



**Bericht über die
VORBEREITENDEN UNTERSUCHUNGEN
und das städtebauliche Entwicklungskonzept ISEK**

**Sanierungsgebiet
ERWEITERTER ALTSTADTKERN**



Bericht über die **Vorbereitenden Untersuchungen** und das städtebauliche Entwicklungskonzept ISEK

Sanierungsgebiet „Erweiterter Altstadt kern“

Auftraggeber:

Stadt Waldenbuch

Autoren:

URBA Architektenpartnerschaft Keinath und Dr. Dietl
Freie Architekten und Stadtplaner

Christine Keinath Dipl.-Ing. Freie Architektin und Stadtplanerin

Dr. Peter Dietl Dipl.-Ing. Freier Architekt und Bauhistoriker

Oberstdorfer Straße 20

70327 Stuttgart

Tel.: 0711/33 69 70-0

Fax: 0711/33 69 70-31

keinath@urba-architekten.de

dietl@urba-architekten.de

Waldenbuch, Oktober 2018

Inhaltsverzeichnis

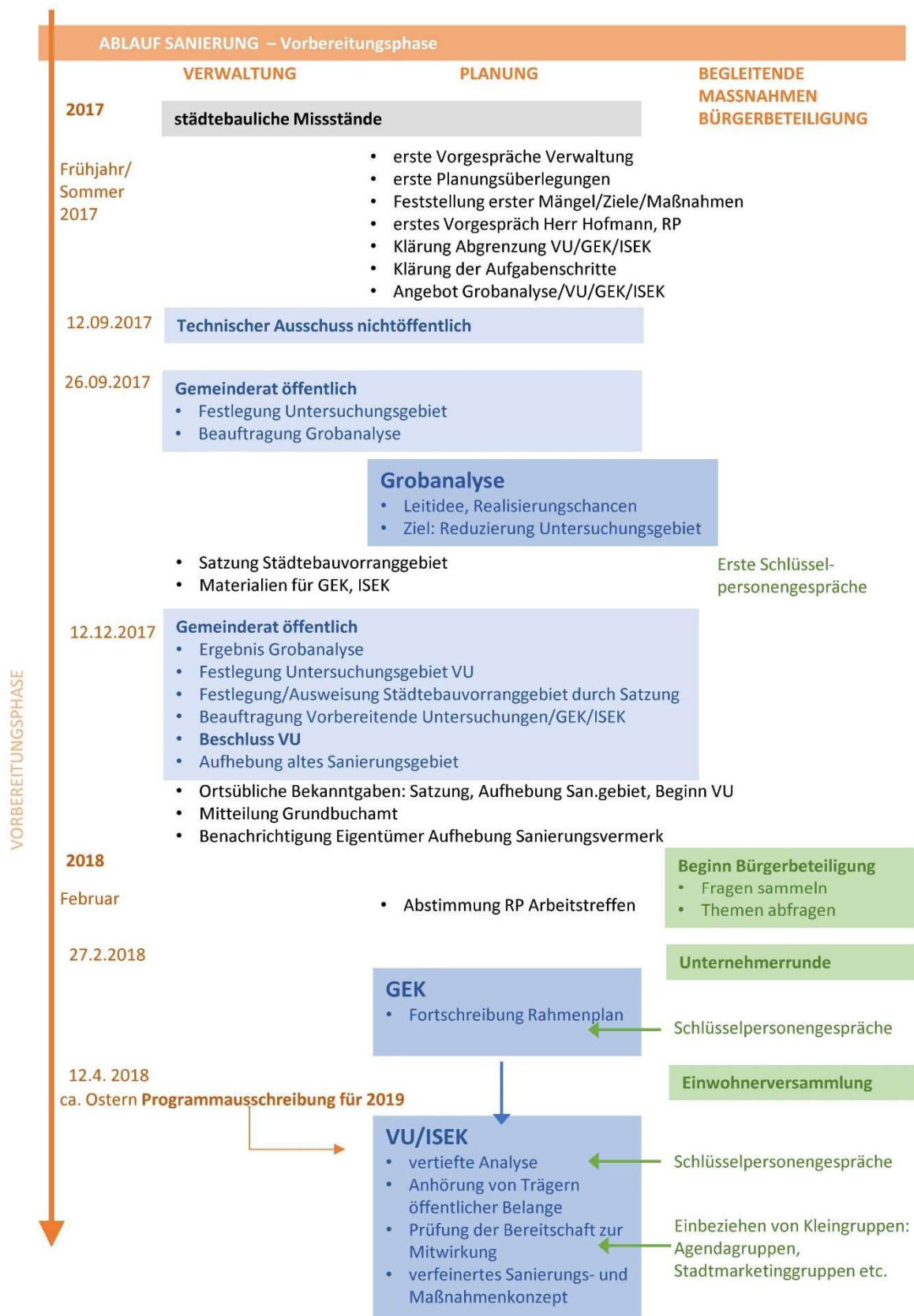
I Vorbemerkungen/allgemeine Rahmenbedingungen	S.4
1.1 Ablauf Sanierung	S. 4
1.2 Aufgabenstellung	S. 7
1.3 Was sind Vorbereitende Untersuchungen?	S. 7
1.4 Beschluss über den Beginn Vorbereitender Untersuchungen	S. 8
1.5 Durchführung der Untersuchungen/Methoden	S. 9
1.6 Untersuchungsgebiet	S. 9
2 Bestandsaufnahme und Analyse	S.11
2.1 Lage in Region und Gesamtstadt	S. 11
2.2 allgemeine Bestandsaufnahme	S. 13
2.3 Gebiet A Stadtkern: Sicherung und Verbesserung Einzelhandels- und Dienstleistungsbereich	S. 19
2.4 Gebiet B Marktplatz – Aufwertung historisches Zentrum	S. 25
2.5 Gebiet C Östlicher Bereich der Altstadt – Wohnen in der Altstadt	S. 30
2.6 Gebiet D Altstadterweiterung Kronen- und Farrenstallareal	S. 32
3 Ergebnisse Beteiligung	S.34
3.1 Schlüsselpersonen	S. 34
3.2 Umfrage Hauseigentümer, Einzelhändler	S. 35
3.3 Sanierungsbereitschaft	S. 38
3.4 Träger öffentlicher Belange	S. 38
4 Übergeordnete Ziele	S.41
4.1 Im gesamtstädtischen Zusammenhang	S. 42
4.2 Auf der Ebene des Untersuchungsgebiets	S. 43
4.3 Auf der Ebene der Einzelgebäude	S. 43
5 Städtebauliches Entwicklungskonzept - Maßnahmen und Ziele	S.44
5.1 Wohnen in der Altstadt	S. 47
5.2 Aufwertung historisches Zentrum Wohnen in der Altstadt	S. 49
5.3 Sicherung und Verbesserung Einzelhandel, Dienstleistung und Gastronomie	S. 52
5.4 Altstadterweiterung	S. 57
5.5 Maßnahmen und Prioritäten	S. 59
6 Sozialplan	S.61
7 Verfahren/Empfehlungen zur Durchführung	S.62

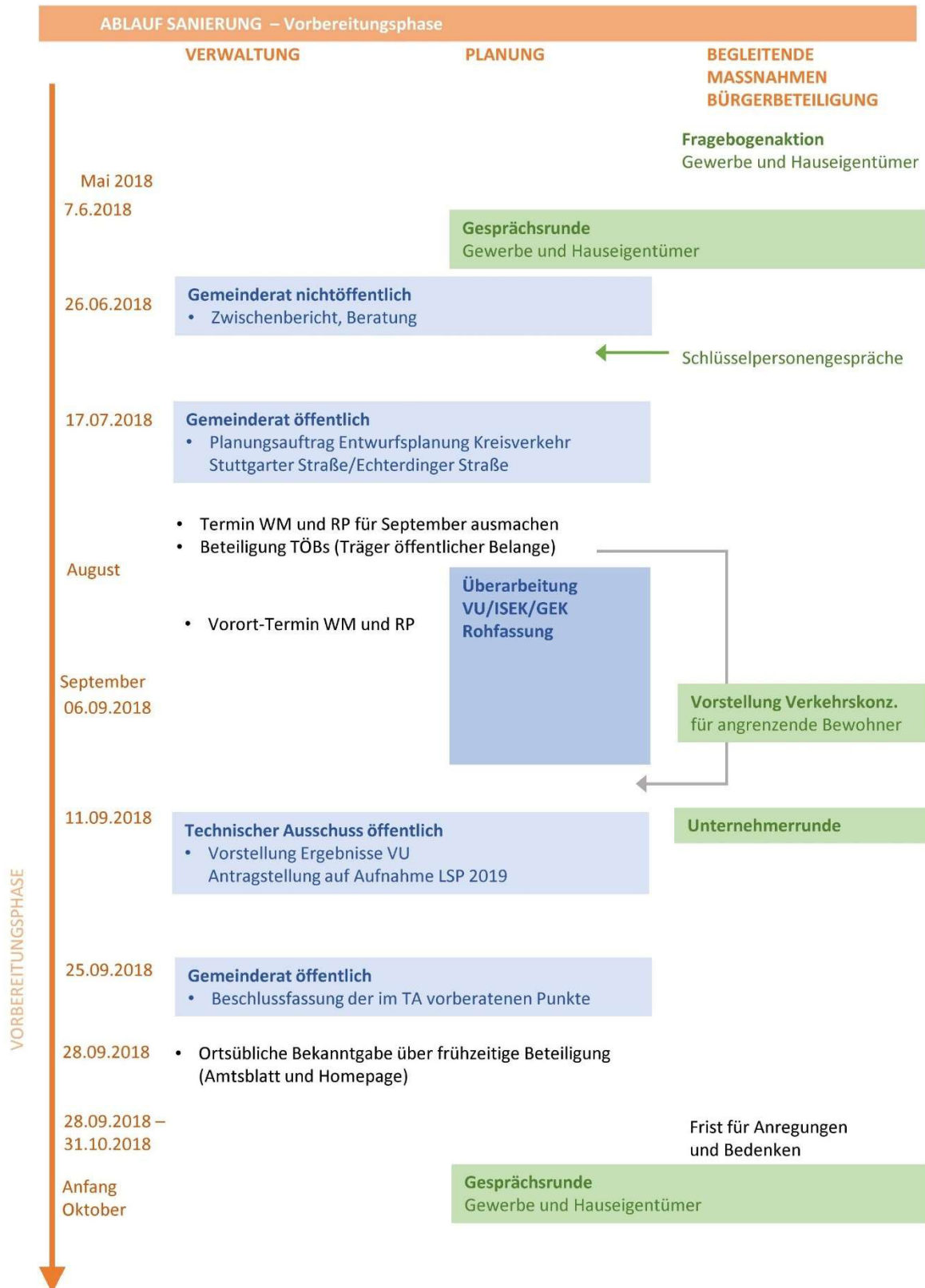
Abbildungsverzeichnis

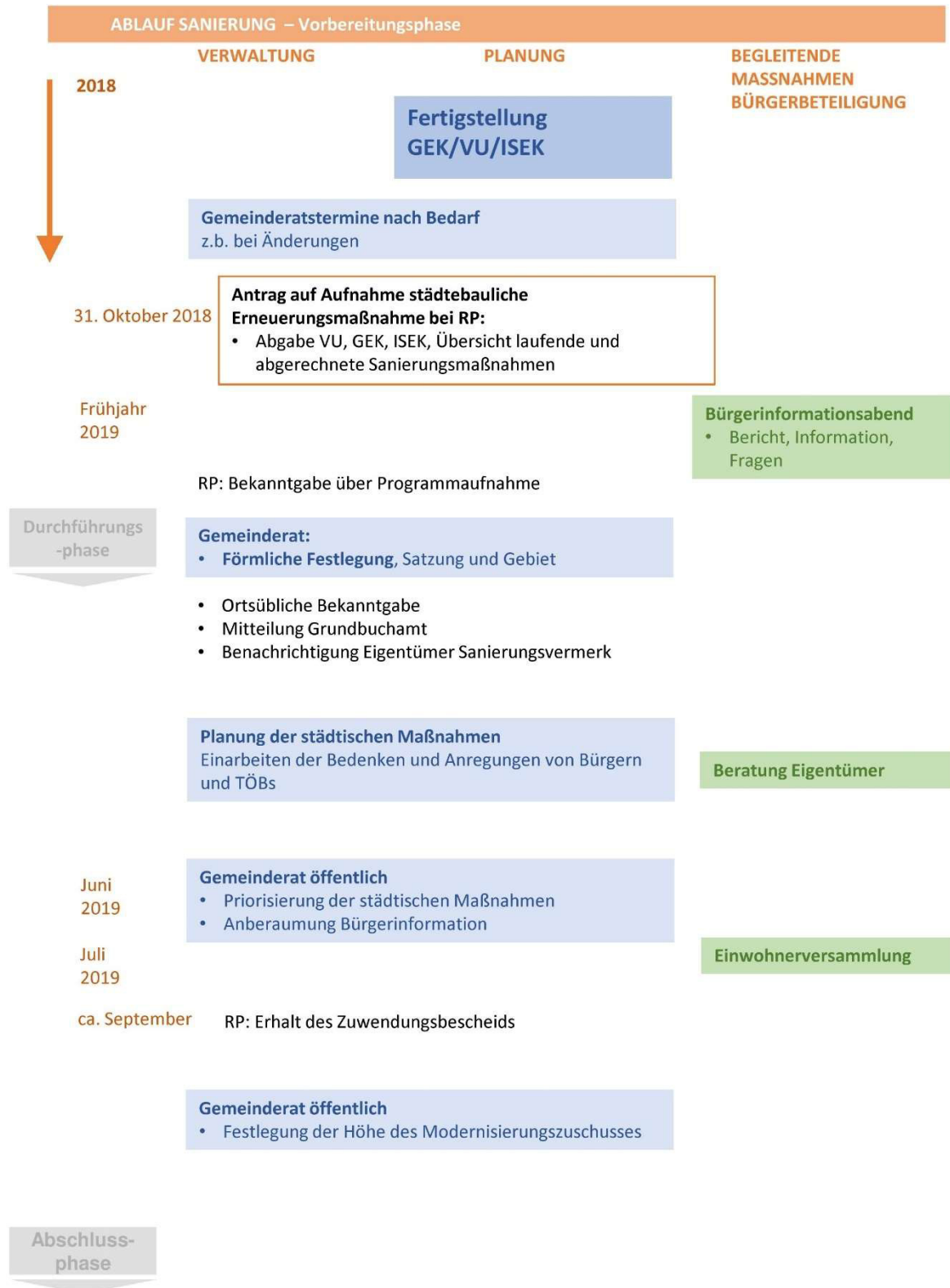
Abb. 1	Ablauf Sanierung
Abb. 2	Abgrenzung Untersuchungsgebiet
Abb. 3	räumliche Einordnung
Abb. 4	Stadtplan
Abb. 5	Mängel und Potentiale
Abb. 6	stadtbildprägende Elemente
Abb.7	Kulturdenkmale gemäß DSchG, Landesamt für Denkmalpflege
Abb.8	Archäologische Denkmale gemäß DSchG, Landesamt für Denkmalpflege
Abb. 9	Parken im Ortskern
Abb. 10	Laufwege, Platz vor Alter Post
Abb. 11	Marktplatz, Bestand
Abb. 12	Marktplatz, Schnitt
Abb. 13	Ausschnitt historischer Stadtplan 1882 mit eigenen Ergänzungen
Abb. 14	Rathaus und Schulhaus
Abb. 15	Ausschnitt historischer Stadtplan 1882 mit Hinterer und Vorderer Seestraße
Abb. 16	Verkehrskonzeption 2008
Abb. 17	Selbsteinschätzung Einzelhandel
Abb. 18	Rahmenplan 2016 Entwicklungsvariante C
Abb. 19	Vier Themenfelder
Abb. 20	Ziele
Abb. 21	Maßnahmen
Abb. 22	Konzept Sanierung/Umbau Vordere / Hintere Seestraße
Abb. 23	Visualisierung Plätzle am Fuß der Schlossbergstaffel
Abb. 24	Rahmenplan2016, Var E und Var F
Abb. 25	städtebauliche Nutzungs-Analyse 2011
Abb. 26	Städtebauliche Vision Auch-Areal
Abb. 27	Städtebauliche Vision Auch-Areal, Straßenraum Auf dem Graben
Abb. 28	Untersuchung Neuorganisation Schloss Waldenbuch
Abb. 29	Lageplan Straßenbau,
Abb. 30	Abgrenzungsvorschlag

I Allgemeine Rahmenbedingungen

I.1 Ablauf Sanierung







1.2 Aufgabenstellung

Nach der gelungenen Sanierung der Waldenbucher Altstadt 1978 bis 2000 wendete sich die Stadt Waldenbuch den angrenzenden Bereichen zu. Von 2006 bis 2014 wurde im **Sanierungsgebiet „Alfred-Ritter-Straße/Neuer Weg“** die Anbindung der Firma Ritter und der westlichen Altstadtbereiche an die Altstadt vorangetrieben. Mit der neuen Museumsachse und der Umgestaltung der Ortsdurchfahrt und des Altstadteingangs auf dem Graben wurde mit Hilfe der Städtebauförderung ein großes Stück des öffentlichen Raums umgestaltet. Entstanden sind attraktive Räume und Verbindungen, die das Museum Ritter an die Innenstadt besser anbinden und die Waldenbuch besser erlebbar machen.

Neue Aufgaben und strukturelle Veränderungen führten zum Entschluss, wieder Untersuchungen für ein neues Sanierungsgebiet aufzunehmen. Diesmal richtete sich der Blick wieder auf die Altstadt, aber auch auf die nördlich angrenzenden Bereiche.

Die Hauptthemen sind:

- Ein wichtiger Anlass zur planerischen Bearbeitung des Sanierungsgebietes Alfred-Ritter-Straße/Neuer Weg war das Bekenntnis der Firma Ritter zum Standort Waldenbuch mit dem Bau des Museums Ritter im Jahr 2005. Das Ziel war es, dieses Museum mithilfe einer Museumsachse mit dem historischen Altstadt kern zu verbinden.

Jetzt möchte das Land das **Museum der Alltagskultur** neu organisieren und sanieren. Es möchte vor allem das Museum stärker in die Stadt öffnen. Dies nimmt die Stadt Waldenbuch zum Anlass, das **Umfeld und die Verbindungen** zu verbessern.

- Bei der planerischen Bearbeitung des letzten Sanierungsgebietes rückten diverse **Potentialflächen** in den Blick. Das Areal Neuer Weg ist in der Zwischenzeit erfolgreich bebaut. Noch offen ist die Zukunft des **Auch-Areal**.
- Zentrumsfunktionen der Klein- und Mittelstädte verändern sich aktuell. Gerade der Einzelhandel steht unter Druck und muss sich wandeln. Wie kann man zukünftig die **Zentrumsfunktionen der Altstadt** stärken?
- Im Altstadt kern gibt es **Leerstand in historischer Bausubstanz**, gleichzeitig ist überall großer **Wohnbedarf** zu spüren.

1.3 Was sind Vorbereitende Untersuchungen?

Innerhalb des Besonderen Städtebaurechts regeln die Paragraphen 136ff BauGB die Vorbereitung, Förderung und Durchführung städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen. Kernstück der von der Gemeinde zu leistenden Vorbereitung sind die in § 141 BauGB verankerten Vorbereitenden Untersuchungen.

Das Gesetz weist den Vorbereitenden Untersuchungen die Aufgabe zu, die erforderlichen Beurteilungsunterlagen zu gewinnen über

- „die Notwendigkeit der Sanierung“;
- „die sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse und Zusammenhänge“;
- „die anzustrebenden allgemeinen Ziele“;
- „die Durchführbarkeit der Sanierung im Allgemeinen“.

Damit sind die Vorbereitenden Untersuchungen Grundlage

- für die förmliche Festlegung eines für die Durchführung der Sanierung zweckmäßigen Sanierungsgebiets;
- die Wahl des Sanierungsverfahrens;
- die Definition der Sanierungsziele.

1.4 Beschluss über den Beginn Vorbereitender Untersuchungen

Mit Gemeinderatsbeschluss der Stadt Waldenbuch vom 26.09.2017 wurde die Erstellung einer **Grobanalyse** beschlossen. Die URBA Architektenpartnerschaft Keinath und Dr. Dietl wurde am 27.9.2017 mit der Erstellung dieser Grobanalyse beauftragt.

In der Gemeinderatssitzung vom 12.12.2017 wurden die Ergebnisse dieser Grobanalyse vorgestellt. Mit Gemeinderatsbeschluss der Stadt Waldenbuch vom 12.12.2017 wurde die **Einleitung der Vorbereitenden Untersuchungen** nach § 141 BauGB beschlossen.

Die URBA Architektenpartnerschaft Keinath und Dr. Dietl wurde mit der Durchführung der Vorbereitenden Untersuchungen am 13. Dezember 2017 **beauftragt**.

Das **Untersuchungsgebiet** wurde auf Wunsch des Gemeinderats nochmals geändert. Mit Gemeinderatsbeschluss der Stadt Waldenbuch vom 30.01.2018 wurde ein verändertes Untersuchungsgebiet festgelegt.

In der Gemeinderatssitzung vom 30.01.2018 wurde die **Satzung** über die förmliche Festlegung des **Sanierungsgebietes „Alfred-Ritter-Straße/Neuer Weg“ vom 05.12.2006 aufgehoben**.

Gleichzeitig wurde eine **Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht** nach § 25 Baugesetzbuch für den Bereich des Untersuchungsgebietes „Erweiterter Altstadt kern“ **beschlossen**.

- Die Einleitung der Vorbereitenden Untersuchungen und das Untersuchungsgebiet
 - sowie die Aufhebung der Satzung des ehemaligen Sanierungsgebietes
 - sowie der Beschluss der Satzung über das Vorkaufsrecht
- wurden am 2. Februar 2018 in den Stadtnachrichten **öffentlich bekannt** gemacht.

1.5 Durchführung der Untersuchungen/Methodik

Im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen wurde für das Untersuchungsgebiet eine gründliche **Bestandserhebung** durchgeführt.

Die Fragestellungen umfassten vor allem

- Vernetzung verschiedener Gebiete;
- Gebäudezustand – Sanierungsbedarf, Abbruch, Neubau;
- Gebäudenutzung – Struktur, Leerstände, Bestand;
- Eigentümerstruktur;
- stadtbildprägende Elemente;
- städtebauliche Struktur;
- städtebauliche Funktionen;
- Verkehrssituation – Erschließung, Fußgängerbereiche, Fahrradwege;
- optische Wahrnehmung Waldenbuchs – Blickachsen, -beziehungen;
- Potentiale – Geographie, Topographie, Städtebau, Baubestand und Historie;

Daraus folgte eine **Mängel- und Potentialanalyse**. Auf dieser Grundlage wurde in einer abschließenden Konzeptionsphase eine **Ziel- und Maßnahmen-Definition** durchgeführt und in Text und Plan umgesetzt.

Alle Phasen der Arbeit fanden in engem Kontakt mit der Stadtverwaltung, dem Gemeinderat, Nutzern, Bewohnern und der Öffentlichkeit statt. So gab es Gespräche mit Schlüsselpersonen, die für die Nutzung, Funktion und Sanierung des Gebiets besonders von Bedeutung sind.

Angesichts der Aufgabenstellung des Gebiets wurde in der Phase der Vorbereitenden Untersuchungen auf Einzelgespräche mit allen Bewohnern verzichtet.

Im April 2018 wurde über das geplante Sanierungsgebiet in der Einwohnerversammlung berichtet.

In der Unternehmerrunde und in einer weiteren Gesprächsrunde mit Hauseigentümern und Gewerbetreibenden wurde gemeinsam über die Einzelhandelsstruktur diskutiert. Auf Wunsch der Unternehmerrunde wurde eine Abfrage mithilfe eines Fragebogens durchgeführt.

Die weitere Entwicklung der Planung wird mit den Betroffenen und mit interessierten Bürgern fortlaufend diskutiert werden.

Der Schwerpunkt der Untersuchung war die räumliche Gestaltung, Nutzungen und die gründliche Untersuchung von einzelnen, besonders wichtigen Schlüsselgrundstücken. Hier wurden die Planungen schon weit vorangetrieben und Abstimmungen mit der Denkmalpflege, der Archäologie und potentiellen Investoren begonnen.

Basis der Untersuchungen war der **städtebauliche Rahmenplan „Entwicklungspotenziale Kernstadt Waldenbuch 2020/2040“**. Die Planungsvariante C sowie die daraus abgeleiteten 6 Planungsprinzipien haben weiterhin Gültigkeit.

Die abzusehenden Maßnahmen im Altstadtbereich und den angrenzenden Bereichen wurden nach **thematischen Projektbereichen** untersucht, die sich ergänzen und überlagern.

1.6 Untersuchungsgebiet

Das Untersuchungsgebiet umfasst den gesamten historischen Stadtkern, das sogenannte Städtle, sowie ein weiterer Bereich nördlich der Aich. Im Westen ist es von der Tübinger Straße begrenzt, im Osten von der Aich. Im Süden ist die Grenze der Neue Weg, einzelne neue Gebäude sind ausgenommen und im Südosten der Bereich der Walddorfer Straße mit der Zehntscheuer noch einbezogen. Im Norden wird das Gebiet im Wesentlichen von der Stuttgarter Straße und Echterdinger Straße begrenzt, die jeweils östlich und westlich angrenzenden Grundstücke entlang diesen Straßen wurden noch einbezogen, um nicht eine einseitige Straßenabgrenzung zu bekommen.

Das Untersuchungsgebiet hat eine Fläche von 10,4 ha.

WALDENBUCH
 VORBEREITENDE
 UNTERSUCHUNGEN
 Sanierungsgebiet
 "Erweiterter Altstadt kern"
Untersuchungsgebiet
 17.01.2018

A Ortskern, Einzelhandel
 B Aufwertung historisches Zentrum
 C Wohnen in der Altstadt
 D Kronen- und Farrenstallareal
 Neuer Abgrenzungsvorschlag

URBA ARCHITECTENPARTNERSCHAFT
 KEINATH UND DR. DIETL
 FREIE ARCHITECTEN UND STADTPLANER
 Obersdorfer Straße 20
 70327 Stuttgart
 Tel.: 0711/ 33 69 70-0
 Fax: 0711/ 33 69 70-31
 dietl@urba-architekten.de
 keinath@urba-architekten.de

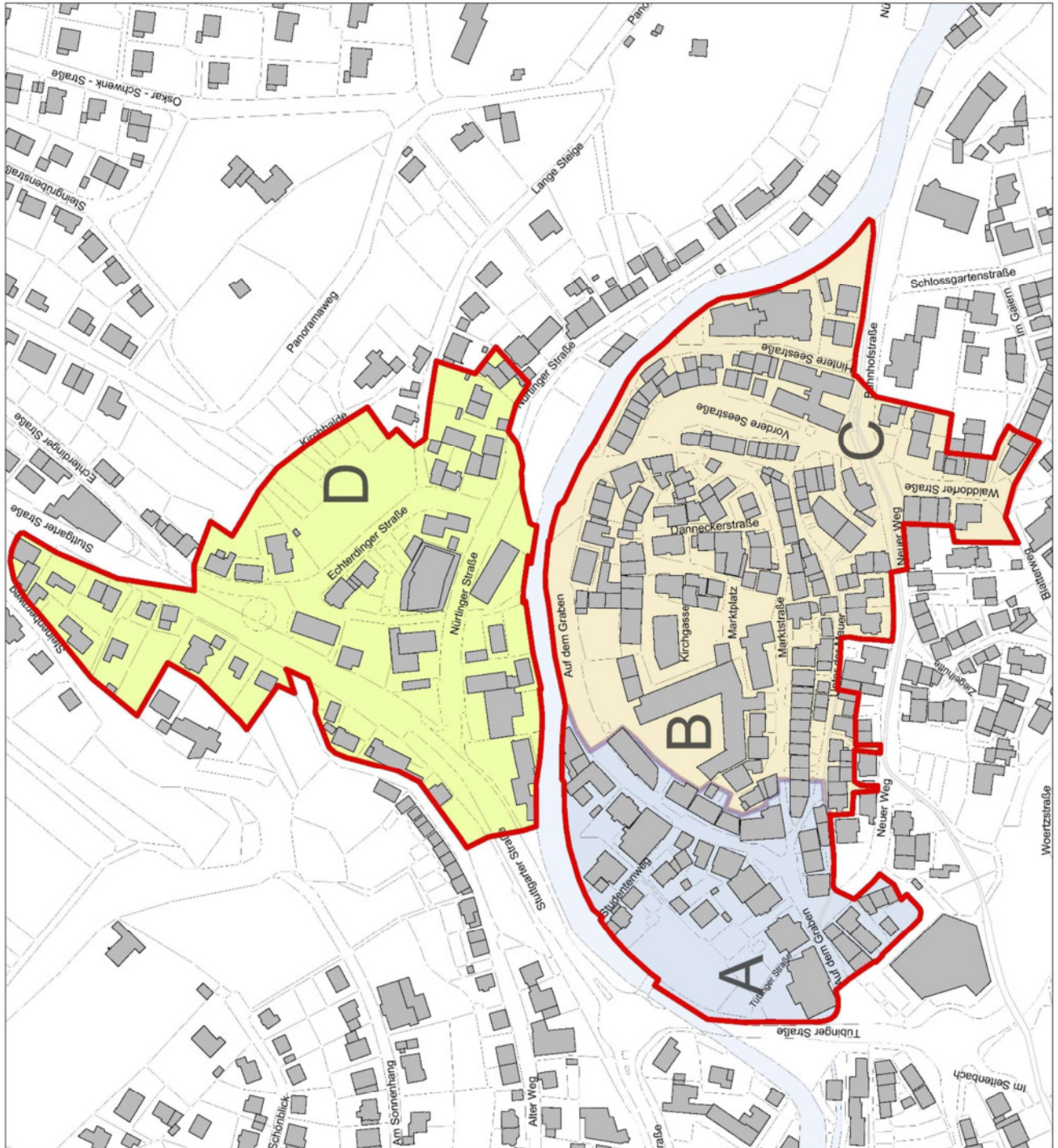


Abb. 2 Untersuchungsgebiet

2 Bestandsaufnahme und Analyse

2.1 Lage in Region und Gesamtstadt

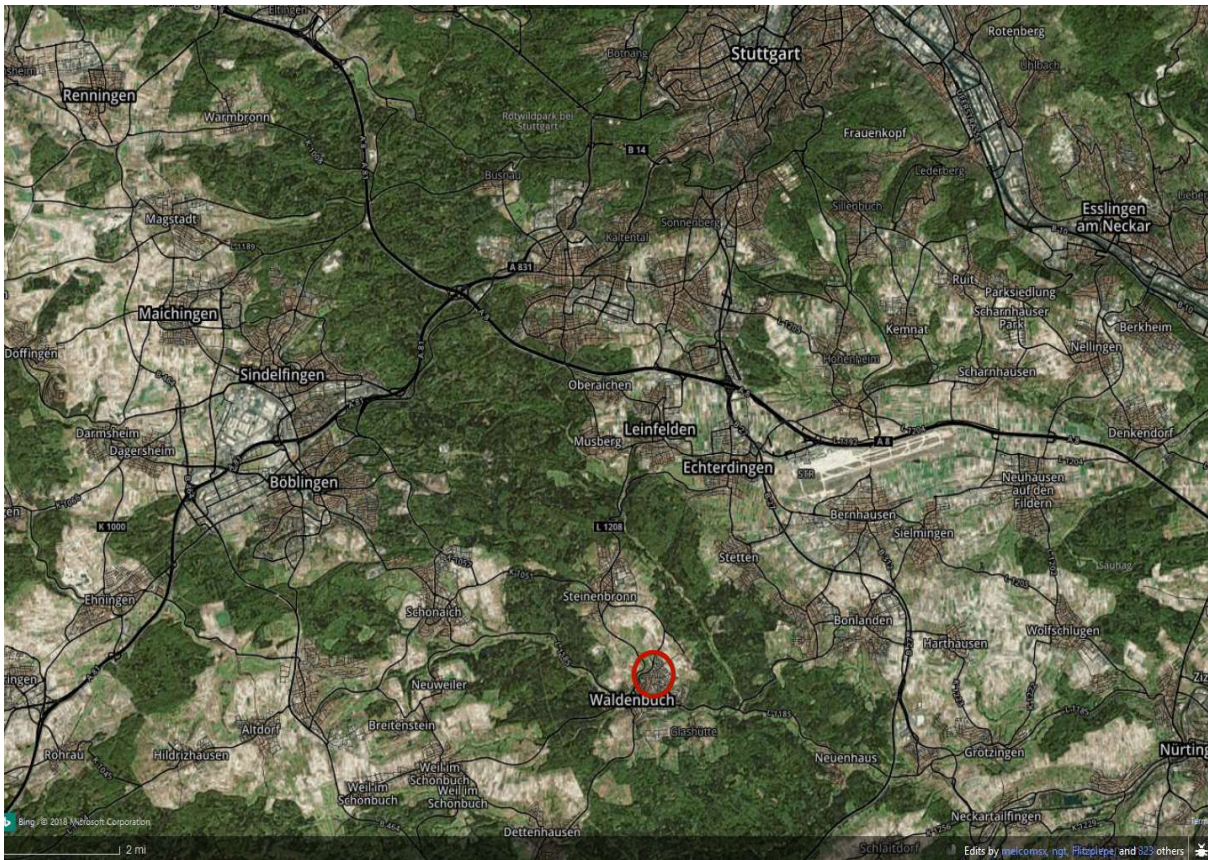


Abb. 3 Lage in der Region Karte: <https://www.openstreetmap.de/>

Die Lage der Stadt Waldenbuch in der Region, ihre Verkehrsanbindung und ihre Einbindung in den Regionalplan wurde im Gesamtstädtischen Integrierten Entwicklungskonzept GEK im Kapitel I.1. ausführlich dargestellt. Deswegen folgt hier nur eine Aufzählung der wichtigsten Punkte:

- Lage am südlichen Rand des Verdichtungsraums Stuttgart
- gute Verkehrsanbindung für den Individualverkehr nach Stuttgart, zur Messe Stuttgart und zum Flughafen
- Lage im Schnittpunkt von städtischem Verdichtungsraum und Naturraum (Schönbuch, Siebenmühlental)
- Regionalplan 2009: Kleinzentrum mit Beschränkung auf Eigenentwicklung
- 8.711 Einwohner, verteilt auf 5 Stadtteile

Zwei Zentren prägen Waldenbuch: der historische Stadtkern (3.069 EW) und der seit den 60er Jahren entstandene Stadtteil Kalkofen (3.781 EW). Das Thema der zwei, durch die Topographie getrennten Zentren, die sich parallel entwickeln, beschäftigte Waldenbuch immer. Ihr Zusammenspiel wurde planerisch im Rahmenplan 2016 bearbeitet. (siehe Kapitel 4.1)

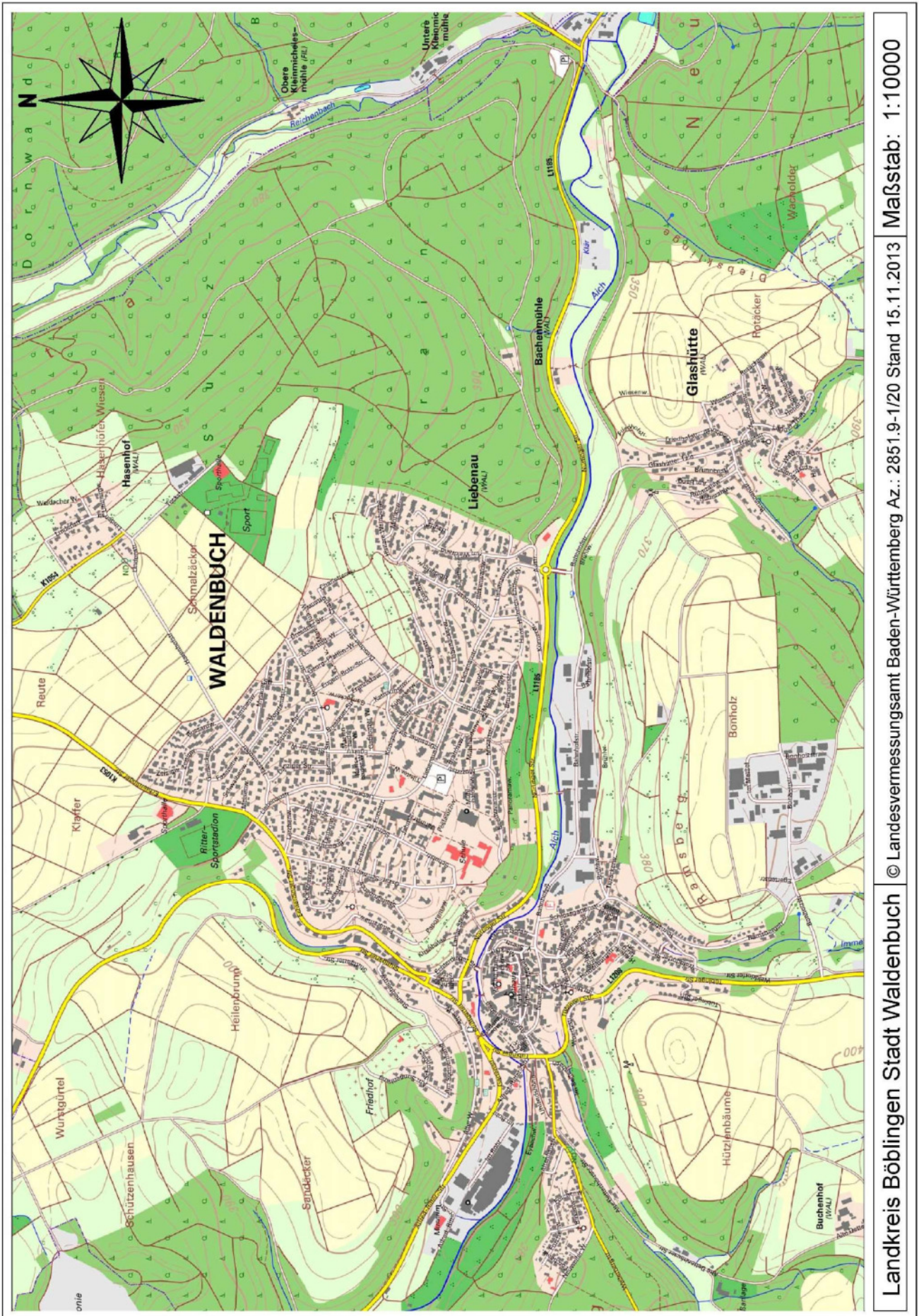


Abb.4 Stadtplan

2.2 Allgemeine Bestandsaufnahme

Der historische Stadtkern von Waldenbuch (Stadt auf dem Hügel) ist

- der Mittelpunkt der Stadt,
- der Identifikationspunkt der Bewohner
- und ein zunehmender Anziehungspunkt für Besucher.

Statt einer Beschreibung sei die Stellungnahme des Landesamts für Denkmalpflege zitiert:

„Das Untersuchungsgebiet umfasst den gesamten historischen Stadtkern von Waldenbuch. Das Gebiet beinhaltet etliche Kulturdenkmale sowie viele weitere, das Stadtbild prägende und damit erhaltenswerte Gebäude.

Waldenbuch liegt im östlichen Hügelland des Schönbuchs, auf einem sog. „Umlaufberg“ im Aichtal. Dieser „Schlossberg“ ist lediglich an der Westseite mit dem bergigen Hinterland verbunden; er wird nördlich von der Aich, südlich von dem in die Aich mündenden Seitenbach umflossen.

1296 zum ersten Mal urkundlich erwähnt und 1363 erstmals als Stadt bezeugt, schloss sich die Siedlung Waldenbuch an eine ältere Burg an, die Mittelpunkt einer Herrschaft gewesen zu sein scheint. 1363 wurde Waldenbuch von den Herzögen von Urslingen an Württemberg verkauft. Von 1534 bis 1807 war das Schloss in Waldenbuch Sitz des württembergischen Waldvogts. Zu Jagd- und Festzeiten hielten sich dort die württembergischen Herzöge auf. In der Stadt amtierten ein Schultheiß, zwei Bürgermeister, Gericht und Rat.

Der gut erhaltene historische Ortskern erstreckt sich innerhalb und am äußeren Rand der steil in den Hang gebauten ehem. Schloss- bzw. Stadtmauer und bildet einen querovalen Grundriss. Als weithin sichtbare Dominanten wirken die stattliche, nach Norden geöffnete Dreiflügelanlage des Renaissance-Schlusses und die sich östlich anschließende Pfarrkirche. Nördlich von ihr säumen die Fachwerkbauten des ehem. Pfarrhauses sowie der ehem. Pfarr- und der Schlossscheuer, sämtlich im 18. Jh. erbaut, den Bergrand. Südlich der Pfarrkirche fällt der Marktplatz, trapezförmig sich verengend, zur ihn südlich begrenzenden Marktgasse ab. Den Platz umgeben Fachwerkbauten des 16. bis 20. Jhs.

Markante Eckpunkte bilden im Südwesten das stattliche Rathaus des 16. Jh., im Südosten das um 1753 errichtete „Stammhaus Wider“. Der Marktbrunnen von 1728 unterstützt die zentrierende Funktion des Platzes. Die Marktgasse führt vom ehem. Stadttor bei dem barocken Postgebäude im Westen, dem „Oberen“ oder „Wylertor“, entlang der südlichen Stadtmauer, vorbei am Marktplatz, wonach sie zum östlichen ehem. „Unteren Tor“ hin abfällt. Hier richtet sie sich nach Norden, bis sie schließlich am Fuße des Hügels bei der Aich in die Grabenstraße einmündet. Den östlichen Teil des alten Ortskerns auf dem Hügel erschließt die vom Marktplatz nach Norden ansteigende und sowohl südlich als auch östlich zur Marktgasse herabführende Danneckergasse.

Die breite Grabenstraße kennzeichnet den nördlichen und westlichen Verlauf des ehemals mit Wasser gefüllten Befestigungsgrabens im Tal, dem im Süden der schmalere Straßenzug „Unter der Mauer“ entspricht. Die Grabenstraße führt jenseits der Aich zur Bundesstraße Stuttgart- Tübingen. Hier an der alten Poststraße finden sich zahlreiche Gasthäuser.

Die historische Bausubstanz bilden Fachwerkhäuser des 16. bis 20. Jh., meist mit noch ablesbarer landwirtschaftlicher Funktion. Die zum Tal steil abfallende Stadtmauer wurde aus Platzgründen wohl schon seit dem späten Mittelalter bebaut; im Süden und Osten erfolgte die Bebauung wohl erst nach Aufgabe der Befestigung im 18./19. Jh. Hier überwiegen traufständige Putzbauten, während innerhalb des Ortskerns giebelständige Häuser vorherrschen. Bauten des 17./18. Jh. außerhalb der Stadtmauer belegen die Ausdehnung der Stadt im Westen, Süden und Osten schon vor Aufgabe der Befestigung.“

Stadteingänge/Zugänge

Die Stadt auf dem Hügel mit ihren weithin sichtbaren Dominanten ist das, was die Stadt unverwechselbar macht. Die Ausstrahlung der Altstadt reicht weit über die eigentliche Altstadtgrenze hinaus. Für die Wahrnehmung der Altstadt spielen die sie umgebenden Straßen Stuttgarter Straße, Nürtinger Straße und Tübinger Straße eine große Rolle. Hier umfährt man die Altstadt und nimmt sie in ihrer ganzen Ausdehnung wahr. Deswegen ist die Gestaltung der Gebäude entlang dieser Straßen für die Wahrnehmung der Stadt ebenso wichtig.

Sowohl von Tübingen wie von Stuttgart aus kommend führt die Durchgangsstraße von der Höhe aus hinunter. Somit sieht man von der Ferne Schloss und Kirche; beim Hinunterfahren in die Innenstadt verschwinden diese aber wieder aus dem Blick.

Von Nürtingen kommend ist die Altstadt jenseits der Aich und jenseits der Grünanlage Gänswiese zu finden, die an verschiedenen Stellen aufragenden Blickpunkte des Turms und des Ostgiebels der Stadtkirche St. Veit bieten hier Orientierung. Der Straßenraum wird von der Bebauung rechts der Nürtinger Straße geprägt, diese Bebauung mit ihrem Wechsel von traufständigen Gebäuden und Zwerchgiebeln bereitet auf die Altstadt vor. Der gleiche Wechsel von traufständigen und giebelständigen Gebäuden ist auch im Bereich auf dem Graben zu sehen.



Von weitem sichtbar ist auch der historische Gasthof Krone. An der Kronenkreuzung weitet sich der Raum und die Altstadt mit ihrer Bebauung kommt das erste Mal vollständig in den Blick. Hier kann sich, ebenso wie auf dem im letzten Sanierungsgebiet umgestalteten Stadteingang Auf dem Graben, die Stadt das erste Mal präsentieren.

Die **Eigentumsverhältnisse** im Untersuchungsgebiet sind gekennzeichnet durch

- einen hohen Anteil privaten Besitzes;
- einen hohen Anteil an Gemeindebesitz, d.h. Stadt oder Stadtbau Waldenbuch (was die Sanierung erleichtert);
- eine kleinteilige Struktur privater Wohn- und Geschäftshäuser mit einzelnen Betriebsgebäuden.

Aus der Untersuchung der Eigentumsverhältnisse ergeben sich somit keine Behinderungen für die Realisierung der Sanierungsziele. Da die Schlüsselgrundstücke meist in städtischem Besitz sind, ist eine rasche Umsetzung der ersten Maßnahmen gesichert.

Die **Statistik** ist in diesem Fall wenig aussagekräftig, da das gesamte Untersuchungsgebiet sehr heterogen ist und die einzelnen Teilbereiche zu kleinräumig sind.

Die Statistik belegt, abgesehen vom Leerstand, eine stabile Wohnbevölkerung. Der Ausländeranteil ist vergleichsweise hoch (24,5% zu 14,3% in der Gesamtstadt), dies ist für eine Altstadt ein üblicher Wert. Die Bevölkerung ist jünger als in der Gesamtstadt, vermutlich wohnen Familien mit mehr Kindern im Untersuchungsgebiet.

Die abzusehenden Maßnahmen im Altstadtbereich und den angrenzenden Bereichen wurden nach thematischen Projektbereichen untersucht, die sich ergänzen und überlagern:

A: Stadtkern: Sicherung und Verbesserung Einzelhandels- und Dienstleistungsbereich

rund um den Platz vor der Alten Post

B: Aufwertung historisches Zentrum:

rund um den Marktplatz

C: Wohnen in der Altstadt:

zentrale Maßnahme: Vordere und Hintere Seestraße

D: Altstadterweiterung Kronen- und Farrenstallareal

mit Kreisverkehr Farrenstall

WALDENBUCH
VORBEREITENDE
UNTERSUCHUNGEN
Sanierungsgebiet
"Erweiterter Altstadt kern"
Mängel und Potentiale
August 2018

Untersuchungsgebiete

Sanierungsbedürftigkeit (nach Augenschein)
gering
mittel
stark

Scheunen
Denkmal (§2 DschG BW)
Denkmal bes. Bedeutung (§12 DschG BW)
Leerstand / Baulücke
Flächenpotentiale

Vorhandene wichtige Verbindungen
entlang der Achs
zu Stadtteilen
innerhalb der Altstadt

fehlende / zu sanierende Verbindungen
entlang der Achs
innerhalb der Altstadt

Platzgestaltung notwendig / mangelhaft
Auch Area - Potentialfläche
(aktuell prov. Parkplatz)

Busbahnhof
Dominanz durch parkende Autos
Parkplatzbedarf in der Altstadt
Verkehrsführung an Kreuzung mangelhaft

URBA ARCHITECTENPARTNERSCHAFT
KEINATH UND DR. DIETL
FREIE ARCHITECTEN UND STADTPLANER
Obersdorfer Straße 20
70327 Stuttgart
Tel.: 0711/ 33 69 70-0
Fax: 0711/ 33 69 70-31
dieltl@urba-architekten.de
keinath@urba-architekten.de

0m 50m 100m

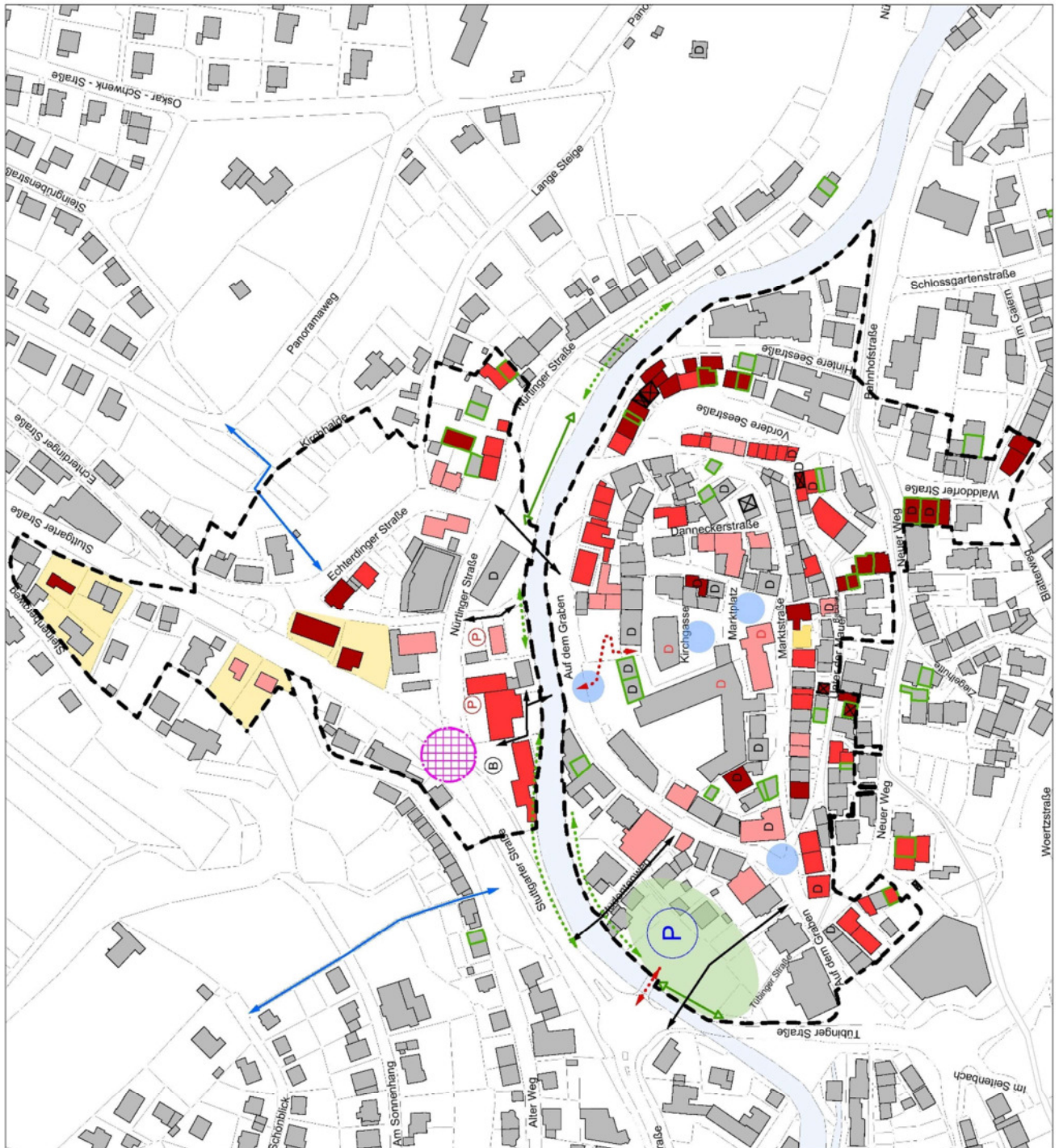


Abb. 5 Mängel und Potentiale

WALDENBUCH
 VORBEREITENDE
 UNTERSUCHUNGEN
 Sanierungsgebiet
 "Erweiterter Altstadt kern"
 August 2018

Stadtbildprägende Elemente

- Untersuchungsgebiete
- Gebäude
 Kulturdenkmal (§2 DschG BW)
 Kulturdenkmal in Prüfung
 stadtbildprägend
- Raumkante
- Brunnen mit Denkmalstatus
 Brunnen
 Kleindenkmal / Bauteil
 Skulptur
- Blickbeziehung
 Blickobjekt

URBA ARCHITECTENPARTNERSCHAFT
 KEINATH UND DR. DIETL
 FREIE ARCHITECTEN UND STADTPLANER
 Obersdorfer Straße 20
 70327 Stuttgart
 Tel.: 0711/ 33 69 70-0
 Fax: 0711/ 33 69 70-31
 dietl@urba-architekten.de
 keinath@urba-architekten.de

0m 50m 100m

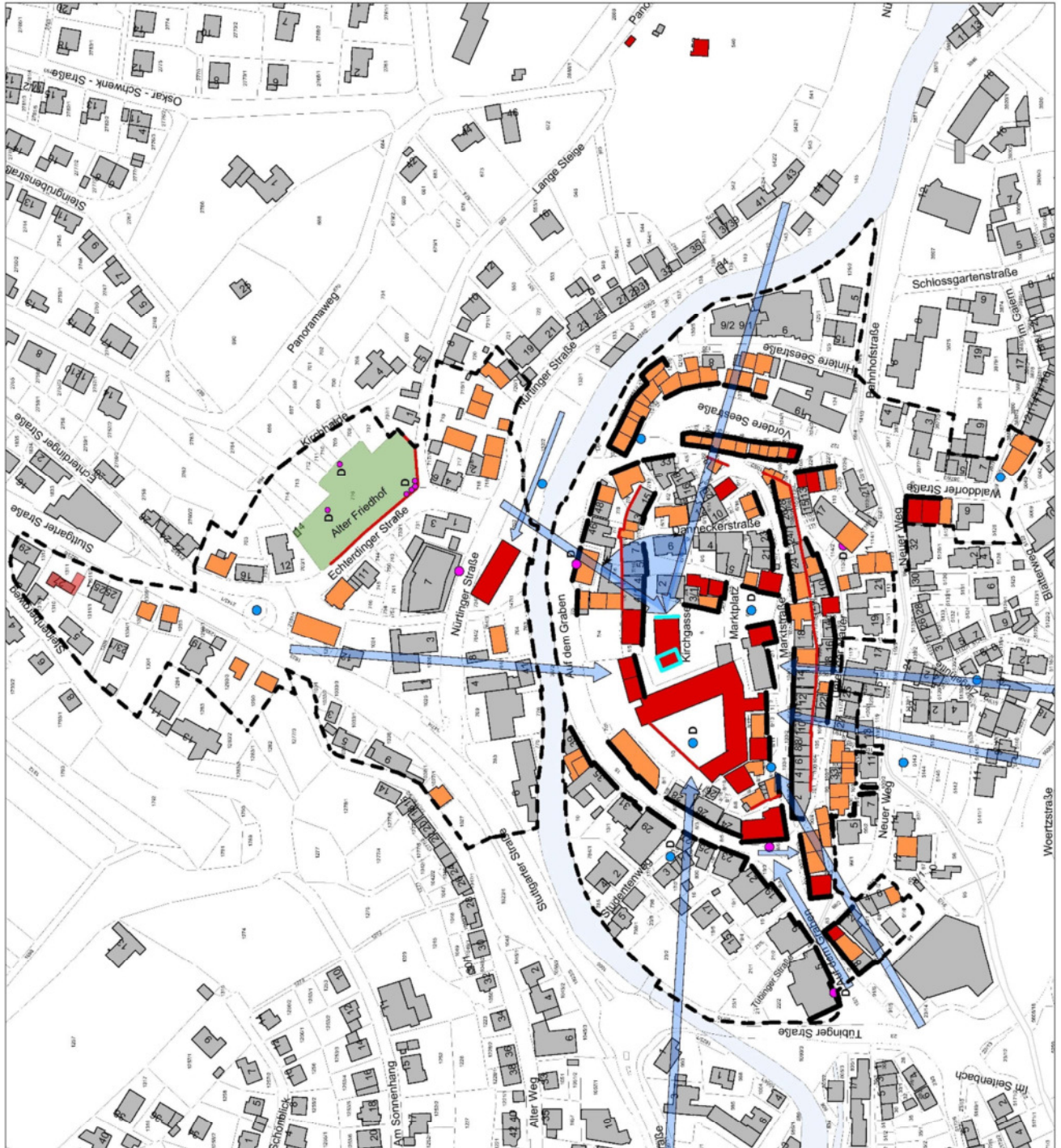


Abb.6 Stadtbildprägende Elemente

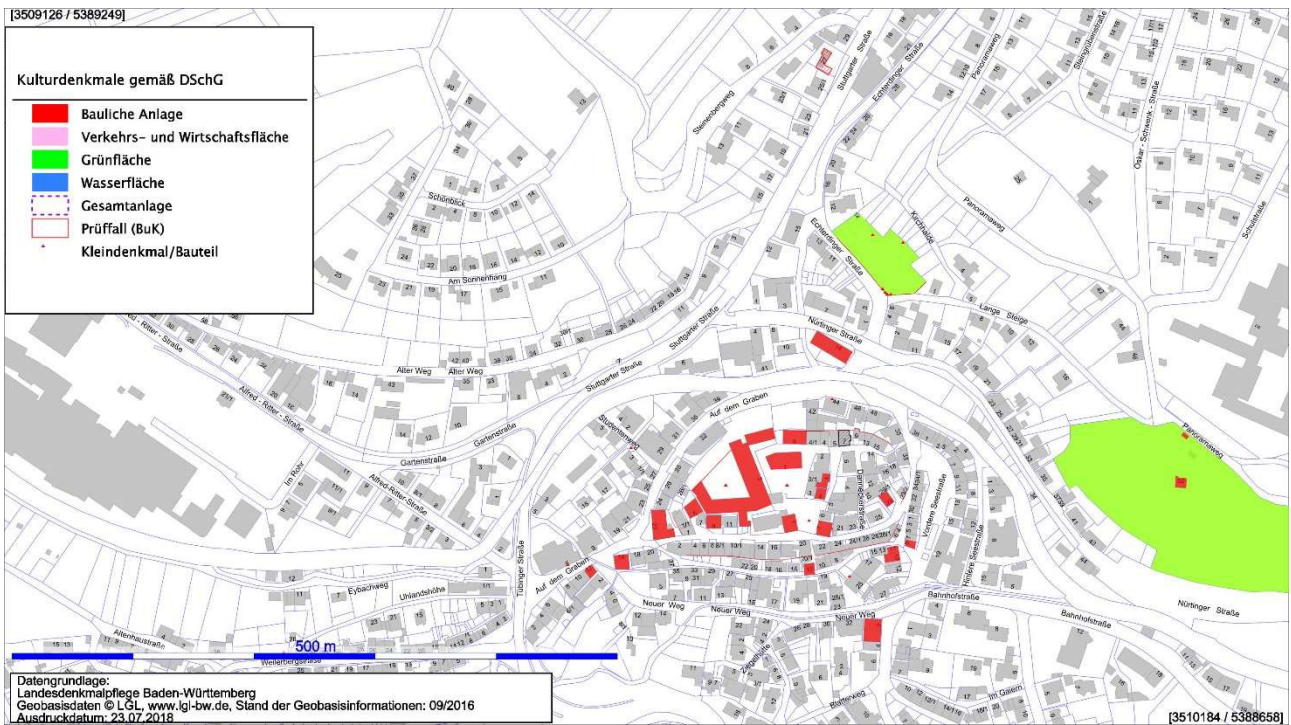


Abb.7 Kulturdenkmale gemäß DSchG, Landesamt für Denkmalpflege

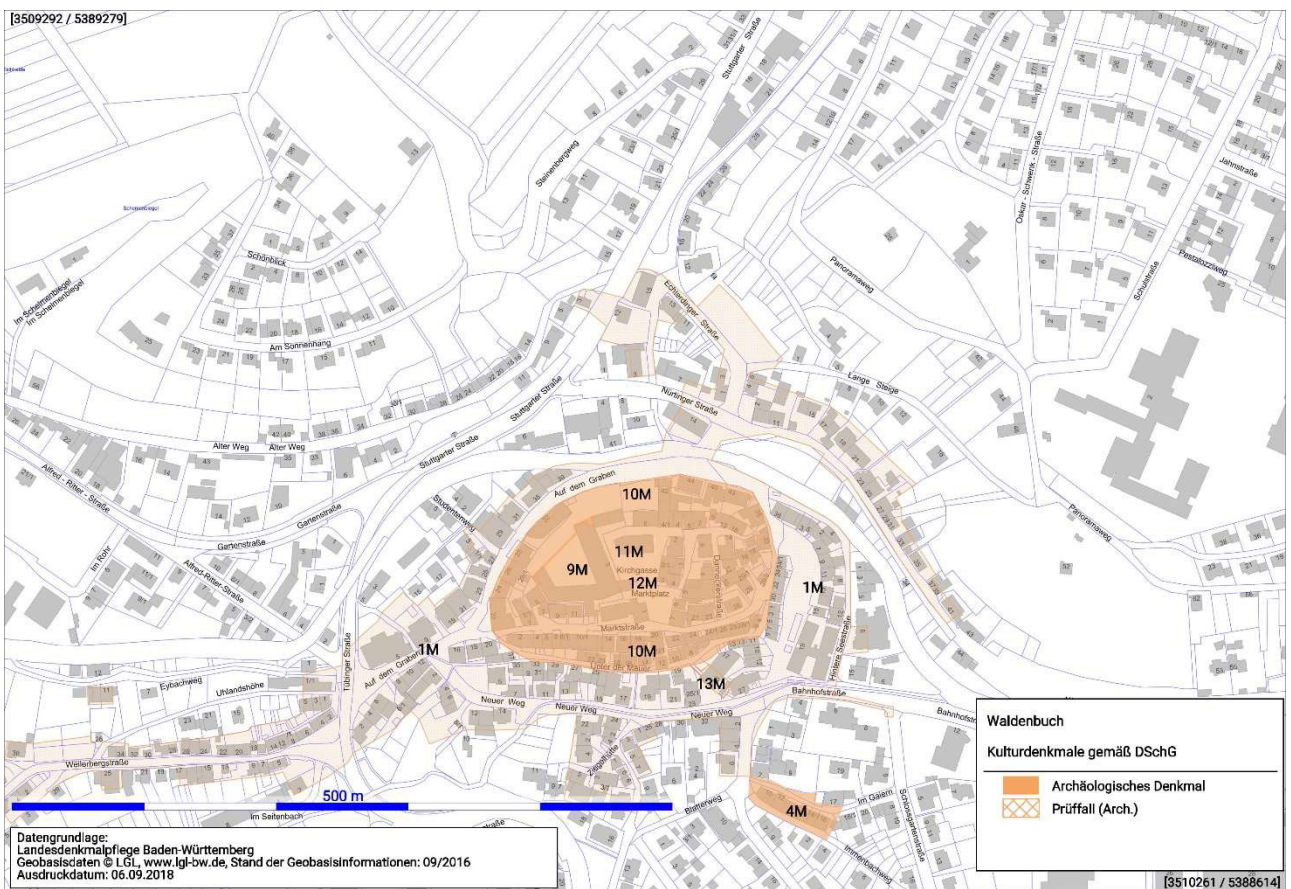


Abb.8 Archäologische Denkmale gemäß DSchG, Landesamt für Denkmalpflege

2.3 Gebiet A

Stadtkern: Sicherung und Verbesserung Einzelhandels- und Dienstleistungsbereich

Der Altstadtkern ist in seiner **Zentrumsfunktion** unter Druck geraten. Wie in so vielen historischen Klein- und Mittelstädten droht der **Einzelhandel auch in Waldenbuch seine Leitfunktion** zu verlieren und damit büßt die gesamte Innenstadt an Attraktivität ein. Die doppelte Konkurrenz – Grüne Wiese und Onlinehandel – macht dem Einzelhandel zu schaffen. In Waldenbuch kommt die **Konkurrenz der beiden Zentren Altstadt und Kalkofen und ihre topographische Distanz** dazu.

Naturgemäß ist die **Parkplatzsituation** in einer historischen Altstadt durch die engen Straßen schlechter als in einem Stadtteilzentrum. Eine historische Stadt ist aber gleichzeitig eine Chance, denn das Altstadtkernzentrum ist nicht nur ein Einkaufszentrum, es ist die **historische Ortsmitte**, das kulturelle Zentrum, und der Ort, an dem wichtige öffentliche Einrichtungen wie Rathaus und Kirche sind.

Der **Einzelhandel** im Ortskern ist schwerpunktmäßig entlang der Straße Auf dem Graben und entlang dem unteren Bereich der Marktstraße zu finden. Aus dem Marktplatz hat er sich, bis auf einen kleinen Laden, verabschiedet. Weitere Läden gibt es, sehr vereinzelt, entlang des Neuen Wegs. Immer mehr Läden sind auch in den Randbereichen entlang der Nürtinger Straße und der Gartenstraße anzufinden. Teilweise sind diese aus der Altstadt in die Randbereiche gezogen, gerade das neu errichtete Kronen-Areal entwickelte sich zum Mini-Zentrum mit Bäcker, Metzger und Volksbank. Auf diese Weise erweitert sich der Handelsbereich, es besteht aber die Gefahr, dass er **im Inneren dabei ausdünn** (Ein „Donut-Effekt“ im Kleinen sozusagen).

Der Einzelhandel wird durch zahlreiche **Dienstleister** ergänzt, das **gastronomische Angebot** ist gut und breit gefächert. Die **Arztpraxen** bringen notwendige Kundenfrequenz. Gut ist auch die Zweigstelle der Stadtbücherei, die in ihrer Kombination mit dem Eine-Welt-Laden einmalig ist.

Die momentane Situation im Stadtkern ist jedoch ambivalent. In der Straße Auf dem Graben ist eine deutliche **Zweiteilung** zu sehen:

- Der vordere Bereich, bei dem im Rahmen der Städtebauförderung die Zugänge verbessert wurden und das neue Fachmarktzentrum gebaut wurde, funktioniert sehr gut, hier wirkt die Einkaufssituation lebendig und vielfältig.
- Im hinteren Bereich, in Richtung Schlossberg, gibt es wenig attraktive Geschäfte, die Besucherfrequenz ist deutlich geringer.

Insgesamt gibt es einige Mängel zu beklagen:

- **Leerstände** gibt es ganz wenige, aber der **Branchenmix** ist nicht ganz ideal. Die aktuellen Vermietungen passen nicht immer zum Gebietscharakter. Es wird also von den Hauseigentümern zu schnell an irgendjemand vermietet ohne Überlegung, ob dies dem Standort schadet.
- Die **Verkaufsflächen** sind vergleichsweise **klein, mangelnde Barrierefreiheit** ist häufig ein Problem.
- Eine eindeutige **Positionierung** ist nicht zu erkennen, der Wandel von der wohnortnahen Versorgung zu einer mehr regionalen oder zu Angeboten für Touristen ist nur vereinzelt zu sehen. Auf den Radtourismus, der eine wachsende Rolle spielt, wird kaum eingegangen.
- Durch den Wegfall des Lebensmittelmarktes Binder ist die **wohnortnahe Grundversorgung** schwierig.
- Dadurch gab es auch einen Rückgang in der **Besucherfrequenz**.

Immer wieder werden **fehlende Parkplätze** beklagt. Geparkt werden kann momentan auf dem Auch-Areal, aber auch im Ortskern selbst. Auf dem Auch-Areal ist ein provisorischer Parkplatz, entstanden aus

der Freimachung der Entwicklungsfläche im letzten Sanierungsgebiet. Diese Parkplätze sind sehr wichtig, weil sie

- zentral, aber am Rand der Altstadt liegen,
- gut von außen einsehbar sind
- und gut anfahrbar sind
- sowie keine Parkzeitbegrenzung haben.

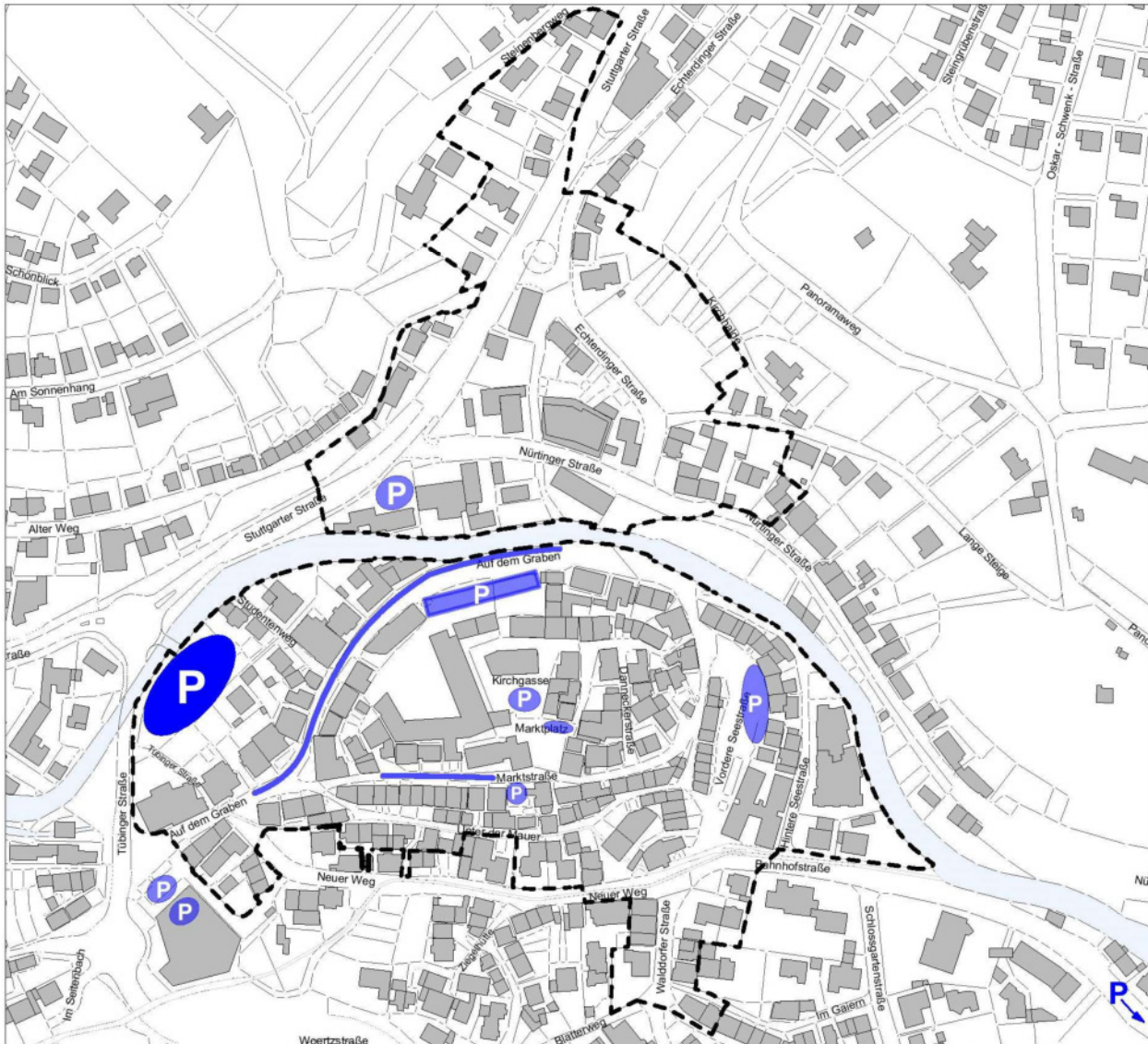


Abb. 9 Parken im Ortskern

Befragungen und Gespräche mit Einzelhändlern und Hauseigentümern verstärkten dieses Bild. Sie nannten als dringende Wünsche an das Sanierungsprogramm:

- mehr Parkplätze
- eine bessere Attraktivität der Altstadt, Raum zum Bummeln
- einen weiteren Frequenzbringer

2012 wurde ein **Gutachten der GMA** erstellt. Dessen Aussagen haben heute noch Gültigkeit:

- die Kaufkraft liegt über dem Bundesdurchschnitt (wie in den meisten Gemeinden im Landkreis)

- positiv:
 - historisches Stadtbild
 - zusätzliche Nutzungen: Dienstleister, Praxen, Gastronomie
 - gutes gastronomisches Angebot
 - Entwicklungsflächen vorhanden
- Mängel:
 - Konkurrenz der beiden Zentren
 - kleinteilige Strukturen im Stadtkern
 - unterdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung, vor allem vergleichsweise schwacher Nichtlebensmittelbereich
 - fehlende Parkplätze
 - mangelnde Barrierefreiheit
 - fehlender Frequenzbringer
- ambivalente Ausgangssituation: quantitativ gute Versorgung, in qualitativer Hinsicht Defizite
- Empfehlungen:
 - Nutzungen neben dem Einzelhandel für den Altstadt kern, z.B. Dienstleistungen, Gastronomie, Arztpraxen oder öffentliche Einrichtungen
 - Stadtgestaltung und Aufenthaltsqualität als wichtige Faktoren
 - Einbindung relevanter Akteure (Bürgerschaft, Gewerbetreibende, Verwaltung, touristische Einrichtungen)

städtebauliche Einschätzung



Im Schnittpunkt von Marktstraße und Straße Auf dem Graben ist der **Platz vor der Alten Post**. Hier ist das natürliche Zentrum des Einzelhandelsbereichs.

- Der Platz ist mit Bäumen bestückt,
- es ist eine gastronomische Nutzung mit Außenbewirtschaftung zu finden
- und die Fassade der denkmalgeschützten Alten Post ist schon von weitem als Blickfang zu sehen.
- Gleichzeitig ist der Platz sehr stark von parkenden Autos geprägt,
- Bereiche zum Sitzen gibt es fast nur im gastronomischen Bereich, wenige Bänke sind nur am Rande zu finden

Dieser Platz ist teilweise in Privatbesitz, eine Sanierung sollte im Zusammenhang mit dem Eigentümer vorgesehen werden.



zu viel Parkierung im öffentlichen Raum



zu wenig Bänke

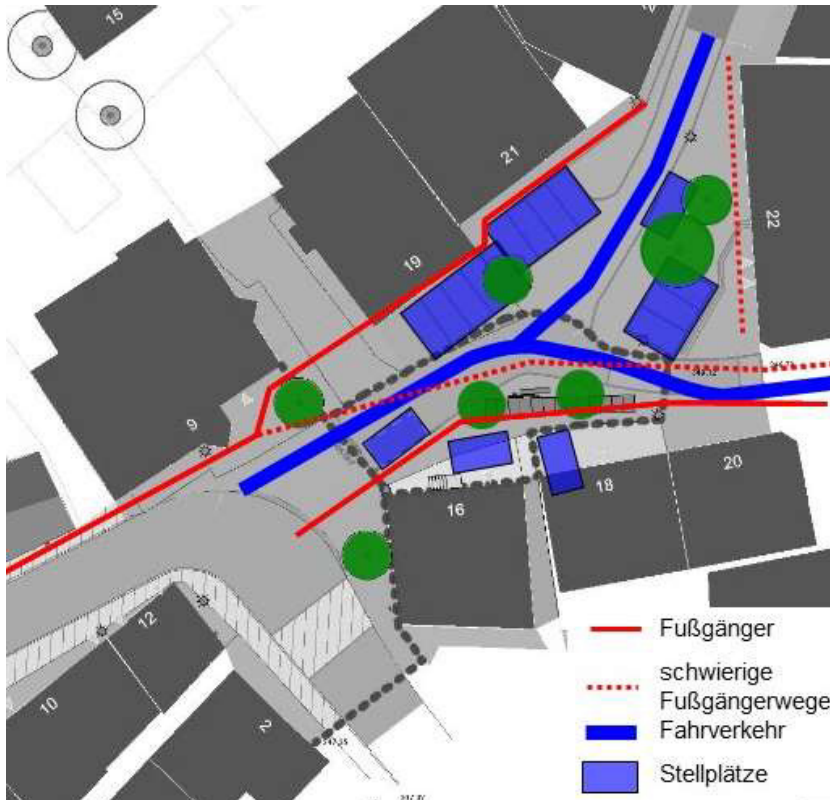


Abb. 10 Laufwege Platz vor Alter Post

Entlang der Straße Auf dem Graben sind die geschlossenen Baukanten wichtig, die der Straße ihre Unverwechselbarkeit geben. Im vorderen Teil fällt der Wechsel zwischen giebel- und traufständigen Häusern auf. Im hinteren Teil ist der geschwungene Verlauf, entlang des Hügels sehr markant.

Läuft man die Straße Auf dem Graben weiter, wird es schwierig, auf dem Fußgängerweg zu bleiben. Früher war hier ein verkehrsberuhigter Bereich, seit einiger Zeit ist hier eine Verkehrsberuhigter Geschäftsbereich mit Tempo-20. Somit sind die Fußgänger eigentlich wieder auf die Gehwege verbannt worden.



Hinter dem Gebäude Auf dem Graben 32 hört die Bebauung auf, hier kommen der grüne Hügel des Schlossbergs und das darüberliegende Schloss und Kirche in den Blick. Von dort geht es über die Schlossbergstaffel nach oben.

Das **Auch-Areal** ist im letzten Sanierungsgebiet als **Potentialfläche** erkannt worden. Die Parkplätze sind hier provisorisch angelegt, werden aber dauerhaft benötigt. Wichtig ist die Lage, von hier aus kann man sowohl die Straße Auf dem Graben als auch die Handelsbereiche am Kreisverkehr Gartenstraße erreichen.

Durch die Freilegung dieses Gebiets kam die Gebäudekante der rückwärtigen Straße Auf dem Graben wieder in den Blick, bis dahin war hier eine dichte, grüne Begrenzung mit Bäumen.





Die Erwartungen an dieses Areal sind sehr hoch. Unterschiedlichste Nutzungswünsche wurden formuliert. Im Rahmenplan 2016 wurde hier die Chancen aufgezeigt, die eine Koppelung von einem Lebensmitteleinzelhandel als Frequenzbringer mit zusätzlichen Parkplätzen bietet.

Mängel/Misstände:

- **Auch-Areal** noch nicht entwickelt
- Parkplatz provisorisch
- hoher Nutzungsdruck auf Areal, sehr unterschiedliche Nutzungswünsche: Lebensmitteleinzelhandel, bezahlbares Wohnen, Gewerbe, großer Parkplatz, Arztpraxen, Freiflächen, Biergarten – zu viel für ein Gebiet
- bei Überbauung Auch-Areal Parkplatzbedarf

- strukturelle Veränderungen im **Einzelhandel**
- Frequenzverlust durch Wegfall Lebensmittelmarkt
- zu kleine Flächen, mangelnde Barrierefreiheit im Einzelhandel
- zum Teil unpassende Nutzungen
- unklare Positionierung des Einzelhandels
- großer Parkplatzmangel
- teilweise wenig Aufenthaltsqualität
- wenig Möglichkeiten zum Bummeln, unklare oder schwierig zu laufende Fußwege entlang dem Graben

- **Platz vor Alter Post** wenig Aufenthaltsfläche, ungeordnete Gestaltung, vor allem Parken
- Außengastronomiefläche sanierungsbedürftig

2.4 Gebiet B

Marktplatz – Aufwertung historisches Zentrum

Das historische Zentrum ist der Bereich mitten auf dem Hügel, rund um den Marktplatz mit seiner Erweiterung und der Kirchgasse. Hier sitzt das Schloss, die Kirche St. Veit, das Pfarrhaus, das heute Musikschule ist, die Rathäuser – alles öffentliche Gebäude, die zusammen einen identitätsstiftenden Bereich bilden, der allen Waldenbuchern präsent ist. Wie in Städten dieser Art durchaus üblich, hat sich der Handel schon seit langem nach außen, in diesem Fall nach unten auf die Straße Auf dem Graben verlagert, schon aus Gründen der Erreichbarkeit aber auch weil dort mehr Einzelhandelsflächen zur Verfügung standen. Nun stellt sich die Frage,

- welche Nutzungen auf dem Marktplatz zukünftig stattfinden können,
- wie er ausreichend belebt werden kann,
- welche Bedeutung er heute noch hat
- und wie seine Zugänglichkeit ist.

Der **Marktplatz** ist die historische Mitte von Waldenbuch. Das Ensemble von Altem Rathaus, Kirche St. Veit und den Fachwerkhäusern drumherum bildet einen geschlossenen Platzraum. Durch die leicht geneigte Platzfläche ist das Kleinpflaster sehr präsent, in der Mitte des Platzes steht der Marktbrunnen von 1728. Hier wirkt er sehr idyllisch, der historischen Bedeutung von Waldenbuch angepasst.



Geht man ein paar Schritte weiter, bietet sich ein anderes Bild. An der Stelle des früheren Schulhauses ist die Erweiterung des Marktplatzes, die auf den ersten Blick vor allem zum Parken dient. Präsent sind hier vor allem die sanierungsbedürftigen Betonkonstruktionen der 70er Jahre, der Vorbau mit den Garagen und das Gewirr von Schildern, Fahnen und Hinweistafeln. Die Geländer der oberen Platzflächen bestehen aus Blumentrögen aus Beton, diese bieten zwar eine Bepflanzung, versperren aber jegliche Sicht auf die oberen Ebenen.

Durch den Abriss des Schulhauses ist 1970 eine Verbindung von Schloss und Marktplatz geschaffen wurden, dies funktioniert aber nicht so richtig. Obwohl das Schloss eigentlich deutlich zu sehen ist, wird es oft nicht wahrgenommen, es ist vor allem nicht ersichtlich, wo der Eingang liegt.

An der Garagenwand ist eine Infotafel mit Stadtplan und Prospekten angebracht. Diese sehr informative Tafel führt dazu, dass alle Besucher zuerst einmal auf diese Tafel zu gehen. Wenn sie dann vor der Wand des Garagenbaus stehen, verschwindet das Schloss wieder komplett aus dem Blick.



Geht man dann weiter nach oben, bietet sich wieder ein ganz anderes Bild. Oberhalb der Parkierungsflächen sind kleine Platzflächen, die vielfältig genutzt werden können. Das Gelände ist abgetreppt und bildet um ein aufgemaltes Schachbrett eine Art „Amphitheater“. Durch die erhöhte Lage hat man den ganzen Platz mit seinen Fachwerkhäusern gut im Blick, hier wirken die Fahnen auch nicht mehr störend, sondern belebend.

Das Schachbrett wird von einer Gruppe Ehrenamtlichen betreut. Unter der Woche ist der Platz vor allem Parkplatz, auch die oberen Platzflächen sind wenig belebt. Genutzt wird er natürlich für die vielen Hochzeiten, für Sektempfänge. Für das Marktplatzfest und den Weihnachtsmarkt spielt er eine große Rolle, hier ist er für die Stadt so etwas wie „die gute Stube“. Überhaupt kann man feststellen, dass er für die Waldenbucher weiterhin das ideelle Zentrum ist, nicht nur der „Platz am Behördenzentrum“.



Störend ist die große Dominanz der Parkplätze, sie sind jedoch meist, vor allem am Wochenende, alle belegt. Es wurden in den Schlüsselpersonengesprächen zwar vereinzelt erste Überlegungen laut, die Parkplätze in der Altstadt zugunsten mehr Aufenthaltsqualität zu reduzieren, dies sind aber eher Gedankenspiele. Das Bewusstsein, dass der öffentliche Raum in historischen Städten ein so wichtiges Gut ist, dass er nicht durch Parkplätze dominiert werden kann, muss noch wachsen. Und dann würden auf alle Fälle Ausgleichsparkplätze an anderer Stelle benötigt werden.

Auch der Marktplatz selbst ist vom Autoverkehr dominiert und so wirkt der Marktbrunnen zeitweise wie eine Verkehrsinsel. Gleichzeitig wird gerade rund um den Brunnen gerne nach Trauungen gefeiert.

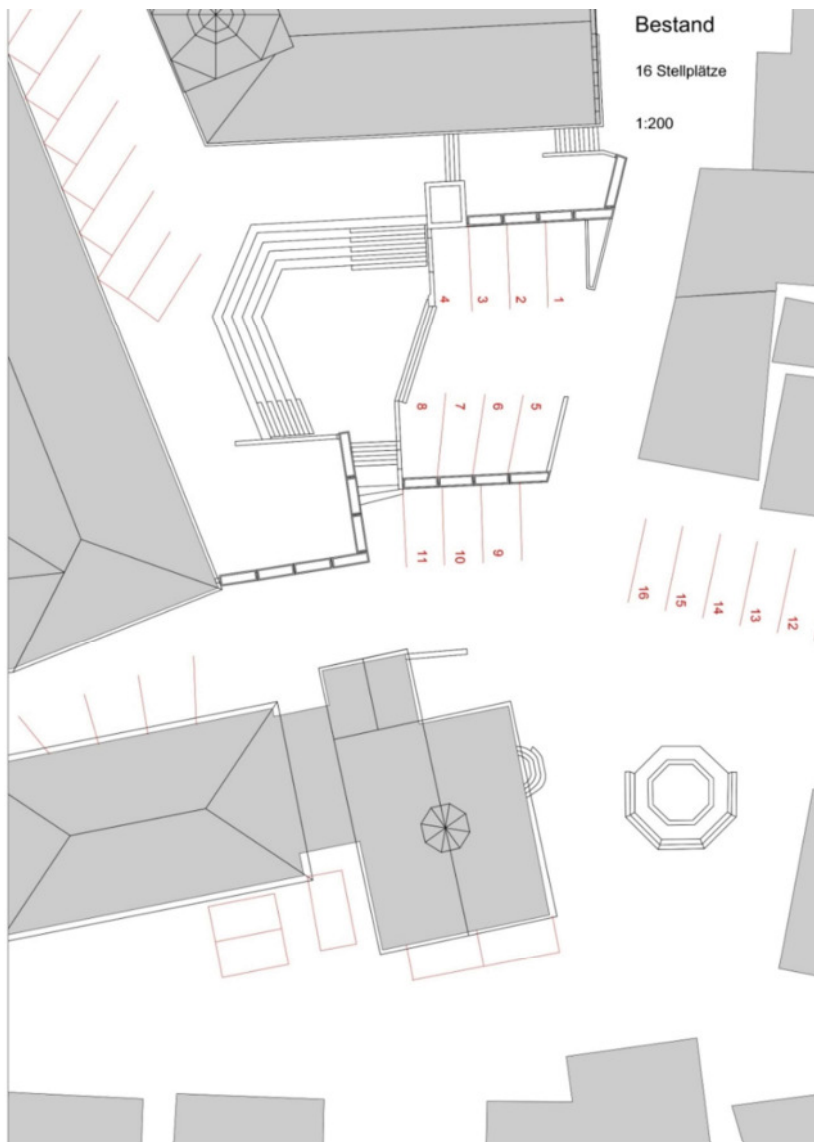


Abb. 11 Marktplatz, Bestandsplan

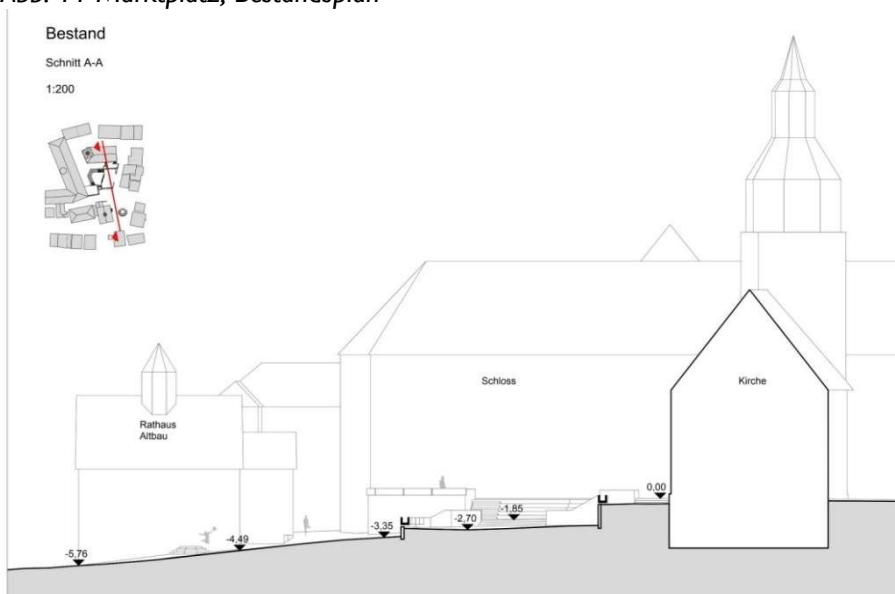


Abb. 12 Markplatz, Schnitt

Der starke Höhenunterschied macht den Marktplatz schwer nutzbar, vom obersten Punkt bis zur unteren Kante des Alten Rathauses sind es rund 6 m Unterschied. Die Terrassierung der 70er Jahre macht die Nutzbarkeit besser, erschwert aber die Barrierefreiheit.

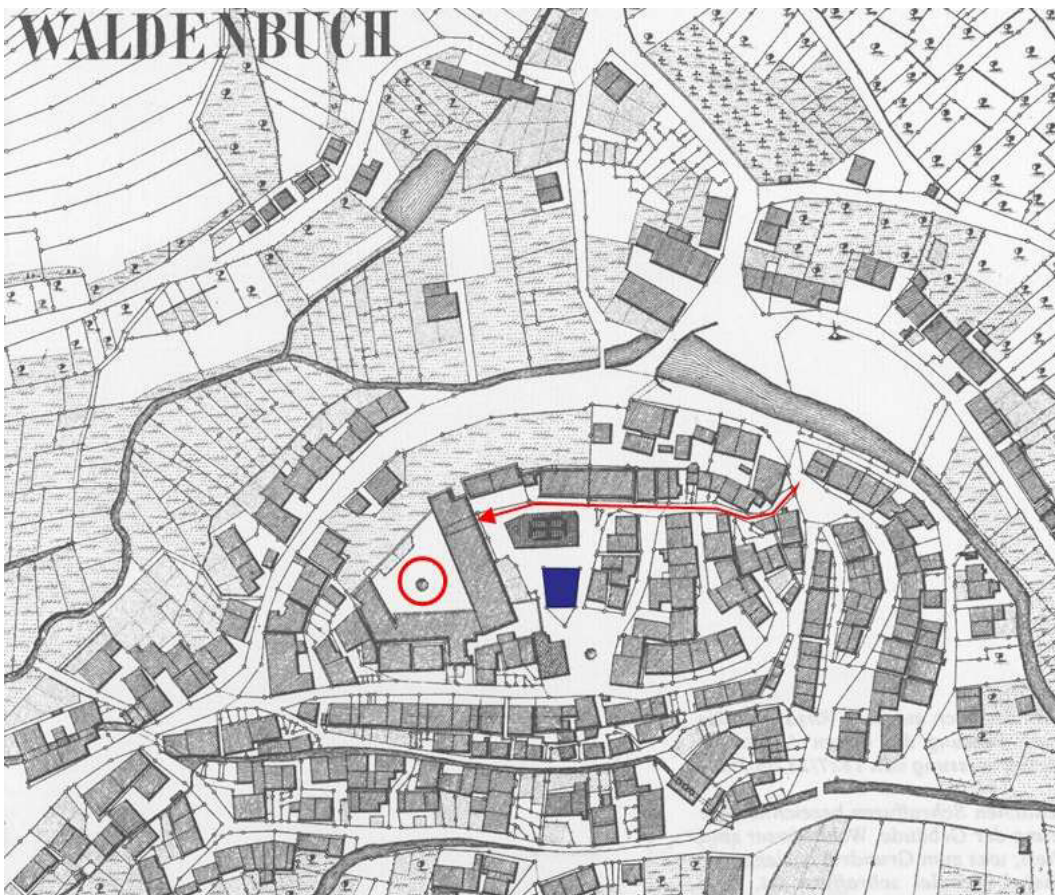


Abb. 13, Ausschnitt historischer Stadtplan 1882 mit eigenen Ergänzungen

Historisch lag das Schloss nicht am Marktplatz, es gab zwar Treppenverbindungen neben dem Schulhaus, aber die eigentliche Erschließung des Schlosses ging über die Kirchgasse.

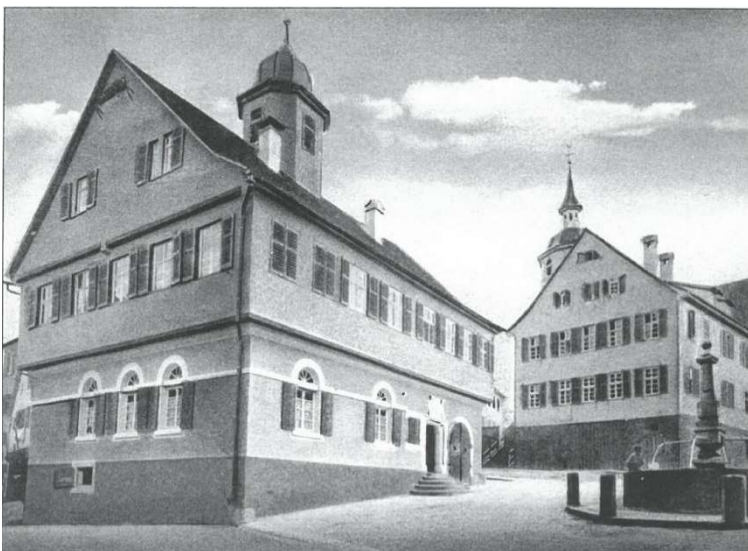


Abb. 14 Rathaus und Schulhaus

Seit 1989 ist im Schloss das **Museum der Alltagskultur** untergebracht. Es ist das größte Museum für Alltagskultur im deutschsprachigen Raum. In den letzten 5 Jahren wurde im Bereich Marketing, Vermittlung und Veranstaltungen viel verbessert, das Angebot wurde ausgeweitet. Beispielsweise wurden so genannte Familientage eingeführt, die sehr stark besucht sind. Es war 2016 in der Auswahlrunde der letzten 5 Teilnehmer für den europäischen Museumspreis. 2018 und 2019 kann es, Dank privaten Förderern, freien Eintritt anbieten. Die Besucherzahlen haben sich 2017 verdoppelt, weitere Steigerungen sind zu erwarten.

Problematisch sind für das Museum die mangelnde Barrierefreiheit und vor allem die schon erwähnte fehlende Sichtbarkeit. Der Hof hat nur einen Fluchtweg, deswegen ist die Besucherzahl begrenzt, was vor allem an den Aktionstagen zu langen Schlangen führt. Obwohl der Marktplatz von Parkplätzen dominiert wird, hat das Museum nicht ausreichend Parkmöglichkeiten.

Der Schlosshof ist nur durch einen Durchgang zu erreichen Er hat somit eine sehr ruhige und abgeschiedene Lage. Dies ist gleichzeitig eine Schwäche aber auch eine Stärke.

Ein Potential sind die neben dem Schloss liegenden Schloss- und Pfarrscheuern. Diese sind momentan vor allem Lagerflächen und davor parken die Mitarbeiter des Schlosses. Diese könnten aber gut in die Museumskonzeption einbezogen werden.

Zum Schloss kommt man über den Marktplatz und über die **Schlossbergstaffel**. Sie ist auch ein kurzer fußläufiger Weg vom Platz vor der Post über die Aich mitten auf den Marktplatz. Auch diese ist stark sanierungsbedürftig. Nach dem Abgang der ursprünglichen Treppenanlage wurde die jetzige ohne Gründung aufgelegt, so dass jetzt eine Neuanlage notwendig ist.

Die **Kirche St. Veit** ist nicht nur von Weitem von überall zu sehen, sie dominiert mit ihrem Kirchenschiff auch den Marktplatz und bildet hier einen weiteren Nutzungsschwerpunkt. In der Zwischenzeit ist die Kirche tagsüber geöffnet und zieht immer mehr Besucher an. Gottesdienste und Hochzeiten spielen hier eine große Rolle, die Kirchenkonzerte haben einen guten Ruf und ziehen viele Besucher an. Die Kirchengemeinde möchte Sanierungsmaßnahmen durchführen, es besteht Sanierungsbedarf an Turm und Fassade. Sinnvoll wäre es, gleichzeitig eine neue Beleuchtung anzubringen, denn die Kirche wird nachts momentan mit einer energetisch sehr aufwendigen aber nicht effektiven Beleuchtung angestrahlt.

Insgesamt ist die nächtliche **Beleuchtung der Altstadt-Silhouette** verbesserungswürdig. Durch die Lage auf dem Hügel sind Schloss und Kirche tagsüber weit zu sehen. Bei Nacht sind die wichtigen Gebäude nur von einer Seite aus angestrahlt.

Am denkmalgeschützten **Alten Rathaus** ist Sanierungsbedarf an der Fassade und am Dach. Der **Anbau** von 1961 benötigt energetische Verbesserungen und ist nicht barrierefrei. an der Marktstraße sind vor allem die Garagen, in denen das DRK untergebracht sind, dominierend. Es gibt Überlegungen, das Bürgerbüro hier unterzubringen, dazu müsste aber ein neuer Standort für das DRK gefunden werden. Als langfristige Option sollten wahlweise eine Sanierung oder ein Abriss und Neubau geprüft werden.

Immer wieder wird das Fehlen eines Cafés oder Eiscafé am Marktplatz bemängelt.

Mängel/Misstände

- Plätze nicht mehr zeitgemäß, Parken dominiert, Aufenthaltsbereiche versteckt und wenig genutzt, Zugänglichkeit/Wegführung zu Schloss und Kirche eher versteckt.
- Betonsanierung notwendig,
- Marktbrunnen Sanierungsbedarf
- Kirche St. Veit Sanierungsbedarf an Turm und Fassade
- Beleuchtung Kirche nur einseitig mit veralteter, energetisch nicht sinnvoller Anstrahlung
- Zugang über Schlossbergstaffel muss neu angelegt werden
- Museum hat Sanierungsbedarf, ist von außen wenig wahrnehmbar, der Hof hat Entfluchtungsprobleme
- Pfarr- und Schlossscheuer vor allem Lagerflächen und Parkplatz
- wenig attraktive Erdgeschossnutzungen im historischen Zentrum (v.a. Garagen, oft nur als Lagerraum benutzt)

2.5 Gebiet C

Östlicher Bereich der Altstadt – Wohnen in der Altstadt

Der östliche Bereich der Altstadt, östlich des Marktplatzes, ist vor allem durch **Wohnen** geprägt. Ein Teil davon liegt noch auf dem Hügel, ein weiterer Teil, die Straßen Vordere/Hintere Seestraße und der Neue Weg liegen schon unterhalb des Hügels in der Ebene. Dieser Bereich war im Sanierungsgebiet in der Waldenbucher Altstadt in den Jahren 1978 bis 2000.

Heute ist wieder verstärkt **Modernisierungsbedarf** festzustellen. Die meisten Gebäude wurden durch Inaugenscheinnahme beurteilt, nur die Gebäude der Vorderen/Hinteren Seestraße und das Gebäude Marktstraße 20 wurden genauer untersucht. Zwischen den Wohngebäuden sind noch diverse Scheunen zu finden, die sich als Wohnraumpotentiale oder für Stellplätze eignen.

Obwohl ein zunehmender Wohnungsdruck herrscht, gibt es hier zunehmenden **Leerstand**, es stehen hier noch 8-10 Gebäude und Scheunen leer. Viele Hausbesitzer können sich eine Sanierung nicht vorstellen, es fehlt ihnen an Ideen und Beratung, wie mit historischer Bausubstanz umgegangen werden kann. Oft ist die einzige Idee ein Abriss, obwohl ein erfahrener Umbauspezialist diese Gebäude in der Regel noch sanieren könnte. Hier kann ein Sanierungsgebiet mit Initialprojekten und Sanierungssprechstunden hilfreich sein. Die Hausbesitzer müssen motiviert werden, Sanierungen durchzuführen.

Die meisten Gebäude sind in **Privatbesitz**. Die Schlüsselgrundstücke in der Vorderen / Hinteren Seestraße und an der Marktstraße 18/20 sind in städtischer Hand, so dass hier mit einer schnellen Umsetzung gerechnet werden kann.



Abb. 15 Ausschnitt historischer Stadtplan 1882 mit Hinterer und Vorderer Seestraße

Markant ist hier der Bogen der Bebauung entlang der Vorderen Seestraße, im Volksmund „Banane“ genannt. Die geschlossene Front der Gebäude mit ihren unterschiedlich hohen Dächern formen den Raum. Davor ist ein auffallend breiter Straßenraum, der beidseitig mit Bäumen gefasst ist. Dieser entstand durch den Abriss einer Straßenzeile in den 80er Jahren.



Vor dem Gebäude Marktstraße 36 ist noch ein historischer Brunnen, der Seestraßenbrunnen zu finden.



Seestraßenbrunnen

Von Norden kommend bilden die Gebäude Marktstraße 36 und 35 durch ihre höheren Zwerchgiebel eine Torsituation.





Über den Gebäuden der Seestraße sind immer noch Kirchturm und Ostgiebel von St. Veit zu erkennen. Diese müssen auch bei einer u.U. notwendigen Anhebung des einen oder anderen Daches noch sichtbar bleiben.

Auch die **Zehntscheuer**, (Kulturdenkmal gemäß § 2) das ehemalige Ökonomiegebäude des Stift Stuttgarts von 1575 hat deutlichen Modernisierungsbedarf, vor allem wird sie nur als Lagerraum benutzt, hat also keine adäquate Nutzung. Dies wird durch die Eigentumsverhältnisse erschwert, sie ist nur zur Hälfte im städtischen Besitz.

2.6 Gebiet D Altstadterweiterung Kronen- und Farrenstallareal

Das Gebiet nördlich der Aich wurde spätestens mit dem Bau des **Kronen-Areals** zur **Stadterweiterung**. Hier haben sich entlang der Nürtinger Straße neue Läden und Dienstleistungen etabliert. Im Gebiet ist auch das Postamt mit der Bushaltestelle, die für viele den Stadteingang in die Stadt darstellt. Beide sind aber nicht gut mit der restlichen Stadt verbunden. Die **Verbindungen** entlang und über die Aich benötigen alle Aufwertungen, zum Teil nur punktuell, aber es würde dem ganzen Gebiet gut tun. Hier gibt es auch noch **Lücken in der Wegführung** entlang der Aich.

Der Weg von der Bushaltestelle in die Stadt erfolgt über eine Brücke über die Aich. Hier schließt sich dann, über die Schlossbergstaffel der direkte Weg zum Marktplatz an.

Insgesamt macht das Gebiet einen **ungeordneten und heterogenen** Eindruck. Im Gebiet liegen eine Tankstelle und eine Autowerkstatt. Direkt daneben ist der Gasthof Krone, ein Sternerestaurant. Das Umfeld der Autowerkstatt ist von parkenden Autos geprägt. Bei der Autowerkstatt ist keine Veränderung abzusehen, sie wird noch auf längere Zeit hier sein. Das Gleiche gilt für die Tankstelle.

Nördlich davon ist der Farrenstall (Echterdinger Straße 15). Das Gebäude ist im Besitz der Stadtbau Waldenbuch, es ist sanierungsbedürftig und im Moment z.T. nur mit Notunterkünften belegt. Dies ist also als Potentialfläche zu werten.

Der Gasthof Hirsch hat großen **Sanierungsbedarf**.

In das Gebiet einbezogen sind drei Bereiche, in denen aktuell **Wohnbaumaßnahmen** geplant sind oder erste Überlegungen dazu angestellt werden.

Verkehr

Die Kreuzung Nürtinger Straße (L 1185), Stuttgarter Straße (L 1208) an der Tankstelle, ist schon seit längerem ein Unfallschwerpunkt. Hier gibt es täglich lange Rückstaus und es wurde schon das Linksabbiegen, aus der Stuttgarter Straße kommend, verboten.

Aufgrund der Tankstelle kann an dieser Stelle kein Kreisverkehr gebaut werden. deshalb ist die Überlegung, einen **dritten Kreisverkehr** nördlich des Farrenstalls umzusetzen. Diese Idee gab es schon in der Verkehrskonzeption von 2008, sie konnte bisher aber noch nicht realisiert werden. Da beides Landesstraßen sind, ist das Land Baden-Württemberg ein wichtiger Partner.

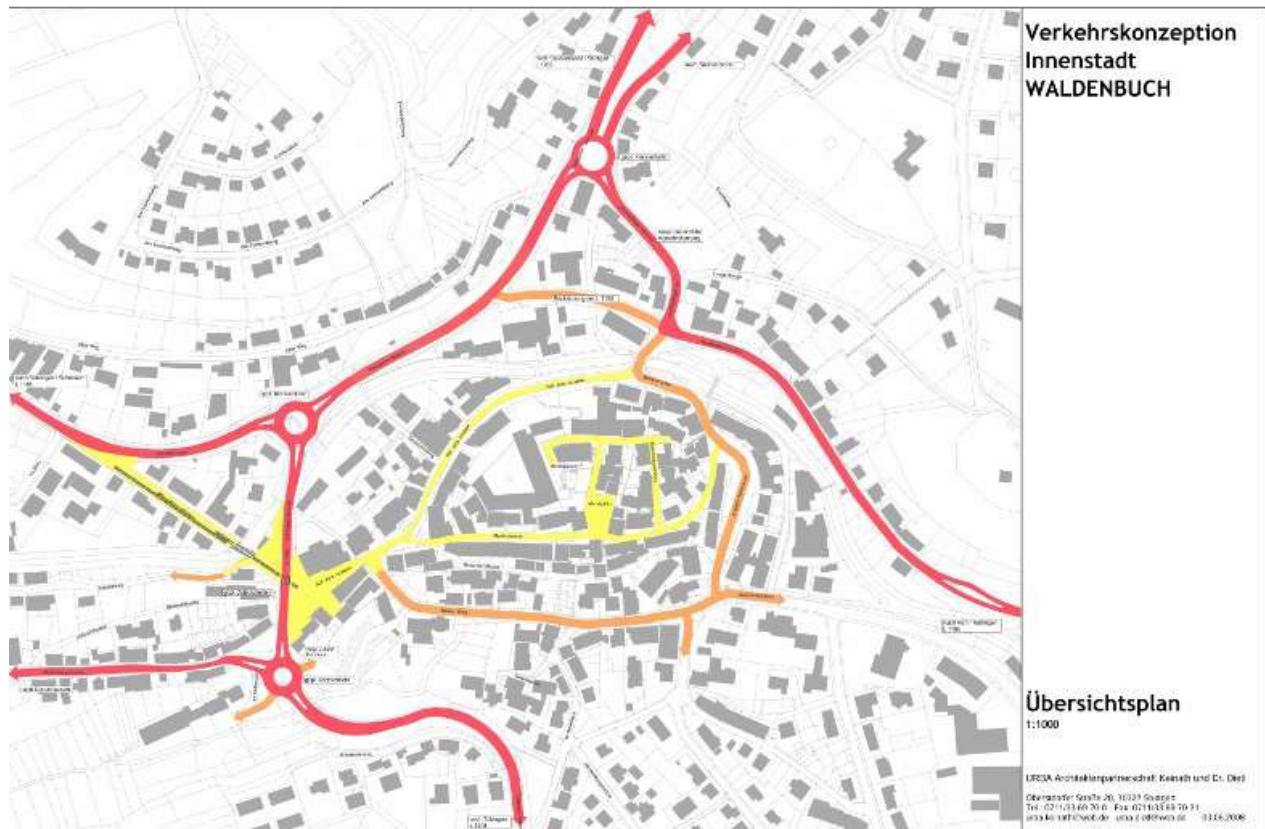


Abb. 16 Verkehrskonzeption 2008

Mängel/Misstände

- Verkehrsbelastung Kreuzung Nürtinger Straße/Stuttgarter Straße (an der Tankstelle)
- ungeordnete Entwicklung/unklare städtebauliche Struktur
- Sanierungsbedarf einzelner Gebäude
- teilweise Nutzungen, die nicht passend für den Stadtkern sind
- Verbindung Bushaltestelle Postamt / Stadtkern verbesserungswürdig
- trennende Wirkung Nürtinger Straße
- Barrierewirkung gewerbliche Bauten vor der Altstadt

3 Ergebnisse Beteiligung

Wie in den vorigen Sanierungsgebieten wurden und werden die Bürger in allen Phasen der Planung und Umsetzung beteiligt. Siehe auch Kap. 1.1. und 1.5.

Über Informationen in den Stadtnachrichten und auf der Homepage, öffentliche Auslegungen und Einwohnerversammlungen wird über den jeweiligen Stand der Planungen **umfassend informiert und diskutiert**. Der Schwerpunkt der Beteiligung wurde auf die **Schlüsselpersonen** als Vertreter einer Interessengruppe gelegt. Gewerbetreibende und Hauseigentümer wurden über die Unternehmerrunde, Gesprächsrunden und Umfragen beteiligt. Erste Informationsabende für beispielsweise die direkten Angrenzer des Kreisverkehrs wurden begonnen.

3.1 Schlüsselpersonen Zusammenfassung

Für Grobanalyse und Vorbereitenden Untersuchungen wurden mit ca. 30 Personen Schlüsselpersonengespräche geführt. Unter den Befragten befanden sich Personen aus Einzelhandel, Gewerbe, Gastronomie, Kultur und Tourismus, Stadtverwaltung, bürgerschaftlichen Gruppen und Gemeinderat.

Die Zusammensetzung der Schlüsselpersonen reflektiert die große Bedeutung sowohl der Zentrumsfunktionen der Altstadt als auch der Mitwirkungsbereitschaft von privaten Eigentümern und lokalen Einzelhändlern/Gewerbetreibenden.

Insgesamt war eine breite Zustimmung für die geplante Ausweisung des Sanierungsgebiets zu spüren. Die Ergebnisse der Gespräche bestätigen dabei weitgehend Analyse und planerische Überlegungen von Grobanalyse und Vorbereitenden Untersuchungen; sie unterstützen insofern die Aussagen der vorliegenden Sanierungskonzeption und dokumentieren deren Akzeptanz in der Bürgerschaft.

Widersprüche bestehen vor allem bezüglich der zukünftigen Nutzung und Bebauung des Auch-Areals sowie der Frage einer Bewirtschaftung der Parkierungsflächen. Dessen ungeachtet besteht Einigkeit darüber, dass es sich bei der Entwicklung des Areals um ein Schlüsselprojekt von zentraler Bedeutung handelt.

Viele Infos und Anregungen konnten durch die geführten Einzelgespräche zusammengetragen werden, welche in der weiteren Vorgehensweise Berücksichtigung finden sollen. Aber nicht nur diese Informationen, sondern auch die Bürger selbst müssen im weiteren Prozess beteiligt bleiben und den Prozess fortlaufend begleiten.

Das sehr breite Themenspektrum, das sich aus den Einzelgesprächen mit den Schlüsselpersonen ergeben hat, soll nachfolgend in Stichworten dargestellt werden:

Wichtige Themen

Folgende Themen stellten sich anhand der Einzelgespräche als besonders wichtig heraus:

- Zentrumsfunktion der Altstadt
- Wohnen in der Altstadt
- Bedeutung historischer Bausubstanz für Identifikation
- Diskrepanz zwischen ideeller Bedeutung und praktischer Nutzung des Marktplatzes

- Bedeutung der Zusammenarbeit mit Kirche und vor allem dem Museum
 - Investitionen Land in Museum
- Bedeutung von Parkierung und Vernetzung
 - vor allem auch für Museum im Schloss und Geschäftslagen
- Diskrepanz zwischen wachsender Bedeutung des (Ausflugs-) Tourismus und dessen Verbindung zum Einzelhandel
- Wechselseitige Abhängigkeiten der Projekte
 - v. a. zwischen Entwicklungen am Altstadtrand und Aufwertung der Altstadt
- Fehlende Profilierung des Einzelhandels
- Bedeutung von Frequenzbringern und deren Vernetzung mit den bestehenden Einkaufslagen
- Bedeutung des Auch-Areals sowie Notwendigkeit der Klärung der vielzähligen, teilweise auch widersprüchlichen Nutzungsanforderungen an das Areal
- Entwicklung einer altstadtangepassten baulichen Lösung für das Auch-Areal unter Erhalt der Blickbeziehungen zum Schlossberg
- gut sichtbare öffentliche Parkplätze auf dem Auch-Areal als Einladung in die Altstadt
- Notwendigkeit der Schaffung von Wohnraum
- Bedeutung von Sanierung und Modernisierung vorhandener Bausubstanz

3.2 Umfrage Hauseigentümer, Einzelhändler

Nach der Vorstellung der Themen in der Unternehmerrunde kam von Seiten der Unternehmer der Wunsch nach einer Abfrage per Fragebogen. Hier wurden 110 Fragebögen an Gewerbetreibende und Hauseigentümer verschickt. 20 Antworten kamen zurück, der Schwerpunkt der Antworten war entlang des Grabens.

Zusammenfassung der Ergebnisse (Zitate aus Fragebogen sind kursiv)

- es wurden Fragen zur Vermietung, zu Veränderungen, zum Parken und wofür Waldenbuch steht, gestellt
- es gab **wenig Aussagen** zu Vermietung, zur Positionierung und zu Zielgruppen
- Die Kunden kommen je nach Branche unterschiedlich, aber viel aus den **Nachbargemeinden** und der Region, bis zu 25 km
- **wofür steht Waldenbuch?**
Übersicht siehe Abb. 17

Erfahrung mit Anmietung/Vermietung

- sowohl gute als auch schlechte Erfahrungen

Aktuelle Situation, Entwicklung

zwei verschiedene Einschätzungen in zwei Bereichen:

A: gute zentrale Wohn- und Geschäftslage (Stadteingang auf dem Graben)

- gute Nachbarschaft, DM-Markt, Hotel, Bank, Imbiss, Bäcker, Kinderarzt
- Vor allem für Leute, die hier arbeiten ist es sehr praktisch:

Ich persönlich bin begeistert! Bis Ende 2017 war unser Büro ... im Gewerbegebiet und hat sehr wenig Möglichkeiten für Essen und Besorgungen geboten. Hier gibt es diverse Mittagsessensmöglichkeiten, den DM, Stadtbücherei, Bäcker, den kleinen Freitagsmarkt mit Gemüse, Eiern, Käse und man kann sogar Kleidung und Geschenke kaufen. Eigentlich muss man nur zum Supermarkt extra gehen. Alles andere erledige ich in der Mittagspause. Ich finde das toll!

B: Straße auf dem Graben (ab Studentenweg, unterhalb Schlossberg

- keine **Laufkundschaft** – kaum Fußgänger in der Straße auf dem Graben
- **niedrige Frequenz**, Stadt wirkt oft leer und verlassen,
- zu **wenig attraktive Geschäfte** im Stadtkern, kein **Branchenmix**
- Geschäfte teilweise zu weit auseinander
- häufige **Wechsel**
- nächtliche **Ruhestörungen** durch Shishabars u.ä. und durch starken Autoverkehr (nächtliche Raser)
- Wunsch nach mehr Kontrolle

Parkierung

- die meisten Kunden kommen mit dem Auto
- z.T. eigene Parkplätze für Kunden oder Mitarbeiter
- die meisten Kunden parken auf öffentlichen Parkplätzen
- der Bürgerbus wird bisher wenig genutzt
- zu wenig kostenlose **Parkplätze**
- wenig Bereitschaft Parkplätze zu kaufen

Attraktivität der Altstadt:

- Es sollte mehr für die **Belebung der Innenstadt** getan werden
- **Altstadt braucht höhere Attraktivität** und ein schönes Erscheinungsbild für einen Besuch zum Bummeln, zum Verweilen
- Es sollte der **gesamte Altstadt kern** mit einbezogen werden

Frequenzbringer:

- **Rittersportmuseum** und **Alltagmuseum** und **Konzerte in St. Veit** sind die wichtigsten Anziehungsmagneten. Aber auch der **DM Markt** ist von Wichtigkeit, da Nachbargemeinde teils nicht damit versorgt sind.
- Die Firma Ritter hat jeden Tag sehr viele Besucher, die wenigsten kommen in die Stadt
- **Tourismus** wird stärker aber viele Geschäfte sind nicht darauf eingestellt

allgemeine Einschätzungen:

- es wird mehrmals ein **Café** erwünscht von den Gästen Waldenbuchs, richtiges Café nicht die Bäckereien werden gesucht.
- zu wenig schöne Geschäfte, die die Besucher anziehen.
- Es fehlen Einkaufsmöglichkeiten z.B. Schreibwarenladen
- **Öffnungszeiten!** – Öffnungszeiten der Gastronomie am Montag
- Digitalisierung
- keine Straßensperrungen bei Baustellen

Ideen

- auffällige Wegweiser, bunt
- Ansiedlung von jungen Familien im Altstadt kern
- Parkplätze, Barrierefreiheit schaffen, Unterstützung für professionelle Schaufenstergestaltung. Attraktivierung der in die Jahre gekommenen Stadtkernes (Angebot für Kinder – Wasserspiele) Ansiedlung weiterer Geschäfte

Bürger-App

- 4 möchten kein Profil
- 9 ein Basis-Profil
- 2-4 ein Profil +

Fazit:

Das Bewusstsein für die Probleme ist da, ebenso das Bewusstsein für die Stärken und für das Unverwechselbare. Der Ortskern lebt vom Zusammenspiel vieler Nutzungen und Faktoren, keiner kann alleine handeln.

Wichtige Themen, die im Sanierungsprogramm aufgenommen werden sollten sind:

- **Parkplätze**
- allgemeine **Attraktivität der Altstadt:**
öffentlicher Raum und identitätsstiftende Stadtgestalt
Raum zum Bummeln
- **Frequenzbringer**

Wichtige Themen, die nur gemeinsam von den Einzelhändlern und Hausbesitzern gelöst werden können sind

- **Branchenmix**, viele verschiedene Nutzungen (verschiedene Läden, Dienstleistungen, Gastronomie etc.) ausgewogene Mischung
- **wie positionieren wir uns nach außen**
was vermitteln wir den Waldenbuchern, den Touristen, den Nachbarn?
→gemeinsame Vermarktung, was passt zu uns?

Große Chancen sind die bestehenden **Museen/Kultur** (Museen mit Wechsausstellungen, Museumsradweg, Premiumwanderweg, Konzerte St. Veit etc.), deren Potentiale sollten noch mehr mit dem Einzelhandel verknüpft werden,



Abb. 17 Selbsteinschätzung Einzelhandel

3.3 Sanierungsbereitschaft

Aufgabe der Vorbereitenden Untersuchungen ist es unter anderem, die Sanierungsbereitschaft im Untersuchungsgebiet zu ermitteln. Für die hier vorliegende Sanierungskonzeption mit einem großen Schwerpunkt an Maßnahmen im öffentlichen Raum ist es nicht notwendig, für jedes einzelne Haus eine detaillierte Mitwirkungsbereitschaft zu ermitteln. 9 Schlüsselgrundstücke in der Seestraße und in der Marktstraße sind im Besitz der Stadt oder der Stadtbau Waldenbuch. Hier wurden von Seiten der Stadt umfangreiche Vorleistungen erbracht, Grundlagen ermittelt, die Planungen vorangetrieben und Abstimmungen mit der Denkmalpflege, der Archäologie und potentiellen sanierungserfahrenen Investoren begonnen.

Eine prinzipielle Mitwirkungsbereitschaft der Betroffenen wurde durch die Schlüsselpersonengespräche, durch die öffentliche Vorstellung der Sanierungskonzeption im Gemeinderat, auf der Bürgerversammlung sowie bei Gesprächen mit Bürgern (Gesprächsrunden, Anwohnertreffen und Einzelgespräche) festgestellt.

Die Maßnahmen im öffentlichen Raum werden vor allem von der Stadt durchgeführt. Die Sanierung der Landesstraße und der Bau des Kreisverkehrs werden zusammen mit dem Land Baden-Württemberg durchgeführt werden. Hier sind die Planungen und Abstimmungsgespräche schon weit fortgeschritten, erste Informationsabende mit angrenzenden Anwohnern wurden geführt. Dabei zeigte sich der gemeinsame Wille zur Zusammenarbeit von Stadt und Anwohnern. Der akute Handlungsbedarf ist von allen unbestritten, trotz teilweiser Bedenken im Detail signalisierten die Eigentümer und Gewerbetreibenden hier prinzipielle Zustimmung.

Die wichtigsten Partner haben ihre Sanierungsbereitschaft deutlich gezeigt. Das Land Baden-Württemberg wird das Museum im Schloss ab 2019 sanieren und neu organisieren. Hier werden die weiteren Schritte zur Umgestaltung des Marktplatzes in enger Abstimmung mit den Museumsbetreibern durchgeführt werden.

3.4 Träger öffentlicher Belange

Gem. § 139 Abs.2 BauGB wurden die Träger öffentlicher Belange am Vorhaben beteiligt. Die nachfolgende Tabelle zeigt, welche Ämter und Institutionen befragt wurden und eine Stellungnahme abgegeben haben.

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass **keine wesentlichen Bedenken** seitens der Träger öffentlicher Belange geäußert wurden. Es kamen nur vereinzelt Anregungen und der Wunsch nach einer weiteren Beteiligung im Verfahren. Den Wünschen soll nachgekommen werden und eine frühzeitige Abstimmung ggfs. erfolgen.

Einzig das Landesamt für Denkmalpflege rät dringend zur Erarbeitung einer **Historischen Ortsanalyse**.

Geplantes Sanierungsgebiet „Erweiterter Altstadt kern“ in 71111 Waldenbuch

Rückmeldungen bei der Beteiligung Träger öffentlicher Belange Bearbeitungsstand:

04.10.2018

Träger	Rückmeldung ja/nein	Rückmeldung	lfd. Nr.
Landratsamt Böblingen	nein		1
Regierungspräsidium Stuttgart Landesamt für Denkmalpflege	Ja	Verzeichnis der bisher erfassten Bau- und Kunstdenkmale und Verdachtsfälle sowie Verzeichnis der archäologischen Kulturdenkmale und Prüffälle gesendet. Bitte um nachrichtliche Übernahme in Planung. Weitere Planungen sind möglichst frühzeitig mit Denkmalbehörden abzustimmen. Bei weiteren Planungen können unter Umständen wissenschaftliche Dokumentationen oder Grabungen notwendig werden. Erarbeitung einer Historischen Ortsanalyse wird dringend angeraten.	2
Verband Region Stuttgart	Ja	Es stehen keine regionalplanerischen Ziele entgegen. Einzelhandelsbezogene Vorgaben des Regionalplans sind zu beachten.	3
Regierungspräsidium Freiburg Amt Für Geologie, Rohstoffe u. Bergbau	Ja	Geotechnik: Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gem DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen. Bergbau: Vor Durchführung baulicher Maßnahmen im Bereich von unterirdischen Hohlräumen sind deren potentiellen Einwirkungen auf die Tagesoberfläche bzw. auf Bauvorhaben durch einen qualifizierten Gutachter zu untersuchen und damit möglicherweise verbundene Risiken zu bewerten. Das LGRB erstellt entsprechende Gutachten nicht.	4
Zweckverband Ammertal-Schönbuch-Gruppe	Ja	Wasserversorgung Zweckverband Ammertal-Schönbuch-Gruppe: Im Planbereich kein Leitungsbestand des ZV ASG; somit keine Betroffenheit gegeben. Wasserversorgung Stadt-Betriebsführung: Erneuerung der Versorgungsleitung Wasser in öffentliche Flächen ist zu überprüfen. Für 2019 wurde die Durchführung einer Rohrnetzrechnung- u. Analyse vorgeschlagen. Die Ergebnisse werden mit Bauamt abgestimmt u. können in die weitere Planung einfließen.	5
Handwerkskammer Stuttgart	Ja	Belange nicht betroffen. Sanierung sollte jedoch in Abstimmung mit den ansässigen Handwerksbetrieben erfolgen.	6
Industrie- u. Handelskammer Stuttgart	nein		7
Deutsche Telekom Technik GmbH	nein		8
Netze BW	Ja	Zahlreiche Anlagen der Gasversorgung im Sanierungsgebiet betroffen. Eine Abstimmung im Einzelfall wird noch mit Netze BW GmbH geklärt.	9
Netze BW Alb-Neckar	Ja	Anlagen der Gasversorgung sind bei Ausbau- u. Umgestaltungsmaßnahmen zu berücksichtigen, ggf. Leistungsbestand im notwendigen Umfang sichern. Es dürfen keine Einwirkungen zum Tragen kommen, die den Betrieb oder Bestand der Leitungen gefährden könnten. Bei geplanten Baumstandorten Abstände gem. DIN 18920/DVGW GW125 ist einzuhalten. Geplante Sanierungsmaßnahmen sind rechtzeitig abzustimmen. Leitungsausgänge für die Gasversorgung liegen vor.	10
Westnetz	nein		11
Unitymedia	Ja	Keine Einwände. Neu- oder Mitverlegungen sind nicht geplant. Hinweis auf: Im Planbereich befinden sich Versorgungsanlagen - Kabelschutzanweisung der Unitymedia BW sind zu beachten. Bei Änderungen am Bestandsnetz schnellstmögliche Kontaktaufnahme. Planunterlagen sind vor Baubeginn anzufordern.	12

O ²	nein		13
Vodafone	nein		14
Polizei Baden-Württemberg	Ja	Belange nicht betroffen	15
Stadtwerke Tübingen GmbH	Ja	Rechtzeitige Abstimmung wg. Erneuerung/Verstärkung Leitungsbestand. Vorhandene oberirdische Anlagen zur Stromverteilung sowie unterirdischer Kabelbestand müssen erhalten bleiben.	16
Stadt Aichtal	nein		17
Stadt Filderstadt	nein		18
Stadt Leinfelden-Echterdingen	nein		19
Gemeinde Dettenhausen	nein		20
Gemeinde Weil im Schönbuch	Ja	Belange nicht betroffen	21
Gemeinde Steinenbronn	Ja	Auf die Abgabe von Anregungen bzw. einer Stellungnahme wird verzichtet.	22
Gemeinde Schönaich	Ja	Interessen nicht berührt, keine weiteren Anregungen und Wünsche	23
BUND BW	nein		24
Naturschutzbund BW	Ja	nur Zwischenbescheid, Stellungnahme fehlt noch	25
Landesnaturschutzverband	nein		26
Amprion	nein		27

4 Übergeordnete Ziele

Die im Gebiet festgestellten Mängel verlangen nach einem **ganzheitlichen Ansatz**. Die Ziele und Maßnahmen müssen im Zusammenhang mit der **Gesamtentwicklung von Waldenbuch** stehen.

Deswegen sind die Ziele und Maßnahmen

- aus dem 2016 verabschiedeten **Städtebaulichen Rahmenplan „Entwicklungspotenziale Kernstadt Waldenbuch 2020/2040“**
- und aus dessen Fortschreibung, dem **Gesamtstädtischen Integrierten Entwicklungskonzept Stadt Waldenbuch, Fortschreibung 2018 GEK**

abgeleitet worden.

Zur Beseitigung der städtebaulichen Mängel werden **bauliche Konzepte und Maßnahmen** entwickelt, die die Stadt Waldenbuch in ihrer Bausubstanz stärken und funktionale Mängel beheben. Die Ausweisung des Sanierungsgebiets soll die Beseitigung der genannten städtebaulichen Mängel fördern.

Bauliche Maßnahmen allein können eine vollständige Beseitigung der festgestellten Mängel aber nicht gewährleisten. Hierzu sind **begleitende Maßnahmen** notwendig, welche die Funktionalität der Stadt gleichermaßen unterstützen und für die Effektivität und Nachhaltigkeit der städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen von ausschlaggebender Bedeutung sind.

Voraussetzung hierfür ist, dass nicht nur die Stadt selbst, sondern auch die Hauseigentümer, die Einzelhändler, die Gewerbetreibenden oder auch die Bürger im Allgemeinen ihren Teil dazu beitragen. Es muss eine funktionierende fruchtbare Kommunikation zwischen allen Beteiligten aufgebaut und praktiziert werden, welche gemeinsame Ziele formulieren, die nicht nur schriftlich festgehalten, sondern auch in der Praxis angegangen werden. Als begleitende Maßnahmen können hier auch Workshops vorgesehen werden.

Da es ein sehr großes Gebiet ist und die Aufgaben hier sehr vielfältig sind, gibt es auch Ziele, die voraussichtlich nicht rasch umgesetzt werden können, sei es, dass die Kapazitäten dafür nicht mehr ausreichen, sei es, dass verschiedene Voraussetzungen noch nicht erfüllt sind. Dennoch müssen auch diese Zielsetzungen mit in der Gesamtplanung berücksichtigt werden. Deswegen werden sie im Ziel- und Maßnahmenkonzept als **Optionen** aufgeführt werden.

4.1 Gesamtstädtische Ebene

Die Ziele für die gesamtstädtische Ebene sind im Rahmenplan 2016 entwickelt worden. Hier wurde für das **Verhältnis der beiden Stadtzentren Altstadt und Kalkofen** das Leitbild „Neue Stärken entwickeln“ festgelegt.

Von den Planungsprinzipien gelten hier insbesondere:

- „Die historische Altstadt bildet das gemeinsame Herz aller Stadtteile“
- „Die historische Altstadt soll als kulturelles Zentrum Waldenbuchs behutsam und unter Beibehaltung der kompakten Struktur erneuert werden.“

Entwicklungsvariante C – Neue Stärken entwickeln

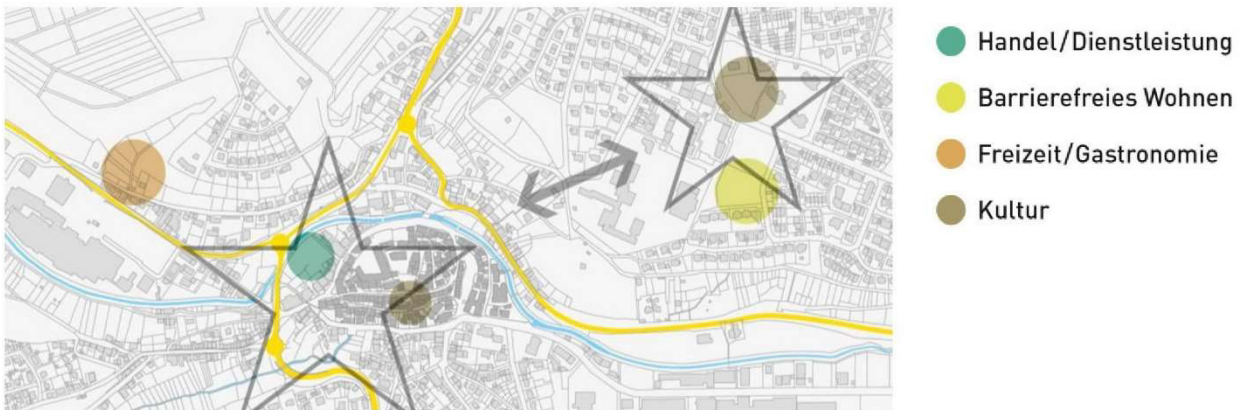


Abb. 18 Rahmenplan 2016 Entwicklungsvariante C (Citiplan GmbH)

C Neue Stärken entwickeln

- Auflockerung der bestehenden Abhängigkeitsstrukturen zwischen den beiden Teilzentren
- wechselseitige Ergänzung der jeweils unterrepräsentierten Nutzungen soll die Lebensqualität und Funktionalität in den Stadtteilen erhöhen
- Ergänzung des Kalkofens um kulturelle Nutzungen
- Erweiterung des Dienstleistungs- und Versorgungsangebots in der Altstadt

somit können beide Stadtteile als vollwertige Zentren weiterentwickelt werden.

Ziel ist es, durch die Schaffung von heterogenen und modernen Stadtstrukturen die Kernstadt und den Kalkofen verstärkt in Austausch treten zu lassen und somit ein gemeinsames Bewusstsein für Waldenbuch zu schaffen.

Aus dem Gesamtstädtischen Integrierten Entwicklungskonzept 2018 GEK werden in dieser Ebene folgende Ziele abgeleitet:

- Schaffung von Wohnraum (familiengerecht, altersgerecht, bezahlbar)
- Innenentwicklung
- familienfreundliche Stadt
- Verbindung von Natur, Kultur und historischem Ortsbild

4.2 Ebene Altstadt kern

Auch auf dieser Ebene sind die Ziele aus dem Rahmenplan und aus dem GEK abgeleitet:

- Stärkung und Stabilisierung der Zentrumsfunktionen der Altstadt in veränderter Einzelhandelssituation
- Attraktivität der Altstadt erhöhen
- Erhalt der identitätsstiftenden Stadtgestalt und ihrer erhaltenswerten Bausubstanz
- Aufwertung von Plätzen zur Erhöhung der Aufenthaltsqualität
- Nutzungen bewahren und ertüchtigen (Museum, Stadtverwaltung, Einzelhandel, Dienstleistung und Gastronomie)
- Alltagsfrequenz stärken zur Belebung der Altstadt durch einen Frequenzbringer, vorzugsweise Lebensmitteleinzelhandel
- Verbindung Kultur und Einzelhandel stärken
- neue Nutzungen ansiedeln (Wohnen)
- Zugänglichkeit verbessern
- Erlebbarkeit Aich verbessern

- Parkplätze an zentraler Stelle schaffen
- Parkraumbewirtschaftung
- an zentralen Stellen Parkplätze vereinzelt wegnehmen (Museum, Plätze)
- gleichzeitig alternative Mobilitäten stärken

- Stabilisierung und Weiterentwicklung Einzelhandel und Zentrumsfunktionen
- Stabilisierung Wohnfunktionen zur Stärkung der Altstadt

4.3 Ebene der Einzelgebäude

Hier strebt die vorliegende Sanierungskonzeption nach:

- einer Verbesserung von Bausubstanz und Wohnqualität;
- einer Schaffung neuen Wohnraums durch Behebung von Leerständen;
- Berücksichtigung und Erhaltung stadtbildprägender Elemente.

Aus diesen Zielsetzungen ergeben sich Hochbaumaßnahmen zur Modernisierung bzw. Ergänzung der vorhandenen Bausubstanz.

5 Städtebauliches Entwicklungskonzept – Maßnahmen und Ziele

(Abb. 20 und 21, Ziele und Maßnahmen)

Das Ziel- und Maßnahmenkonzept behandelt schwerpunktmäßig vier Themen:

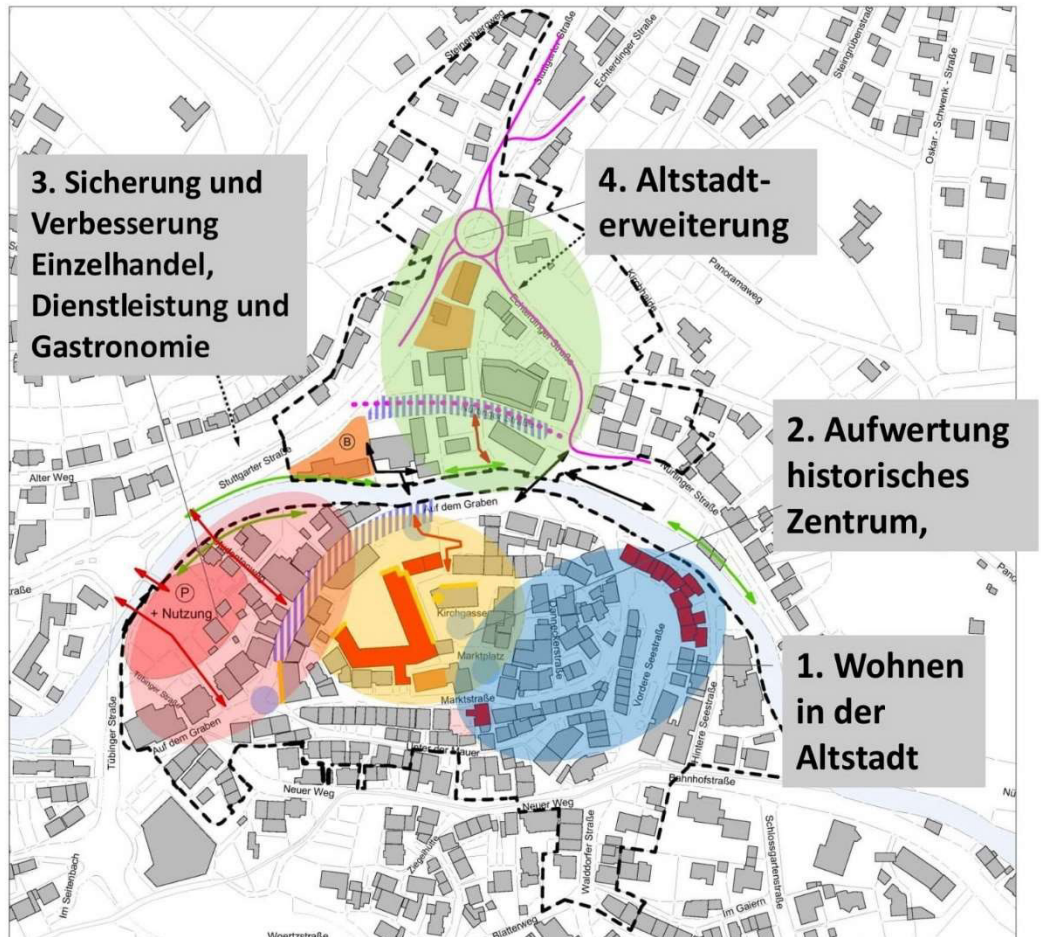


Abb. 19, Vier Themenfelder

Die Reihenfolge dieser Themen gibt auch eine erste Priorisierung vor.

- **Wohnen in der Altstadt** ist ein Thema, das allen in der Stadt sehr wichtig ist, hier sind auch erste Maßnahmen schon in der Vorbereitung.
- Durch die geplante Sanierung des Museums für Alltagskultur wird auch die **Aufwertung des historischen Zentrums** als Sanierung des dazugehörigen Umfelds wichtig, zumal der Marktplatz das Herzstück der Altstadt ist.
- **Die Sicherung und Verbesserung von Einzelhandel, Dienstleistung und Gastronomie** sind ebenfalls dringend, jedoch benötigt hier die Entwicklung und Umsetzung noch Planungszeit
- Die **Altstadterweiterung** mit ihrer Verbindung zur Altstadt ist die dann folgende Priorität. Straßenbaumaßnahmen sind jedoch hier vorzuziehen, da deren Realisierung von Baumaßnahmen des Landes abhängen

Innerhalb jedes Themenfeldes gibt es Maßnahmen, die sofort umgesetzt werden können und Maßnahmen, die nur als Option vorgesehen sind.

WALDENBUCH
VORBEREITENDE
UNTERSUCHUNGEN
Sanierungsgebiet
"Erweiterter Altstadt kern"
Ziele
August 2018

<p>Untersuchungsgebiete</p> <p>vorhandene wichtige Verbindungen</p> <p>vorhandene Verbindung zu Stadtteilen</p> <p>neue Verbindung entlang der Achse</p> <p>zu sanierende / neue Verbindungen</p> <p>Strasse zurückstufen</p> <p>mögliche Verkehrslösung</p>	<p>Sanierung</p> <p>Schloss (Öffnung Schlossscheuer)</p> <p>Rathaus (Neubau oder Sanierung)</p> <p>Marktstraße 18/20 (Platz oder Neubau)</p> <p>Seestraße</p> <p>Entwicklung / Sanierung prüfen</p> <p>Nutzungsoptionen prüfen</p> <p>Entwicklung und Bebauung</p> <p>Flächenpotentiale</p>	<p>Platzgestaltung / Funktion überlegen</p> <p>Straßenraumgestaltung</p> <p>Beleuchtung</p> <p>Busbahnhof</p> <p>Parkplätze / Tiefgarage</p>
--	---	--

URBA ARCHITECTENPARTNERSCHAFT
KEINATH UND DR. DIETL
FREIE ARCHITECTEN UND STADTPLANER

Obersdorfer Straße 20
70327 Stuttgart
Tel.: 0711/ 33 69 70-0
Fax: 0711/ 33 69 70-31
dietl@urba-architekten.de
keinath@urba-architekten.de

0m 50m 100m

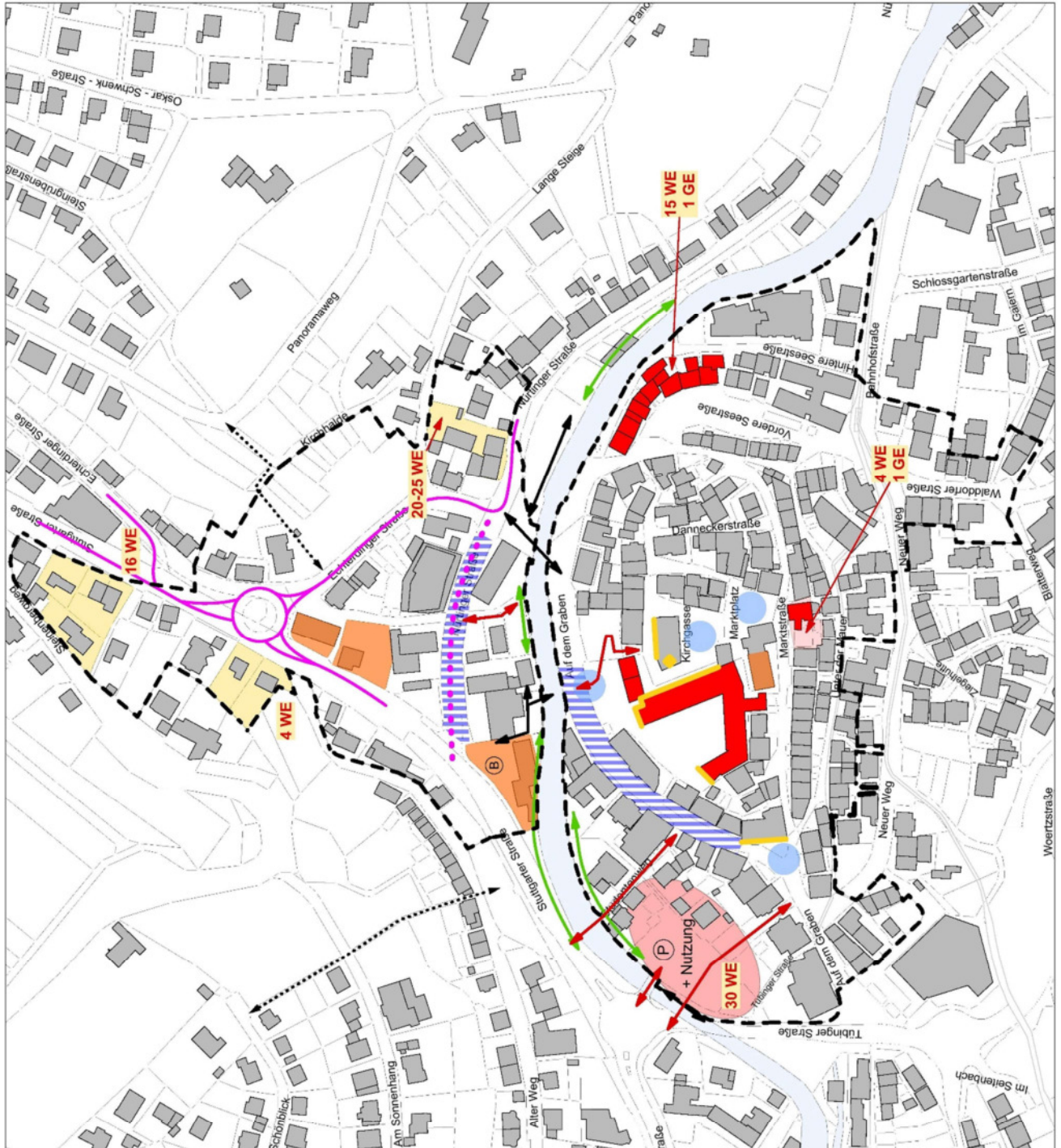


Abb. 20, Ziele

WALDENBUCH
VORBEREITENDE
UNTERSUCHUNGEN
Sanierungsgebiet
"Erweiterter Altstadt kern"
Maßnahmen
August 2018

Untersuchungsgebiete

Priorität A

1. Seestraße Sanierung
2. Marktstraße 18-20 Sanierung/Neubau
3. Schlossbergsärfel
4. Marktplatz
5. Auch-Areal Entwicklung
6. Kreisverkehr und L 1185 (Fläche Baualast Stadt)

Priorität B

7. Kirchturn Sanierung
8. Beleuchtung
9. Platz Alle Post
10. Fußweg Aich Grunderwerb

Priorität C

11. Umgestaltung Auf dem Graben
12. Fußwege Aich Umgestaltung
13. Busbahnhof

Vision

14. Zehntscheuer
15. Rathausanbau
16. Postgebäude
17. Farrenstall

Maßnahmen außerhalb der Sanierung (Land Baden-Württemberg)

- A. Schloss Sanierung
- B. Nürtinger Straße

0m 50m 100m

URBA ARCHITECTENPARTNERSCHAFT
KEINATH UND DR. DIETL
FREIE ARCHITECTEN UND STADTPLANER
Obersdorfer Straße 20
70327 Stuttgart
Tel.: 0711/ 33 69 70-0
Fax: 0711/ 33 69 70-31
diel@urba-architekten.de
keinath@urba-architekten.de

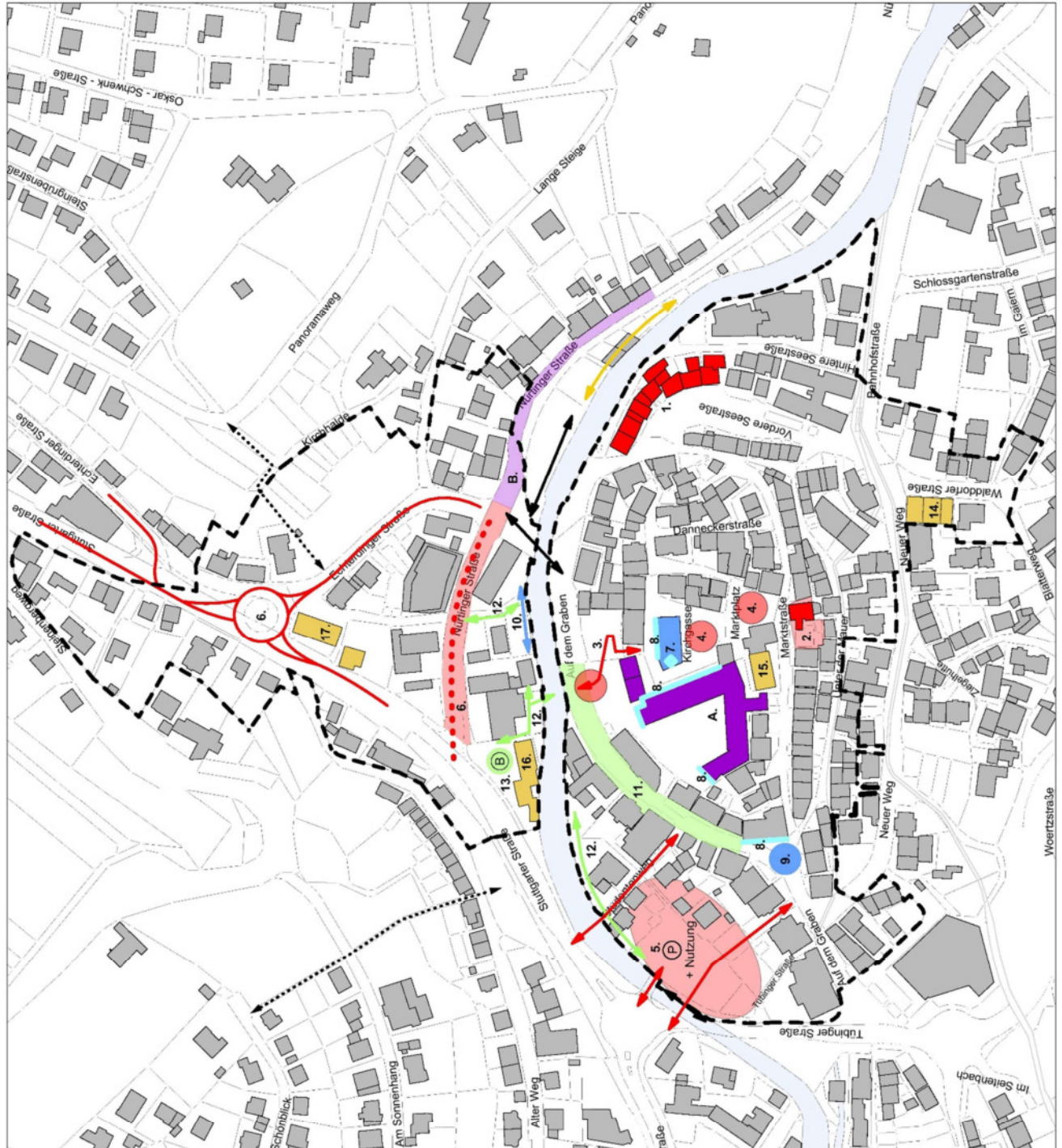


Abb. 21, Maßnahmen

5.1 Wohnen in der Altstadt

Durch den zunehmenden Wohnungsdruck gerät die Waldenbacher Altstadt wieder in den Blick. Die historische Altstadt bildet das gemeinsame Herz aller Stadtteile, und zu einem funktionierenden Stadtkern gehört vor allem das Wohnen. Bewohner, die hier gerne leben, beleben und erhalten den Stadtkern. Erfolge aus den letzten beiden Sanierungsgebieten bestätigen dies. Zur Identifikation mit der Stadt gehört die sie prägende Bausubstanz. Von allen Beteiligten wurde die Wichtigkeit des Wohnens in der Altstadt bestätigt. Durch die hier vorhandenen Leerstände gibt es ausreichend Potential, neues Wohnen für innenstadtliebende Bewohner zu etablieren.

Es sollte bei allen Gebäuden zuallererst der Erhalt geprüft werden. Dies ist ein klassisches Sanierungsthema, hier kann mit Förderung und Beratung versucht werden, die Hauseigentümer zur Sanierung zu animieren. Eine Sanierungsförderung ist nur für Modernisierungen möglich, nicht für einen Neubau.

Eine Aktivierung der privaten Wohnbaupotentiale ist betreuungsaufwendig, aber lohnend. Hier ist ausreichend Zeit notwendig, denn eine Entscheidung zur Sanierung geschieht nicht von heute auf morgen. Erfahrungsgemäß kommt es nach einem erfolgreichen Schlüsselprojekt im Anschluss zu weiteren Sanierungen. Von Vertretern der Fraktionen kam der Wunsch, das zukünftige Sanierungsgebiet hier nicht zu klein auszuweisen, um möglichst vielen privaten Hausbesitzern Sanierungen zu ermöglichen.

Ziele und Aufgaben

- Stärkung der Wohnfunktion
- Sanierung der Gebäude unter Erhalt der historischen und prägenden Bausubstanz
- altstadtgerechte Gestaltung sichern – u.U. Aktualisierung und Erweiterung der Altstadtsatzung
- neues Wohnen für innenstadtliebende Bewohner
- Stärkung der Zentrumsfunktionen durch Zunahme der Bewohner in der Altstadt

Maßnahmen

Initialprojekte können die Gebäude in der **Vorderen und Hinteren Seestraße** sowie die Gebäude **Marktstraße 18 und 20** sein. Diese sind im Besitz der Stadt bzw. der Stadtbau Waldenbuch. Beide werden momentan zusammen mit einem sanierungserfahrenen Investor untersucht und die Sanierung vorbereitet.

Die **Gebäude in der Vorderen und Hinteren Seestraße** haben den größten Modernisierungsbedarf und sind größtenteils im Besitz der Stadt. Hier wird eine Sanierung vorbereitet. Die Kleinteiligkeit der Häuser ist Chance und Aufgabe zugleich.

Von den sieben Häusern, die momentan untersucht werden, stehen vier leer. Eines ist als Notunterkunft belegt, nur zwei sind langfristig bewohnt. Die Häuser sind in unterschiedlichem Zustand, insgesamt jedoch sehr stark sanierungsbedürftig. Teilweise ist Anobien- und Schwammbefall gefunden worden. Die Sanierung wird also aufwendig werden, wird zum jetzigen Zeitpunkt jedoch durchaus für möglich erachtet.

Vorleistungen von Seiten der Stadt sind ein grobes Aufmaß und Grundlagenermittlung. Ein erstes Sanierungskonzept sieht vor, hier **15 Wohneinheiten und eine Gewerbeinheit** (u.U. über 2 Hauseinheiten) zu schaffen. Es muss Wert darauf gelegt werden, dass auch das private Wohnumfeld ansprechend gestaltet ist. Alle Wohneinheiten benötigen einen privaten Außenraum/Terrasse oder Balkon. Es ist ein Stellplatz pro Wohneinheit vorgesehen. Es sollte geprüft werden, ob die Hintere Seestraße zu einem Fußweg rückgebaut werden kann, um hier ausreichend private Terrassenflächen vorzusehen.

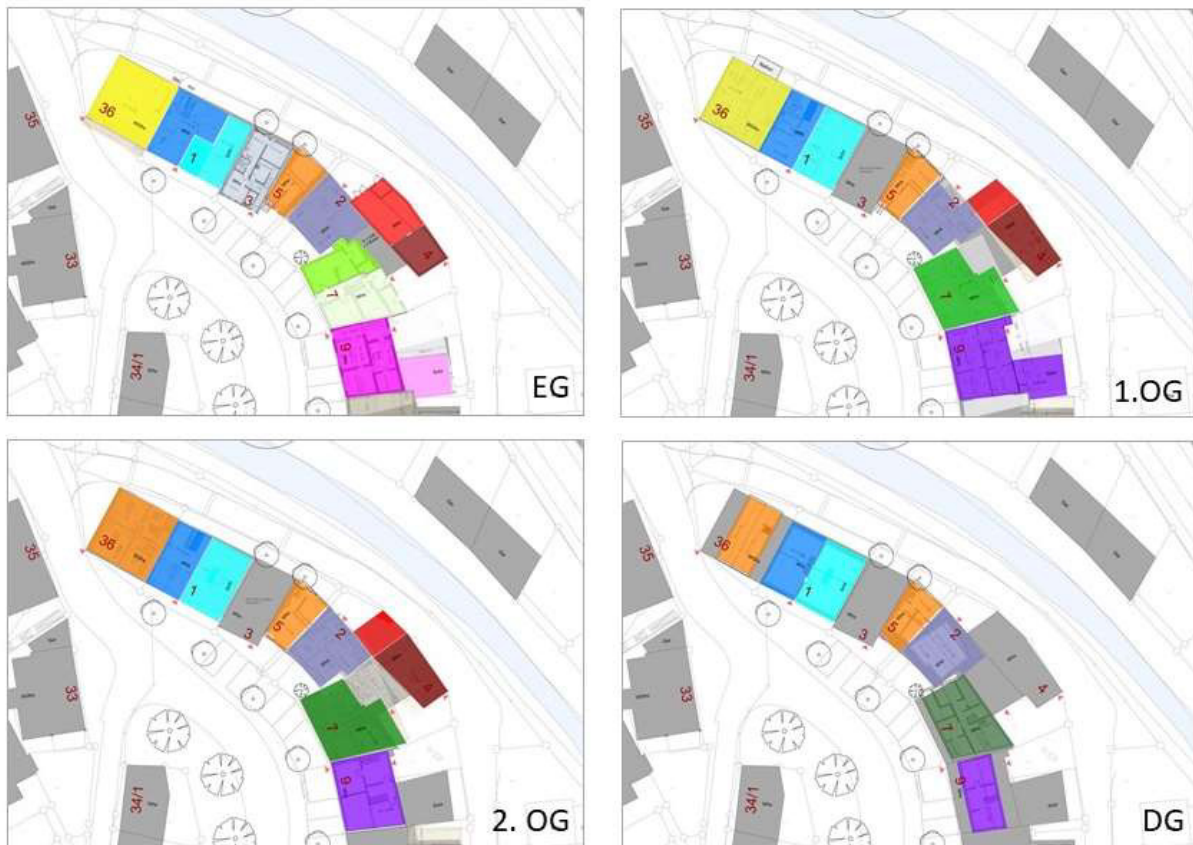


Abb.22, Konzept Sanierung/Umbau Vordere / Hintere Seestraße

Am Marktplatz musste auf dem Grundstück Marktstraße 18 eine baufällige Scheune abgerissen werden. Hier kann mit der **Sanierung des Gebäudes Marktstraße 20** und **einem Neubau auf dem Grundstück Marktstraße 18** als Baulückenschließung der Marktplatz wieder seine geschlossene Form erhalten. Auf ein stadtbildverträgliches Einfügen in das Ensemble muss geachtet werden. Beide Gebäude stehen oder standen auf der Stadtmauer, unter der abgebrochenen Scheune ist noch ein Gewölbekeller. Es wird hier ein ehemaliger Stadtmauerturm vermutet. Momentan wird hier zusammen mit dem Landesamt für Denkmalpflege die Rahmenbedingungen für eine Bebauung und Sanierung abgeklärt. Es werden ein Sanierungskonzept für die Stadtmauer nach Vorgaben des LADs erarbeitet und die Gründungsmöglichkeiten geprüft. Auch hier sind umfangreiche Vorleistungen der Stadt schon erbracht. Das momentane Konzept sieht vor, 4 Wohneinheiten und eine Gewerbeeinheit im EG zu schaffen.



Als **begleitende Maßnahmen** sind Modernisierungssprechstunden vorgesehen.

Es wird damit gerechnet, dass im Verlauf des Sanierungsverfahrens **weitere Sanierungsprojekte von privaten Bauherren** in Angriff genommen werden. Hier und da wird auch schon Sanierungsbereitschaft signalisiert. In die Finanzierungsübersicht werden weitere Projekte eingeplant.

Ebenso kann es in weiteren Fällen in der Altstadt eine Überlegung sein, dass die Stadt Sanierungsobjekte aufkauft und später weiter veräußert.

Die denkmalgeschützte **Zehntscheuer** steht seit vielen Jahren leer. Sie ist im Moment als **Option** für spätere Jahre vorgesehen, da sie in zwei Hälften aufgeteilt ist und nur ein Teil in Besitz der Stadt ist. Sollten sich hier Veränderungen ergeben, kann auch über eine Sanierung nachgedacht werden, u.U. ist hier auch eine Wohnnutzung zu prüfen.

Die Sanierung vieler für die Altstadt prägenden Gebäude wird die Altstadt in ihrer historischen Gestalt stärken. Die Bewohner, die sich für solche Gebäude interessieren, bringen sich erfahrungsgemäß sehr stark in die Stadtgesellschaft ein, wie dies auch im letzten Sanierungsgebiet schon der Fall war. Deswegen stehen für die Stadt Waldenbuch diese Sanierungsprojekte an erster Stelle. Baubeginn könnte mit den ersten Häusern schon kurz nach Bekanntgabe einer Förderzusage sein.

5.2 Aufwertung historisches Zentrum

Das Museum der Alltagskultur im Waldenbucher Schloss wird ab 2019 das Museum sanieren und neu organisieren. Das Museum möchte sich zur Stadt hin wieder mehr öffnen. „Das Schloss sollte für Waldenbucher wieder zu ihrem Schloss werden“, so verspricht der Museumsleiter. Dies wird von der Stadt Waldenbuch zum Anlass genommen, sich dem historischen Zentrum zu widmen und hier auch im öffentlichen Raum Verbesserungen vorzusehen.

Der Marktplatz ist die historische Mitte der Stadt. Im Alltag vor allem als Parkplatz genutzt, ist er weiterhin die „gute Stube“ der Waldenbucher. Die Parkplätze werden größtenteils weiterhin für Kirche, Rathäuser, Museum und Anwohner gebraucht, aber an den Randbereichen kann durch kleine oder große Veränderungen mehr Leben im Zentrum entstehen. Im Zusammenspiel von Stadt, Kirche und Museum kann dieser Platz wieder mehr Bedeutung erhalten. Beim gemeinsamen Nachdenken über die zukünftigen Funktionen des Marktplatzes können das Leben und Wohnen in der Altstadt sowie die Rolle von Tourismus und Stadtmarketing mit bedacht werden.

Ziele und Aufgaben

- Aufwertung von Marktplatz und Platz vor der Kirche
- bessere Zugänglichkeit und Sichtbarkeit zum Museum
- nächtliche Beleuchtung der markanten Punkte von allen Seiten mit zeitgemäßer LED-Technik
- Stärkung des touristischen Potentials
- Neubelebung der Plätze
- Barrierefreiheit für das Rathaus
- Verlagerung des Bürgerbüros, sofern eine Verlagerung des DRK möglich ist.
- Prüfung Sanierung oder Neubau für den Rathausanbau
- Neuanlage Schlossbergstaffel, bessere Anbindung an Straße Auf dem Graben mit kleinem Platzbereich, Sitzgelegenheiten
- Café/Eisdiele im Umkreis des Marktplatzes mit Außenbewirtschaftung prüfen

Maßnahmen

Die dringendste Maßnahme, die planerisch schon weit vorbereitet ist, ist die **Neuanlage der Schlossbergstaffel**. Mit der Sanierung dieser Staffel kann die Anbindung der Straße Auf dem Graben an den Marktplatz verbessert werden, der Weg zur Kirche, zur Musikschule, zum Museum und zum Rathaus wird deutlich besser sowie die Verbindung zur Bushaltestelle Postamt.

Am Fuß der Schlossbergstaffel ist ein kleiner Platz vorgesehen, mit Sitzmöglichkeit und einem Möblierungselement in der Formensprache der Museumsachse. Dies bedeutet eine Aufwertung des hinteren Bereichs Auf dem Graben und somit auch des Handelszentrums. Es kann darüber nachgedacht werden, hier eine „Intervention Alltagskult“ durch das Museum vorzusehen.



Auf dem Graben: **Ausbildung eines Platzes**
entsprechend Gestaltung Museumsachse,
evtl. „Intervention Alltagskult“ durch Museum

Waldenbuch
Erneuerung Schlossberg-Staffel und Gestaltung "Plätze" am Fußpunkt
Isometrische Darstellung
URBA 22.01.2016

Abb. 23, Visualisierung Plätze am Fuß der Schlossbergstaffel

Die Maßnahme ist planerisch schon vorbereitet, einer schnellen Realisierung würde nichts im Wege stehen.

Die Entwicklung der **Platzbereiche zwischen Kirche und Marktplatz** ist eine Aufgabe, die mit vielen Beteiligten abgestimmt werden muss. Hier sollten verschiedene Alternativen geprüft werden.

- Wenn man den Garagenanbau durch eine Treppenanlage ersetzt, die Betontröge durch transparente Geländer ersetzt, ist die Sichtbarkeit zum Museum und zu den oberen Platzflächen deutlich besser. Zusammen mit den Bürgern, der Kirche und dem Museum könnten dann die oberen Platzbereiche attraktiver gestaltet werden. Dies würde aber am aktuellen Parkplatangebot nichts verändern. Zudem muss dann überlegt werden, was mit den öffentlichen Toiletten, die im Garagenbau sind, geschehen soll.
- Aufwendigere Lösungen könnten eine Tiefgarage unter dem Marktplatz vorsehen und dann den oberen Bereich neu terrassieren. Dies ist aber eine sehr teure Lösung, vor deren Umsetzung noch archäologische Untersuchungen stehen würden.
- Eine weitere planerische Überlegung würde die Ebene des Amphitheaters auf die obere Ebene anheben. Darunter könnten wieder Parkplätze sein und der Vorteil für das Museum wäre eine eben bespielbare Fläche auf Höhe des Museums. Allerdings würde dann wieder eine Höhenkante zum Marktplatz entstehen.

Diese Varianten sollen alle im weiteren Planungsverlauf geprüft, und möglichst im Modell überprüft werden. Auf die altstadtgerechte Gestaltung muss auch hier geachtet werden.

Als **begleitende Maßnahme** sollte geprüft werden, ob und an welcher Stelle eine **Café-Nutzung** den Marktplatz beleben kann. Eventuell kann mit einem mobilen Stand getestet werden, wie hier die Chancen stehen. Der Wunsch nach einem Café ist überall groß, es wird aber nicht einfach sein, hier einen Betreiber zu finden. Schön wäre es, wenn das Museum die Schlossscheuer in die Nutzung mit einbezieht und vielleicht hier ein Café, wenigstens am Wochenende, betreibt.

Auf jeden Fall wird die Stadt Waldenbuch sehr bald die **Sanierung des Marktbrunnens** in Angriff nehmen.

Eine weitere Maßnahme wird die von der Kirchengemeinde durchgeführte **Sanierung von Fassade und Kirchturm von St. Veit** sein. Dies wird jedoch nicht mit Förderung möglich sein, eine Denkmalförderung sollte von der Kirche noch geprüft werden.

Die Stadt Waldenbuch wird sich in diesem Zusammenhang gemeinsam mit der Kirchengemeinde um eine neue Anstrahlung der Kirche mit zeitgemäßer LED-Technik kümmern. Erste Gespräche mit Beleuchtungsplanern über eine Verbesserung der **Beleuchtung der Altstadt-Silhouette** sowie punktuelle Verbesserungen um den Marktplatz sind schon angelaufen.

Die Prüfung der Alternativen Sanierung oder Neubau des Rathaus-Anbaus wird als **Option** für spätere Jahre vorgesehen.

5.3 Sicherung und Verbesserung Einzelhandel, Dienstleistung und Gastronomie

Durch den Wegfall des Lebensmittelmarktes im Ortskern und die in anderen kleineren Städten auch üblichen Funktionsverluste des Einzelhandels ist momentan im Ortskern ein dringender Handlungsbedarf gegeben, um die **Zentrumsfunktionen** dauerhaft erhalten zu können.

Der 2016 beschlossene Rahmenplan sieht, genauso wie Befragungen der Einzelhändler und Hauseigentümer im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen, die Notwendigkeit, einen **Frequenzbringer** in der Altstadt zu platzieren sowie ausreichend **Parkplätze**. Dazu eignet sich die Brachfläche des Auch-Areals. Die Erwartungen an dieses Areal sind hoch, deswegen bedarf es einer gründlichen Planung.

Das Projekt kann eine große Hilfe für den Einzelhandel sein, genauso wichtig sind jedoch Bemühungen um die **Einzelhandelsstruktur in den kleinen Läden Auf dem Graben** selbst. Ein Frequenzbringer funktioniert nicht für sich alleine. Die Empfehlungen der GMA gelten hier weiterhin. (**zusätzliche Nutzungen, attraktive Stadtgestalt, Einbeziehung der Akteure**). Wichtig sind nicht nur die Ladenbetreiber, sondern auch die Hauseigentümer.

Für einen attraktiven Ortskern wird zudem ein angenehmer **öffentlicher Raum** und eine **identitätsstiftende Stadtgestalt** benötigt.

Ziele und Aufgaben

Auch-Areal

- Nutzungsentwicklung **Frequenzbringer** entsprechend Rahmenplan + **Parkplätze** zusammen mit einem geeigneten Investor und den Hauseigentümern
- Abstimmung altstadtgerechte Gestaltung, Kubatur, Größe, Erschließung etc
- Gestaltung Umfeld Rössle und Anlieger
- Erschließung und Vernetzung mit Zentrum
- Parkraumbewirtschaftung prüfen
- Fortführung Grünverbindung entlang der Aich
- Verbesserung Außenansicht Stadtkern/Altstadt

Auf dem Graben

- Stabilisierung und Weiterentwicklung Einzelhandel und Zentrumsfunktionen
- Profilierung entwickeln für Einzelhandel und Tourismus, Verbindung von Einzelhandel und Tourismus prüfen (Wellness und Gesundheit, regionale Produkte o.ä.)
- punktuelle Verbesserungen im Straßenbereich für Fußgänger
- Modernisierungsmaßnahmen zur Verbesserung des Einzelhandels (Aufwertung Gebäude, Barrierefreiheit, Zusammenlegen von Ladeneinheiten etc.)

Platz vor alter Post

- Ausbildung als Zentrum des Einzelhandelsbereichs
- Aufenthaltsfläche für alle und Außengastronomie
- Rücknahme von einzelnen Parkplätzen zur Aufwertung des öffentlichen Raums
- Beleuchtung Alte Post

Maßnahmen

Entwicklung Auch-Areal entsprechend Rahmenplanung

Seitdem das Auch-Areal im letzten Sanierungsgebiet als Potentialfläche entdeckt wurde, wird über eine Nutzung an dieser Stelle nachgedacht. Der Parkplatz ist für alle ideal, doch das Areal wird als zu wertvoll erachtet, um es nur mit Parkplätzen zu belegen.

Im Rahmenplan 2016 wurden erste Testentwürfe für einen Lebensmitteleinzelhandel vorgestellt. Diese sind jedoch sehr wuchtig und nicht an die Altstadt angepasst. Die Parkplätze wären hier vollständig in einer Tiefgarage untergebracht.

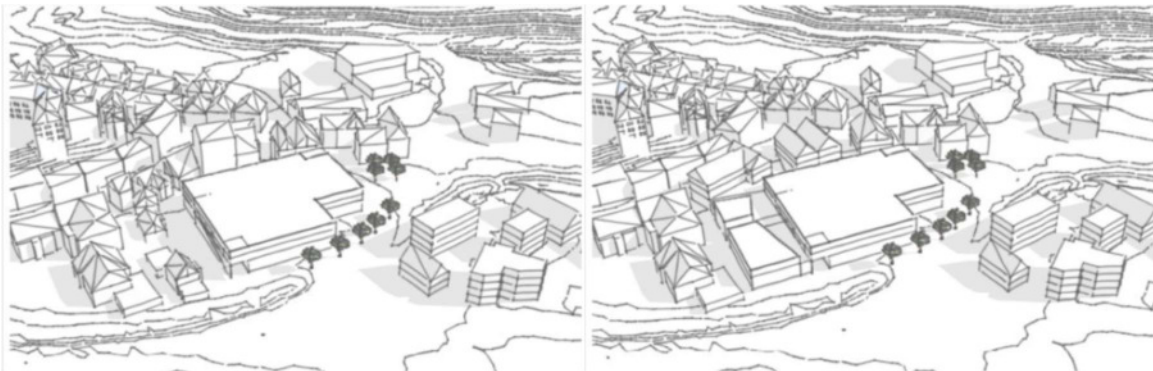


Abb. 24, Rahmenplan 2016

Var E

Var F (Citiplan GmbH)

Nutzungsanalysen wurden schon früher für dieses Areal gemacht. 2012 gab es eine Überlegung mit Wohnbebauung an dieser Stelle. Wichtig ist in jedem Fall die Querverbindung durch das Areal.

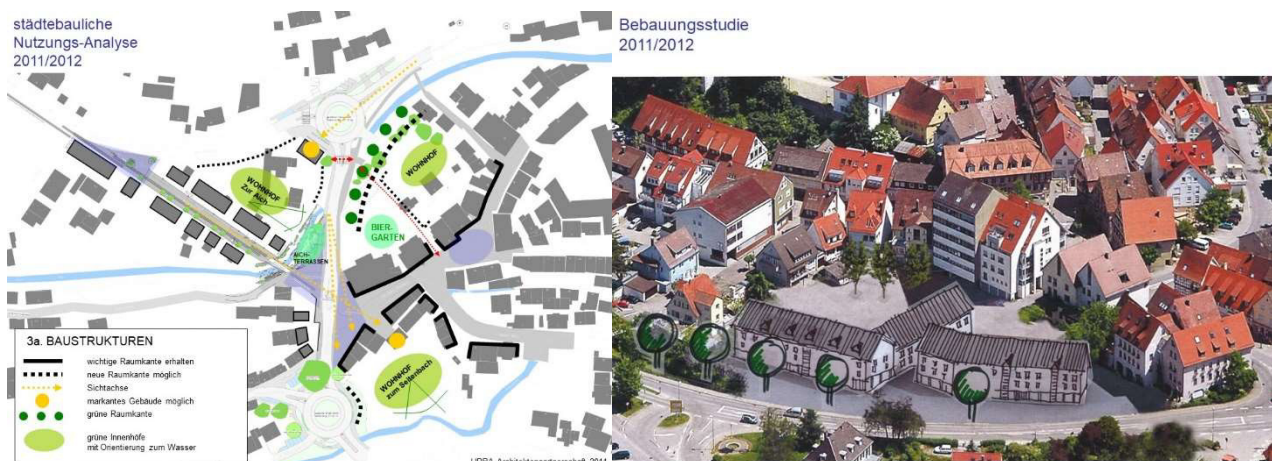


Abb. 25, städtebauliche Nutzungs-Analyse 2011

Einen Kompromiss, der alle Ziele weitgehend berücksichtigt, bietet das folgende Konzept:

Der Lebensmitteleinzelhandel wird in Richtung Studentenweg verschoben, in die Obergeschosse kommen Wohnungen in altstadtgerechter Gestaltung (Giebdächer, 45 Grad, Beibehaltung der Straßenfronten). Zwischen den Biergarten beim Hotel Rössle und dem Lebensmittelhandel ist nun noch Platz für einen ebenerdigen, gut einsehbaren Parkplatz. Darunter kommt eine Tiefgarage mit Ausgängen in den öffentlichen Raum. So könnte man die Vorteile der verschiedenen Lösungen vereinen. Allerdings geht diese Lösung nur unter Einbeziehung von privaten Grundstücken. Es müsste also eine gemeinsame Maßnahme von Stadt und privaten Hauseigentümern sein. Diese Lösung ist es Wert, planerisch weiter verfolgt zu werden.

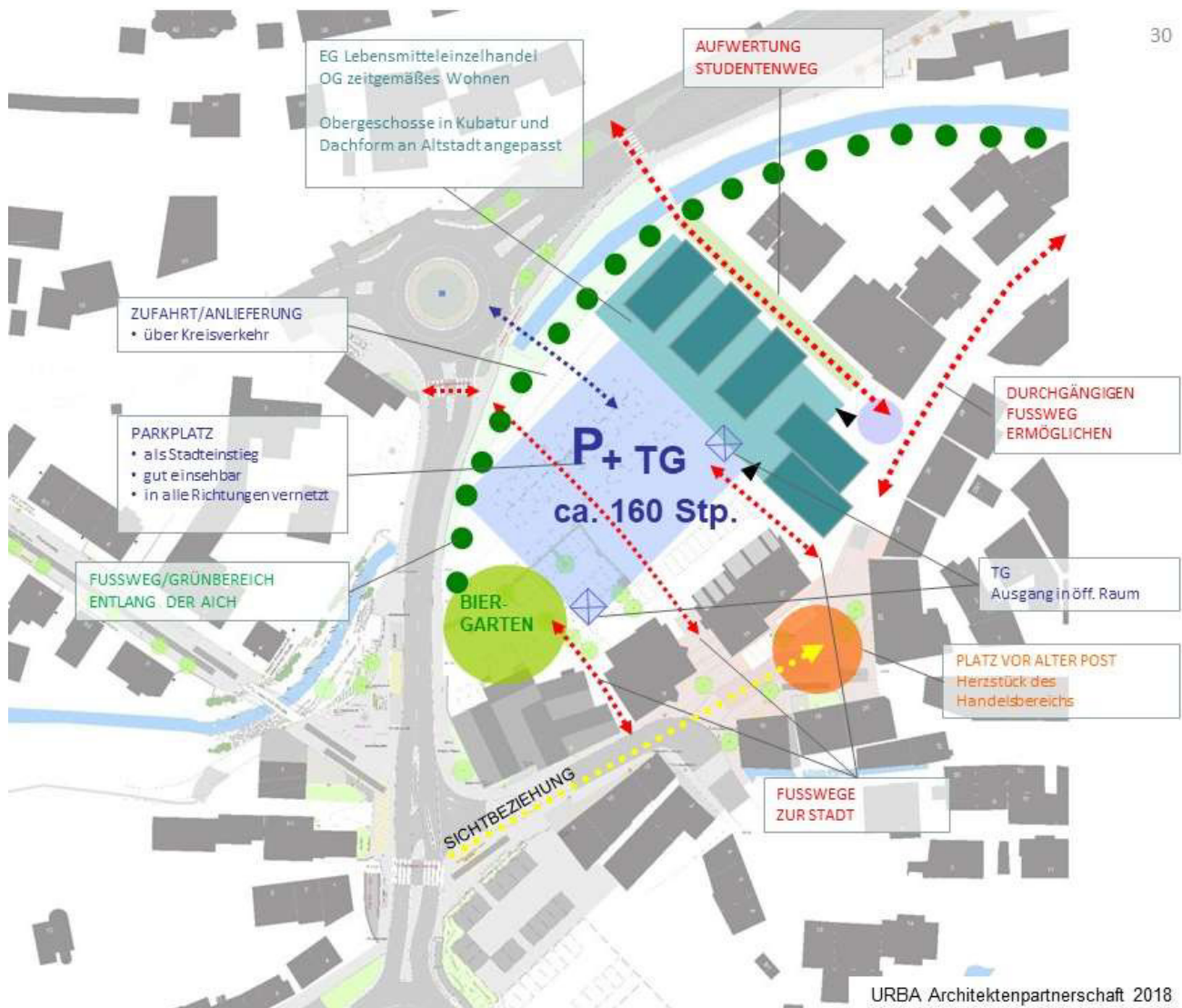


Abb. 26, Städtebauliche Vision Auch-Areal

Wichtig ist, dass die Maßnahme auch für den Straßenraum der Straße Auf dem Graben funktioniert. Die geschlossene Raumkante mit ihren Vor- und Rücksprüngen und dem Wechsel zwischen trauf- und giebelständigen Häusern sollte wieder hergestellt werden, die Häuser zum Graben müssen in Kubatur und Dachform der Altstadt angepasst werden. Der Studentenweg sollte in diesem Zusammenhang aufgewertet werden.

Für eine Lösung dieser Art, die nun mit den Hauseigentümern diskutiert werden könnte, werden Erschließungsmaßnahmen von Seiten der Stadt benötigt. Der 2014 gebaute Kreisverkehr hat schon einen vorbereiteten Abgang, jedoch muss an dieser Stelle noch eine Brücke über die Aich gebaut werden. Gleichzeitig sollten bei einer Bebauung auch der Fußweg und das Ufer entlang der Aich verbessert werden.

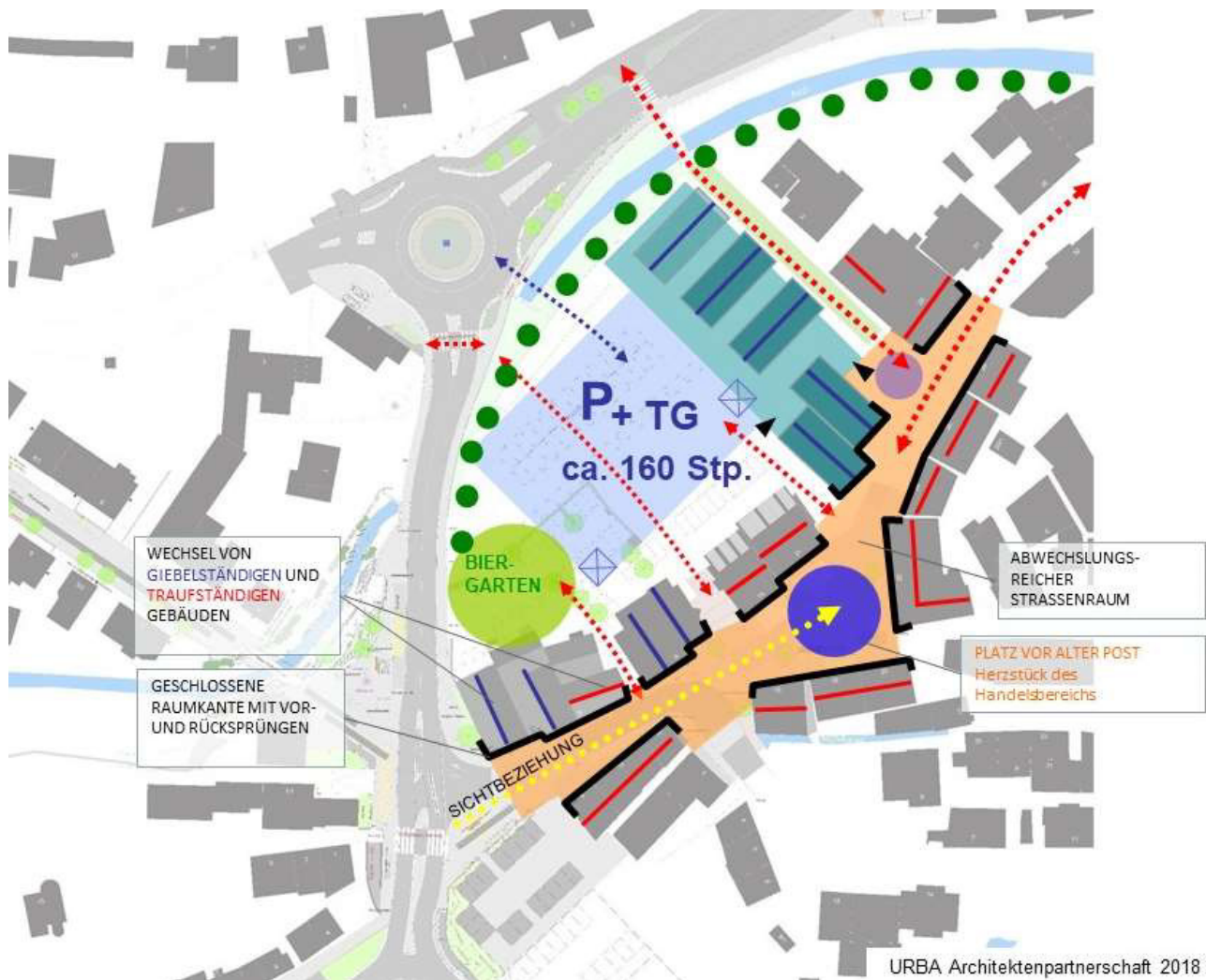


Abb. 27, Städtebauliche Vision Auch-Areal, Straßenraum Auf dem Graben

Umgestaltung Platz vor der Alten Post

Der Platz vor der Alten Post ist eine Maßnahme, die gemeinsam von der Stadt und dem Eigentümer der Post entwickelt werden sollte. Wichtig ist hier die Gestaltung der Flächen so zu planen, dass auch öffentlich nutzbare Aufenthaltsbereiche entstehen. Der Charakter des Platzes kann beibehalten werden, die Flächen sollten etwas besser aufgeteilt werden und auf die Durchgängigkeit für Fußgänger geachtet werden.

Umgestaltung Straße Auf dem Graben

Mit punktuellen Maßnahmen sollte die Durchgängigkeit für Fußgänger erhöht werden. Dies kann jedoch zeitlich erst nach der Umsetzung erster Maßnahmen auf dem Auch-Areal geschehen.

Ein Frequenzbringer ist für den Einzelhandel wichtig. Genauso wichtig sind Bemühungen um die Einzelhandelsstruktur in den kleinen Läden. Ein funktionierender Ortskern benötigt große und kleine Ladenflächen. Hier soll mit den Hauseigentümern geprüft werden, ob Sanierungsmaßnahmen helfen können, einzelne Läden besser zu vermieten (Zusammenlegen von mehreren Einheiten, Maßnahmen zur Barrierefreiheit, zu attraktiveren Gestaltung etc.)

Als **begleitende Maßnahmen** sollte der Kontakt zu Einzelhändlern, Gewerbetreibenden, Gastronomen und Hauseigentümern verstärkt werden. Die Themen

- ausgewogener Branchenmix
- und bessere Positionierung nach außen
können nur gemeinsam gelöst werden, beispielsweise mit Workshops. Hier ist daran gedacht, zur gegebenen Zeit Fördermittel aus dem Programm für nichtinvestive Städtebauförderung (NIS) zu beantragen.

An eine stärkere Verbindung von Einzelhandel, Kultur, Tourismus und Natur sollte gedacht werden. Erste vielversprechende Kooperationen zwischen Museum und Einzelhandel gibt es ja schon. Hier kommt der Stadt zugute, dass sich das Museum in seiner Neukonzeption stärker zur Stadt öffnen möchte. Beispielsweise gibt es die Überlegungen, dass der „Museumsbesuch schon in der Stadt beginnen sollte“. Dazu ist vorgesehen, sogenannte Interventionen Alltagskult in der Stadt vorzusehen. Dies ist zwar im Moment nur eine erste Überlegung, eine Kooperation klingt hier aber vielversprechend.

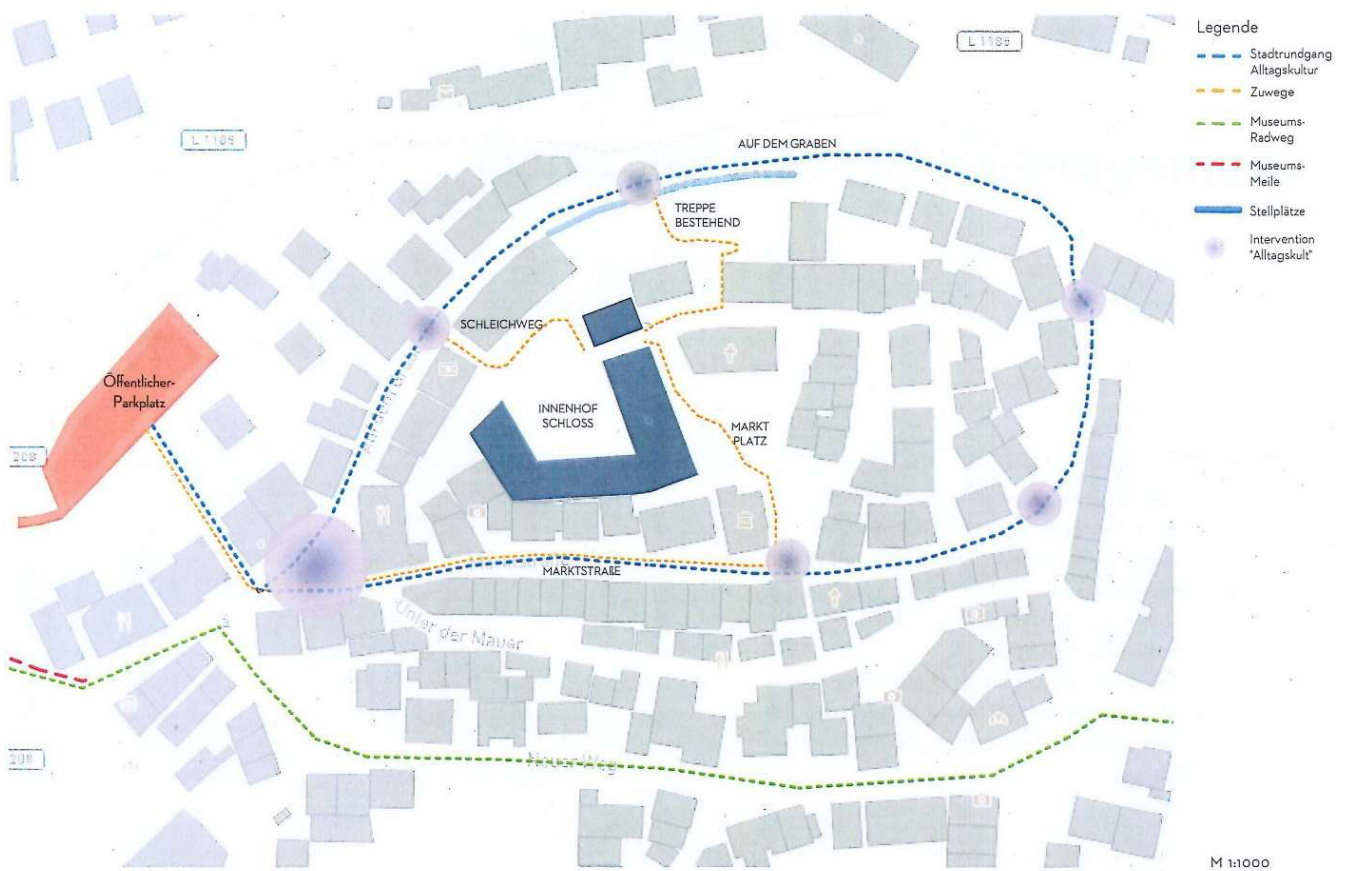


Abb. 28, Untersuchung Neuorganisation Schloss Waldenbuch, Demirag Architekten, 2018

5.4 Altstadterweiterung

Auslöser für die Untersuchung des Gebiets waren die Verkehrsprobleme an der Kreuzung Stuttgarter Straße/Nürtinger Straße. Eine Lösung dieser Probleme durch einen Kreisverkehr

- dient nicht nur diesem Gebiet,
- sondern auch der Zugänglichkeit der Altstadt.
- In der Folge gibt es Entwicklungsmöglichkeiten auf Brachflächen und untergenutzten Flächen

Gleichzeitig ist eine Verlagerung von Einzelhandelsflächen aus der Altstadt heraus in die Garten-Straße und in die Nürtinger Straße zu beobachten. Hier entwickelt sich also ein Altstadtergänzungsgebiet, das mit der Altstadt, über die Aich hinweg, gut vernetzt werden sollte.

Ziele und Aufgaben

- verbesserte Verkehrsführung mit Kreisverkehr zur Reduzierung des Verkehrsstaus und zur Aufwertung des Gebiets
- Verbindung Kronenareal mit Stadtkern
- Freiflächen um das „Krone-Quartier“ ansprechend gestalten
- Parkdruck langfristig verringern
- Areal Echterdinger Straße als Potentialfläche entwickeln
- Fortführung des durchgängigen Fußwegs an der Aich
- Aufwertung der Ufersituation an der Aich
- Aufwertung des nördlichen Stadteingangs, auch als fußläufiger Stadteingang für die oberen Stadtteile

Maßnahmen

Kreisverkehr und L 1185

Die Planungen für den Bau des Kreisverkehrs und die Sanierung der Landesstraße sind schon weit vorangeschritten. Folgendes ist geplant:

2019	Sanierung Echterdinger Straße BA 1A
2020	Bau Kreisverkehr BA2
2020	Sanierung L 1185 Nürtinger Straße (Land) BA 1B
2020	Nürtinger Straße zwischen Krone und Tankstelle, Tiefbau BA 1C
2021	Rückstufung L 1185 zwischen Gasthaus Krone und Tankstelle, Umwidmung
2021	Verlagerung L 1185 von Nürtinger Straße auf Echterdinger Straße
2022	Umgestaltung Nürtinger Straße vor Gasthaus Krone BA 3

Im Rahmen der Städtebauförderung werden die Flächen, die in der Baulast der Stadt sind, in die Kosten- und Finanzierungsübersicht eingearbeitet.

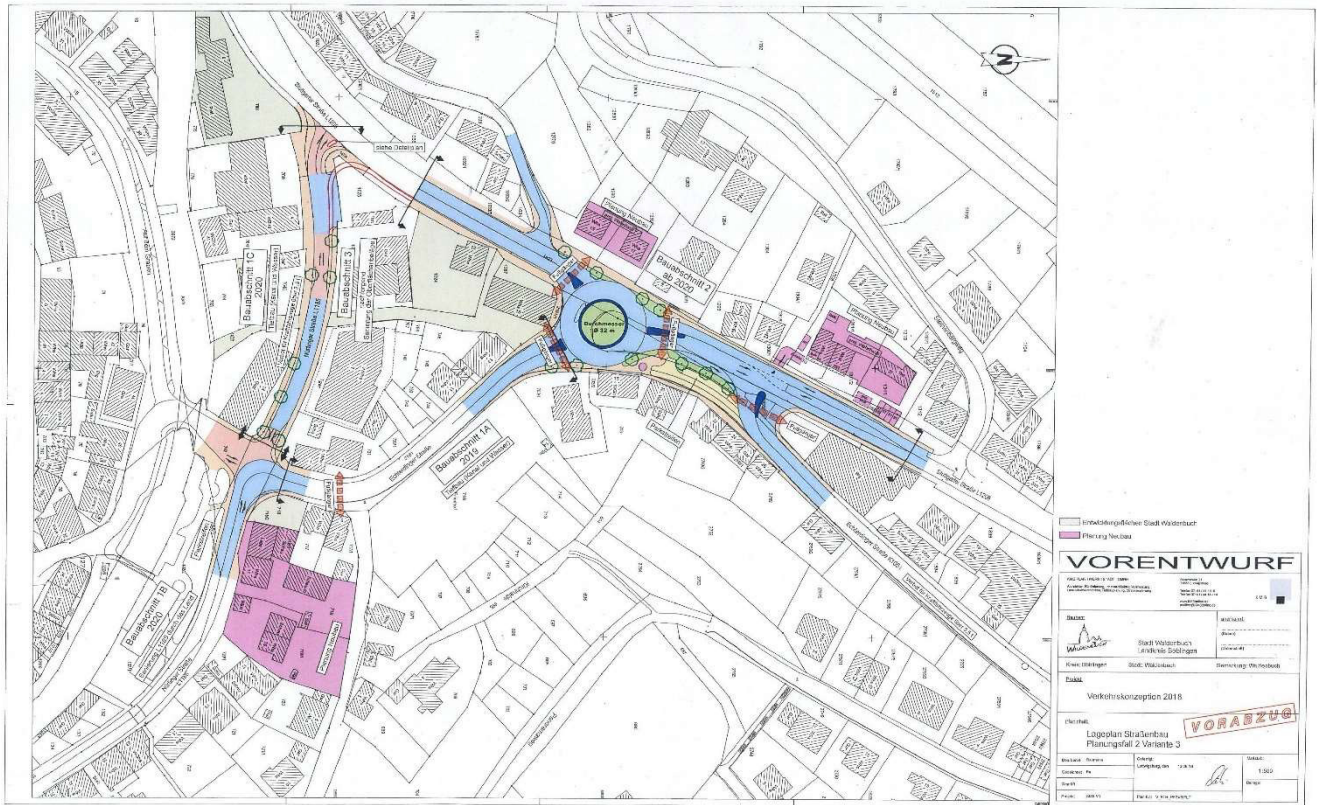


Abb. 29, Lageplan Straßenbau, KMB PLAN | WERK | STADT | GmbH, 2018

Grundstückserwerb für Fußweg entlang der Aich

Es wird versucht werden, ein kurzes, fehlende Stück in der Wegeführung entlang der Aich zu erwerben, da dies die Verbindungen an dieser Stelle deutlich verbessern würde. Sollte dies gelingen, wird hier dieses Gartenstück als Weg umgestaltet werden.

Weitere Maßnahmen wie

- die **Aufwertung der Fußwege** entlang der Aich
- die Aufwertung des Umfelds an der **Bushaltestelle Postamt**
- und **private Sanierungen**

können erst im Anschluss an die Straßenbauarbeiten umgesetzt werden, sie sind also in einer niedrigeren Priorität.

Als **Option** für spätere Jahre sind die Entwicklungsflächen **Postgebäude** und **Farrenstall** vorgesehen.

5.5 Maßnahmen und Priorisierung

Legende:

1. 2. 3.	Themenfelder
A, B, C	Prioritäten – nach Wichtigkeit
★	Option, Zukunftsvision
➤	Begleitmaßnahmen
grün:	nichtstädtische Akteure

1. Wohnen in der Altstadt

- A** Entwicklung und **Sanierung 7 Gebäude Vordere/Hintere Seestraße:**
A Entwicklung und **Sanierung Gebäude Marktstraße 20, Neubau Marktstraße 18 (Baulückenschließung)**
B weitere private Sanierungen

begleitende Maßnahmen:

- Sanierungsberatungen private Eigentümer

Option:

- ★ Zehntscheuer – zukünftiges Projekt: Wohnnutzung prüfen, Teilerwerb notwendig

2. Marktplatz – Aufwertung historisches Zentrum Schlossberg

**Maßnahme des Landes, außerhalb Sanierungsförderung:
 Neuorganisation und Sanierung Museum der Alltagskultur**

- A** **Neuanlage Schlossbergstaffel**
A **Entwicklung Platzbereiche zwischen Kirche und Marktplatz,**
 Prüfung Tiefgarage oder kleine Lösung, Abstimmung mit Museum und Kirche
 Umgestaltung Platzbereiche zwischen Kirche und Marktplatz
 Sanierung Marktbrunnen – Denkmalförderung
B **Sanierung Kirchturm St. Veit – privat**
B Beleuchtung Kirche/Schloss/Altstadt

begleitende Maßnahmen:

- Prüfung Café-Nutzung

Option:

- ★ Sanierung/Neubau Rathausanbau – zukünftiges Projekt

3. Sicherung und Verbesserung Einzelhandels- und Dienstleistungsbereich

A Entwicklung Auch-Areal entsprechend Rahmenplanung

- Grunderwerb – ohne Förderung
- Abbruch förderfähig
- Neubau nicht förderfähig – privat
- Wohnungsbau/Baulückenschließung u.U. förderfähig
- Parkplätze/Tiefgarage bedingt förderfähig
- Erschließung
- Bau Überfahrtsbauwerk vom Kreisverkehr Gartenstraße
- Aufwertung Studentenweg
- Ufergestaltung

B Umgestaltung Platz vor der Alten Post
privat/öffentlich

C teilweise Umgestaltung Straße Auf dem Graben
öffentlich, als Folgemaßnahme der Umgestaltung Auch-Areal

begleitende Maßnahmen:

- Aktivierung der Hauseigentümer/Gewerbetreibende
- Kontakt mit Unternehmerrunde
- Workshops zu den Themen Positionierung, Vermarktung und Branchenmix

4. Altstadterweiterung Kronen- und Farrenstallareal

A Kreisverkehr und L 1185

- Sanierung Echterdinger Straße
- Bau Kreisverkehr
- Sanierung L 1185 Nürtinger Straße (Land)
- Rückstufung L 1185 zwischen Gasthaus Krone und Tankstelle, Umwidmung
- Verlagerung L 1185 von Nürtinger Straße auf Echterdinger Straße
- Umgestaltung Nürtinger Straße vor Gasthaus Krone

B evtl. Grundstückserwerb für Fußweg entlang der Aich

C Aufwertung Fußwege entlang der Aich

C Umfeld Bushaltestelle Postamt

C private Sanierungen

begleitende Maßnahmen:

- Entwicklung städtebauliches Konzept für Gebiet nördlich der Aich, Abstimmung Gestaltung
- Neubauten ohne Förderung, jedoch Abstimmung, evtl. Förderung Abbruch Nürtinger Straße, Stuttgarter Straße

Option:

- ★ Entwicklungsfläche Postgebäude
- ★ Entwicklungsfläche Farrenstall

6 Sozialplan

Nach § 180 BauGB gehören zu den Aufgaben der Gemeinde bei der Vorbereitung der Sanierung die Erarbeitung und Fortschreibung eines Sozialplans.

Aufgrund der Zielsetzung und des Maßnahmenplans kann festgestellt werden, dass durch die beabsichtigten Sanierungsmaßnahmen keine schwerwiegenden Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände derzeit im Gebiet lebender Personen absehbar sind, die durch die Aufstellung eines Sozialplans abgesichert werden müssten.

Bei den Maßnahmen, die im öffentlichen Raum stattfinden werden, lassen sich kaum negative Auswirkungen auf die Bewohner des Sanierungsgebiets erwarten. Es ist natürlich darauf zu achten, dass gerade der Einzelhandel nicht zu sehr unter den Umbaumaßnahmen leiden wird. Hier kann auf Erfahrungen im letzten Sanierungsgebiet zurückgegriffen werden.

Bei den geplanten ersten Modernisierungsmaßnahmen der Gebäude in städtischer Hand stehen die meisten Gebäude leer. Bei den anderen Gebäuden wird die Stadt den betroffenen Mietern Unterstützung bei der Suche nach Wohnraum/Ersatzstandorten und unter Umständen Unterstützung beim Umzug anbieten.

Die Entwicklung Auch-Areal kann nur zusammen mit den beteiligten Grundstückseigentümern entwickelt werden.

Bei den baulichen Maßnahmen im Wohnbereich/Wohnumfeld werden die bewährten Ziele und Maßnahmen der übrigen innerstädtischen Sanierungsgebiete fortgeführt, Erfahrungen aus früheren Sanierungen werden übernommen. Bewährte Instrumente wie Mietpreisbindung, Belegungsrechte etc. können bei Bedarf den Verbleib der bisherigen Bewohnerschaft sichern, eine Verdrängung der bisherigen Bewohner sollte nicht erfolgen. Auf eine Erhaltung der Wohnfunktion für alle Bevölkerungsgruppen wird geachtet.

Wie auch im letzten Sanierungsgebiet muss ein besonderes Augenmerk auf die Bedürfnisse der Gewerbetreibenden und insbesondere der Einzelhändler im Untersuchungsgebiet gelegt werden. Maßnahmen im öffentlichen Raum sind daraufhin zu überprüfen, ob sie den Zugang zu Läden und Firmen erschweren oder erleichtern. Hier sind die geplanten Maßnahmen in enger Absprache mit den Betroffenen zu führen. Ein möglichst enger Kontakt zwischen der Gemeinde bzw. ihren Beauftragten und den von den Sanierungsmaßnahmen betroffenen Beteiligten, insbesondere den Einzelhändlern und vor allem deren Interessengemeinschaften, ist beizubehalten und möglichst zu intensivieren.

Sollte sich bei der weiteren Planung und Durchführung herausstellen, dass soziale Maßnahmen im Sinne von § 180 BauGB (Sozialplan) erforderlich werden, so wird die Stadt Waldenbuch entsprechende Vorstellungen entwickeln.

7 Verfahren/Empfehlungen zur Durchführung

Abgrenzungsvorschlag

(Abbildung 30, Abgrenzungsvorschlag)

Es wird der Stadt Waldenbuch empfohlen, das in Abb. 25 vorgeschlagene Sanierungsgebiet nach § 142 Abs. 3 BauGB förmlich festzulegen. Dies ist die gleiche Größe wie das Untersuchungsgebiet.

Nach § 142 Abs. 1 BauGB ist das Sanierungsgebiet so zu begrenzen, „dass sich die Sanierung zweckmäßig durchführen lässt“. Wichtige und dringende Maßnahmen sind in allen Bereichen des Untersuchungsgebiets zu finden. Ebenso können bei einem größeren Gebiet mehr private Hauseigentümer in den Genuss einer Förderung kommen. Bei einem möglichen Antrag auf Aufstockung des Förderzuschusses ist so sichergestellt, dass die neu hinzukommenden Maßnahmen schon im Gebiet enthalten sind. Deswegen ist eine Verkleinerung des Gebiets in diesem Fall nicht anzuraten.

Wahl des Verfahrens

Wie aus den Ergebnissen der vorbereitenden Untersuchungen ersichtlich wird, sind im Sanierungsgebiet „Erweiterter Altstadt kern“ umfassende Ordnungsmaßnahmen sowie Maßnahmen zur Erhaltung und Verbesserung der Bausubstanz durch Instandsetzung und Modernisierung vorgesehen.

Da dieser Maßnahmenkatalog über eine reine Bestandspflege weit hinausgeht, ist damit zu rechnen, dass sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen eintreten, welche durch Ausgleichsbeträge abzuschöpfen sind. Deshalb wird vorgeschlagen, die Sanierungsmaßnahme unter Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften (§§ 152-156 BauGB) als umfassendes Sanierungsverfahren durchzuführen.

Sollte durch Gutachten belegt werden, dass die Bodenwertsteigerungen gering sind, so kann auf die Erhebung von Ausgleichsbeträgen verzichtet werden.

WALDENBUCH
VORBEREITENDE
UNTERSUCHUNGEN
Sanierungsgebiet
"Erweiterter Altstadt kern"
**Festlegung des förmlichen
Sanierungsgebietes**
September 2018

Vorschlag Abgrenzung

Fläche gesamt 10,4 ha

URBA ARCHITEKTENPARTNERSCHAFT
KEINATH UND DR. DIETL
FREIE ARCHITECTEN UND STADTPLANER
Obersdorfer Straße 20
70327 Stuttgart
Tel.: 0711/ 33 69 70-0
Fax: 0711/ 33 69 70-31
dielt@urba-architekten.de
keinath@urba-architekten.de

0m 50m 100m

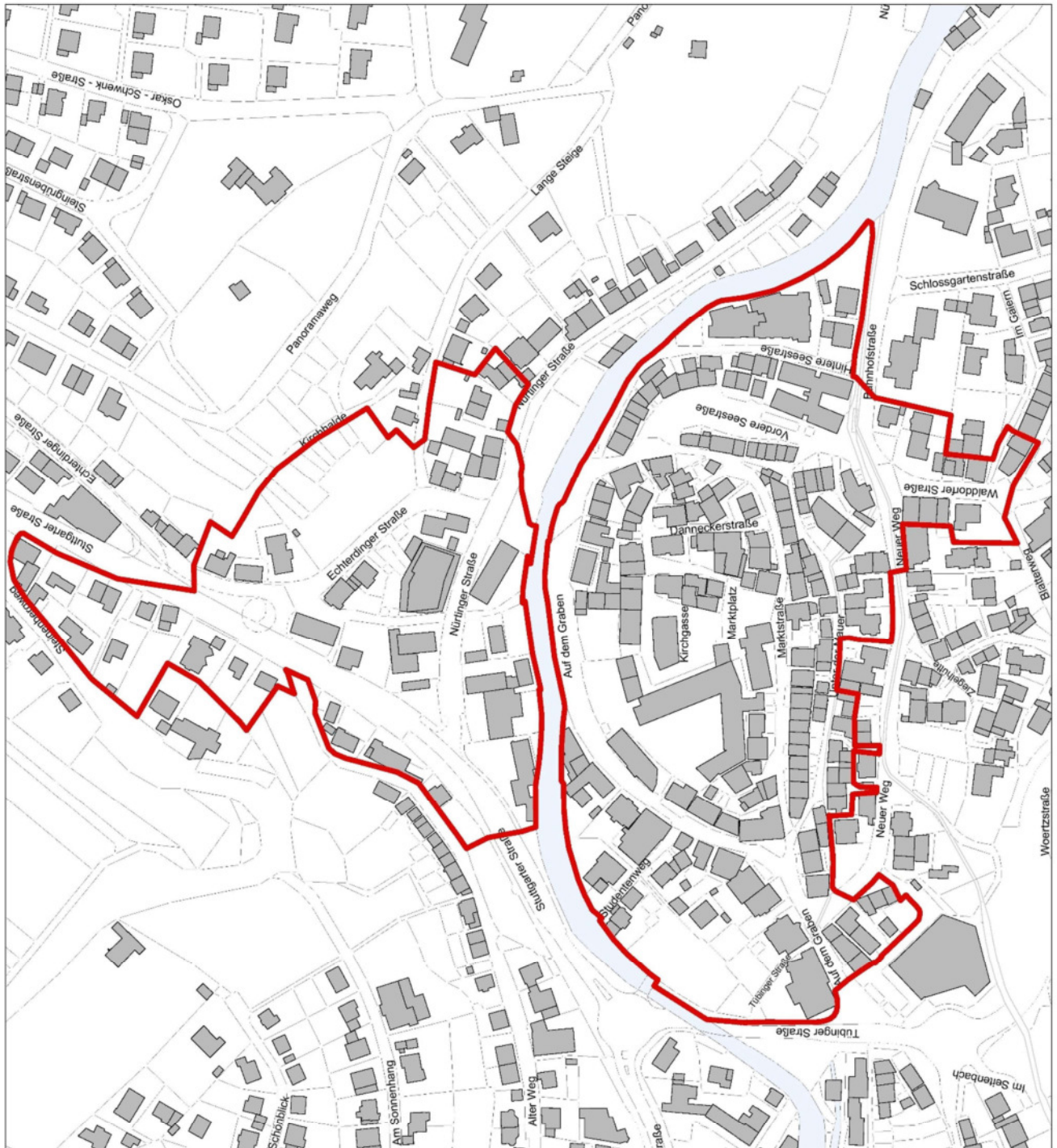


Abb. 30, Abgrenzungsvorschlag