

Vorlage Nr. **82/2020**
 öffentlich
Sitzung: Gemeinderat 13.07.2020
 Beschluss
Bearbeiter(in): Varszegi, Andor
Aktenzeichen: 621.41
Produkt: 51100100



Tagesordnungspunkt:

Stadtkernentwicklung

- Vorstellung des überarbeiteten Wettbewerbsergebnisses
- Einleitung der Öffentlichkeitsbeteiligung

Beschlussvorschlag:

1. Der Gemeinderat billigt die überarbeiteten Wettbewerbsentwürfe des Büros ARP aus Stuttgart.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, mit dem überarbeiteten Wettbewerbsergebnis gemäß Vorlage Nr. 74/2020 eine Öffentlichkeitsbeteiligung durchzuführen.

Sachverhalt:

Die Neugestaltung des Stadtzentrums von Heimsheim bietet die Chance, die spezifischen Qualitäten des Stadtkerns neu herauszuarbeiten und durch gezielte Neubaumaßnahmen in Verbindung mit einer einheitlichen Freiraumgestaltung eine erlebbare, attraktive neue Mitte zu schaffen. Insbesondere die ganzheitliche Betrachtung von Freiraumgestaltung, Städtebau und Objektplanung bietet die Chance, den Stadtkern von Heimsheim erfolgreich aufzuwerten.

Die wettbewerbliche Mehrfachbeauftragung zur Entwicklung des Stadtkerns von Heimsheim kürte die Entwürfe des Büros ARP aus Stuttgart als Sieger. Der Gemeinderat hat u.a. die Überarbeitung des Wettbewerbsergebnisses beauftragt.

In der Sitzung werden die Planer vom Büro ARP die Ergebnisse der Überarbeitung vorstellen. Die Wettbewerbsentwürfe stellen keine fertige Planung dar. Sie sollen visionieren, Diskussionen und den Austausch anregen sowie die Basis für tiefergehende Planungen sein. Die Entwürfe dienen insbesondere auch als Grundlage für die anstehende Öffentlichkeitsbeteiligung.

Die Überarbeitung des Wettbewerbsergebnisses kurz zusammengefasst:

- Einbeziehung des westlichen Teilbereiches der Pforzheimer Straße bis zum Friedhof in die Neugestaltung der Stadtmitte
 - Gestalterische Aufwertung westliches „Tor“ zum Stadtkern beim Friedhof
 - Neugestaltung Backhausplatz an der Einmündung Amselweg
 - Einheitliche Gestaltung (u.a. Beläge, Begrünung und Beleuchtung/Möblierung)
 - Fahrbahnbelag zwischen Schleglerstraße und Friedhof als Asphaltbelag mit Natursteindeckschicht (mit Pflasterbelägen farblich abgestimmt)
- Überarbeitung der Gestaltung des Bereichs Marktplatz – Hauptstraße/Mönsheimer Straße - Quartier „Färbergasse“
 - Neugestaltung Hauptstraße/Mönsheimer Straße zwischen Mühlweg (südlicher Auftakt) und Bachstraße (nördlicher Auftakt)
 - Verzicht auf Linksabbiegerspur
 - Verlegung der Bushaltestelle auf Höhe Färbergasse. Halt auf der Fahrbahn mit barrierefreiem Einstieg, verkehrsberuhigende Effekte
 - Variantenuntersuchung Einmündungsbereich Pforzheimer Straße in die Hauptstraße/Mönsheimer Straße
 - Aufwertung/Freistellung Marktbrunnen - Verlagerung Standort nach Osten
 - Varianten Neubau „Torgebäude“ Marktplatz (giebel-/ traufständig)
 - Variante Bebauung „Quartier Färbergasse“ (giebel-/ traufständig)
 - Untersuchung der Wirkung und Ausdehnung des Marktplatzes
- Überarbeitung Bereich nördlich des Schlosses
 - Neugestaltung/Aufwertung nördlicher Vorbereich Schloss (Baumoval – Erhalt Bestandsbäume)
 - Verlegung öffentliche Stellplätze an die Graf-Eberhard-Straße und auf das Areal „Altes Feuerwehrhaus“
- Vertiefung Bereich „Lunapark“
 - Machbarkeitsstudie für neues „Stadthaus“
 - Nutzungs- und Parkierungskonzept
 - Vorschläge bezüglich Architektur und Materialität (Vorbildfunktion)

Beschreibung des Siegerentwurfes inklusive der Überarbeitung

Grunddisposition

Die Stadtmitte Heimsheims gliedert sich aufgrund der bewegten Topografie in eine Unterstadt, mit dem Geschäftsbereich entlang der Pforzheimer Straße als Schwerpunkt und einer Oberstadt, mit einem Mittelpunkt um den Schlosshof mit den wichtigen historischen Gebäuden Schleglerkasten, Graevenitz'sches Schloss, Zehntscheuer und der Stadtkirche. Hier liegt das Zentrum für Verwaltung, Kultur und Bildung.

Das wichtige Bindeglied zwischen diesen wichtigen Stadtbereichen bildet der sogenannte „Lunapark“ mit den flankierenden Straßenräumen der Schlegler- und Kirchstraße. Das Bau- und Freiraumkonzept für die Stadtmitte von Heimsheim stärkt diese Grunddisposition und betont die im Grundsatz angelegten Qualitäten.

Der Geschäftsbereich an der Pforzheimer Straße, der Schlosshof und die verbindenden Straßenräume der Schlegler- und Kirchstraße erhalten eine einheitliche Belagsgestaltung, Beleuchtung und Möblierung – die prägenden Innenstadtbereiche werden damit als „neue Mitte von Heimsheim“ erlebbar.

Unterstadt - Geschäftsbereich entlang der Pforzheimer Straße

Der Marktplatz, der Straßenraum der Pforzheimer Straße und die neue „Stadtterrasse“ an der Einmündung Kirchstraße/Pforzheimer Straße sind künftig durch einen einheitlichen Bodenbelag und eine entsprechende Beleuchtung und Möblierung als zusammenhängender Stadtbereich wahrnehmbar. Die Freiraumgestaltung soll die vorhandenen öffentlich orientierten Nutzungen (Geschäfte, Gastronomie, usw.) stärken sowie zur Ergänzung anregen und auch ermöglichen.

Eine bauliche Ergänzung an der Einmündung Pforzheimer Straße/Mönsheimer Straße im Osten fasst den neu gestalteten Marktplatz, belebt diesen durch ergänzende Nutzungen (Dienstleistung, Büros, Wohnen) und schafft ein prägnantes Eingangstor zum Stadtkern aus Richtung Osten. Die Straßenfläche im Einmündungsbereich selbst wird zugunsten der Flächen für die Fußgänger reduziert. Neubauten im Bereich des „Lunaparkes“ fassen die Pforzheimer Straße und die Kirchstraße neu und bieten ebenfalls Raum für belebende Nutzungen.

Die Belagsgestaltung schließt hierbei die Pforzheimer Straße ein. Alternativ zum vorgeschlagenen Pflasterbelag ist hier, zur Reduzierung der Fahrgeräusche, der Einbau einer oberflächenbehandelten Asphaltdecke denkbar.

Oberstadt – Schlosshof als Multifunktionsplatz

Mit der Neugestaltung des Schlosshofes erhalten die den Platz begrenzenden historischen Gebäude einen einheitlich gestalteten, verbindenden multifunktional nutzbaren Freiraum. Der dem Schleglerkasten und dem Schloss vorgelagerte Bereich wird zugunsten der angrenzenden tieferliegenden Platzfläche verkleinert. Die vor Schloss und Schleglerkasten liegenden öffentlichen Parkplätze werden im Zuge dessen auf die ehemalige Fläche der Feuerwehr verlegt. Gleichzeitig wird die als Barriere wirkende Mauer zwischen den Platzbereichen durch eine verbindende Freitreppe ersetzt.

Ein einheitlicher Bodenbelag und eine entsprechende Beleuchtung und Möblierung unterstreichen zusätzlich den stadträumlichen Zusammenhang. Das angedachte bodengleiche Wasser-

spiel („Fontainenfeld“) vor dem Schloss und dem Schleglerkasten trägt in den Sommermonaten zur Belegung des Schlosshofes, insbesondere auch für Kinder, bei. Die Fläche kann durch die bodengleiche Ausführung des Wasserspiels flexibel genutzt werden.

Der gesamte Platzbereich wird von Einbauten und Möblierung weitgehend freigehalten. Sitzmöglichkeiten befinden sich an den Rändern und im Bereich der geplanten Freitreppe. Damit wird eine multifunktionale Nutzung für Märkte, Feste, Versammlungen, Theater und Konzerte ermöglicht.

Die bestehenden Bäume werden weitgehend in das Gesamtkonzept integriert. Eine Auflockerung des Grünbestandes dient unter anderem einer besseren optischen Anbindung der Stadtkirche an den Schlosshof. Als Ersatz für das Gebäude Schlosshof 10 fasst ein eingeschossiger Pavillon die Ostseite des Platzes neu und lässt dabei weiterhin Blickbeziehungen in die prägende Heckengäulandschaft zu.

Lunapark

Zwischen dem Geschäftsbereich entlang der Pforzheimer Straße und dem Schlosshof stellt der sog. „Lunapark“ mit den flankierenden Straßen Schlegler- und Kirchstraße ein wichtiges Bindeglied dar.

In einem ersten Bauabschnitt soll ein neues Wohn- und Geschäftshaus ("Stadthaus") an der Pforzheimer Straße entstehen. Geschäftsräume und ein „Ladencafé“/Bistro im Erdgeschoss, eine Arztpraxis und 7 Wohnungen in den Obergeschossen ergänzen die bestehenden Läden im Umfeld und bieten neuen (auch seniorengerechten / barrierefreien) Wohnraum in der Ortsmitte. Die geplante „Stadtterrasse“ bietet Flächen für eine Außenbewirtung und betont gleichzeitig die wichtige Verbindung Richtung Oberstadt/Schlossplatz im Verlauf der Kirchstraße. Eine eventuelle Neubebauung entlang der Kirchstraße (Ersatz für Kirchstraße 1 und 3 mit Seniorenwohnungen) unterstreicht diese Situation zusätzlich.

Die bestehenden öffentlichen Stellplätze auf dem Baugrundstück an der Pforzheimer Straße werden nach Nordwesten an die Schleglerstraße verlegt. Ein angrenzender kleiner „Westentaschenpark“ bietet Spielmöglichkeiten für Kinder und kann im Zuge einer späteren Neubebauung entlang der Kirchstraße im östlichen Randbereich teilweise für die Unterbauung mit einer Tiefgarage in Anspruch genommen werden.

Mobilität

Die im Zuge einer Neugestaltung entfallenden öffentlichen Parkplätze werden in die Randbereiche (Schleglerstraße, nördlich Graevenitz'sches Schloss, südlich des Marktplatzes) verlegt, sodass eine Bebauung/Gestaltung der bisher als Parkplatzzflächen genutzten Bereiche ermöglicht wird. Im öffentlichen Raum werden neben öffentlichen Abstellplätzen für Fahrräder auch Stellplätze für Carsharing angeboten.

Die drei Bushaltestellen am Marktplatz, vor dem Waldhorn und am Beginn der Mönzheimer Straße werden gebündelt zusammengefasst und barrierefrei gestaltet.

Die Zahl der bisher im Plangebiet bestehenden öffentlichen Kfz-Parkplätze bleibt zahlenmäßig erhalten. Die für die zusätzlichen Nutzungen baurechtlich notwendigen Stellplätze werden in privaten Tiefgaragen untergebracht.

Stadthaus

Um die bestehenden Angebote im Umfeld zu ergänzen werden eine Arztpraxis (Gemeinschaftspraxis mittlerer Größe) und Geschäftsräume (z.B. Optiker/Akustiker), als auch ein Ladencafé vorgeschlagen.

Während sich die Geschäftsräume zur Pforzheimer Straße orientieren, ist das Ladencafé über Eck angeordnet und bespielt dadurch nicht nur den Straßenraum, sondern auch die neue Stadtterrasse. Die Arztpraxis im 1.Obergeschoss ist mit einer mittleren Größe gut für eine Gemeinschaftspraxis geeignet. In den Obergeschossen darüber können 7 barrierefreie Wohnungen unterschiedlicher Größe und Aufteilung untergebracht werden.

Die notwendigen Stellplätze für Geschäfte und Wohnungen befinden sich in ausreichender Zahl in der Tiefgarage unter dem Haus.

Der Baukörper

Das stattliche Gebäude zeigt, in Anlehnung an die bauliche Umgebung, ein symmetrisches, steil geneigtes Satteldach und steht traufständig zur Pforzheimer Straße. Das Gebäude orientiert sich an ortskerntypischen Gebäudeformen und bildet eine harmonische Einheit mit der Umgebungsbebauung. Die Giebelseite orientiert sich zur neuen "Stadtterrasse" und hebt diesen Bereich des Stadtraums dadurch besonders hervor.

Eine Gliederung des Baukörpers erfolgt durch die Fassadengestaltung (Erdgeschosszone, Mittelzone, Dach). Das Erdgeschoss ist durch große Öffnungen (Ladenschau fenster / großflächige Verglasung, Tiefgarageneinfahrt) öffentlichkeitsorientiert hervorgehoben, in den Obergeschossen ("Mittelzone") wird eine Lochfassade als Kontrast gesetzt.

Private Freiräume der Wohnungen treten als Loggien sowohl in der Fassade, als auch als zurückhaltende und untergeordnete Einschnitte im Dach in Erscheinung. Dadurch wirkt der Baukörper in seiner Kubatur ruhig und klar, da nur subtraktiv mit Bauteilen gearbeitet wird. Auf Vor- und Rücksprünge wurde verzichtet, ebenso auf Dachaufbauten. Insgesamt nimmt sich die Architektur zurück und überzeugt durch die Qualität der Materialien und Farbgebung. Die Architektur dominiert die Umgebung nicht, sondern ergänzt sie rücksichtsvoll. Das Stadthaus soll die städtebauliche Qualität des Ortskerns von Heimsheim präsentieren und als Vorbild für weitere Bauvorhaben dienen.

Die Materialität

Die in der Umgebung befindlichen Materialien dienen als Vorbild / Referenz für das "Stadthaus" in der Heimsheimer Stadtmitte. In Anlehnung an den vorzufindenden Bundsandstein wird der Neubau mit einer rotbraunen Ziegelfassade und einem gleichfarbigen Ziegeldach versehen, sodass zum einen die monolithische Wirkung des Baukörpers auch in der Materialität betont wird, zum anderen wird der Brückenschlag zum Bestand hergestellt, jedoch in moderner Interpretation.

Insgesamt fügt sich der Neubau durch seine Kubatur als auch durch seine Materialität und Farbigkeit sehr sensibel in den Bestand ein und zeigt sich trotzdem selbstbewusst modern.