



Stärkung Zentrum Vaihingen

Umsetzungskonzept zur
Revitalisierung und Neuaus-
richtung des Vaihinger Markts

Abschlussbericht
13. Oktober 2020
Bezirksbeirat Stuttgart-Vaihingen



Ausgangssituation

- Aktuelle Trends – inkl. Corona – sprechen für Stadtteilzentren (Demographie, Konsumverhalten, kurze Wege...)
- Vaihingen hat beste Voraussetzungen (Bevölkerungsentwicklung, Universitätsnähe, Kaufkraft, ...)
- Die Vaihinger Mitte bleibt im Angebot qualitativ unter ihren Möglichkeiten. Erosionsprozesse sind erkennbar.
- Eine Neuausrichtung ist erforderlich.

Stadt genießen in Bremen



Kann Vaihingen Status als C-Zentrum halten?



Vaihingen ist im Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2008 C-Zentrum:

- Nur vier C-Zentren in Stuttgart
- Entfernung zum A-Zentrum zeigt Bedarf
- In VAIH keine D-Zentren vorhanden



Szenarien

- Die Vaihinger Mitte soll bleiben was Sie ist (Stadtteilzentrum).
Nur (noch) schöner.

„Wenn Vaihingen bleiben soll, wie es ist, sind gezielte strukturelle Eingriffe nötig“

- Die Vaihinger Mitte soll zu einem Stadtteil ohne besondere Zentralität (Versorgungsbedeutung) werden.

„Keine Stärkung der Versorgungsfunktion, stattdessen z.B. mehr Wohnen“

- Die Vaihinger Mitte soll nur ein kleines Update erhalten.

„Wir schrauben nur an kleinen Details“

Grundsätzliche Ziele:

- Stärkung des Vaihinger Zentrums als lebendiger Mittelpunkt
- Erweiterung des Angebots für ein aktives Miteinander
- Herstellung einer angemessenen Dichte
- Belebung des Rathausplatzes und des Vaihinger Markts

→ Am VM besteht erhöhter Handlungsbedarf

→ Es bedarf baulicher & freiräumlicher Eingriffe

Vaihingen benötigt einen zentralen, öffentlichen Raum in der Ortsmitte – ABER: Größe und Position sind zu überprüfen



Hofraum über Einzelhandelsfläche im Olga-Areal | Stuttgart



Gewerbl. gemischt genutzte Heckmann-Höfe | Berlin-Mitte



Verlegung Einzelhandel und Gastronomie:

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



Lavendelkreisel in Ingelheim | blocher partners



Mixed Use aus Aldi & Wohnen | www.wentzel-dr.de

Verkehrliche Neuzonierung und qualitative Aufwertung des Außenraumes:

- Beruhigung des westlichen Vaihinger Markts / Robert-Leicht-Str. (Ziel: Zone 20)
- Räumliche Verlegung des Handels ins historische Zentrum
- Schaffung urbaner Erlebnisräume für längeres Verweilen
- Räumliche Qualität hat einen höheren Mehrwert als eine große, untergenutzte Platzfläche



Urbane Kontaktzone New Road Brighton | Jan Gehl



Shared Space in Schwetzingen | Mann Landschaftsarchitektur

Vaihinger Zentrum- Handlungsempfehlungen



Straßenführung Robert-Leicht-Str. | Vaihinger Markt:

- Gesamtheitliche Neustrukturierung des Straßenraumes zur Entschleunigung des Verkehrsflusses
- Ausbildung eines Shared-Space- / Begegnungszonen-Konzeptes zur qualitativen Ausformulierung des öffentl. Stadtraumes
- Verbesserung der Fußgängerorientierten Vernetzung insb. im Zusammenhang entstehender Platzsituationen

Rathausplatz

- Konzentrierung des Handelsgewerbes im direkten Umfeld des Rathausplatzes in Verbindung kultureller und öffentlicher Einrichtungen
- Entwicklung einer freiraumkonzeptionellen Gesamtstruktur in Verbindung zum VM

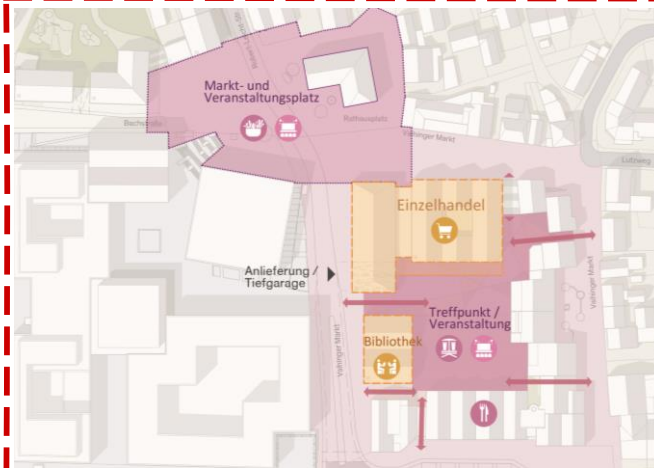
Fußgängerbereich Vaihinger Markt

- Sanierung und Neustrukturierung der Außenanlagen zur verbesserten Nutzbarkeit und qualitativen Aufwertung

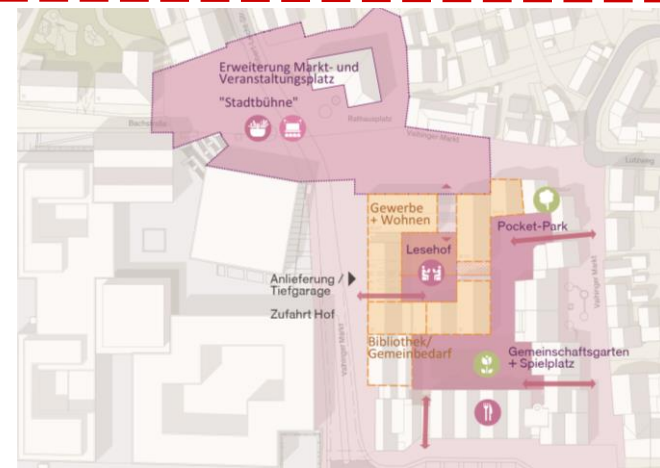
Kelterberg | Kulturanger :

- Räumliche und nutzungsbedingte Anbindung an die Ortsmitte und den westl. Rathausplatz
- Aufwertung des westlichen Rathausplatzes zugunsten verbesserter Aufenthaltsqualität

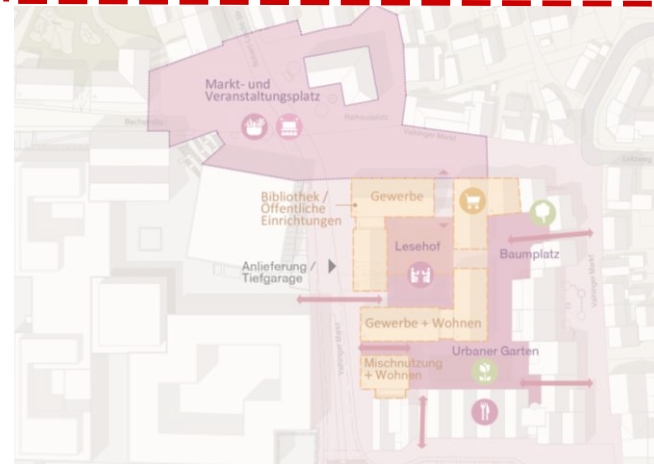
Ergebnis aus Stufe 2 | Vier städtebauliche Varianten



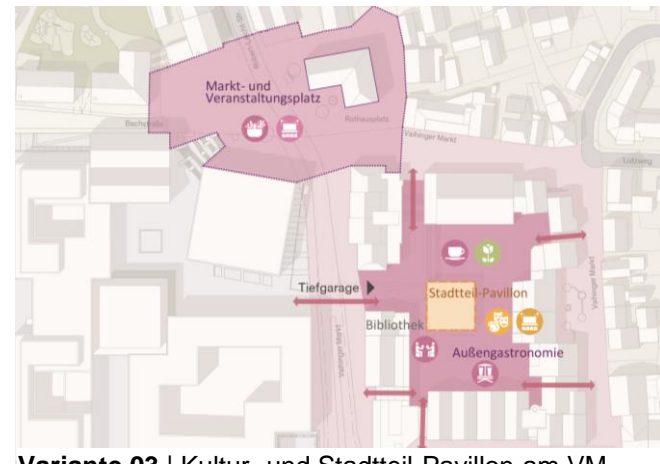
Variante 01 | Rathausplatz + Quartiersplatz



Variante 02a | Erweiterter Rathausplatz + Vaihinger Höfe

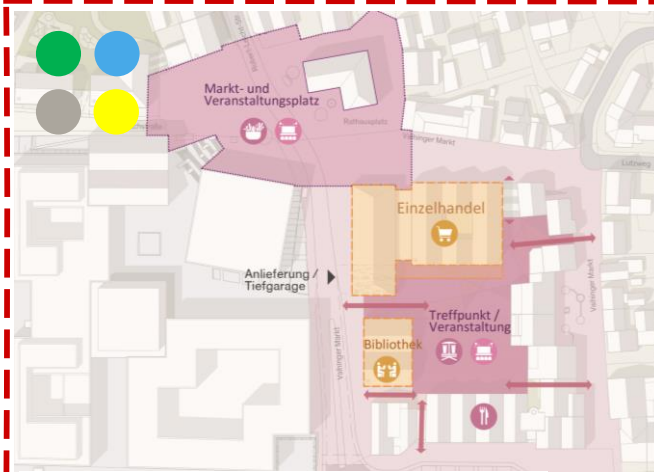


Variante 02b | Vaihinger Höfe + Urbane Gärten

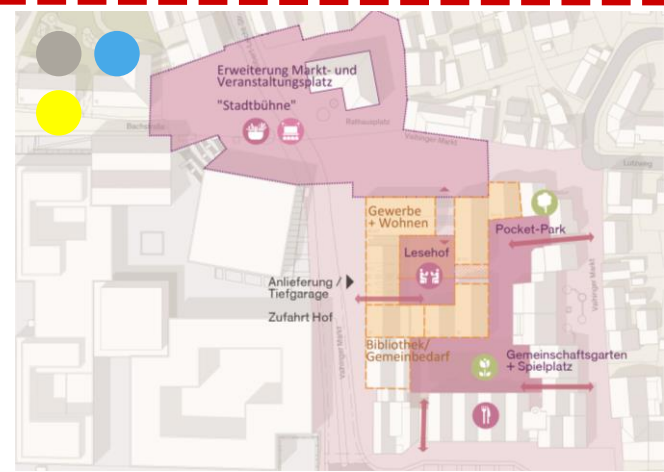


Variante 03 | Kultur- und Stadtteil-Pavillon am VM

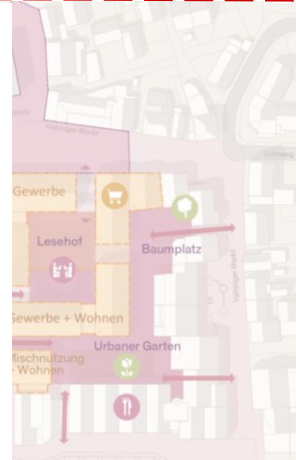
Ergebnis aus Stufe 2 | Vier städtebauliche Varianten



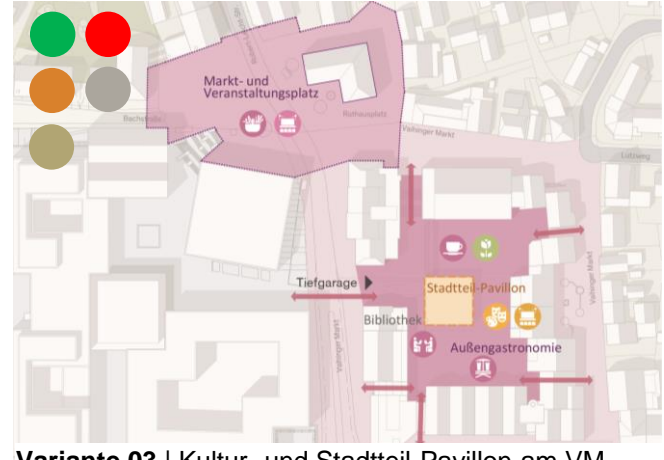
Variante 01 | Rathausplatz + Quartiersplatz



Variante 02a | Erweiterter Rathausplatz + Vaihinger Höfe



Rathausplatz + Urbane Gärten



Variante 03 | Kultur- und Stadtteil-Pavillon am VM

- Grüne
- CDU
- SPD
- FrAktion
- FDP
- Freie Wähler
- PuS
- Sachkundiger EW



Stärken, Schwächen, Chancen, Risiken der Varianten

Stärken	Schwächen
<ul style="list-style-type: none"> • Strategisches Ziel erfüllt: nachhaltige Stabilisierung durch moderne Handelsflächen mit attraktiven Größen • Differenzierte Platzsituationen, gestärkt (größere Fläche für Rathausplatz/Wochenmarkt) • Steigerung der Nutzbarkeit • Aufenthaltsqualität, TG-Zugang • Barrierefreie Erschließung • Frequenzsteigerung auf der • Städtebauliches Gegengewicht • Attraktivere TG erhöht Kundenbindung • Direkter Zugang von TG zu 	<ul style="list-style-type: none"> • Konkurrenzsituation VM und Rathausplatz bleibt bestehen • Direkter Zugang von TG zum Supermarkt nur über Parkebene -2 gewährleistet <p>wändig ation → keine Durchlässigkeit zur Ebene direkt zugänglich und auf</p>
<p>Siehe Endbericht. Wir fokussieren im Folgenden auf <u>die entscheidenden Stärken und Schwächen</u></p>	
Chancen	Risiken
<ul style="list-style-type: none"> • Einzelhandel als Frequenzanker und Gegengewicht zum EKZ SchwabenGalerie (Stärkung von Austauschbeziehungen und Umsatzchancen für kleinere Gewerbetreibende) • Konzentration des Handels durch Verlagerung von Edeka und Müller-Drogerie möglich (Zukunftsfähigkeit gesichert) • Kopplungspotentiale zwischen zwei Nahversorgungsmärkten: Nachhaltige Kundenakzeptanz • Sicherheit durch langlaufende Mietverträge (Ankermieter) • Begrünung mgl. (Steigerung Aufenthaltsqualität/-dauer) • Grundlegende Verbesserung der Freiräume (z.B. Bepflanzung) 	<ul style="list-style-type: none"> • Benötigt die Mitwirkung der Eigentümer von zwei Gebäuden (VM12, VM14) • Löst bei einem möglichen Umzug (Edeka/Müller) Handlungsbedarf zur Profilierung der südlichen Hauptstraße aus

Variante 3 – Stadtteiltreff mit Pavillon



Stärken:

- Bestand bleibt erhalten
- Sozialer Treffpunkt (Pavillon)

Schwächen:

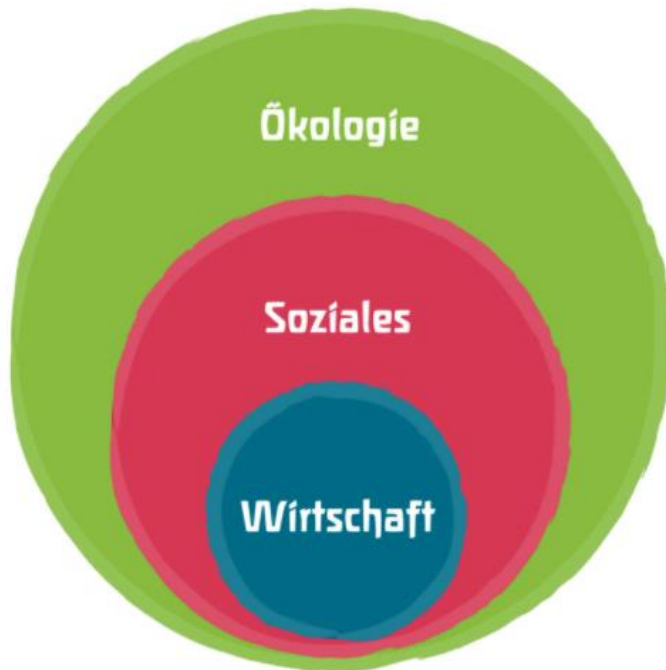
- Keine Unterbringung von EH möglich
- Geringe Impulse zur Stärkung der Vaihinger Mitte



Abschließende Empfehlung der Bearbeiter

- Angesichts der Historie ist die Forderung nach schneller Verbesserung nachvollziehbar
- Durch Digitalisierung (und Corona) befinden sich unsere Stadt(teil)zentren jedoch in einem historischen Umbruch, der strukturelle Antworten erfordert
- Der Erhalt oder die Stärkung der Vaihinger Mitte wird als wesentlich gesehen um Ziele aus den Bereichen Versorgung, Soziales und Kultur zu erreichen
- Daher empfiehlt das Bearbeiterteam aus städtebaulichen, wirtschaftlichen und immobilienwirtschaftlichen Gründen Variante 1
- Wir sind überzeugt, dass dies unter Abwägung aller Aspekte auch die sozial und ökologisch nachhaltigste Variante darstellt

Variante 1: Einordnung in die Dimensionen der Nachhaltigkeit



Vorrangmodell der Nachhaltigkeit

Ökologie

- Verlust grauer Energie
- + gezielter minimalinvasiver Eingriff
- + Bündelung Lieferverkehr
- + Verkehrsvermeidung: Einkaufsverkehr
- + Chance zur Klimaanpassung (Begrünung)

Soziales

- + Erhalt lokaler Versorgungsstrukturen
- + kurze Wege und Begegnungsflächen
- + Gastronomie als Treffpunkt
- + Plätze für Veranstaltungen
- + Stärkung Kultur

Wirtschaft

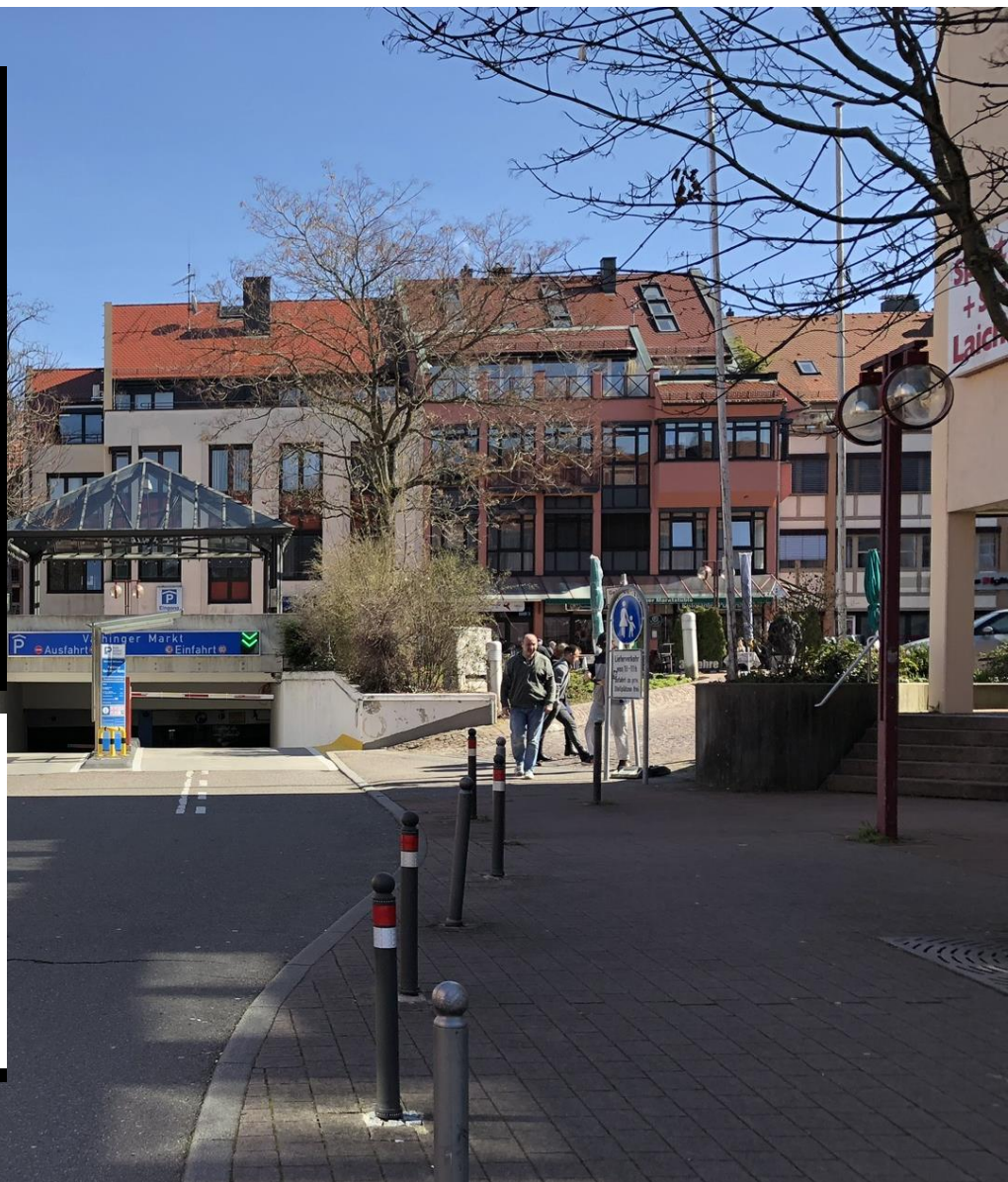
- + Stärkung lokaler Wirtschaft (mehr Frequenz)
- + Nachhaltig betreiberfähige Flächengrößen
- + Befruchtung von Kultur & Gastronomie



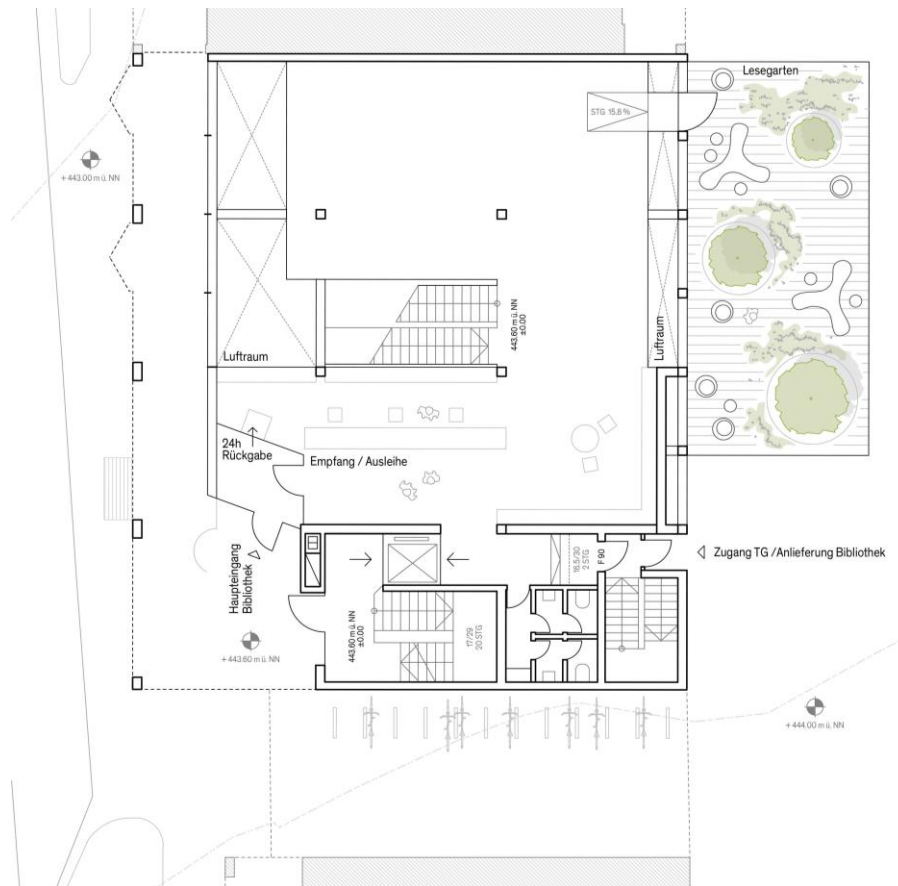
Stärkung Zentrum Vaihingen

Bauliche Maßnahmen,
hier Stadtteilbibliothek mit
Lesegarten

Abschlussbericht
13. Oktober 2020
Bezirksbeirat Stuttgart-Vaihingen



Öffnung der Stadtteilbibliothek zum Vaihinger Markt



- Räumliche Verbesserung durch Schaffen eines auch öffentlich zugänglichen Außenbereichs
- Bisheriger Notausstieg wird zur regulären Türöffnung umgebaut
- Lesegartenbereich in direkter Anbindung zum Innenraum
- Vorsehen von Fahrradstellplätzen in der Fußgängerpassage



Ostansicht | Lesegarten





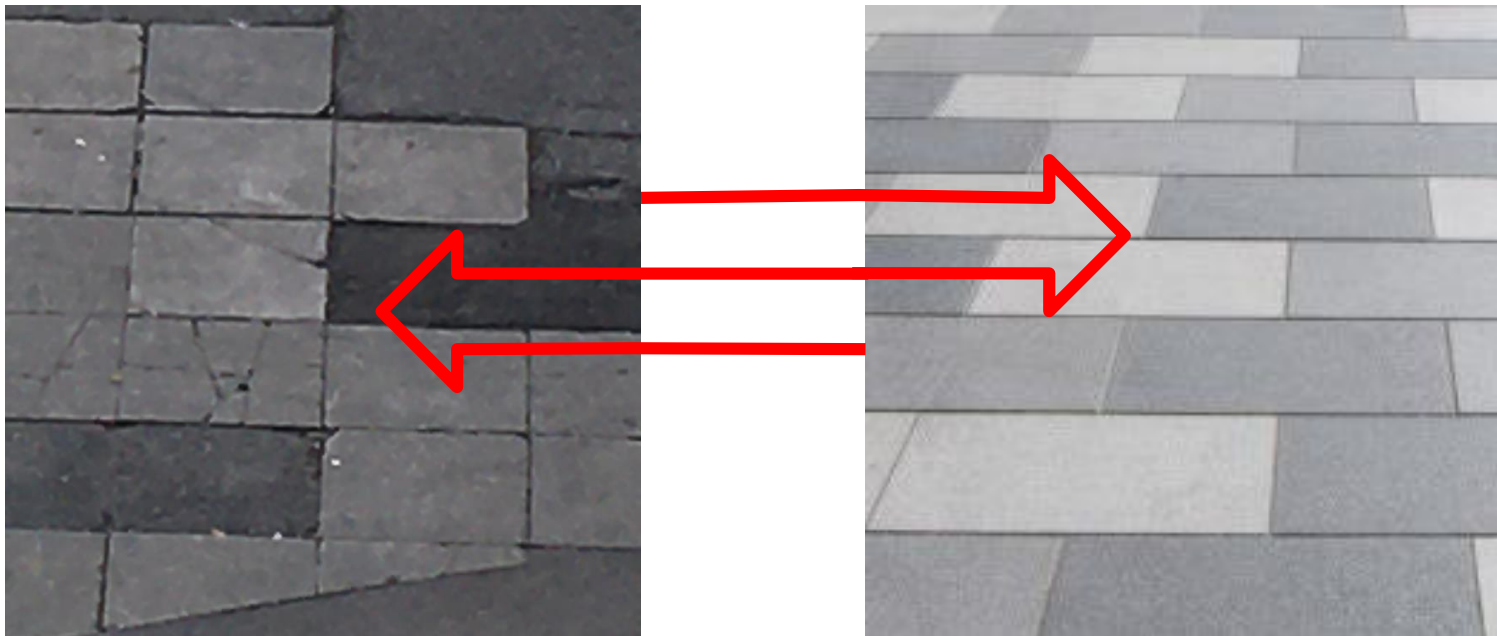
Umsetzungskonzept zur Revitalisierung und Neuausrichtung des Vaihinger Markts

Umsetzungsschritte und Vorgehen

Bezirksbeirat Vaihingen
TOP 6



Einfache Lösung....?



**CHANGE = CHANCE
?**



Durchgreifende Lösung....!

- Konzentration des Zentrums nördlich der Hauptstraße
- Eingriff in den Vaihinger Markt (Ziel ist Variante 1)
- starke Entschleunigung der Straße Vaihinger Markt bis einschließlich Rathaus (mit allen verkehrlichen Folgen)
- Ansiedelung ergänzender Gastronomie
- Ansiedlung universitätsnaher Einrichtungen, v.a. südlich der Hauptstraße
- Interimsmaßnahmen zur Belebung
- Einrichtung eines Quartiersmanagements



■ Öffnung der Stadtteilbibliothek mit Außensitzbereich



Vorentwurf:
blocher partners (03/2020)

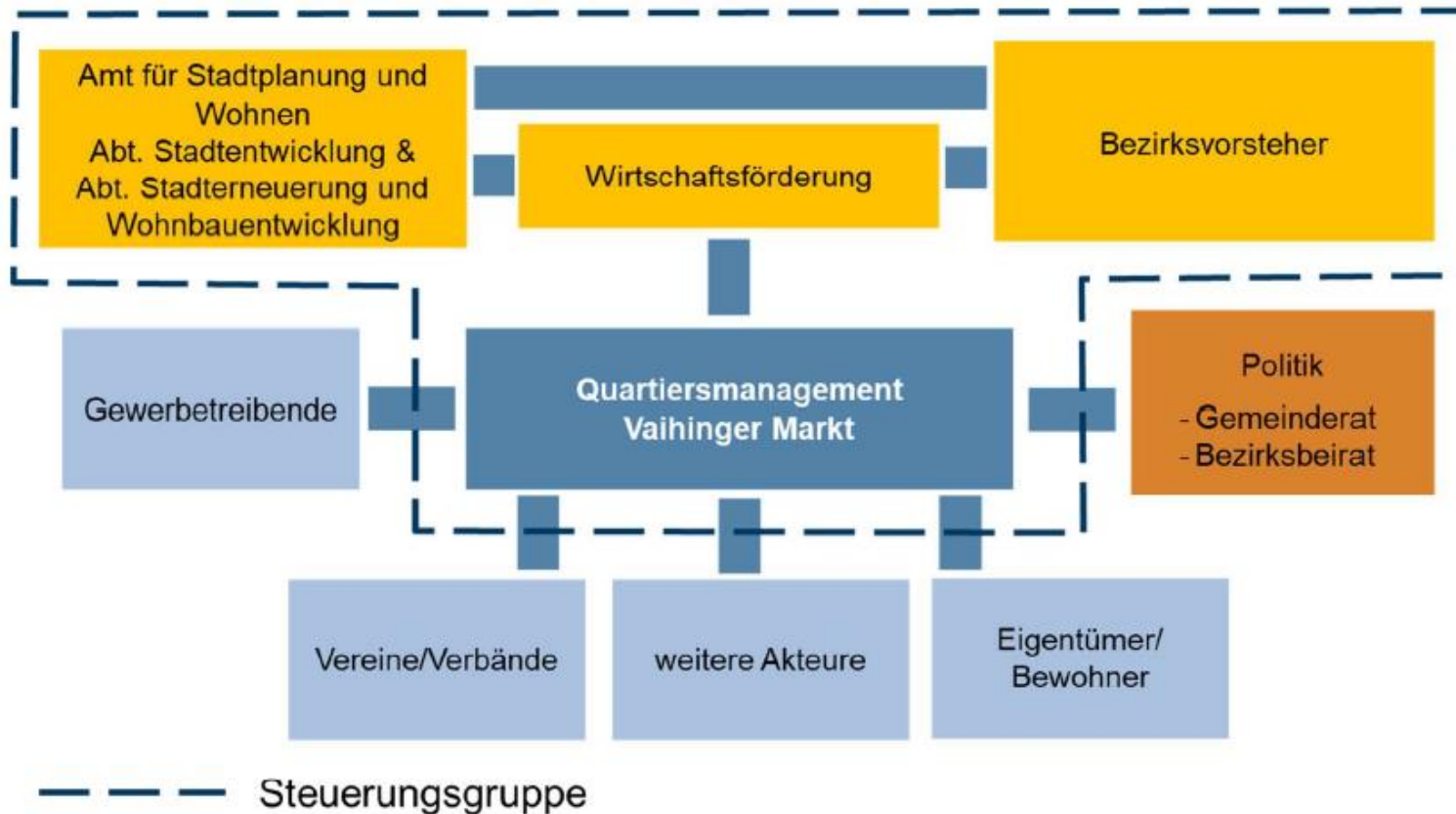
Bauherrenschaft:
Abteilung Stadterneuerung

Finanzierung:
Investitionsfonds
Stadtteilzentren konkret
(Kosten rd. 70.000 €)

Zeithorizont:
geplante Fertigstellung
Ende 1. Quartal 2021



- Aufbau Quartiersmanagement (sobald finanziert)





■ Ausrichtung Interimsmaßnahmen mit Bürgerschaft



Quelle: <https://www.stuttgarter-zeitung.de/inhalt.goeppingen-der-stadtstrand-soll-fuer-urlaubsguehle-sorgen.23152b5b-5d10-4748-b945-3d9384e15738.html>



Quelle: <https://www.stadtlabor-ruesselsheim.de/projekte/pop-up-garten-zum-hessentag/>

Förderzusage der Nicht-investiven Städtebau-förderung in Höhe von 166.667 € (davon 60% Landesmittel), für

- Marktstrand
- Illuminationen
- Pop-up Garten
- Probelauf Verkehrsberuhigung
- Lese- und Urban Gardening Bereiche



■ Umgestaltung von Straßenräumen in Bauabschnitten

Vaihinger Markt, Vaihingen



Bell Street Park, Seattle



Vier Abschnitte

- Straße Vaihinger Markt / Robert-Leicht-Straße mit Rathausplatz
- Fußgängerzone
- Hauptstraße
- Innenhof bzw. Innenhöfe

Vorgehensweise

- Verkehrsuntersuchung
- Grundsatzbeschluss zum Zentrum Vaihingen
- Probelauf Verkehr
- Planung mit Variablen

Quelle=LHS Stuttgart, Stadtmessungsamt

Quelle: <https://nacto.org/case-study/bell-street-park-seattle/>



■ Förderprogramm zur Revitalisierung von Ladenlokalen in Geschäftsstraßen

Vaihinger Markt 16, Apotheke am Markt

Anträge jederzeit möglich!

Vorher



Nachher



Maßnahmen:

- Bauliche Modernisierung und räumliche Optimierung des Kunden- und Verkaufsbereichs

Förderung:

25% der Gesamtherstellungskosten



- Klärung der Entwicklungsbereitschaft, Projektentwicklung mit Eigentümern und Investoren
- Vorbereitung des erforderlichen Planungsrechts



Vaihingen 1827



Strategisch-planerische Ausrichtung

Operative Umsetzung

Eigentümerge-
spräche

Rahmenplan
Zentrum
Vaihingen

Besetzung
Quartiers-
management

Verkehrs-
unter-
suchung

Baul.
Öffnung der
Stadtteil-
bibliothek

Förderprogramm
zur Revitalisierung
von Ladenlokalen

Weiter-
verfolgung
Szenario 1

Weiter-
verfolgung
Szenario 2

Bebauungs-
plan

Initiierung
von Erst-
maßnahmen

Probelauf
Verkehrs-
beruhigung

Ziel: Projekt-
entwicklung

Umgestaltung
Straßenräume