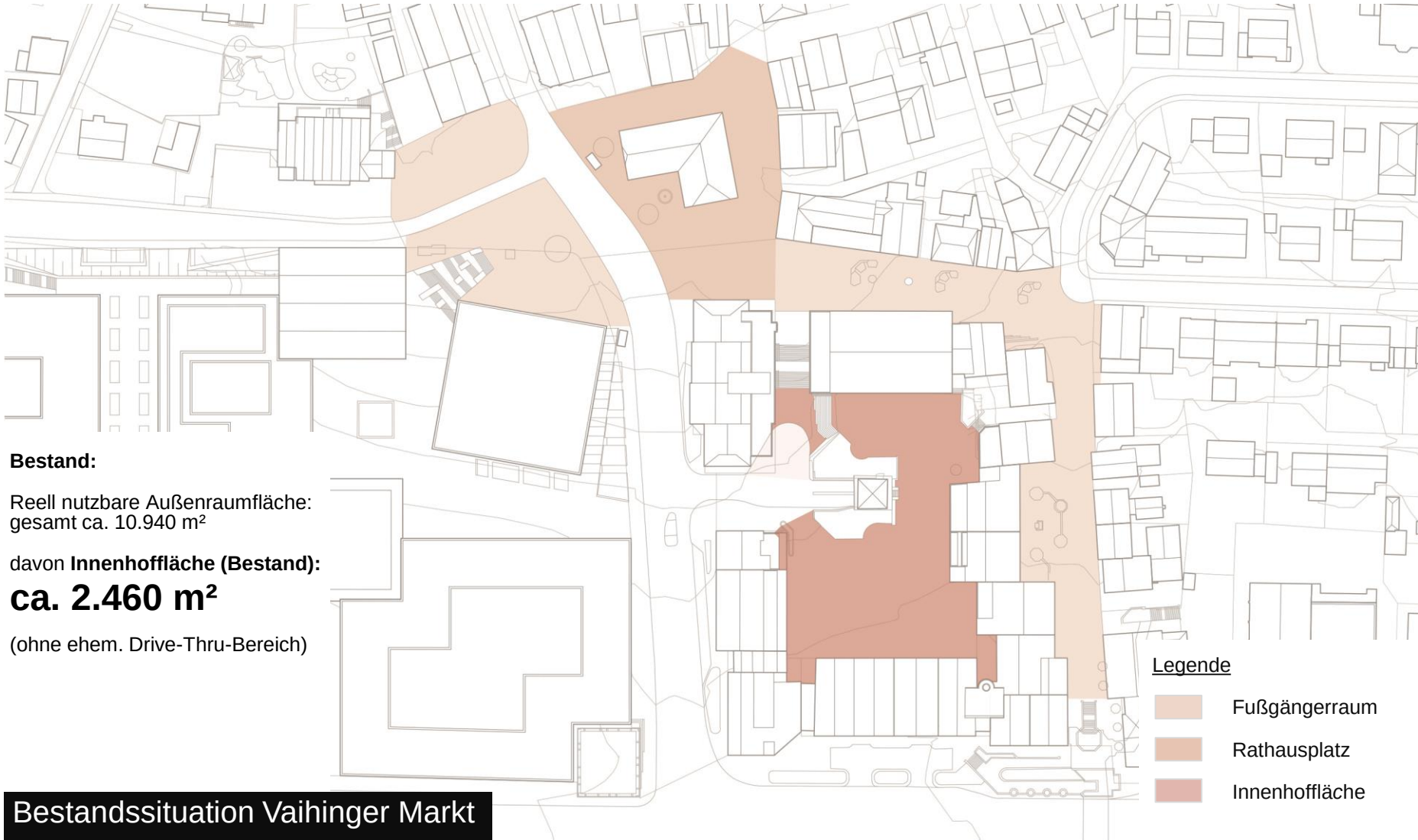
Abbruchfläche:**BGF_{Abbruch} ca. 8.490 m²**

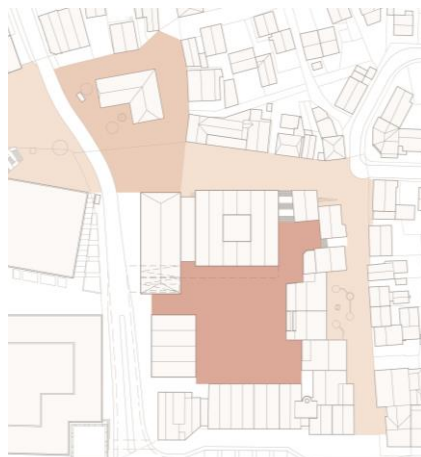
Variante 02a

Neubaufäche:**BGF_{Neubau} ca. 9.010 m²**davon mgl. Einzelhandelsfläche im
EG, nördl. Vaihinger Markt**BGF_{EH_{EG}} ca. 1.600 m²**Möglich: Lebensmittelmarkt mit
Kleinsortiment**Abbruchfläche:****BGF_{Abbruch} ca. 6.920 m²**

Variante 03

Neubaufäche:**BGF ca. 400 m²**Verbleibender Gebäudebestand
(vollständiger Erhalt):**BGF ca. 20.390 m²**Legende



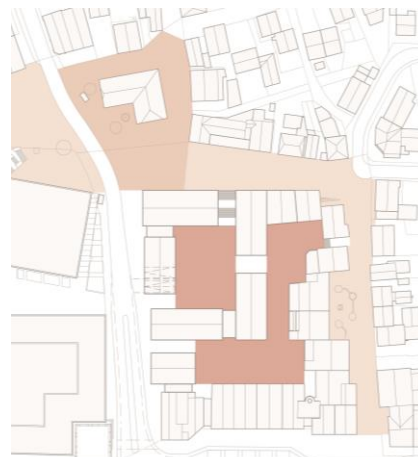


Variante 01

Reell nutzbare Außenraumfläche:
gesamt ca. 13.881,12 m²

davon Innenhofffläche:

ca. 2.960 m²

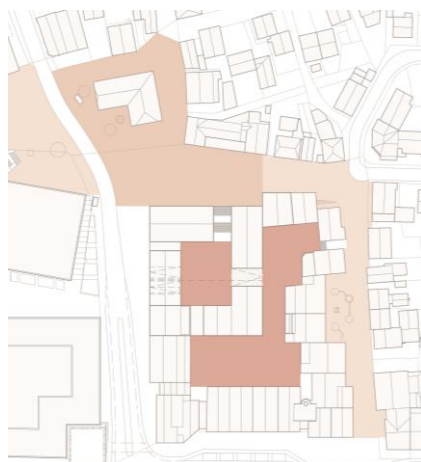


Variante 02b

Reell nutzbare Außenraumfläche:
gesamt ca. 13.718,23 m²

davon Innenhofffläche:

ca. 2.840 m²



Variante 02a

Reell nutzbare Außenraumfläche:
gesamt ca. 13.830,128 m²

davon Innenhofffläche:

ca. 2.560 m²



Variante 03

Reell nutzbare Außenraumfläche:
gesamt ca. 13.079,63 m²

davon Innenhofffläche:

ca. 2.650 m²

Legende

-  Fußgängerraum
-  Rathausplatz
-  Innenhofffläche

Ausblick

Phase 2

27.11.2019 (Morgen): Workshop mit Gewerbetreibenden

- Ausrichtung/Interesse an Beratungsangeboten / Förderungen
- Ausrichtung eines Stadtteilmanagements, u.U. unter besonderer Berücksichtigung von Kultur und Gastronomie

Phase 3

Erstmaßnahmen
zur EH-Stärkung

Ausarbeitung
drei Varianten

Beratung EH
& Gastro

Beteiligung
Phase 3
(Q1/2020)