

# 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

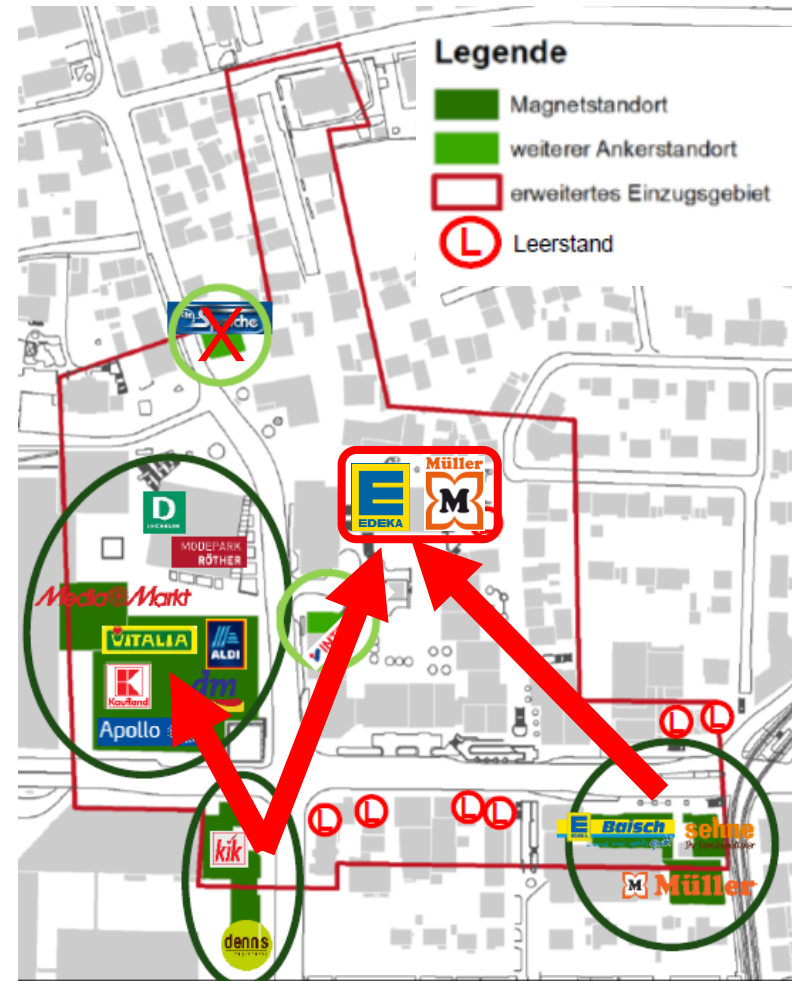
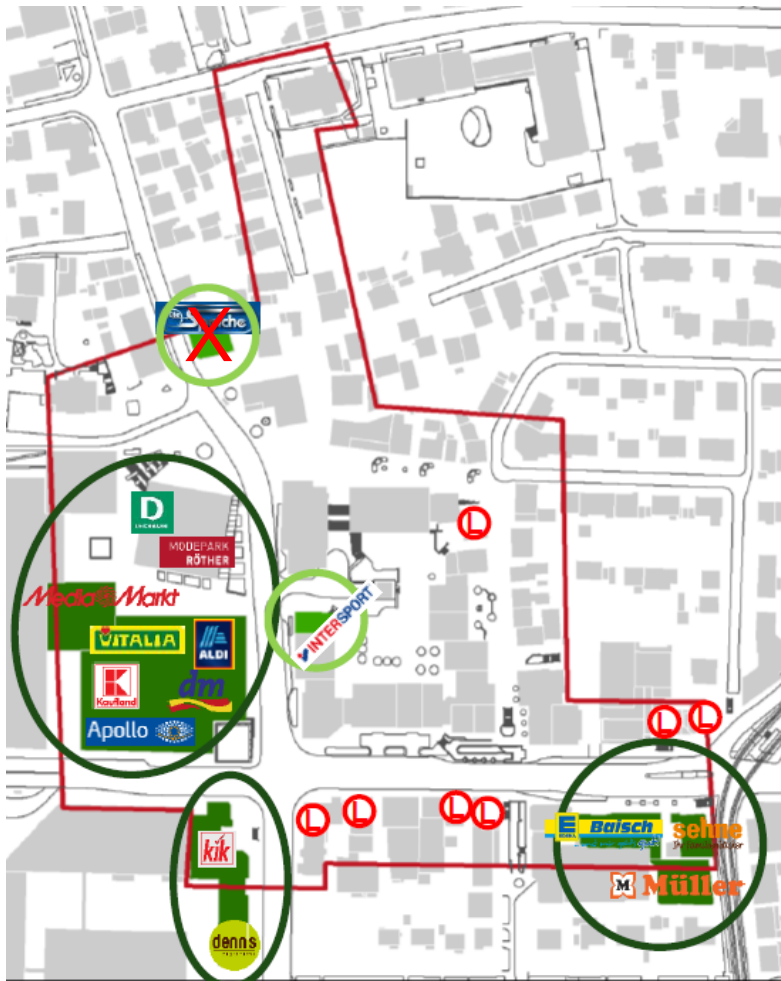
Empfehlungen  
EH & Gastro

- Kooperationsformen
- Beratungsangebote
- Beteiligung / Kommunikation
- Wirtschaftlichkeitsbewertung

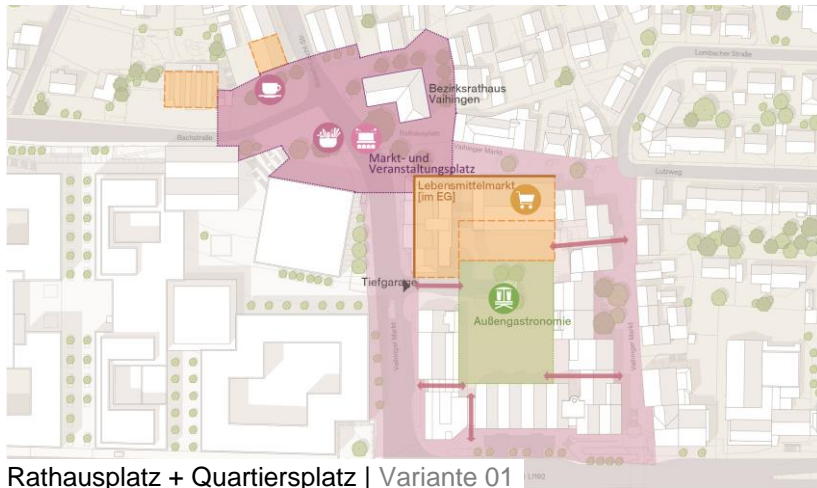
Beteiligung  
Bürger & Akteure

- 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

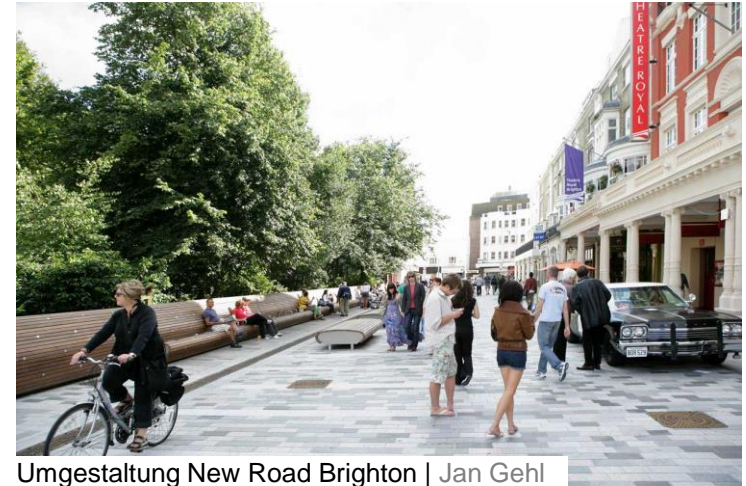
**Grundsätzliche Ziele:**

- 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:

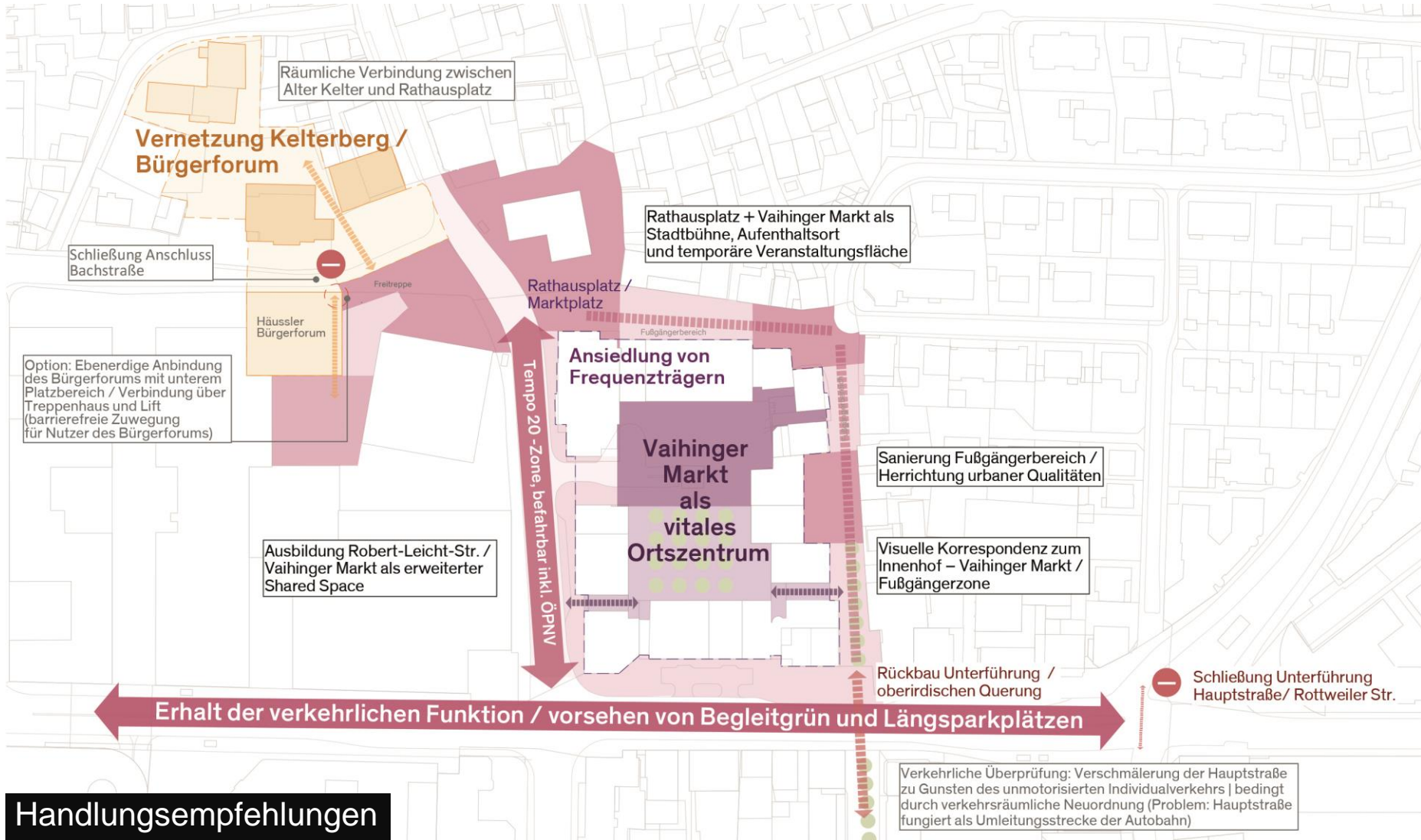
- Beruhigung des westlichen Vaihinger Marktes / Robert-Leicht-Str.
- Räumliche Verlegung des Handels nach Norden entlastet Hauptstraße
- Höhere Aufenthaltsqualität schafft urbane Erlebnissräume und lädt zum längeren Verweilen ein
- Räumliche Qualität hat einen höheren Mehrwert als eine große, untergenutzte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



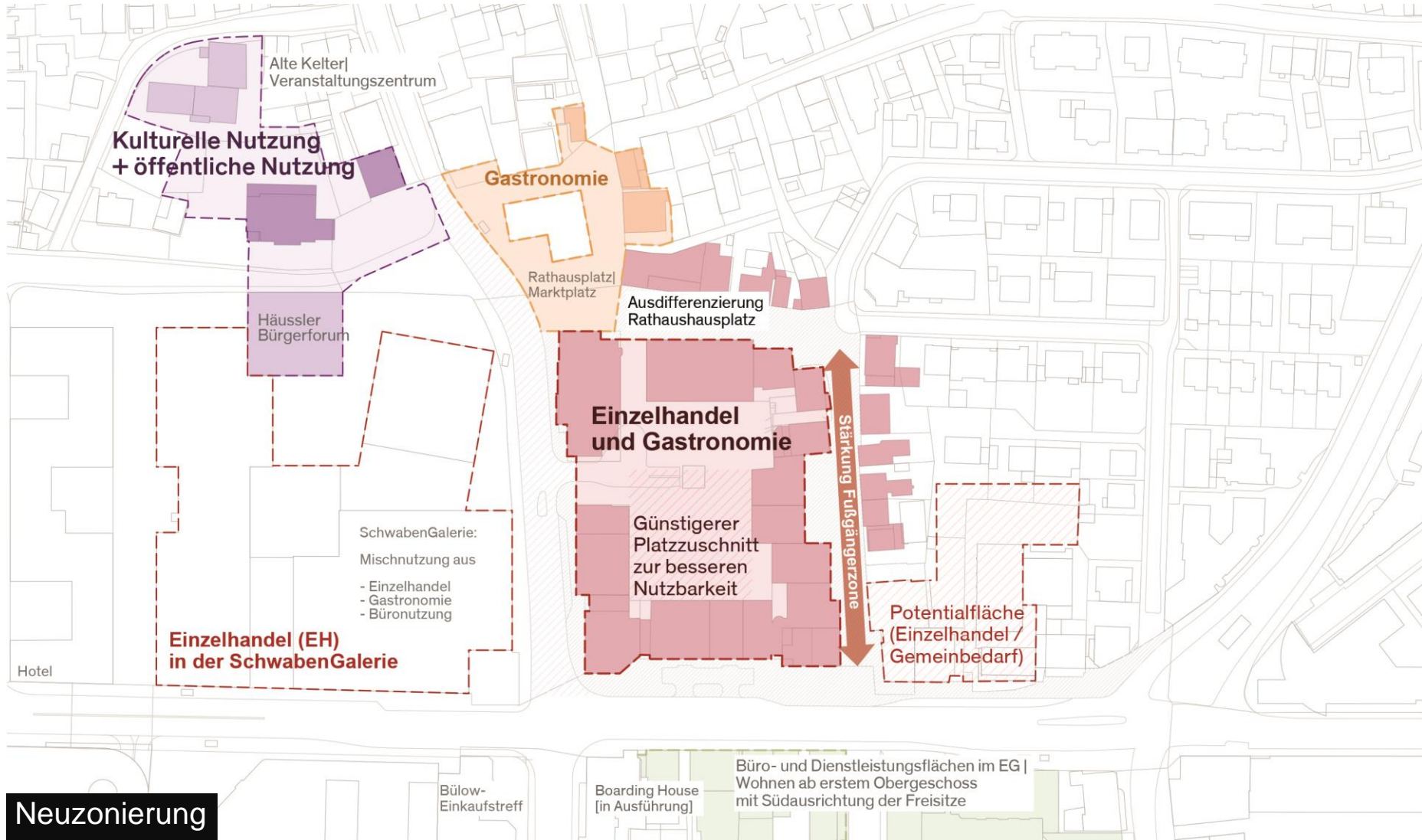
Urbane Kontaktzone New Road Brighton | Jan Gehl



Sønder Boulevard Kopenhagen | SLA



**Handlungsempfehlungen**



**Neuzonierung**



Bestandssituation Vaihinger Markt



**Variante 01**  
Rathausplatz + Quartiersplatz

## Struktureller Schwerpunkt

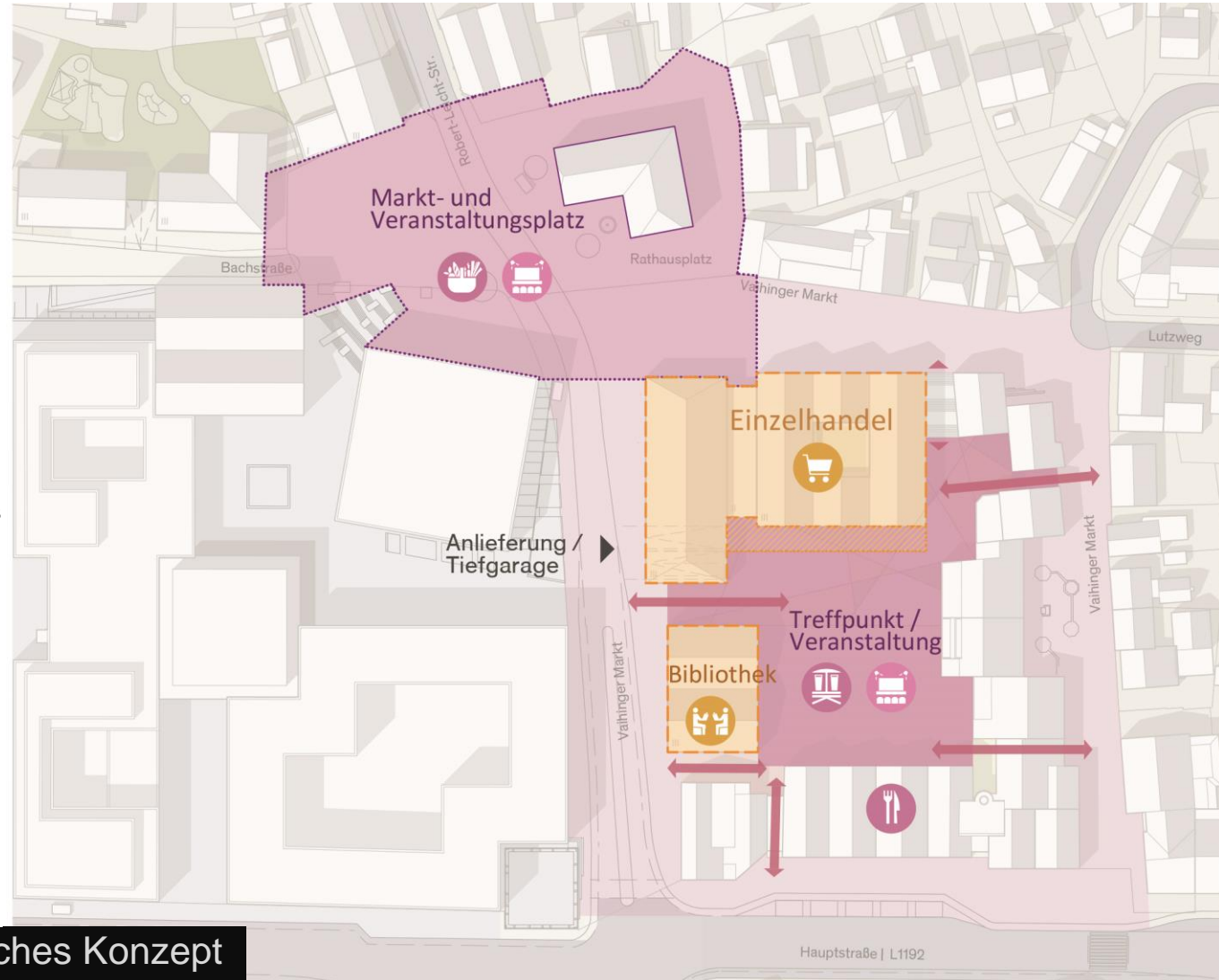
- Gewerbliche Funktion / Einzelhandel im Erdgeschoss, anteilig unter oberer Platzfläche
- Mgl. Einzelhandel in Obergeschossen ist über EG-Ebene zugänglich
- Fokus gewerblich - öffentliche Nutzungszonierung am Vaihinger Markt

## 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 | Lageplan



Variante 01 | Perspektive





**Variante 02a**  
Erweiterter Rathausplatz + Vaihinger Höfe

## Struktureller Schwerpunkt

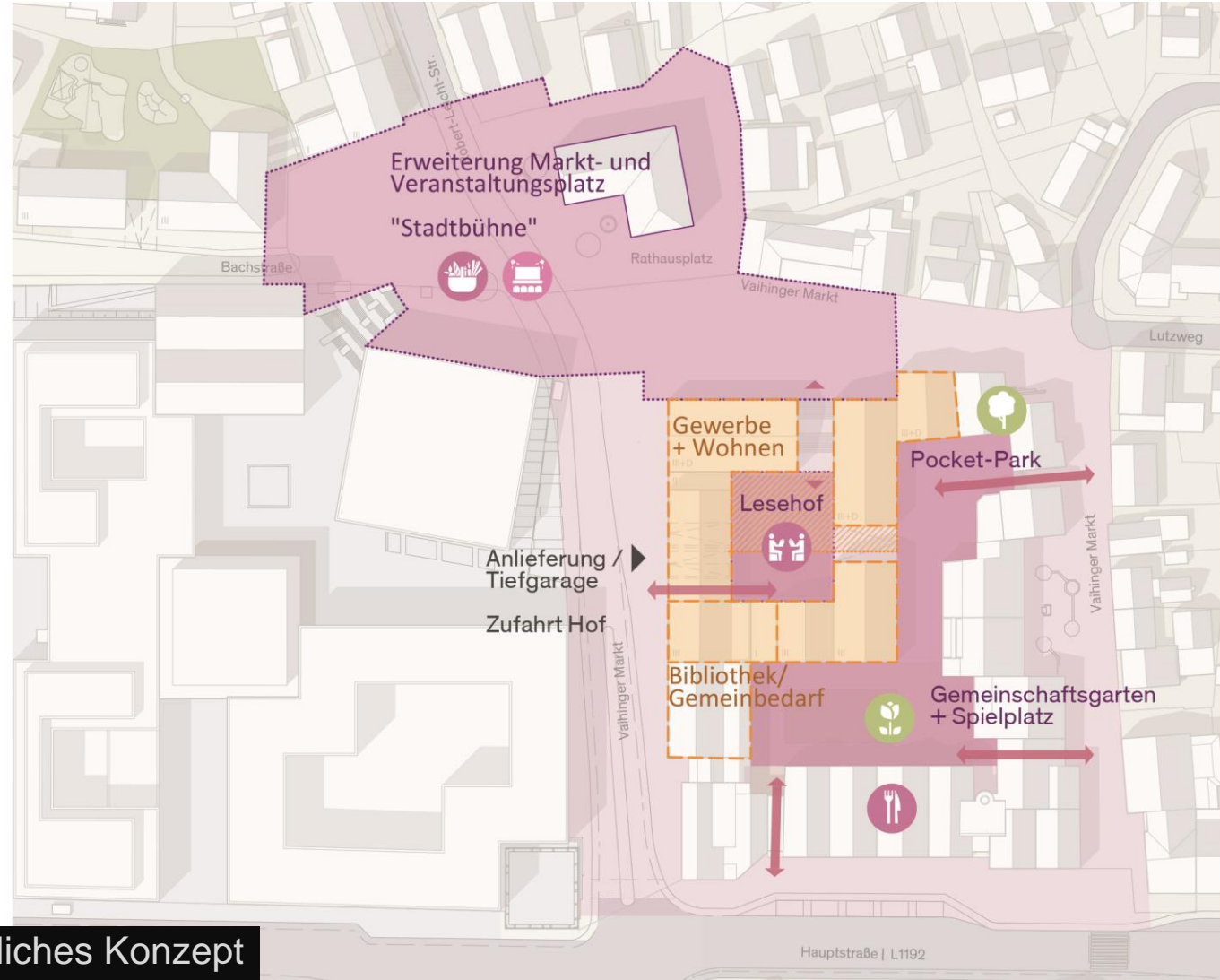
- Kleinteiligere Bebauungsstruktur in Analogie der historisch gewachsenen Strukturen
- Erhöhter Anteil gemischtgenutzter Funktionen möglich
- Stärkung der umlaufenden Fußgängerzone und lokaler Handelsstrukturen

## 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 | Lageplan



Variante 02a | Perspektive



**Variante 02b**  
Vaihinger Höfe + Urbane Gärten

### Struktureller Schwerpunkt

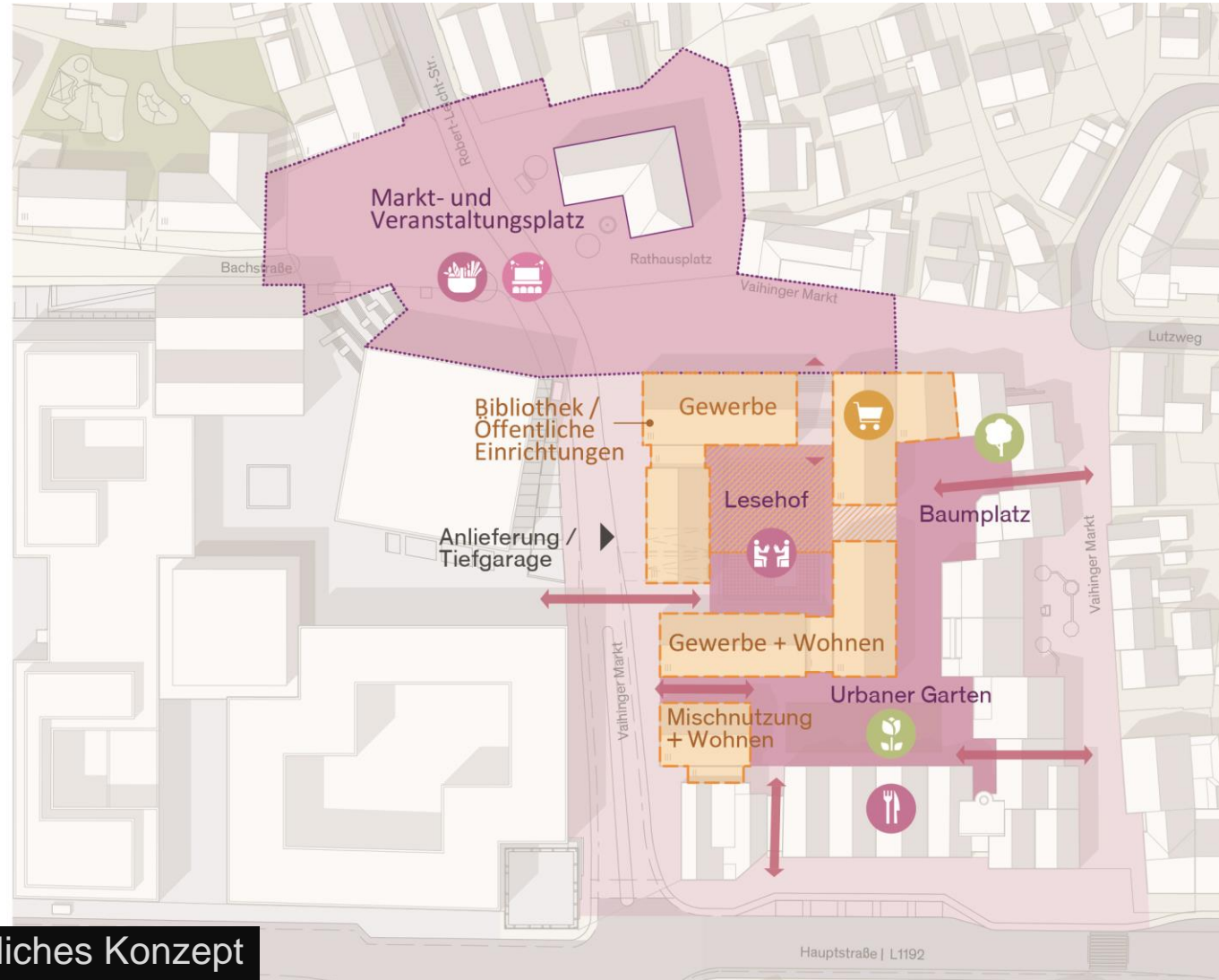
- Räumliche Fassung durch offen gehaltene Blockstruktur
- Fokussierte Stärkung der umgebenden Bereiche
- Erdgeschossige Aktivierung durch gewerblich-dienstleistungstechnische Funktionen

### 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

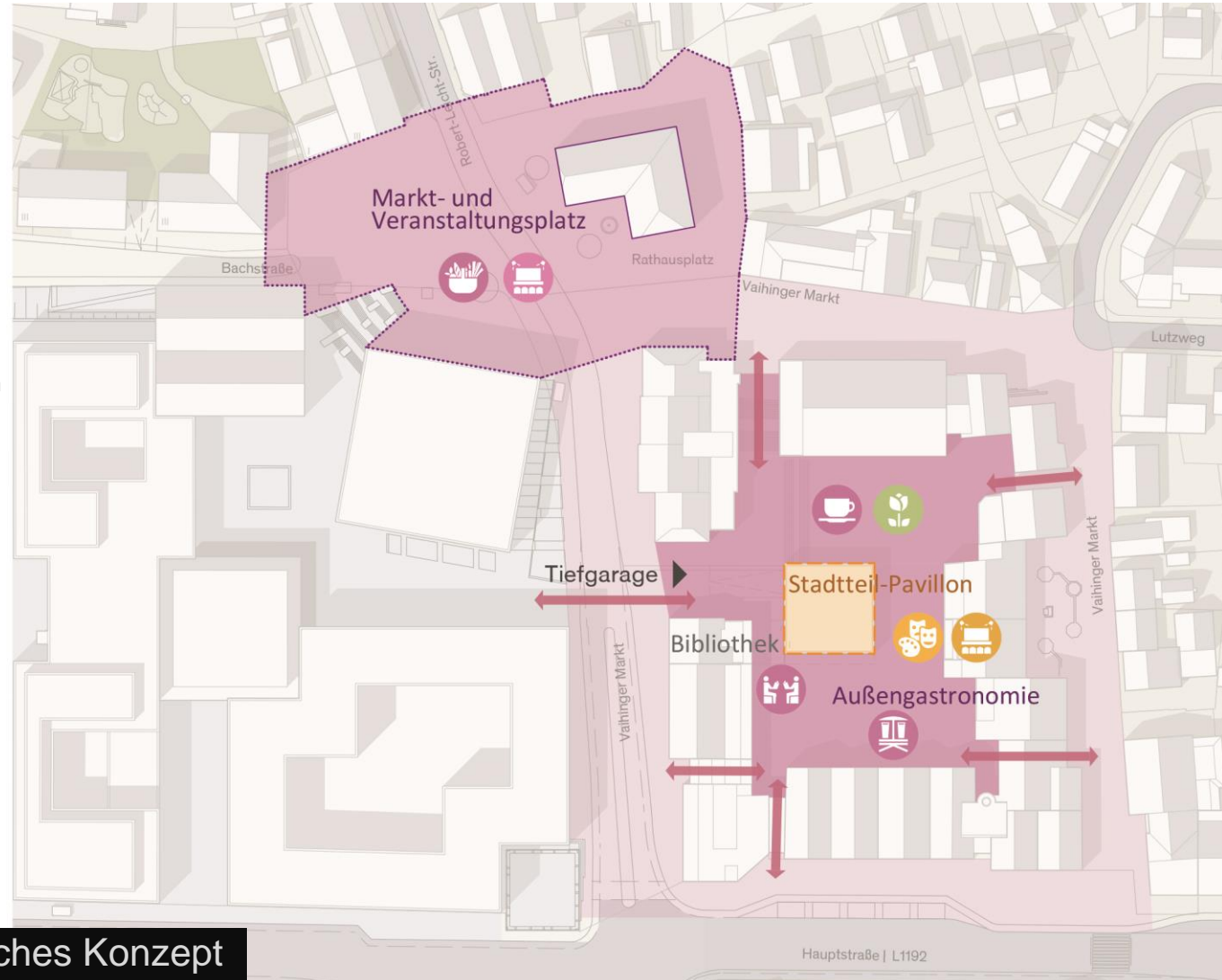
- Bestand bleibt vollständig erhalten

## 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 Stadtbibliothek





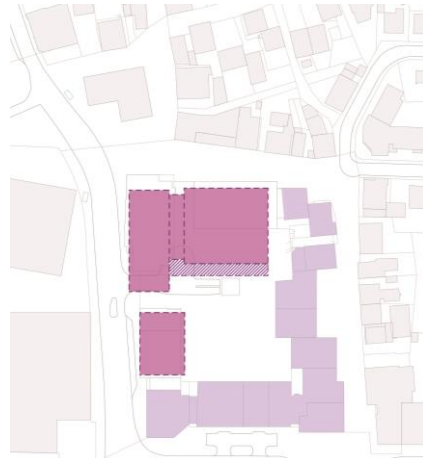
Variante 03 | Lageplan



Variante 03 | Perspektive



**Varianten 01 bis 03**  
Flächenvergleich



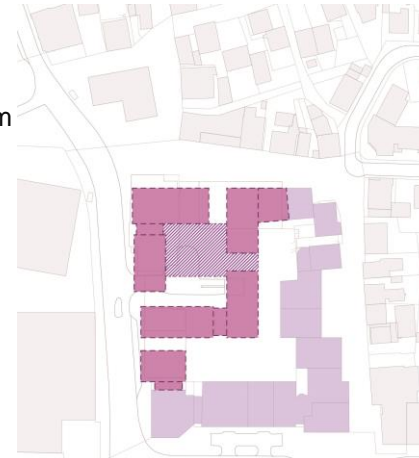
**Variante 01**

**Neubaufäche:**  
**BGF<sub>Neubau</sub> ca. 11.070 m<sup>2</sup>**

davon mgl. Einzelhandelsfläche im  
EG, nördl. Vaihinger Markt  
**BGF<sub>EH<sub>EG</sub></sub> ca. 2.540 m<sup>2</sup>**

Möglich: Lebensmittelmarkt  
+Drogist (in OG)

**Abbruchfläche:**  
**BGF<sub>Abbruch</sub> ca. 8.490 m<sup>2</sup>**



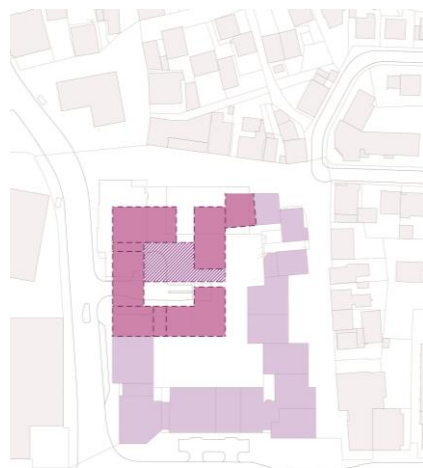
**Variante 02b**

**Neubaufäche:**  
**BGF<sub>Neubau</sub> ca. 11.630 m<sup>2</sup>**

davon mgl. Einzelhandelsfläche im  
EG, nördl. Vaihinger Markt  
**BGF<sub>EH<sub>EG</sub></sub> ca. 2.070 m<sup>2</sup>**

Möglich: Lebensmittelmarkt

**Abbruchfläche:**  
**BGF<sub>Abbruch</sub> ca. 8.490 m<sup>2</sup>**



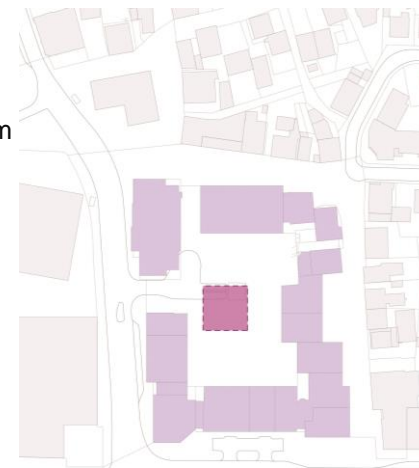
**Variante 02a**

**Neubaufäche:**  
**BGF<sub>Neubau</sub> ca. 9.010 m<sup>2</sup>**

davon mgl. Einzelhandelsfläche im  
EG, nördl. Vaihinger Markt  
**BGF<sub>EH<sub>EG</sub></sub> ca. 1.600 m<sup>2</sup>**

Möglich: Lebensmittelmarkt mit  
Kleinsortiment

**Abbruchfläche:**  
**BGF<sub>Abbruch</sub> ca. 6.920 m<sup>2</sup>**



**Variante 03**

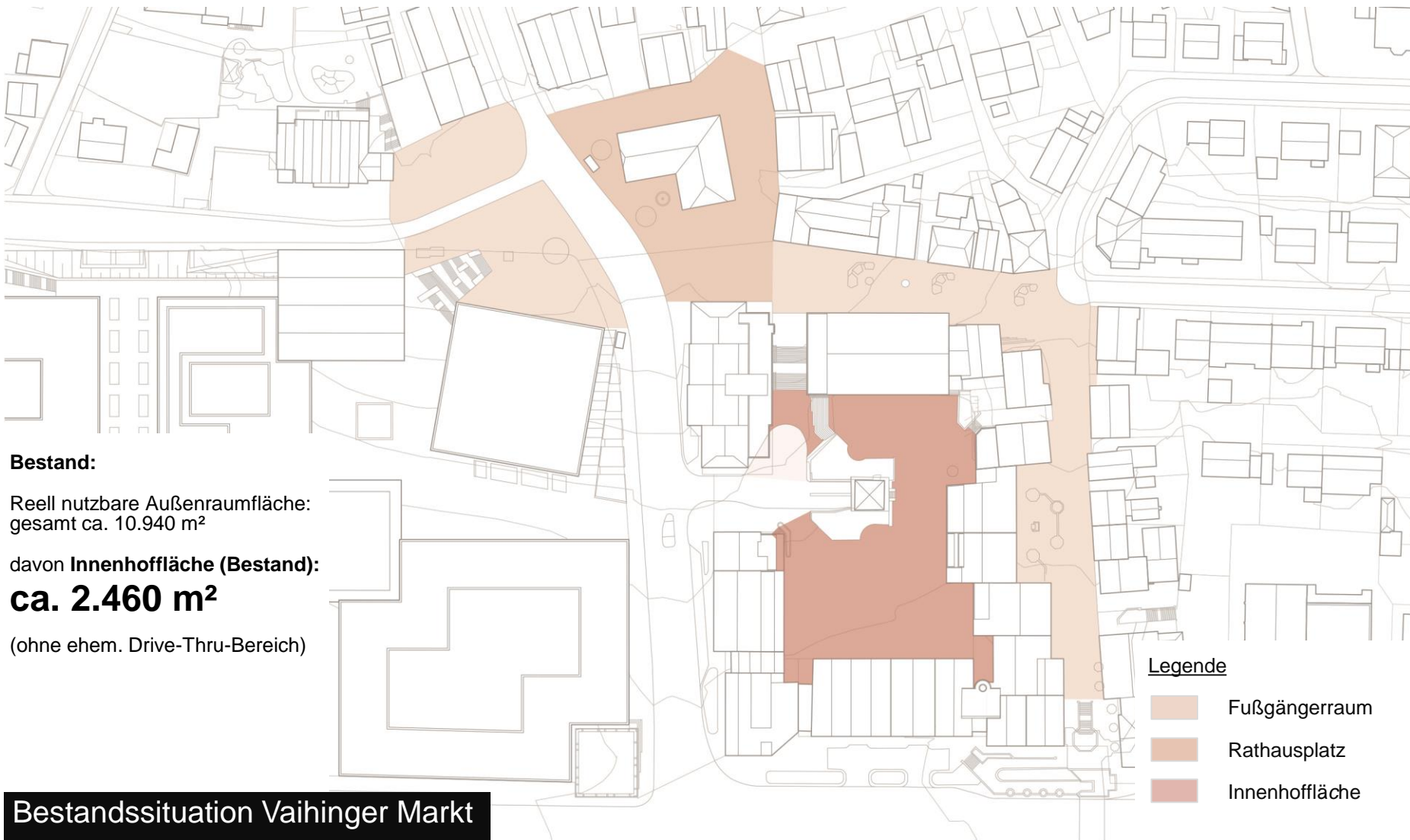
**Neubaufäche:**  
**BGF ca. 400 m<sup>2</sup>**

Verbleibender Gebäudebestand  
(vollständiger Erhalt):

BGF ca. 20.390 m<sup>2</sup>

Legende

- Neubau
- Bestand

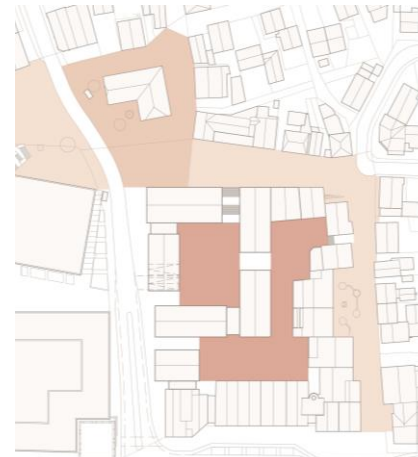
**Bestandssituation Vaihinger Markt**



Variante 01

Reell nutzbare Außenraumfläche:  
 gesamt ca. 13.881,12 m<sup>2</sup>

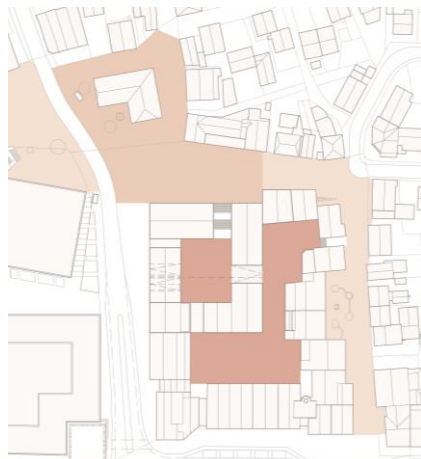
davon Innenhoffläche:  
**ca. 2.960 m<sup>2</sup>**



Variante 02b

Reell nutzbare Außenraumfläche:  
 gesamt ca. 13.718,23 m<sup>2</sup>

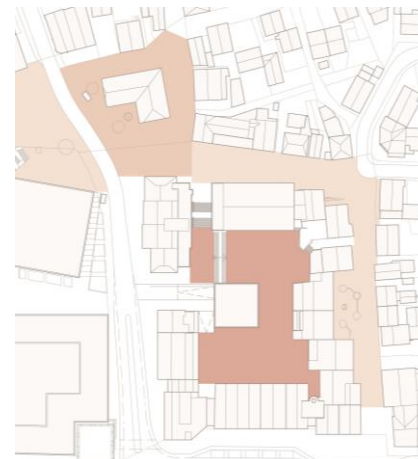
davon Innenhoffläche:  
**ca. 2.840 m<sup>2</sup>**



Variante 02a

Reell nutzbare Außenraumfläche:  
 gesamt ca. 13.830,128 m<sup>2</sup>

davon Innenhoffläche:  
**ca. 2.560 m<sup>2</sup>**






Variante 03

Reell nutzbare Außenraumfläche:  
 gesamt ca. 13.079,63 m<sup>2</sup>

davon Innenhoffläche:  
**ca. 2.650 m<sup>2</sup>**

#### Legende

-  Fußgängerraum
-  Rathausplatz
-  Innenhoffläche



## 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)