

Filderstadt Innenstadt Bernhausen

5. Mai 2018, Tag der Städtebauförderung

Wo sind wir gestartet?

- Analyse der städtebaulichen Missstände
- Bestandsaufnahme
- Städtebaulicher Ideenwettbewerb
- Vorbereitende Untersuchungen gemäß § 141 BauGB
(VU Beschluss vom 05.05.2014)

Was sind städtebauliche Missstände?

- **Gemäß § 136 BauGB gibt es Substanz- und Funktionsschwächen z. B. im öffentlichen Raum:**
- Gestaltungsdefizite Verkehrsanlagen und Freiflächen
- Neuordnungsbedarf
- Fehlende Raumfassung



Städtebauliche Missstände



Unzureichende Anbindung / Vernetzung
von S-Bahnhof und Fußgängerzone



Unzureichende Anbindung von Parkhaus und
Fußgängerzone

- WEGEBEZIEHUNG / ORIENTIERUNG -

Städtebauliche Missestände



Fehlende Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum



Fahrbahnbereiche und Seitenräume mit auffälligen Defiziten in Zustand und Gestaltung

Unattraktive fußgängerunfreundliche Gestaltung der Aicher Straße, Bernhäuser Hauptstraße und Nürtinger Straße

- WOHNUMFELD -

Städtebauliche Missstände



Heterogene Rückbereiche mit Nutzungs- und Gestaltungsdefiziten



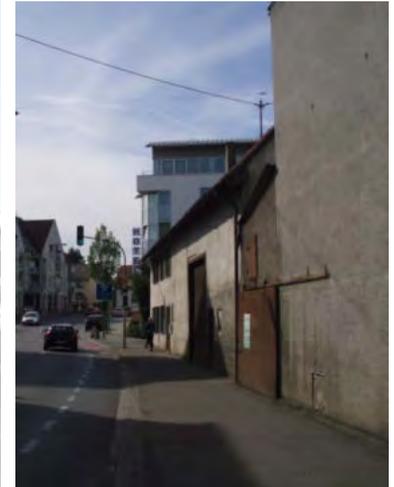
Kritische gewerbliche Nutzungen

- NUTZUNGSKONFLIKTE -

Was sind städtebauliche Missstände?

Gebäudebestand:

- Leerstände / Unternutzungen
- schlechte Bausubstanz
- Modernisierungs- bzw. Erneuerungsbedarf



Städtebauliche Missstände



Bebauungsstruktur mit baulichen und gestalterischen Mängeln, hoher Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf an privaten Wohn- und Geschäftshäusern



Leerstand von Einzelhandelsgeschäften, Dienstleistungseinheiten und Wohnhäusern

- BEBAUUNGSSTRUKTUR -

Städtebauliche Missstände



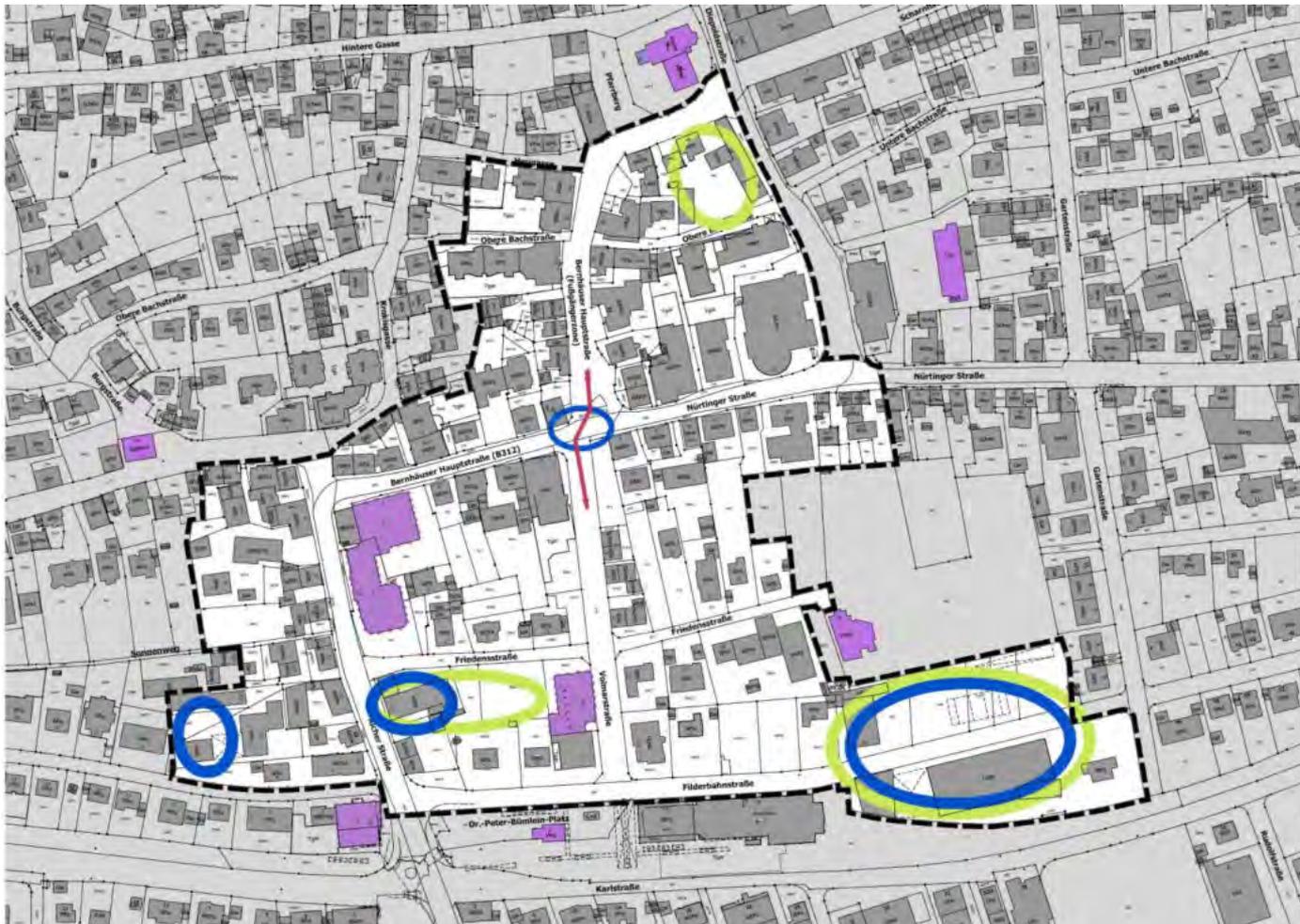
Fehlende Raumkanten und starke Maßstabsprünge der Gebäudevolumen



Bernhausen als Zentrum von Filderstadt nicht erkennbar, Orientierung im Stadtgefüge

- RAUMKANTEN / IDENTITÄT -

Nutzungskonflikte / Entwicklungspotenziale



Nutzungskonflikte / Entwicklungspotenziale



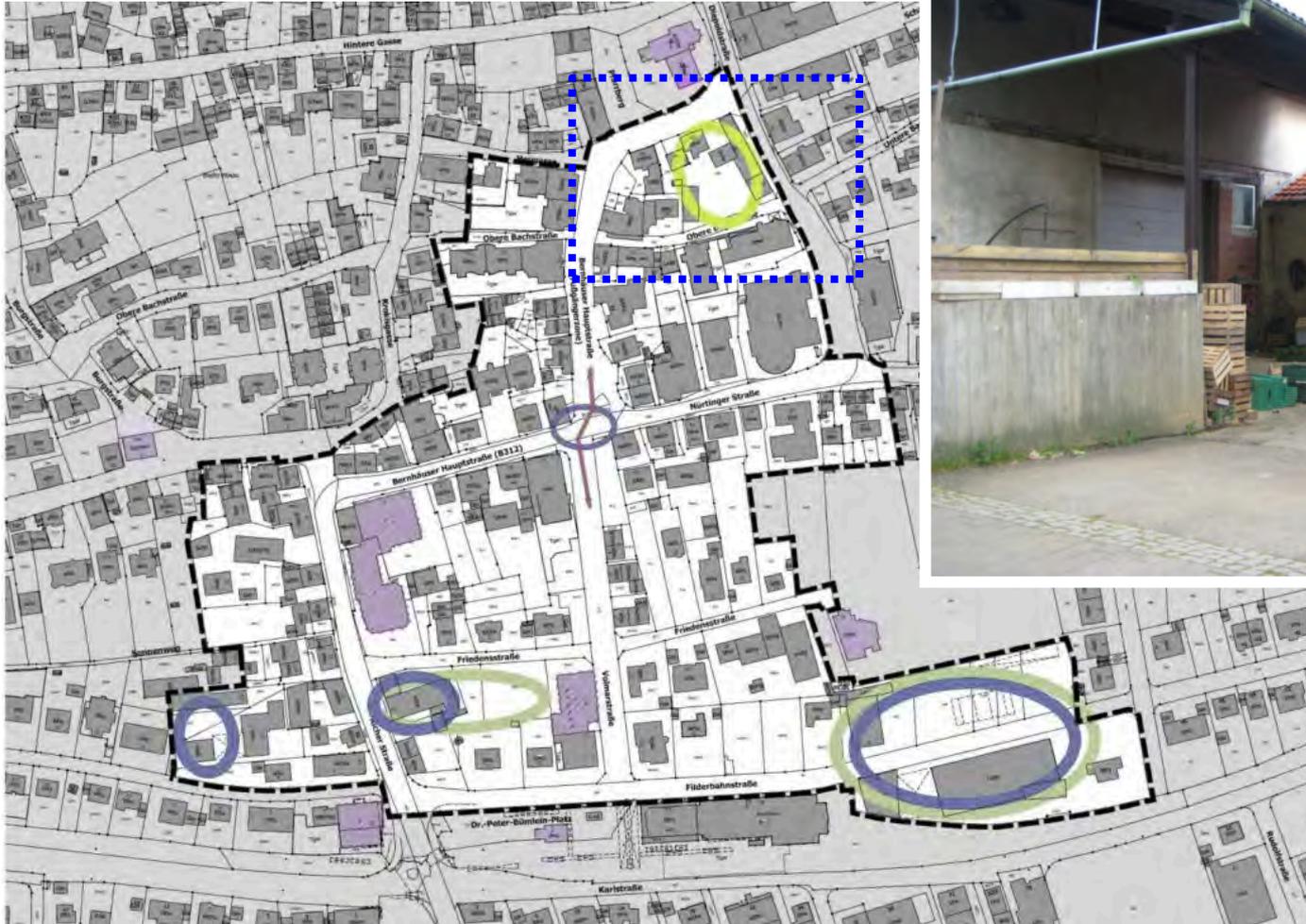
Nutzungskonflikte / Entwicklungspotenziale



Nutzungskonflikte / Entwicklungspotenziale



Nutzungskonflikte / Entwicklungspotenziale



Ergebnis der Untersuchungen und des städtebaulichen Wettbewerbs

- Rahmenplan
- Sanierungsziele und Maßnahmenkatalog (Neuordnungskonzept)
zur Beseitigung der städtebaulichen Missstände

Rahmenplan



FILDERSTADT Beer Bombé Dellinger
Architekten und Stadtplaner GmbH

- Handelsmagistrale**
Zentraler Entwicklungsbereich für Handel, Dienstleistung und Gastronomie als Nord-Süd verlaufende Raumfolge mit Fußgängerzone im Norden und wirtschaftsanalogen Geschäftsbereich im Süden.
- Nördlicher Endpunkt**
Markierung an der Jakobus-Kirche mit neuem Marktplatz, Erweiterung Schweizer-Brau, direkt vermessender Hochhaus und dem Neubau Markhof.
- Südlicher Endpunkt**
Dr.-Pfeiler-Büro-Platz an der S-Bahnhaltestelle mit neugestalteten überdachten Bahnhofsvorplatz, der Filderhöfen und dem Handwerksbau.
- Zentraler Kreuzungsbereich mit B312**
Querschnitt für Fußgänger - Raumklima alle bauplanischen Kopfbau- und Kleinfunktionen bauplanbestimmter Platz nordlich der Burckesstraße.
- Zentrale Parkierungsanlagen**
Parken in Zuordnung nördlicher und südlicher Innenstadteingang, rechts verbleibe raus von der B312, zentrale Parkierungsanlage Kanstraße/Frauenstraße.
- Bürgerquartier**
Neubau einer zentralen Verwaltungseinrichtung für Filderstadt, Ämter, Bürgerbüro, Ratssaal, etc. Erschließung über B312 und Handelsmagistrale.
- Wohnquartier**
Wohnquartier in Ergänzung der bestehenden Wohnbestände, Erschließung über B312 und Handelsmagistrale.
- Umnutzung historischer Bausubstanz**
Erfahrt und Fortschreibung identisch stiftender Bausubstanz vor Ort; z.B. Hofstall, Bahnhofsgebäude, etc. Inwertsetzung für bürgerschaftliche Funktionen, z.B. Kultur.
- Wohnquartier**
Nachverdichtung von Wohnen in der Obergeschossen der Handelsmagistrale und den Binnensquellern, Abstufung zentraler Höhe und Dichte; differenziertes Angebot möglicher Typologien und Wohnformen.
- Raumkanten**
Gliederung der Baukörper und Raumfolgen entsprechend der städtebaulichen Körnung; nordlich der B312 historischer Kontext, südlich davon sind unabhängigere Formulierungen möglich.
- Neuordnung B312**
Optimierung des Straßenverkehrs im Sinne des Raumprofils, Breitere Gehwege, Fahrbahnen mit Radspurmarkierung, abwechselnde Tempo 30 Zone, Vergrößerung des Angebots an Kurzzeitparkplätzen.

**LEISTUNGSPHASE 3
INNENSTADT BERNHAUSEN
STÄDTEBAULICHE RAHMENPLANUNG**

**ENTWURFSKONZEPT
MIT WESENTLICHEN ENTWICKLUNGSSCHWERPUNKTEN
PLANGROSSE DIN A0 / MASSSTAB 1:750 / 27. SEPTEMBER 2016**

Stadtplan 2010 © Raulow-Verlag Stuttgart;
Orthophotos © Stadt Filderstadt 03.2015;
Geobasisdaten © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg
(www.lgl-bw.de) Stand 04.2015

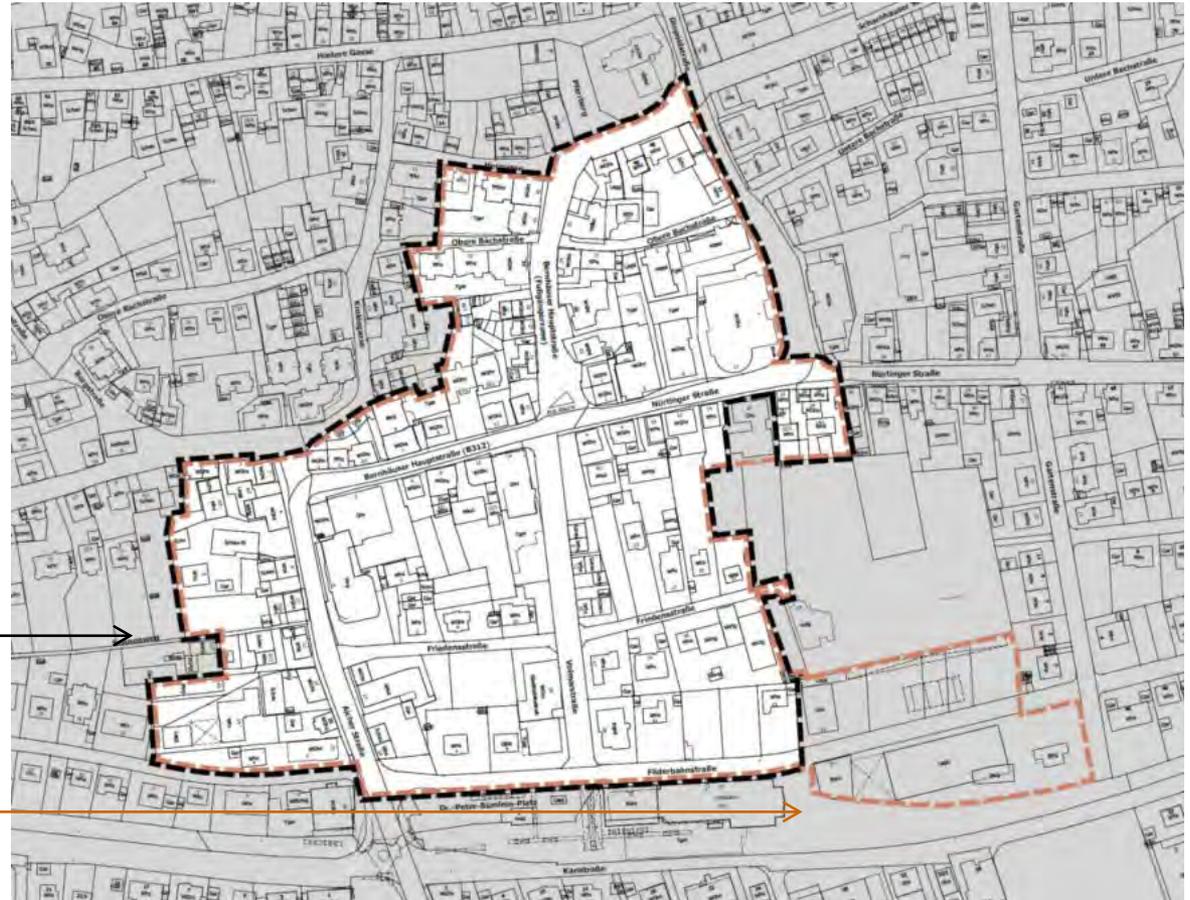
Abgrenzung Sanierungsgebiet

Förmliche Festlegung
Sanierungsgebiet
"Innenstadt Bernhausen,"

Satzungsbeschluss:
08.10.2015

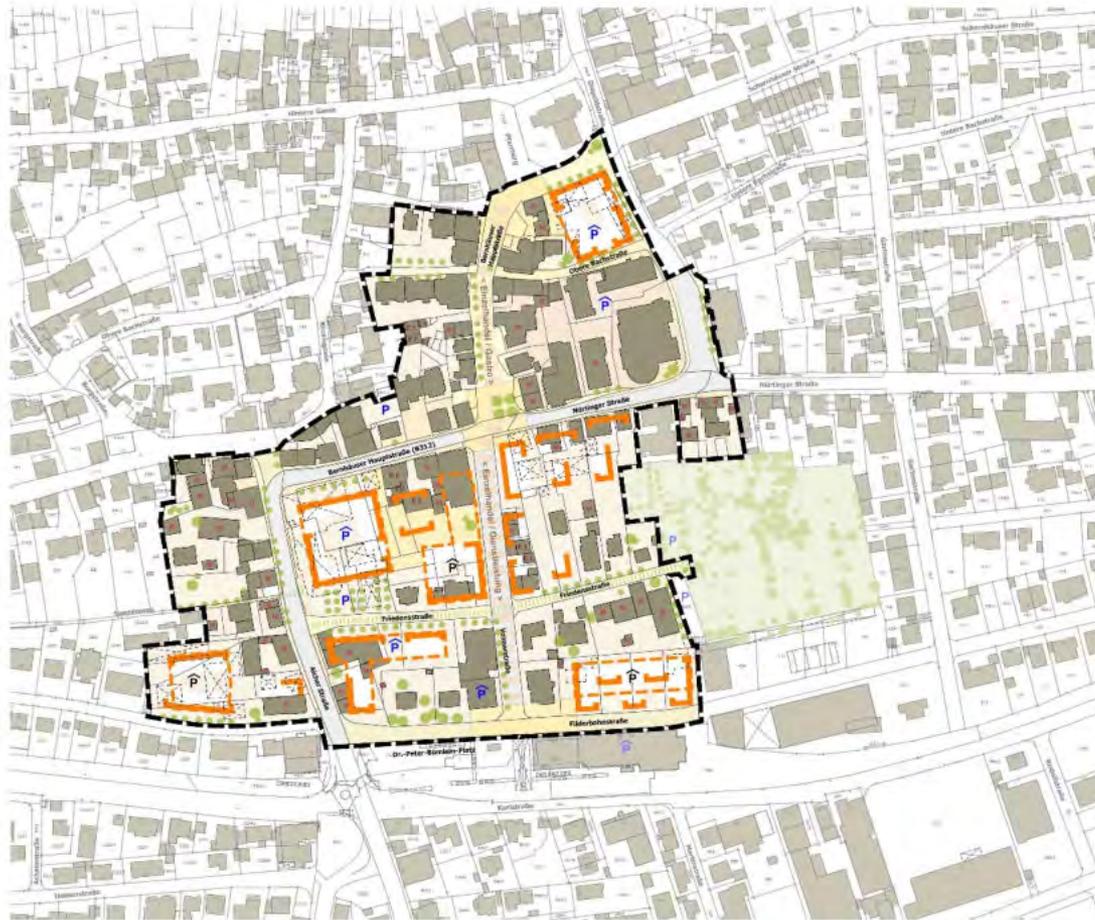
Abgrenzung
Sanierungsgebiet
= 84.015 m²

Abgrenzung
Untersuchungsgebiet
VU = 95.894 m²



Aufgenommen in das Bund-Länder-Programm SUW mit einem Förderrahmen von 5 Mio. €

Neuordnungskonzept



Baustruktur und Freiflächen

-  Gebäudebestand
-  Neuordnungspotenziale
-  Straßen-, Seiten- und Platzräume
-  Achsen Einzelhandel und Dienstleistung
-  Achsen Grünraum
-  Grünbereiche / Hofbereiche

E.f. Erhalt fraglich

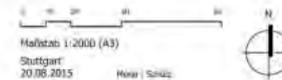
M Modernisierungsbedarf

P Parken öffentlich

P Parken privat

 Abgrenzung Untersuchungsgebiet VU
= 95.895 m²

Filderstadt Bernhausen Neuordnung



KE L&BW Immobilien
Kommunalentwicklung GmbH
Fritz-Ebass-Straße 31
70174 Stuttgart

Bestandsanalyse, Maßnahmenschwerpunkte und Sanierungsziele

- Stärkung der Wohnfunktion
 - Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden
 - Schaffung von zusätzlichem Wohnraum, Neuordnung der freien und frei werdenden Grundstücksflächen
 - Verlagerung von Gewerbebetrieben
 - Stärkung der Wohnumfeldqualität
- Verbesserung der Erschließung
 - Gestaltung Fahrbahnbereiche und Seitenräume
 - ruhender Verkehr
 - Fußgänger
- Erhalt und Stärkung der Identität
 - behutsame Weiterentwicklung des Stadtbildes
 - Anbindung Fußgängerzone – S-Bahnhof
 - Zentrumsfunktion durch z. B. Bau eines zentralen Verwaltungsgebäudes
- Verbesserung des Einzelhandels- und Dienstleistungsangebots
 - Stärkung der Wohnfunktion
 - Erhöhung der Erlebnisqualität im Stadtraum
- Stärkung des Einzelhandels durch Verbesserung der Geschäftslagen

Förderrichtlinien der Stadt Filderstadt

- Modernisierungsmaßnahmen an privat oder gewerblich genutzten Gebäuden können mit 30 % Zuschuss gefördert werden, max. **50.000 €**
- Neuschaffung von Wohnraum durch Ausbau / Umnutzung / Restmodernisierung an bestehenden Gebäuden (Dachgeschosse / Scheunen) kann ebenso mit 30 % gefördert werden, max. 30.000 €
- **Abbruchkosten** können mit 100 % bezuschusst werden, max. **30.000 €**
- Generell gilt: **Vor** Beginn der jeweiligen Maßnahme muss diese mit der Stadt vertraglich vereinbart sein! Rückwirkende Förderung ist nicht möglich!

Die vollständigen Förderrichtlinien finden sie auf der Homepage der Stadt (www.filderstadt.de, Stichwort: Städtebauförderung)

Beispiele für private und öffentliche Maßnahmen, die mit Hilfe von Fördermitteln realisiert wurden

Beispiel private Modernisierungsmaßnahmen

Stadt Bad Wildbad „Calmbach II, Calwer Straße / B 294“ Förderung von privaten Modernisierungsmaßnahmen (Gauthierstraße 4, 6)



vorher



nachher

Beispiel private Modernisierungsmaßnahmen

Stadt Bad Wildbad „Calmbach II, Calwer Straße / B 294“ Förderung von privaten Modernisierungsmaßnahmen (Calwer Straße 21)



vorher



nachher

Beispiel private Modernisierungsmaßnahmen

**Stadt Gaildorf „Stadtmitte IV“
Wohngebäude Bleichgärten 2**



Beispiel private Ordnungsmaßnahme

Stadt Nagold „Ortskern Vollmaringen“



vorher



nachher

Beispiel

Nagold-Vollmaringen

Umgestaltung und Ausbau der Baisinger Straße (Landesstraße)



Beispiel

Nagold

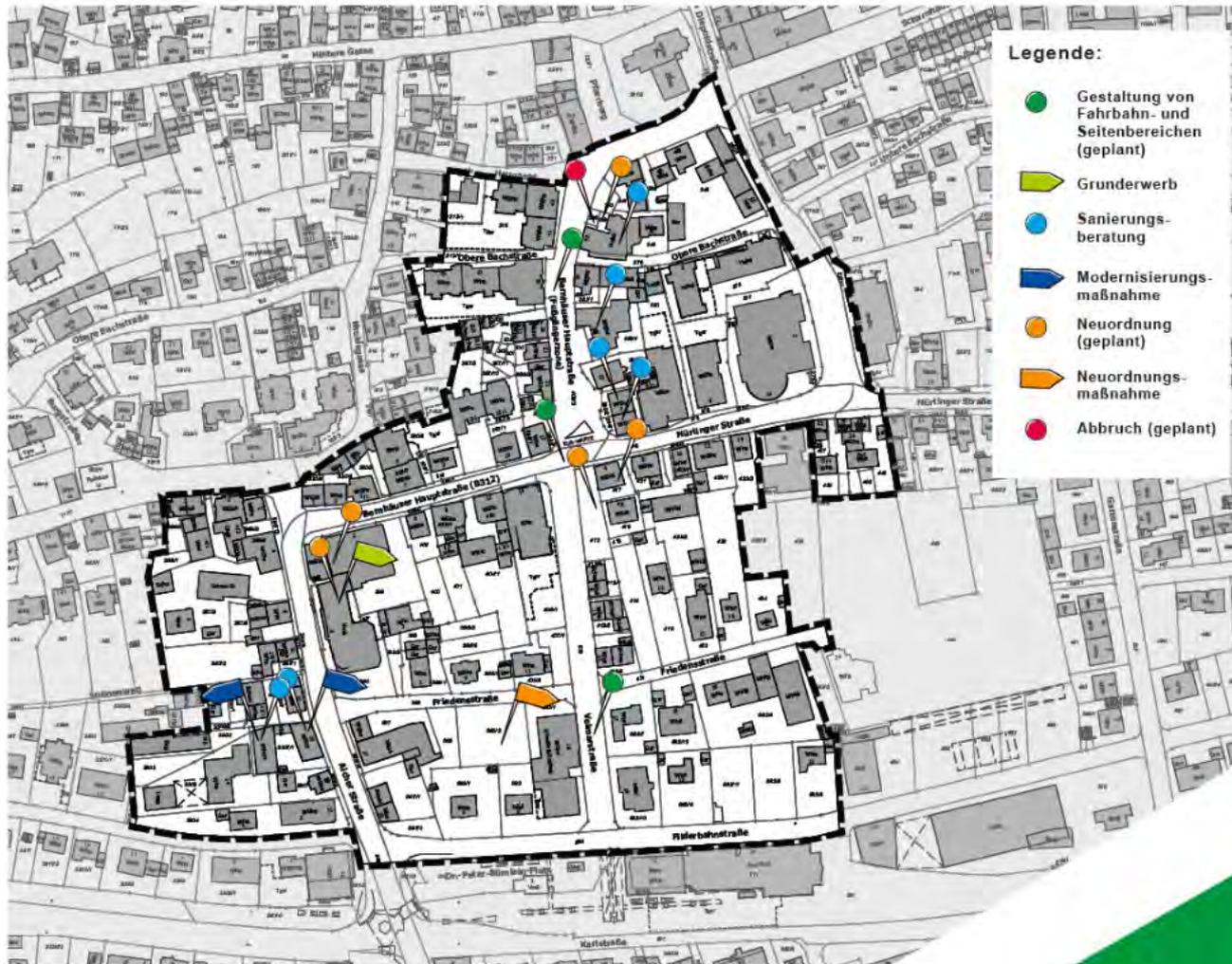
Neugestaltung Markstraße

Freiflächengestaltung



Wo stehen wir heute

Übersichtsplan



Beratungstermin Beispiel Nürtinger Straße 1/3

Gestaltungsansatz V1

- Einheitliche Gestaltung der Geschäftszone
(Markisen, Werbeanlagen, Sockel)
- Aufwertung der Geschäftszone durch Aufweitung der Vorbereiche
(Aufenthalts- und Sitzmöglichkeit)
- Öffnen der Fassade zur Fußgängerzone
(Fenster mit französischen Balkonen, Gliederung)



Beratungstermin Beispiel Nürtinger Straße 1/3

Situation Bestand



Gestaltungskonzept V1



Beratungstermin Beispiel Nürtinger Straße 1/3

Situation Bestand

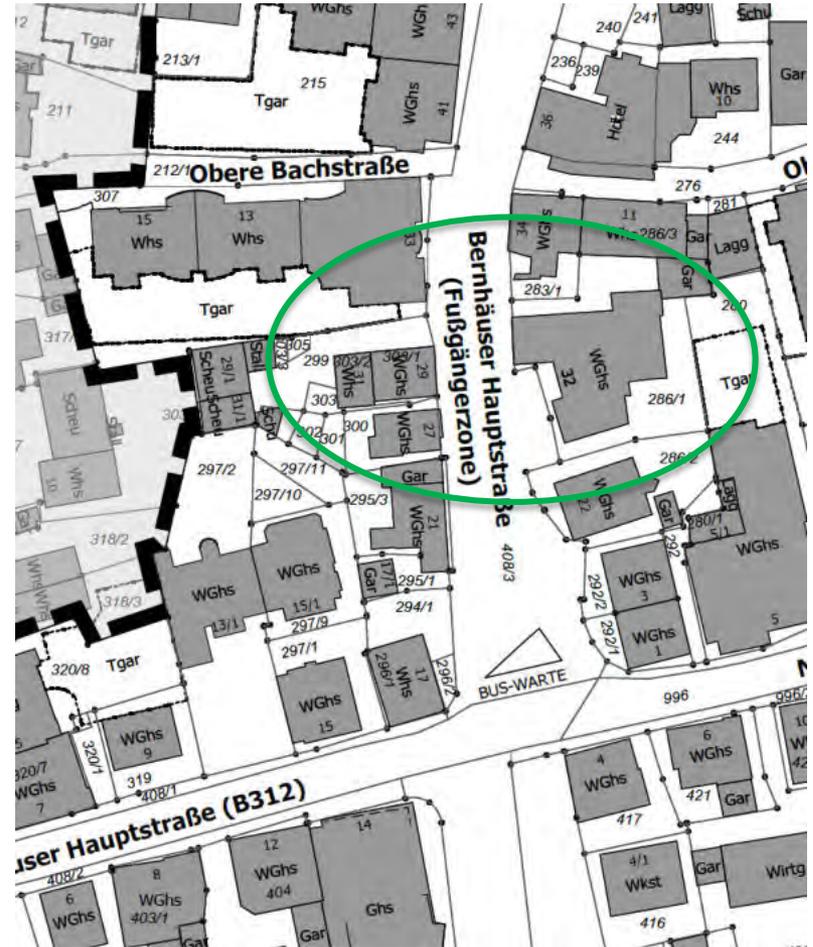


Gestaltungskonzept V2



Beratungstermin Bernhäuser Hauptstraße 32

Bestand 2017



Bernhäuser Hauptstraße 32 (BV Stoll)



Variante 1 – Erdgeschoss

Verkauf Modellbau ca. 70 m², Café ca. 40 m²



Variante 2 – Erdgeschoss

Verkauf Modellbau ca. 45 m², Café ca. 65 m²

Bernhäuser Hauptstraße 32 (BV Stoll)

Gestaltungsvorschlag



Variante 1 – Illustration

Gliederung Freiraum, Baukörper und Fassade (farbige Putzflächen)



Freifläche:

- Holzterrassen
- Mobiles Grün
- Einheitliche Sonnenschirme und Markise

Gebäude:

- Cafénutzung in Arkaden, Erweiterung und Abtrennung möglich
- Verlagerung Modellbau in UG
- Rückbau Vordächer und Holzverschalung
- Gliederung Fassade (Farb- und Putzflächen)
- Gliederung Fenster
- Einheitliche Werbeanlagen

Bernhäuser Hauptstraße 32 (BV Stoll)

Gestaltungsvorschlag



Variante 2 – Illustration

Gliederung Freiraum, Baukörper und Fassade



Freifläche:

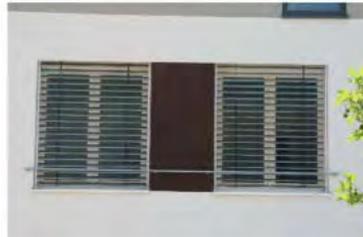
- Holzterrassen
- Mobiles Grün
- Einheitliche Sonnenschirme und Markise

Gebäude:

- Cafénutzung in Arkaden, Erweiterung und Abtrennung möglich
- Verlagerung Modellbau in UG
- Rückbau Vordächer und Holzverschalung
- Gliederung Fassade (Farb- und Putzflächen)
- Gliederung Fenster
- Einheitliche Werbeanlagen

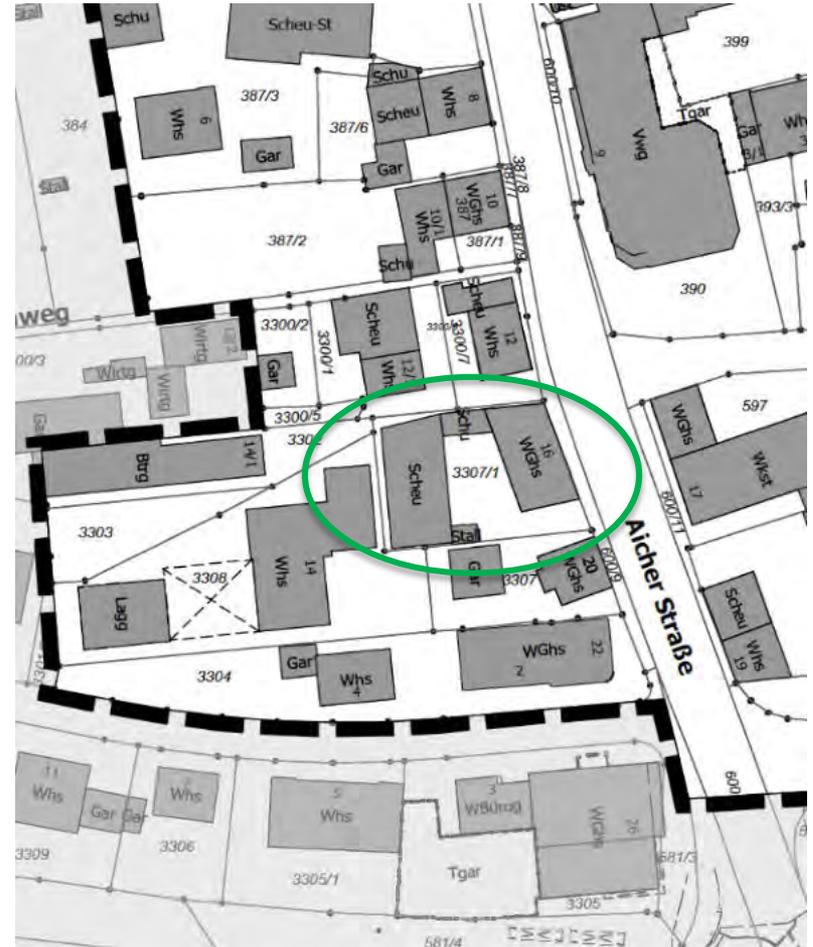
Bernhäuser Hauptstraße 32 (BV Stoll)

Realisierte Beispiele



Beratungstermin Aicher Straße 16

Bestand 2016



Aicher Straße 16 (BV Briem)

Gestaltungsvorschlag

- Neue Farbgebung Fassade
(Klappläden, Faschen, Wand, Sockel,
Dachuntersicht, Giebeldreieck)
- Gliederung Fenster
- Einheitliche Gestaltung der Eingänge
(Laden, Wohnungen)
- Neugestaltung Ladenzone
(Lage Fenster, Werbeanlagen)
- Ausbau Dachgeschoss (Dachgauben)



Aicher Straße 16 (BV Briem)

Gestaltungsvorschlag

- Aufwertung der Hofsituation zwischen Wohngebäude und Scheune
- Erweiterung Wohnraum durch Terrasse, direkter Zugang zum Hof
- Räumliche Abgrenzung des Hofraums durch Pergola und Bepflanzung



Aicher Straße 16 (BV Briem)

Planung

Innenarchitekt
Dipl.-Ing. (FH) Weber

Dachgeschoss 1



Aicher Straße 16 (BV Briem)

Planung

Innenarchitekt
Dipl.-Ing. (FH) Weber

Dachaufsicht

