

<b>Dezernat I – Oberbürgermeister Wolff</b>		Melanchthon <b>Stadt Bretten</b>	
<b>Vorlage zur Sitzung Gemeinderat</b>			
Sitzungsdatum:	11.07.2017		
Verantwortlich:	23-Wirtschaftsförderung und Liegenschaften 61-Stadtentwicklung und Baurecht	Vorlagennummer:	<b>124/2017</b>
<b>Städtebauliche Entwicklung des Sporgassenareals</b> <b>- Festlegung auf ein städtebauliches Konzept</b> <b>- Vorbereitung der Ausschreibung über die Realisierung des ersten Bauabschnitts</b>			

### Beschlussantrag

Der Gemeinderat beschließt das städtebauliche Konzept der Variante B als Grundlage für die weiteren Verfahrensschritte der städtebaulichen Entwicklung des Sporgassenareals.

Der Gemeinderat beauftragt die Verwaltung, die Ausschreibung des ersten Bauabschnitts der Variante B vorzubereiten und das Ausschreibungsverfahren und die Ausschreibungsbedingungen dem Gemeinderat vorzulegen.

<b>BESCHLUSSFOLGE</b>						
<b>Gremium</b>	<b>Behandlung</b>	<b>Datum</b>	<b>Status</b>	<b>Ergebnis</b>		
				<b>J</b>	<b>N</b>	<b>E</b>
Gemeinderat	Entscheidung	11.07.2017	Ö			

### Sachdarstellung

Die Stadt Bretten liegt laut Regionalplan des Regionalverbandes Mittlerer Oberrhein als Mittelzentrum auf der regionalen Entwicklungsachse mit dem Schwerpunkt für Industrie, Gewerbe und gewerblich orientierte Dienstleistungseinrichtungen. Vor diesem Hintergrund wird der Bereich der Sporgasse seinen heutigen Anforderungen nicht mehr gerecht. Der Bereich ist im Flächennutzungsplan als Verkehrsfläche - Öffentliche Parkplatzfläche festgelegt. Das Sporgassenareal ist eine der letzten zentrumsnahen Entwicklungsflächen der Stadt Bretten und hat somit das Potenzial den Einzelhandel der Innenstadt durch ergänzende Nutzungen langfristig zu stärken.

Die Entwicklung des Sporgassenareals hat daher innerhalb der Sanierungsziele des Sanierungsgebiets „Altstadt III“ die höchste Priorität.

Nachdem in der Vergangenheit verschiedene Investorenmodelle nicht zur Umsetzung kamen, hat sich der Gemeinderat in seiner Sitzung am 27. September 2016 für die Durchführung einer städtebaulichen Projektentwicklung und eines mehrstufigen Planungsverfahrens entschieden.

Mit dem Projektmanagement für die Entwicklung des Sporgassenareals wurde das Büro Baldauf aus Stuttgart beauftragt.

Das Büro Baldauf hat in den vergangenen Monaten verschiedene städtebauliche Entwicklungsszenarien erstellt, die unter Beteiligung der Öffentlichkeit bewertet und weiterentwickelt wurden.

Aus diesen verschiedenen Entwicklungsszenarien wurden 2 Varianten einer städtebaulichen Konzeption entwickelt, die in der Sitzung erläutert werden. Eine dieser Varianten sollte die Grundlage für das weitere Planungsverfahren sein.

### **Ziffer 1:**

#### **Festlegung auf ein städtebauliches Konzept:**

Nachdem in der nicht öffentlichen Sitzung des Gemeinderates am 07.03.2017 die drei grundlegenden Varianten zum städtebaulichen Konzept diskutiert und zustimmend zur Kenntnis genommen wurden, soll nun eine Variante als strategische Grundlage beschlossen werden.

Die vorliegende Fassung der Konzepte wurde durch Anregungen aus der vorherigen Sitzung und dem Bürgerworkshop am 10.05.17 gespeist. Eine 3. Variante mit einer Platzgröße von über 2.000m<sup>2</sup> wurde im Vorfeld bereits weitestgehend abgelehnt und daher im weiteren Verfahren nicht weiter verfolgt.

In der Sitzung wird Prof. Dr. Baldauf zwei städtebauliche Varianten vorstellen. Die vorliegenden Konzepte sind als Rahmen für die zukünftige städtebauliche Entwicklung der Sporgasse, sowie als Basis für das weitere detaillierte planerische Verfahren als auch für den zu erstellenden Bebauungsplan zu betrachten.

Leitbild der Entwicklung der Sporgasse ist es, die gute Vernetzung zwischen der Altstadt und den Wohngebieten zu erhalten und dabei wichtige städtebauliche Sichtbeziehungen zu stärken. Ein ebenso wichtiger Anhaltspunkt ist der weitgehende Erhalt des Böschungsbereichs und des Promenadenwegs als wichtige Grünverbindung („Grüner Ring“) um die Innenstadt Bretzens.

Die städtebauliche Struktur beider Varianten ist darauf bedacht, sich der kleinteiligen Struktur der Altstadt anzupassen. Die Gebäudestruktur bildet jeweils vier unterschiedliche stadträumliche Situationen aus. Der Platzbereich, der sich gegenüber der Spitalgasse eröffnet und die Sichtbeziehung über eine großzügig angelegte Freitreppe zur Kirche ermöglicht, soll als öffentlicher Platzraum ausgestaltet werden. Im östlichen Bereich zieht sich das Grün des Stadtparks in die Bebauung hinein und erweitert die Grünfläche. Der Höhensprung soll dabei über ein im Hang liegendes Parkhaus im Erdgeschoss sowie über eine Grüntreppe aufgefangen werden. Zwei weitere Innenhöfe besitzen einen eher introvertierten Wohnhofcharakter.

#### **Folgende Nutzungen sind nach den aktuellen Überlegungen auf dem Sporgassenareal vorgesehen:**

- Öffentliche Stadtbücherei mit ca. 600m<sup>2</sup> Nutzfläche
- Ärztehaus mit ca. 1.500 -1.800m<sup>2</sup> Nutzfläche (6-8 Praxen)
- Öffentliche Tiefgarage mit ca. 120-180 Stellplätzen
- Wohnbebauung
- ggf. Pflegeheim mit ca. 45 Pflegeplätzen

Der barrierefreie Zugang des Promenadenwegs kann in beiden Varianten über ein in das Ärztehaus integrierten Aufzug und ein ergänzenden Steg hergestellt werden.

### **Variante A:**

Variante A ermöglicht eine Platzfläche mit Freitreppe von ca. 1.350m<sup>2</sup>. Der öffentliche Platz ist dabei von allen vier Seiten baulich gefasst.

Die Entwicklung der Bebauung soll über drei Baufelder erfolgen. Im mittleren Baufeld soll das Ärztehaus mit einer Nutzfläche von ca. 1.600m<sup>2</sup>, die Stadtbücherei mit ca. 600m<sup>2</sup> Nutzfläche und die Tiefgarage auf 3 Ebenen mit ca. 140 öffentlichen Stellplätzen sowie ca. 70 Stellplätzen für das Ärztehaus realisiert werden.

In zwei weiteren Bauabschnitten lassen sich bis zu 75 Wohneinheiten realisieren. Alle Baufelder mit Wohnnutzung besitzen einen grünen Innenhof und bieten somit eine hohe Wohnqualität. Die Tiefgagenzufahrt des westlichen Wohnbaus muss über die öffentliche Tiefgarage erfolgen. Das östliche Baufeld kann optional ebenfalls über die öffentliche Tiefgarage oder wie im Plan dargestellt über eine separate Zufahrt erfolgen. Dies erleichtert die zukünftige Bewirtschaftung.

Anstelle der Wohnbebauung lässt sich im östlichen Baufeld alternativ auch ein Pflegeheim mit ca. 30 Pflegeplätzen verwirklichen. Hierzu sollte der westliche Baublock mit Wohnhof genutzt werden. Der Baublock, welcher sich zum Stadtpark hin öffnet, eignet sich nicht für ein Pflegeheim, da ein abgeschlossener Innenhof für ein Pflegeheim Voraussetzung sein sollte.

### **Variante B:**

Variante B ermöglicht eine Platzfläche mit Freitreppe von ca. 1.750 m<sup>2</sup>. Der öffentliche Platz ist dabei zur Hangkante hin geöffnet. Die Entwicklung der Bebauung kann über zwei Baufelder erfolgen. Im westlichen Baufeld soll das Ärztehaus mit einer Nutzfläche von ca. 1.750m<sup>2</sup>, die Stadtbücherei mit ca. 600m<sup>2</sup> Nutzfläche und die Tiefgarage mit ca. 120 öffentlichen Stellplätzen auf 2 Ebenen (180 Stellplätzen auf 3 Ebenen) realisiert werden. Die Tiefgaragenzufahrt des Ärztehauses muss über die öffentliche Tiefgarage erfolgen. Hierbei lässt sich die Tiefgarage jedoch -besser als in Variante A- klar vom öffentlichen Grund trennen.

In dem zweiten Bauabschnitt lassen sich bis zu 60 Wohneinheiten realisieren. Die Baufelder mit Wohnnutzung besitzen beide einen grünen Innenhof und bieten somit ebenfalls eine hohe Wohnqualität. Die Tiefgagenzufahrt der östlichen Wohnbebauung kann über die öffentliche Tiefgarage oder wie in Variante A dargestellt über eine separate Zufahrt erfolgen.

Alternativ lässt sich im westlichen Bereich des östlichen Baufelds ein Pflegeheim mit ca. 45 Pflegeplätzen verwirklichen. Der Baublock mit introvertiertem Wohnhof eignet sich zur Unterbringung eines Pflegeheims, da er komplett in sich geschlossen ist. Ergänzend kann im Erdgeschoss die Gastronomie des Pflegeheims oder ein Café untergebracht werden und so denn Platz „bespielen“.

Aus Sicht des Amtes „Stadtentwicklung und Baurecht“ wurden die beiden Varianten noch einmal auf die Punkte Abschnittsbildung, Städtebau, Platzanordnung, Wegebeziehungen/Niveauüberwindung, ruhender Verkehr und Freiräume untersucht und bewertet. Die daraus abgeleiteten Anregungen sind im Folgenden vermerkt.

### **Städtebau:**

Die Südseite der Sporgasse ist durch eine 2- und 3-geschossige Randbebauung geprägt. Eine 3-geschossige Randbebauung war bisher auch im Übergangsbereich von der Weißhofer Straße in die Sporgasse vorgesehen, falls es dort zu einer städtebaulichen Neuordnung kommt. Entlang des Promenadenwegs sind bis jetzt auf der Südseite 2-geschossige Gebäude bezogen auf das tiefer liegende Niveau vorhanden. Eine höher geschossige Bebauung gibt es bis jetzt erst westlich der Apothekergasse mit dem städtebaulich wenig attraktiven Sparkassengebäude.

Im Umfeld des geplanten Platzes sehen sowohl die Variante A wie auch B eine 3-geschossige Bebauung vor. Darüber ist – wie in der Innenstadt nahezu überall üblich – eine weitere Nutzungsebene im Dachraum geplant. Dies ist städtebaulich völlig in Ordnung.

Im Ostteil des Sporgassenareals ist bei beiden Varianten jedoch eine 4- und 5-geschossige Bebauung mit zusätzlich einem weiteren Dachgeschoss vorgesehen. Auffällig ist dabei vor allem der nordöstliche Bereich wo neben einer II + D-Bestandsbebauung eine V+D-Neubebauung anschließen soll. Dieser Baukörper tritt selbst gegenüber dem höher gelegenen Stadtpark noch 4-geschossig in Erscheinung. Ansonsten wird der Park von dem eingeschossig wirkenden Kindergarten St. Albert und der 2-geschossig wirkenden Stadtparkhalle mit ihren eingeschossigen Anbauten begrenzt. Lediglich die weiter weg stehenden Heberschulgebäude erreichen eine größere Höhe. Die 4- und 5-geschossige Bebauung plus Dachgeschoss sollte aus städtebaulicher Sicht noch einmal hinterfragt werden.

Ebenso stellt sich die Frage, warum entlang der Sporgasse ein 4-geschossiges Gebäude mit zusätzlichem Geschoss realisiert werden soll, wenn alle anderen Gebäude im direkten Umfeld 3 Vollgeschosse und ein Dachgeschoss haben.

Ansonsten ist die Auflösung der Bebauung in viele Einzelbaukörper wohltuend und harmonisiert mit dem Umfeld.

Festzulegen ist die Nutzung der Erdgeschossenebene im östlichen Bereich. Dort sollte unter Betrachtung des vorbeifahrenden Verkehrs auf keinen Fall gewohnt werden. Gegen eine Wohnnutzung in den darüber liegenden Geschossen oder gegen die Unterbringung eines Pflegeheims bestehen keinerlei Bedenken. Überhaupt ist die angestrebte Nutzungsmischung in diesem Quartier zu begrüßen und typisch für den Innenstadtbereich.

Zu klären gilt es die Rahmenbedingungen für die Dachlandschaft. Will man an dieser Stelle die vorgefundene Dachlandschaft mit geneigten Dächern fortsetzen oder eine Mischung aus Flach- und Steildächern, wie hier in beiden Konzepten vorgesehen. Tatsache ist, dass die derzeitige Altstadtsatzung auch für diesen Planbereich gilt. Aus städtebaulicher Sicht wären durchgängig geneigte Dächer ideal.

### **Freiräume:**

Die vorgesehene Freiraumsituation ist gelungen. Dies betrifft sowohl die Anordnung des vorgesehenen Platzes wie auch die Aufrechterhaltung des Grünzugs entlang des Promenadenwegs. Auch die Idee diesen Grünzug in die Innenhöfe hinein auszudehnen ist gut.

Sowohl in Variante A wie auch B wird im Lageplan vermittelt, dass der Stadtpark mit seinem Wegenetz über den Promenadenweg in das Quartier hineingezogen wird. Dabei ist allerdings zu berücksichtigen, dass dies nicht auf dem Niveau des Stadtparks stattfindet, sondern auf einem begrünten Deckel der rückwärtigen Parkebene O. An dieser Stelle ist ein Spielplatz vorgesehen, der dem neu entstehenden Quartier zuzuordnen ist.

### **Platz/Platzanordnung:**

Die Anordnung des Platzes in Verbindung mit der Sichtachse zwischen der Spitalgasse und dem Kirchturm von St. Laurentius sowie dem aufgepflasterten Bereich der Sporgasse ist in beiden Varianten gut gelöst. Während in Variante A der Durchblick auf den Turm begrenzt ist und ansonsten ein Gebäude die nordöstliche Platzwand begrenzt, stellt sich die Variante B großzügiger dar. Bei dieser Variante fällt der Blick auf die geplante Freitreppe und die begrünte Böschung und die darüber stehende Kirche. Aufgrund seiner Größe von 1.750 m<sup>2</sup> bietet diese Variante mehr Spielraum für mögliche Nutzungen und wird aus städtebaulicher Sicht bevorzugt.

### **Niveauüberwindung zum Promenadenweg durch eine Freitreppe, eine Rampe und einen Aufzug:**

Der Vorgabe zur umwegfreien und barrierefreien Überwindung des 7 m hohen Niveauunterschieds in Verlängerung der Spitalgasse hoch zum Promenadenweg wird in beiden Varianten entsprochen. Geplant sind eine breite Treppenanlage, ein daneben liegender, in die Bebauung integrierter Aufzug sowie eine Rampenverbindung in Richtung des Stadtparks „Alter Friedhof“.

Die in beiden Varianten eingezeichnete Freitreppe mit zwei notwendigen Zwischenpodesten ist hinsichtlich der zu überwindenden Höhendifferenz noch einmal auf ihre Maße zu überprüfen. Voraussichtlich wird für dieses Bauwerk eine größere Tiefe bzw. Entwicklungslänge benötigt als hier jeweils dargestellt. Damit würde die Treppe allerdings ein gutes Stück in den Platz hineinreichen, was gegebenenfalls auch Auswirkungen auf die Lage und Erreichbarkeit des Aufzugs hat.

Die Entwicklungslänge der in den beiden Varianten dargestellten Rampen wird für eine normgerechte barrierefreie Überwindung des Höhenunterschieds nicht ausreichen. Damit wäre unter Berücksichtigung der Zwischenpodeste eine Länge von rund 140 m erforderlich. Trotzdem wird die Anlage einer Rampe begrüßt, da Steigungen von deutlich mehr als 6 % im hügeligen Kraichgau die Regel sind und ein Teil des örtlichen Straßennetzes so angelegt ist. Wer an dieser Stelle mit einer größeren Steigung nicht auskommt, hat als Alternative die Möglichkeit der Aufzugsnutzung.

Während in Variante B die Rampenlösung auf dem Platz ankommt, ist dies in Variante A nicht der Fall. Hier kommt der Nutzer hinter der östlichen Platzrandbebauung an, was für Variante B spricht.

### **Tiefgaragen:**

In beiden Varianten wird von einer Tiefgarage ausgegangen. Die Tiefgarage sieht auf der westlichen Seite einen dem Ärztehaus zugeordneten privaten Tiefgaragenbereich vor. Im mittleren Bereich ist eine öffentliche Tiefgarage und im östlichen Bereich in Verbindung mit einer weiteren ebenerdigen Garagenebene eine private Tiefgarage angeordnet.

In Variante A sieht die Konzeption drei Tiefgaragenebenen vor, in Variante B ist eine 3. Tiefgaragenebene optional vorgesehen. Das Sporgassenareal wurde in der Vergangenheit schon einmal auf die Rahmenbedingungen für eine zweigeschossige Tiefgarage hin erkundet. Inwieweit das damalige Baugrundgutachten auch Aussagen für eine 3. Ebene einer Tiefgarage liefert, muss überprüft werden.

### **Abschnittsbildung:**

Gegen die vorgesehene Abschnittsbildung ist aus Sicht des Amtes Stadtentwicklung und Baurecht nichts einzuwenden. Wichtig erscheint lediglich, dass die Abschnitte in sich auch jeweils ganzheitlich angegangen und umgesetzt werden und jeweils für sich über alle Ebenen hinweg funktionieren.

## **Ziffer 2:**

### **Vorbereitung der Ausschreibung über die Realisierung des ersten Bauabschnittes:**

Das Sporgassenareal soll grundsätzlich in mehreren Bauabschnitten realisiert werden. Für die Innenstadt ist eine abschnittsweise Umsetzung von grundlegender Bedeutung, damit auch während der Bauphase noch Stellplätze in diesem Bereich zur Verfügung stehen und nicht das gesamte Parkplatzangebot während der gesamten Bauzeit verloren geht.

Die Variante A sieht eine Realisierung in 3 Baufelder; die Variante B in 2 Baufeldern vor. Die Verwaltung favorisiert aus städtebaulichen Gründen die Variante B und eine Realisierung in 2 Bauabschnitten.

Im ersten Bauabschnitt (Baufeld 1) sind gemäß der städtebaulichen Konzeption der Variante B das Ärztehaus mit ca. 1.500 -1.800m<sup>2</sup> Nutzfläche (6-8 Praxen) sowie 60 Tiefgaragenstellplätzen, die öffentliche Stadtbücherei mit ca. 600m<sup>2</sup> Nutzfläche und die öffentliche Tiefgarage mit ca. 120-180 Stellplätzen enthalten.

Für jeden Bauabschnitt ist eine Prüfung vorzunehmen, welches konkrete Investorenauswahlverfahren Anwendung finden soll.

Hierbei stellt sich die Frage, ob der Verkauf eines kommunalen Grundstücks mit der Verpflichtung einer Bebauung entsprechend den städtischen Vorgaben einer Ausschreibungspflicht unterliegt und ob ggf. sogar ein europaweites Vergaberechtsverfahren durchzuführen ist.

Der Europäische Gerichtshof hat hierzu in einer grundlegenden Entscheidung festgestellt, dass der Verkauf kommunaler Grundstücke an Investoren zum Zwecke der Bebauung durch diese auch dann nicht ausschreibungspflichtig ist, wenn die Bebauung nach den städtebaulichen Vorgaben der Gemeinde erfolgt. Damit hat der EuGH die zuvor maßgebliche, strengere Rechtsprechung zur Ausschreibungspflicht bei Grundstücksgeschäften wieder entschärft.

Der Europäische Gerichtshof hat des Weiteren festgestellt, dass eine Ausschreibungspflicht jedoch dann besteht, wenn die Kommune ein unmittelbares, wirtschaftliches Interesse an der Erbringung einer bestimmten Leistung hat. Der EuGH erwähnt drei Beispielfälle, in denen ein unmittelbares wirtschaftliches Interesse für den öffentlichen Auftraggeber gegeben ist und zwar:

- Der Auftraggeber wird Eigentümer der Bauleistung oder des Baugewerks, das Gegenstand des Auftrags ist.
- Der Auftraggeber verfügt über einen Rechtstitel, der ihm die Verfügbarkeit der Bauwerke, die Gegenstand des Auftrags sind, im Hinblick auf ihre öffentliche Zweckbestimmung sicherstellt.
- Das wirtschaftliche Interesse kann in wirtschaftlichen Vorteilen liegen, die der öffentliche Auftraggeber aus der zukünftigen Nutzung oder Veräußerung des Bauwerks ziehen kann. Es kann auch in seiner finanziellen Beteiligung an der Erstellung des Bauwerks oder in den Risiken, die im Fall eines wirtschaftlichen Fehlschlags des Bauwerks trägt, bestehen.

Demnach unterliegen kommunale Grundstücksveräußerungen in Verbindung mit städtebaulichen Vorgaben oder Verträgen nur bei diesen besonderen Fallgestaltungen und bei Überschreitung des Schwellenwertes von 5,225 Millionen Euro für die Gesamtbauleistung einer europaweiten Ausschreibungspflicht.

Demzufolge kann festgestellt werden, dass Grundstücksgeschäfte für den Bau einer öffentlichen Tiefgarage, der Errichtung eines Gebäudes für die Stadtbücherei oder sonstiger städtischer Nutzung sowie die Anlegung einer öffentlichen Platzfläche unter diese Ausschreibungspflicht fallen.

Aus vergaberechtlichen Aspekten ist es daher zielführend, dass diese Nutzungen gemeinsam ausgeschrieben werden.

Die Verwaltung schlägt vor, das Baufeld 1 mit einer Grundstücksgröße von ca. 2.800 qm als ersten Bauabschnitt im Rahmen eines Investorenwettbewerbs europaweit auszuschreiben.

Im nächsten Schritt würde die Verwaltung diese europaweite Ausschreibung unter Beteiligung externer Berater vorbereiten.

Des Weiteren kann festgestellt werden, dass der Bau einer öffentlichen Tiefgarage bzw. die Schaffung öffentlicher Stellplätze unter bestimmten Voraussetzungen innerhalb des Sanierungsgebiets „Altstadt III“ förderfähig sind. Die konkreten Fördervoraussetzungen wird die Verwaltung mit der Förderstelle, dem Regierungspräsidium Karlsruhe, erörtern. Die Ergebnisse dieser Erörterung werden ebenfalls in die Ausschreibungsbedingungen einfließen.

Zudem soll das jeweilige konkrete Anforderungsprofil bzw. Raumprogramm der interessierten Ärzte bzw. Praxen eruiert und in den Anforderungskatalog eingearbeitet werden.

Ein besonders wichtiger Aspekt bei den Ausschreibungsbedingungen ist die klare Auflage an die Verfahrensteilnehmer, dass durch den Projektträger eine Mehrfachbeauftragung durchzuführen ist. Dies ist ein elementarer Baustein des vom Gemeinderat beschlossenen mehrstufigen Planungsverfahrens.

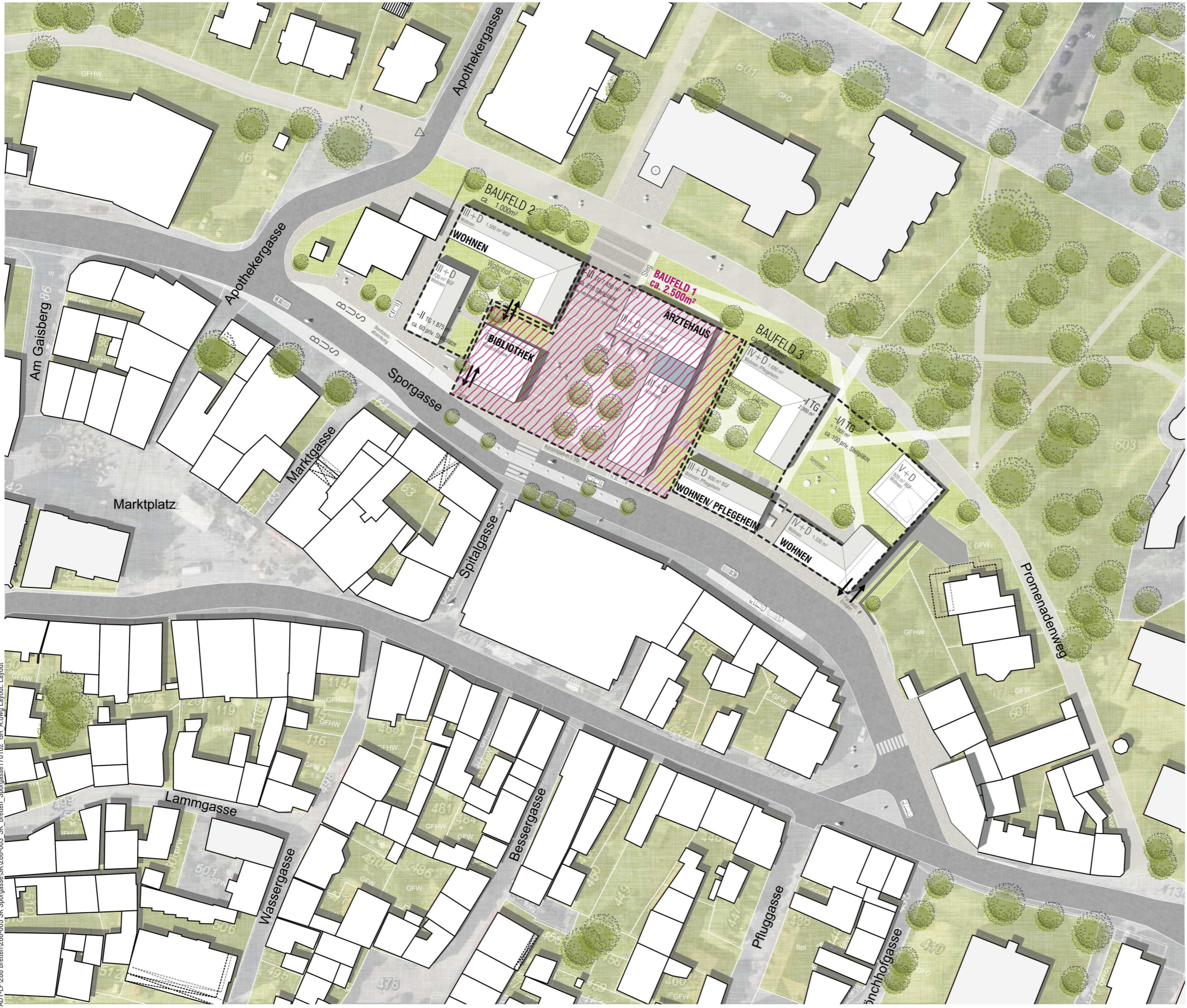
Der Gemeinderat beauftragt daher die Verwaltung mit der Vorbereitung der Ausschreibung für die Umsetzung des ersten Bauabschnitts. Das konkrete Ausschreibungsverfahren mit den inhaltlichen Rahmenbedingungen sind dem Gemeinderat vor Bekanntmachung der Ausschreibung vorzulegen.

Um Zustimmung zu den Beschlussanträgen Ziffern 1 und 2 wird gebeten.

.....  
Wolff  
Oberbürgermeister

**Anlagen:**

1. Variante A- Rahmenplan
2. Variante A- Aufteilung Baufelder
3. Variante A- Schemaschnitt
4. Variante B- Rahmenplan
5. Variante B- Aufteilung Baufelder
6. Variante B- Schemaschnitt



# Variante A - PLATZ 1.350m<sup>2</sup>

Entwurf: Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH

## Städtebauliche Kenndaten

- BGF Ärztehaus: ca. 2.150 m<sup>2</sup>
- BGF Stadtbibliothek: ca. 900 m<sup>2</sup>
- BGF Tiefgarage: ca. 12.600 m<sup>2</sup> mit ca. 370 Stellplätzen
- BGF Wohnen: ca. 6.940 m<sup>2</sup> - ca. 75 WE (oder Pflegeheim ca. 3.000m<sup>2</sup>- 30 Pflegeplätzen und 38 WE)

---

Geschossflächen gesamt ca. 22.600 m<sup>2</sup>  
 Geschossflächen ohne TG ca. 11.000 m<sup>2</sup>

---

GRZ : 0,4 (ohne TG, 3.300m<sup>2</sup> Grundfläche)  
 : 0,7 (mit TG, 5.750m<sup>2</sup> Grundfläche)

GFZ : 1,4 (bei 7.950 m<sup>2</sup> Bruttobauland, ohne TG)

Aufenthaltsfläche: 1.200 m<sup>2</sup> Platzfläche  
 + 150 m<sup>2</sup> Freitreppe

Maßstab 1:1.000

Stadt

Bretten

Sporgasse

Städtebauliches Konzept

Variante A

Stand 26.06.2017

Plan-Nr 56-01

**baldauf**  
ARCHITEKTEN  
STADTPLANER

**Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH**  
 Geschäftsführer: Prof. Dr. Ing. Gerd Baldauf  
 Schreiberstraße 27 · 70199 Stuttgart  
 Tel. 0711 967 87-0 · Fax 0711 967 87-22  
 www.baldaufarchitekten.de · info@baldaufarchitekten.de

S:\daten\STADT-LP\288 Bretten\288-003 SK Sporgasse\SK\288-003 SK\_Bretten\_Sporgasse\70102 GR\_A.dwg Layout/Layout





## Variante A - PLATZ 1.350m<sup>2</sup>

Entwurf: Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH

### Städtebauliche Kenndaten

BGF Ärztehaus: ca. 2.150 m<sup>2</sup>  
 BGF Stadtbibliothek: ca. 900 m<sup>2</sup>  
 BGF Tiefgarage: ca. 12.600 m<sup>2</sup> mit ca. 370 Stellplätzen

BGF Wohnen: ca. 6.940 m<sup>2</sup> - ca. 75 WE  
 (oder Pflegeheim ca. 3.000m<sup>2</sup>- 30 Pflegeplätzen und 38 WE)

Geschossflächen gesamt ca. 22.600 m<sup>2</sup>  
 Geschossflächen ohne TG ca. 11.000 m<sup>2</sup>

GRZ : 0,4 (ohne TG, 3.300m<sup>2</sup> Grundfläche)  
 : 0,7 (mit TG, 5.750m<sup>2</sup> Grundfläche)

GFZ : 1,4 (bei 7.950 m<sup>2</sup> Bruttobauland, ohne TG)

Aufenthaltsfläche: 1.200 m<sup>2</sup> Platzfläche  
 + 150 m<sup>2</sup> Freitreppe

Maßstab 1:1.000



Stadt

Bretten

Sporgasse

Städtebauliches Konzept

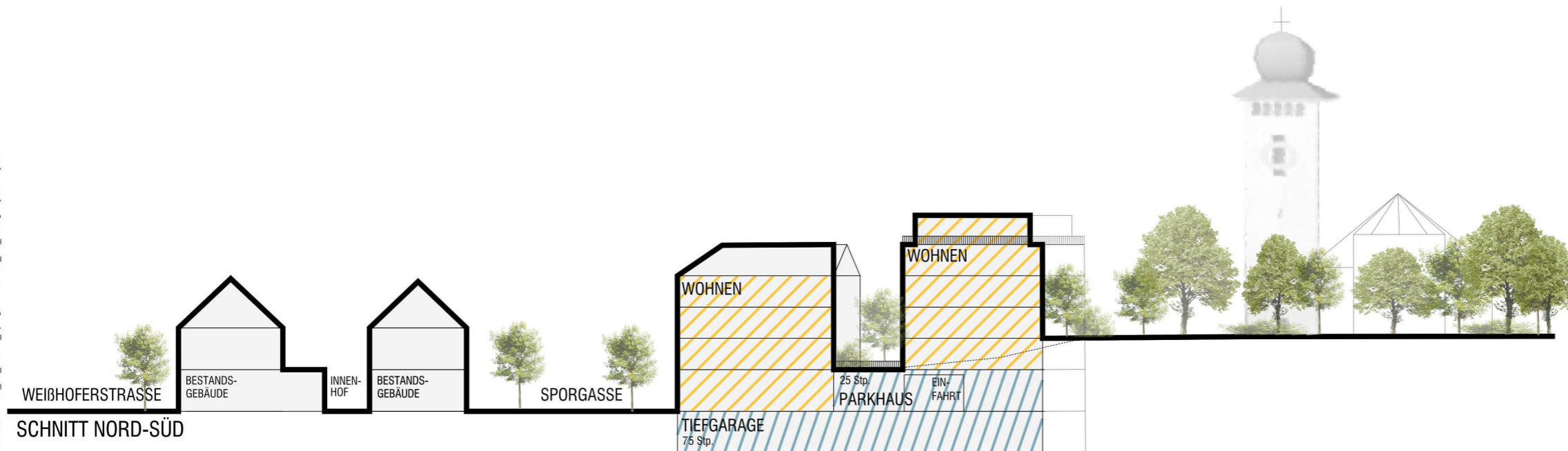
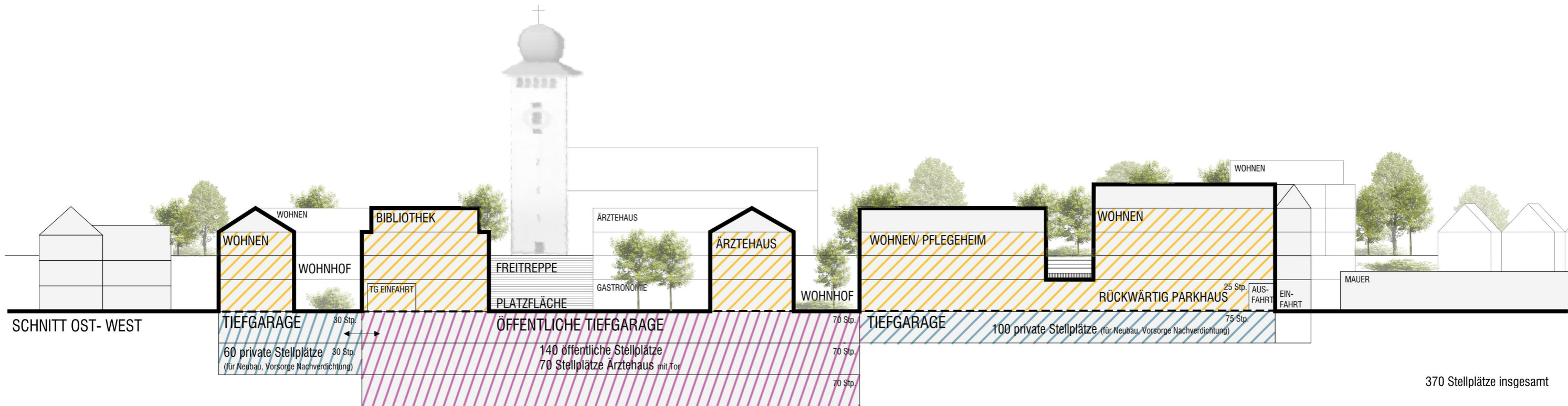
Variante A

Stand 26.06.2017

Plan-Nr 56-01

**baldauf**  
 ARCHITEKTEN  
 STADTPLANER

Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH  
 Geschäftsführer: Prof. Dr. Ing. Gerd Baldauf  
 Schreiberstraße 27 · 70199 Stuttgart  
 Tel. 0711 967 87-0 · Fax 0711 967 87-22  
 www.baldaufarchitekten.de · info@baldaufarchitekten.de



Maßstab 1:500



Stadt

Bretten

Sporgasse

Städtebauliches Konzept

Variante A

Stand 26.06.2017

Plan-Nr 60-01

**baldauf**  
ARCHITEKTEN  
STADTPLANER

**Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH**  
Geschäftsführer: Prof. Dr. Ing. Gerd Baldauf  
Schreiberstraße 27 · 70199 Stuttgart  
Tel. 0711 967 87-0 · Fax 0711 967 87-22  
www.baldaufarchitekten.de · info@baldaufarchitekten.de



## Variante B - Platz 1.750m<sup>2</sup>

Entwurf: Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH

### Städtebauliche Kenndaten

BGF Ärztehaus: ca. 2.350 m<sup>2</sup>  
 BGF Stadtbibliothek: ca. 900 m<sup>2</sup>  
 BGF Parken: ca. 9.600 m<sup>2</sup>  
 mit ca. 290/350 Stellplätzen  
 BGF Wohnen: ca. 5.560 m<sup>2</sup> - ca. 60 WE  
 (oder Pflegeheim mit 4.500m<sup>2</sup>/ 45 Pflegeplätzen + 25 WE)

Geschossfläche gesamt ca. 18.410 m<sup>2</sup>  
 Geschossfläche ohne TG ca. 9.800 m<sup>2</sup>

GRZ : 0,4 (ohne TG; 3.125 m<sup>2</sup> Grundfläche)  
 : 0,7 (mit TG; 5.800 m<sup>2</sup> Grundfläche)

GFZ : 1,2 (bei 7.950 m<sup>2</sup> Bruttobauland)

Aufenthaltsfläche: 1.600 m<sup>2</sup> Platzfläche  
 + 150 m<sup>2</sup> Freitreppe

Maßstab 1:1.000



Stadt

Bretten

Sporgasse

Städtebauliches Konzept

Variante B

Stand 26.06.2017

Plan-Nr 56-02

**baldauf**  
 ARCHITEKTEN  
 STADTPLANER

Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH  
 Geschäftsführer: Prof. Dr. Ing. Gerd Baldauf  
 Schreiberstraße 27 · 70199 Stuttgart  
 Tel. 0711 967 87-0 · Fax 0711 967 87-22  
 www.baldaufarchitekten.de · info@baldaufarchitekten.de



## Variante B - Platz 1.750m<sup>2</sup>

Entwurf: Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH

### Städtebauliche Kenndaten

BGF Ärztehaus: ca. 2.350 m<sup>2</sup>  
 BGF Stadtbibliothek: ca. 900 m<sup>2</sup>  
 BGF Parken: ca. 9.600 m<sup>2</sup>  
 mit ca. 290/350 Stellplätzen  
 BGF Wohnen: ca. 5.560 m<sup>2</sup> - ca. 60 WE  
 (oder Pflegeheim mit 4.500m<sup>2</sup>/ 45 Pflegeplätzen + 25 WE)

Geschossfläche gesamt ca. 18.410 m<sup>2</sup>  
 Geschossfläche ohne TG ca. 9.800 m<sup>2</sup>

GRZ : 0,4 (ohne TG; 3.125 m<sup>2</sup> Grundfläche)  
 : 0,7 (mit TG; 5.800 m<sup>2</sup> Grundfläche)

GFZ : 1,2 (bei 7.950 m<sup>2</sup> Bruttobauland)

Aufenthaltsfläche: 1.600 m<sup>2</sup> Platzfläche  
 + 150 m<sup>2</sup> Freitreppe

Maßstab 1:1.000



Stadt

Bretten

Sporgasse

Städtebauliches Konzept

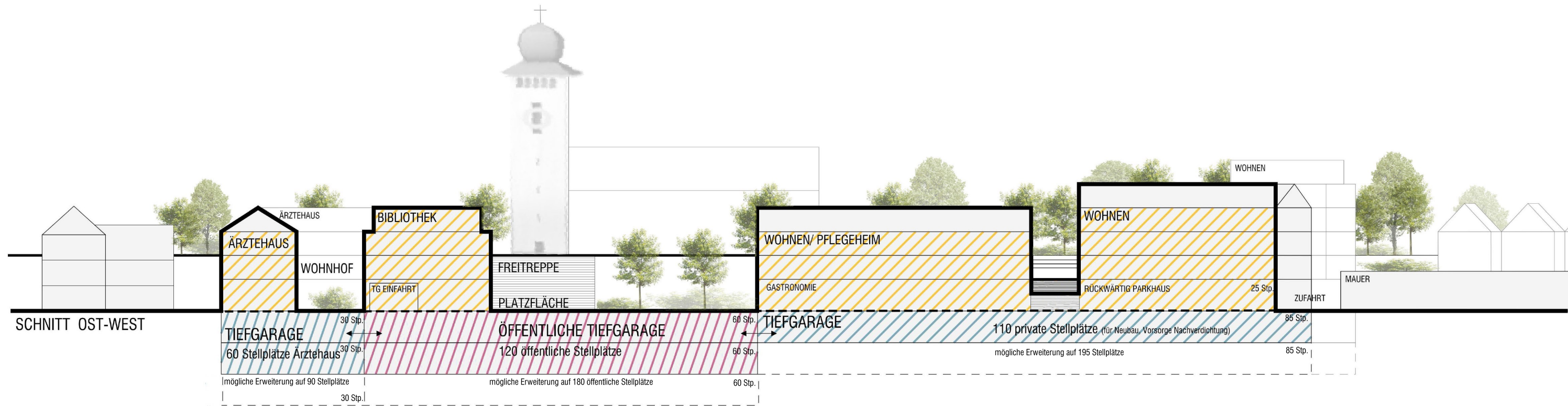
Variante B

Stand 26.06.2017

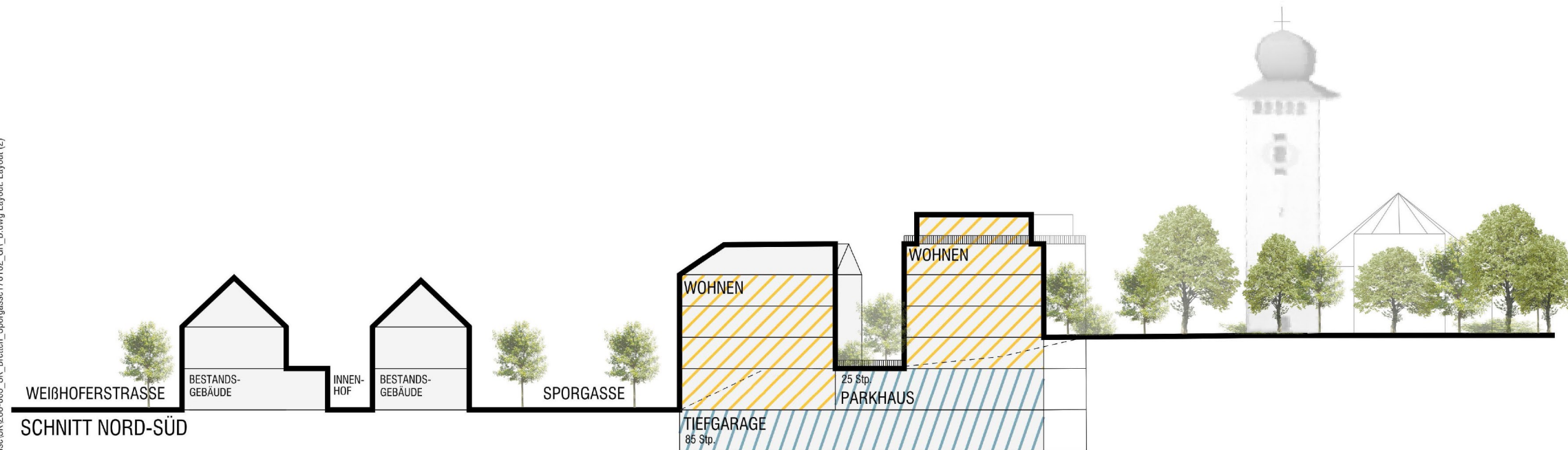
Plan-Nr 56-02

**baldauf**  
 ARCHITEKTEN  
 STADTPLANER

Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH  
 Geschäftsführer: Prof. Dr. Ing. Gerd Baldauf  
 Schreiberstraße 27 · 70199 Stuttgart  
 Tel. 0711 967 87-0 · Fax 0711 967 87-22  
 www.baldaufarchitekten.de · info@baldaufarchitekten.de



290 Stellplätze insgesamt  
 Erweiterung der öffentlichen Tiefgarage auf 3 Ebenen: 350 Stellplätze



Maßstab 1:500



Stadt

Bretten

Sporgasse

Städtebauliches Konzept

Variante B

Stand 26.06.2017

Plan-Nr 60-02

**baldauf**  
 ARCHITEKTEN  
 STADTPLANER

**Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH**  
 Geschäftsführer: Prof. Dr. Ing. Gerd Baldauf  
 Schreiberstraße 27 · 70199 Stuttgart  
 Tel. 0711 967 87-0 · Fax 0711 967 87-22  
 www.baldaufarchitekten.de · info@baldaufarchitekten.de

# Städtebauliches Konzept Bretten „Sporgassenareal“

11.07.2017

Melanchthon

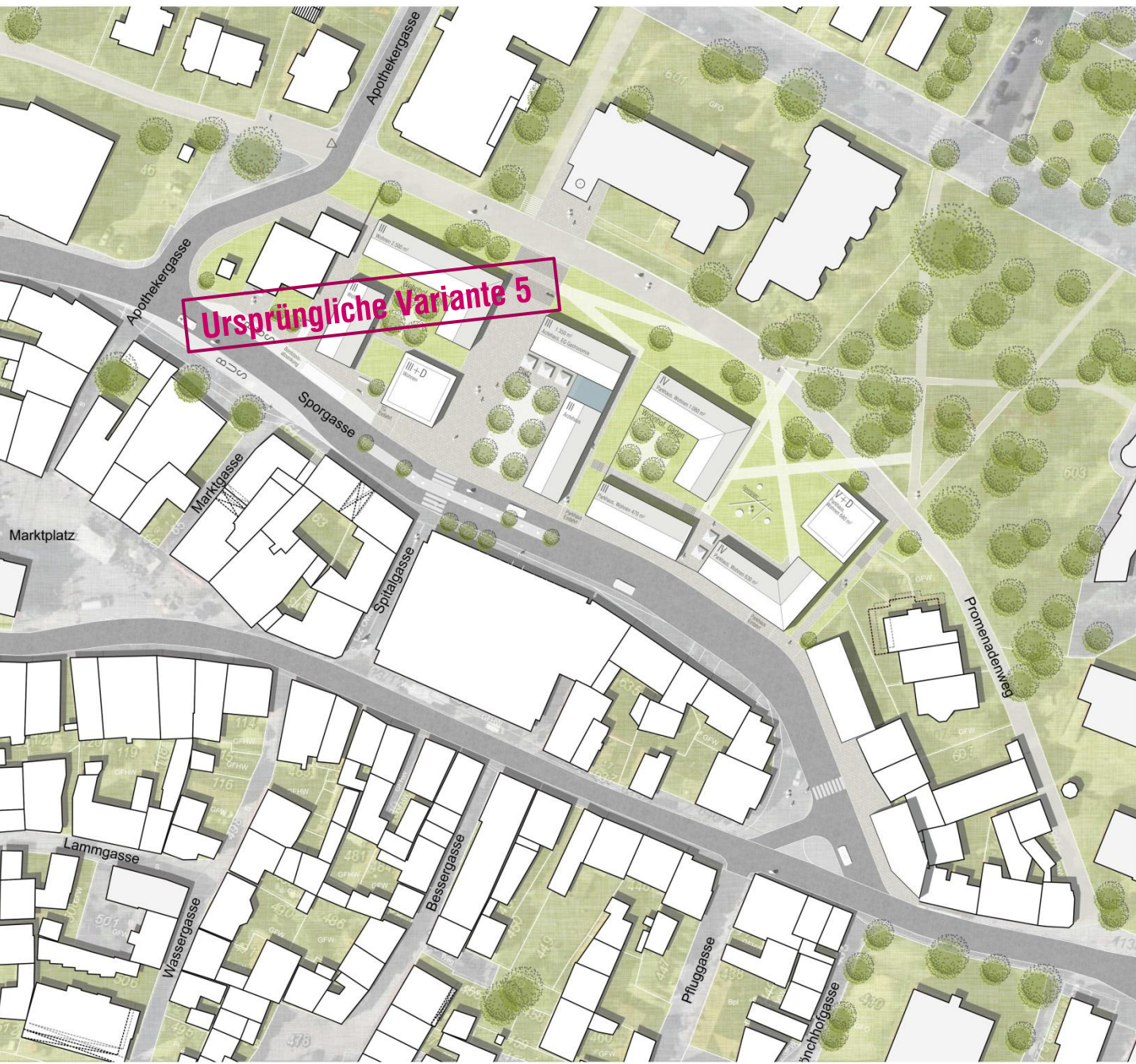


Stadt Bretten

baldau  
ARCHITEKTEN  
STADTPLANER



# Städtebauliches Konzept



## VARIANTE 5 **PLATZ 1.150 m<sup>2</sup>**

Entwurf: Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH

### Städtebauliche Kenndaten

- BGF Ärztehaus : ca. 1.350 m<sup>2</sup>
- BGF Parken : ca. 13.900 m<sup>2</sup>  
mit ca. 440 Stellplätzen auf 4 Ebenen
- BGF Wohnen : ca. 5.350 m<sup>2</sup> - ca. 57 WE

Geschossflächen gesamt ca. 20.500 m<sup>2</sup>  
 Geschossflächen ohne TG ca. 9.000 m<sup>2</sup>

GRZ : 0,45 (ohne TG, 3.570m<sup>2</sup> Grundfläche)  
 : 0,65 (mit TG, 5.200m<sup>2</sup> Grundfläche)

GFZ : 1,1 (bei 7.950 m<sup>2</sup> Bruttobauland, ohne TG)

Platzfläche : ca. 1.150 m<sup>2</sup>

Maßstab 1:1.000 N

Stadt

Bretten

Sporgasse

Städtebauliches Konzept

Variante 6

Stand 15.02.2017

Plan-Nr 56-01

**baldauf**  
ARCHITEKTEN  
STADTPLANER

Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH  
 Geschäftsführer: Prof. Dr. Ing. Gerd Baldauf  
 Schreiberstraße 27 · 70199 Stuttgart  
 Tel. 0711 967 87-0 · Fax 0711 967 87-22  
 www.baldaufarchitekten.de · info@baldaufarchitekten.de



## VARIANTE A PLATZ 1.350 m<sup>2</sup>

Entwurf: Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH

### Städtebauliche Kenndaten

BGF Ärztehaus: ca. 2.150 m<sup>2</sup>  
BGF Stadtbibliothek: ca. 900 m<sup>2</sup>  
BGF Tiefgarage: ca. 12.600 m<sup>2</sup> mit ca. 370 Stellplätzen

BGF Wohnen: ca. 6.940 m<sup>2</sup> - ca. 75 WE  
(oder Pflegeheim ca. 3.000m<sup>2</sup>- 30 Pflegeplätzen und 38 WE)

Geschossflächen gesamt ca. 22.600 m<sup>2</sup>  
Geschossflächen ohne TG ca. 11.000 m<sup>2</sup>

GRZ : 0,4 (ohne TG, 3.300m<sup>2</sup> Grundfläche)  
: 0,7 (mit TG, 5.750m<sup>2</sup> Grundfläche)

GFZ : 1,4 (bei 7.950 m<sup>2</sup> Bruttobauland, ohne TG)

Aufenthaltsfläche: 1.200 m<sup>2</sup> Platzfläche + 150 m<sup>2</sup> Freitreppe

Maßstab 1:1.000



Stadt

Bretten

Sporgasse

Städtebauliches Konzept

Variante A

Stand 26.06.2017

Plan-Nr 56-01

**baldauf**  
ARCHITEKTEN  
STADTPLANER

Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH  
Geschäftsführer: Prof. Dr. Ing. Gerd Baldauf  
Schreiberstraße 27 · 70199 Stuttgart  
Tel. 0711 967 87-0 · Fax 0711 967 87-22  
www.baldaufarchitekten.de · info@baldaufarchitekten.de





## VARIANTE A PLATZ 1.350 m<sup>2</sup>

Entwurf: Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH

### Städtebauliche Kenndaten

- BGF Ärztehaus: ca. 2.150 m<sup>2</sup>
- BGF Stadtbibliothek: ca. 900 m<sup>2</sup>
- BGF Tiefgarage: ca. 12.600 m<sup>2</sup> mit ca. 370 Stellplätzen
  
- BGF Wohnen: ca. 6.940 m<sup>2</sup> - ca. 75 WE  
(oder Pflegeheim ca. 3.000m<sup>2</sup>- 30 Pflegeplätzen und 38 WE)

Geschossflächen gesamt ca. 22.600 m<sup>2</sup>  
Geschossflächen ohne TG ca. 11.000 m<sup>2</sup>

GRZ : 0,4 (ohne TG, 3.300m<sup>2</sup> Grundfläche)  
: 0,7 (mit TG, 5.750m<sup>2</sup> Grundfläche)

GFZ : 1,4 (bei 7.950 m<sup>2</sup> Bruttobauland, ohne TG)

Aufenthaltsfläche: 1.200 m<sup>2</sup> Platzfläche + 150 m<sup>2</sup> Freitreppe

Maßstab 1:1.000

Stadt

Bretten

Sporgasse

Städtebauliches Konzept

Variante A

Stand 26.06.2017

Plan-Nr 56-01

**baldauf**  
ARCHITEKTEN  
STADTPLANER

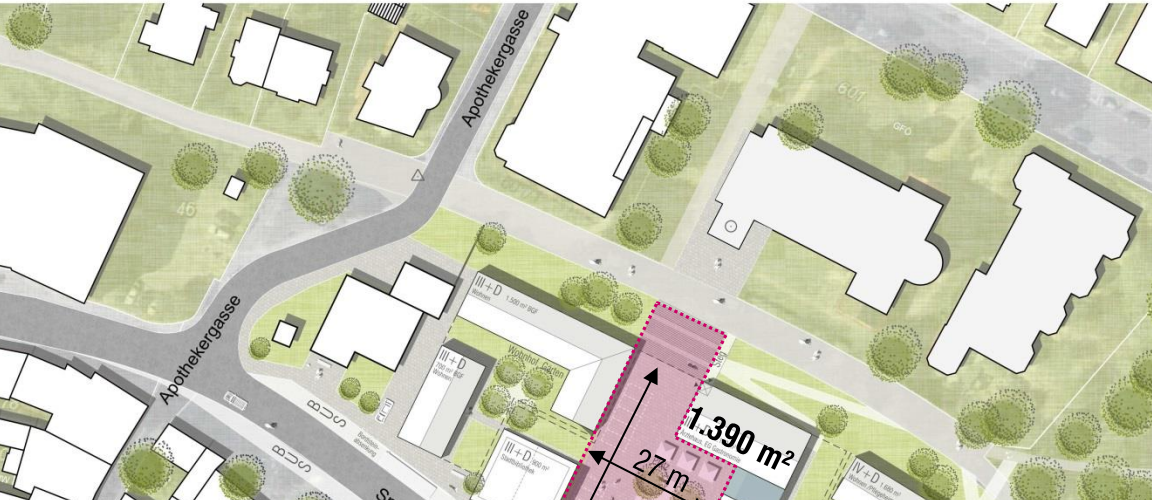
Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH  
Geschäftsführer: Prof. Dr. Ing. Gerd Baldauf  
Schreiberstraße 27 · 70199 Stuttgart  
Tel. 0711 967 87-0 · Fax 0711 967 87-22  
www.baldaufarchitekten.de · info@baldaufarchitekten.de

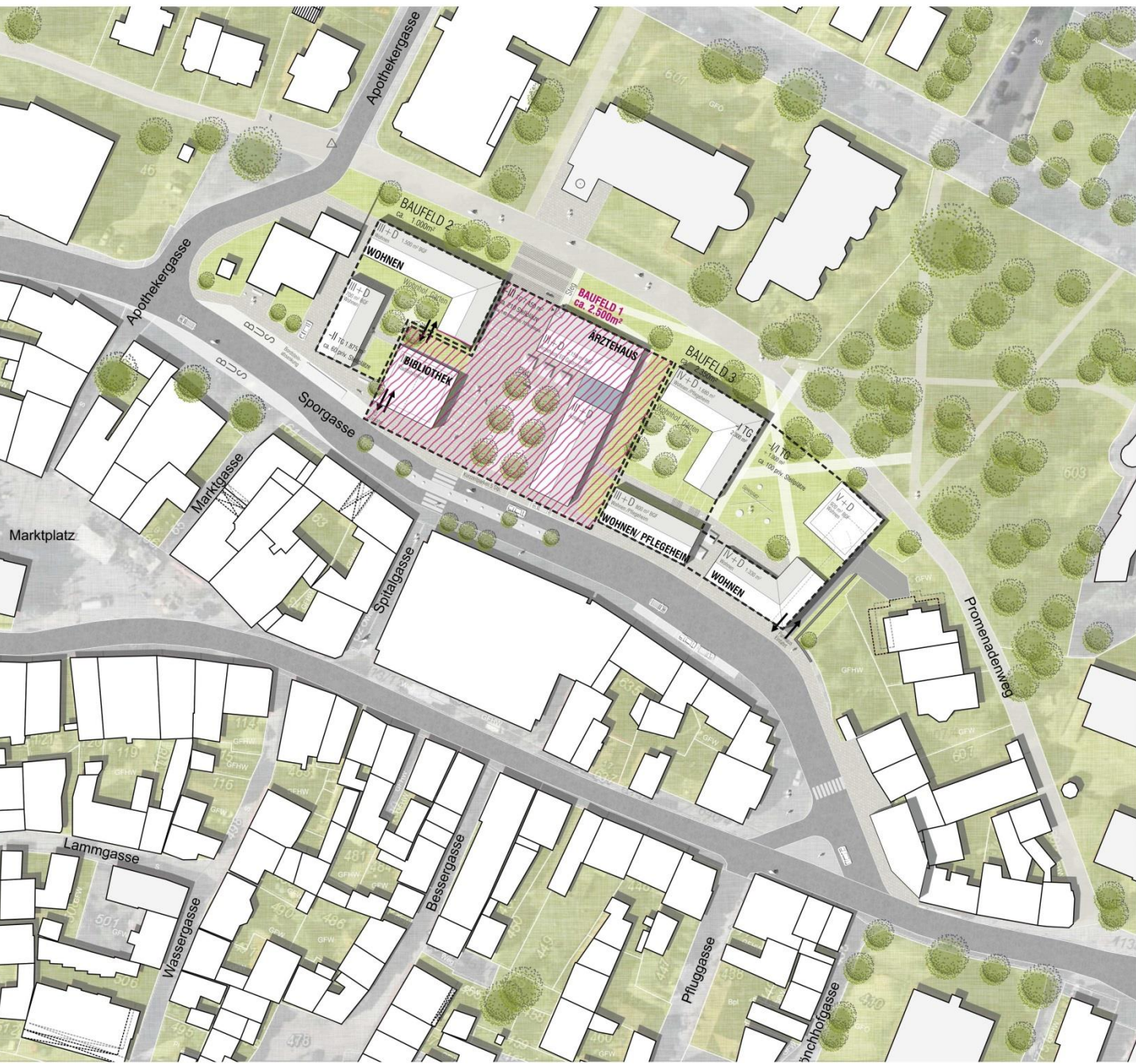
# Städtebauliches Konzept



Campo Manin, Venedig (1.375m<sup>2</sup>)

# Städtebauliches Konzept





## VARIANTE A **PLATZ 1.350 m<sup>2</sup>**

Entwurf: Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH

### Städtebauliche Kenndaten

BGF Ärztehaus: ca. 2.150 m<sup>2</sup>  
BGF Stadtbibliothek: ca. 900 m<sup>2</sup>  
BGF Tiefgarage: ca. 12.600 m<sup>2</sup> mit ca. 370 Stellplätzen

BGF Wohnen: ca. 6.940 m<sup>2</sup> - ca. 75 WE  
(oder Pflegeheim ca. 3.000m<sup>2</sup>- 30 Pflegeplätzen und 38 WE)

Geschossflächen gesamt ca. 22.600 m<sup>2</sup>  
Geschossflächen ohne TG ca. 11.000 m<sup>2</sup>

GRZ : 0,4 (ohne TG, 3.300m<sup>2</sup> Grundfläche)  
: 0,7 (mit TG, 5.750m<sup>2</sup> Grundfläche)

GFZ : 1,4 (bei 7.950 m<sup>2</sup> Bruttobauland, ohne TG)

Aufenthaltsfläche: 1.200 m<sup>2</sup> Platzfläche  
+ 150 m<sup>2</sup> Freitreppe

Maßstab 1:1.000

Stadt

Bretten

Sporgasse

Städtebauliches Konzept

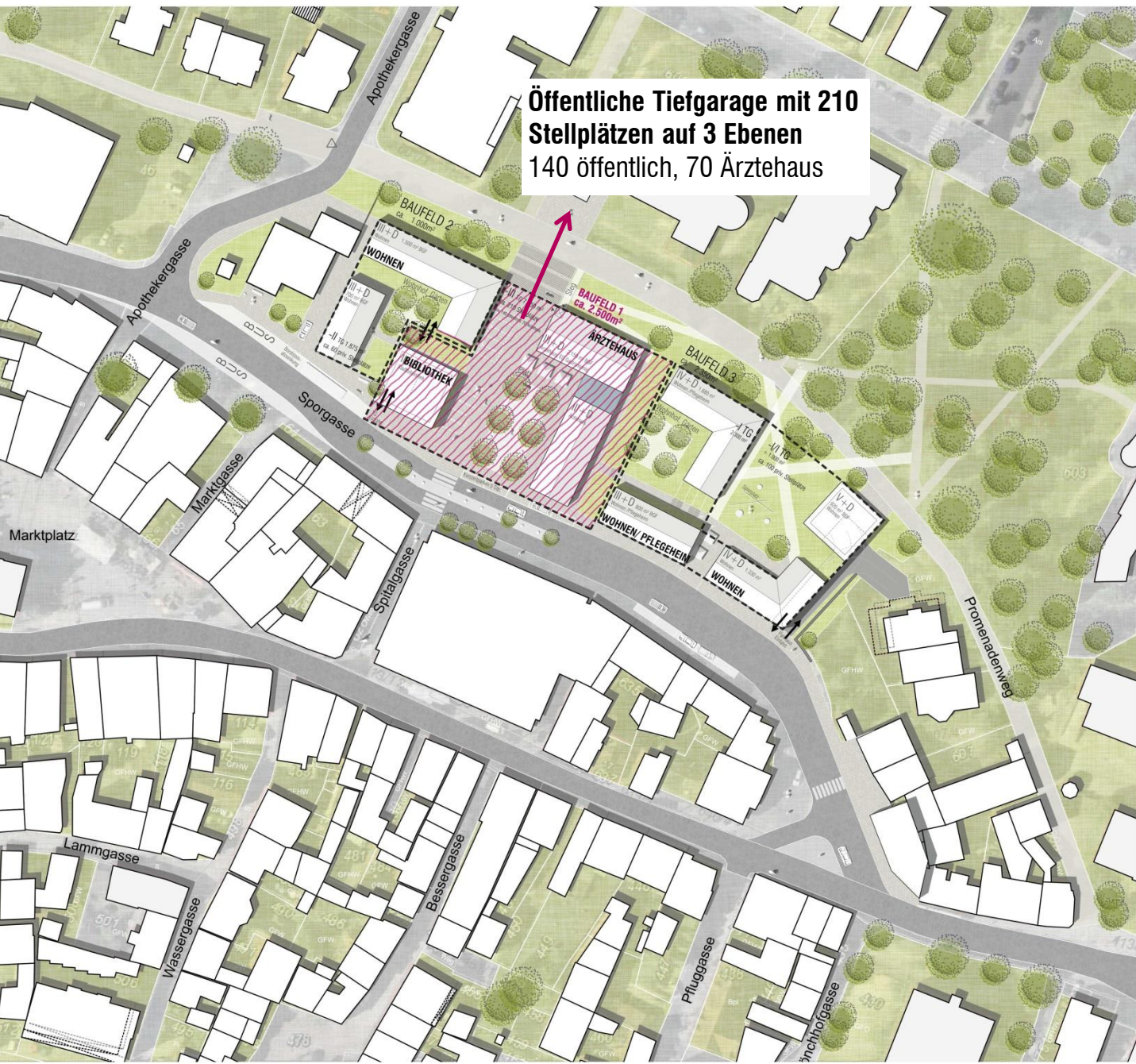
Variante A

Stand 26.06.2017

Plan-Nr 56-01

**baldauf**  
ARCHITEKTEN  
STADTPLANER

Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH  
Geschäftsführer: Prof. Dr. Ing. Gerd Baldauf  
Schreiberstraße 27 · 70199 Stuttgart  
Tel. 0711 967 87-0 · Fax 0711 967 87-22  
www.baldaufarchitekten.de · info@baldaufarchitekten.de



**Öffentliche Tiefgarage mit 210 Stellplätzen auf 3 Ebenen**  
 140 öffentlich, 70 Ärztehaus

## VARIANTE A PLATZ 1.350 m<sup>2</sup>

Entwurf: Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH

### Städtebauliche Kenndaten

BGF Ärztehaus: ca. 2.150 m<sup>2</sup>  
 BGF Stadtbibliothek: ca. 900 m<sup>2</sup>  
 BGF Tiefgarage: ca. 12.600 m<sup>2</sup> mit ca. 370 Stellplätzen

BGF Wohnen: ca. 6.940 m<sup>2</sup> - ca. 75 WE  
 (oder Pflegeheim ca. 3.000m<sup>2</sup>- 30 Pflegeplätzen und 38 WE)

Geschossflächen gesamt ca. 22.600 m<sup>2</sup>  
 Geschossflächen ohne TG ca. 11.000 m<sup>2</sup>

GRZ : 0,4 (ohne TG, 3.300m<sup>2</sup> Grundfläche)  
 : 0,7 (mit TG, 5.750m<sup>2</sup> Grundfläche)

GFZ : 1,4 (bei 7.950 m<sup>2</sup> Bruttobauland, ohne TG)

Aufenthaltsfläche: 1.200 m<sup>2</sup> Platzfläche  
 + 150 m<sup>2</sup> Freitreppe

Maßstab 1:1.000

Stadt

Bretten

Sporgasse

Städtebauliches Konzept

Variante A

Stand 26.06.2017

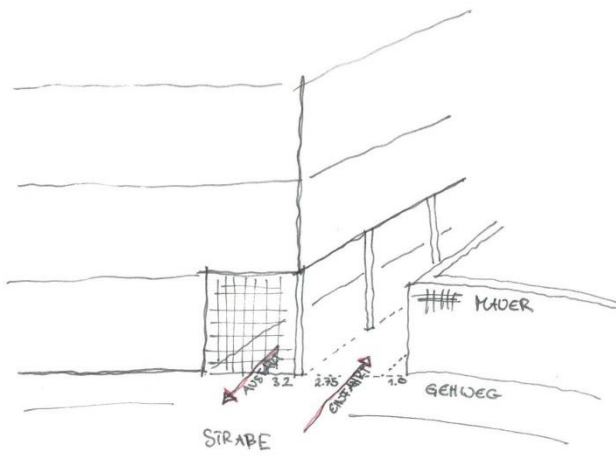
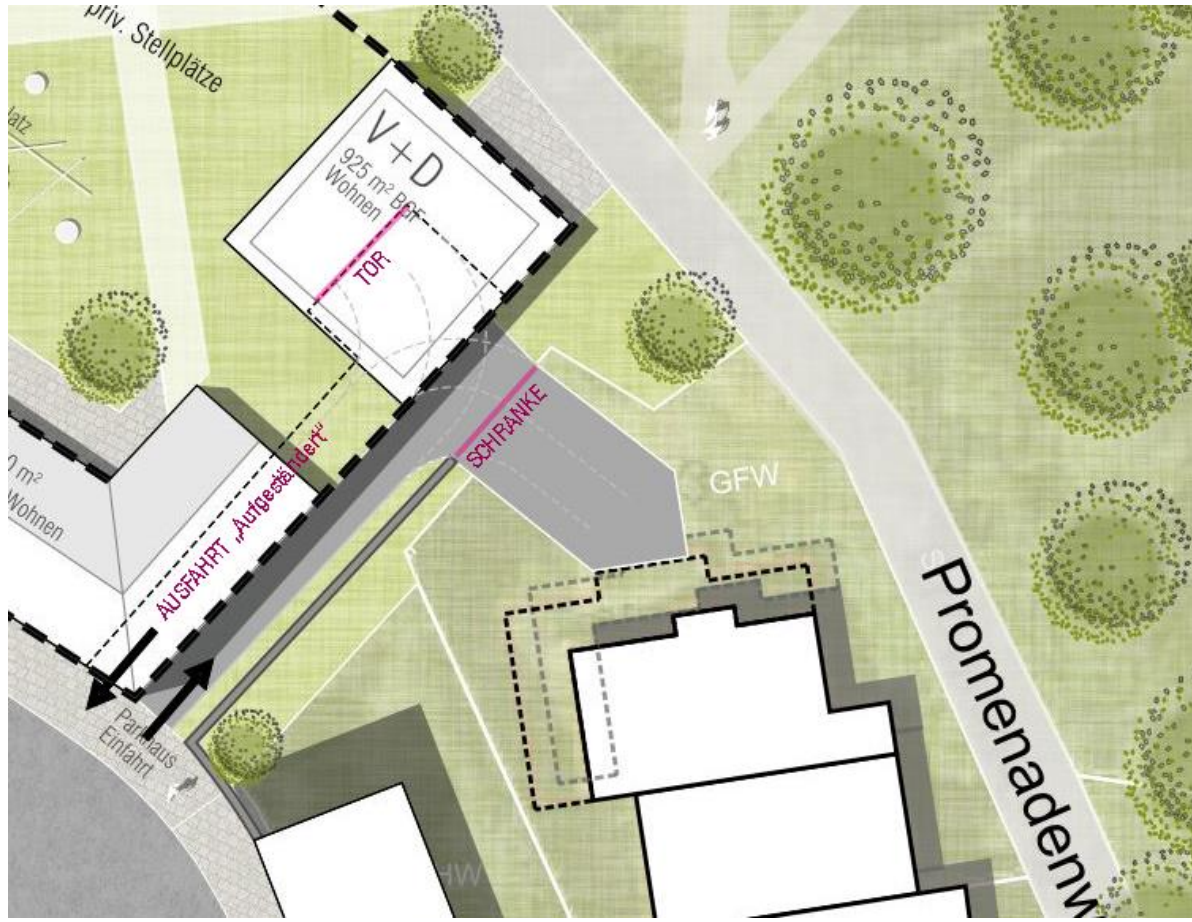
Plan-Nr 56-01

**baldauf**  
 ARCHITEKTEN  
 STADTPLANER

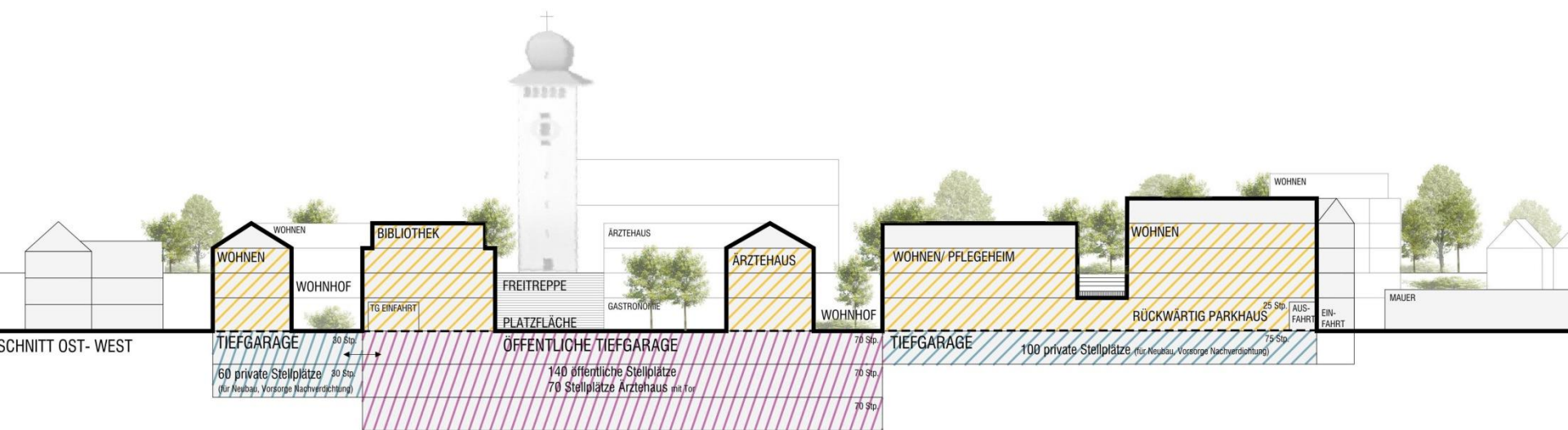
Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH  
 Geschäftsführer: Prof. Dr. Ing. Gerd Baldauf  
 Schreiberstraße 27 · 70199 Stuttgart  
 Tel. 0711 967 87-0 · Fax 0711 967 87-22  
 www.baldaufarchitekten.de · info@baldaufarchitekten.de

# Städtebauliches Konzept

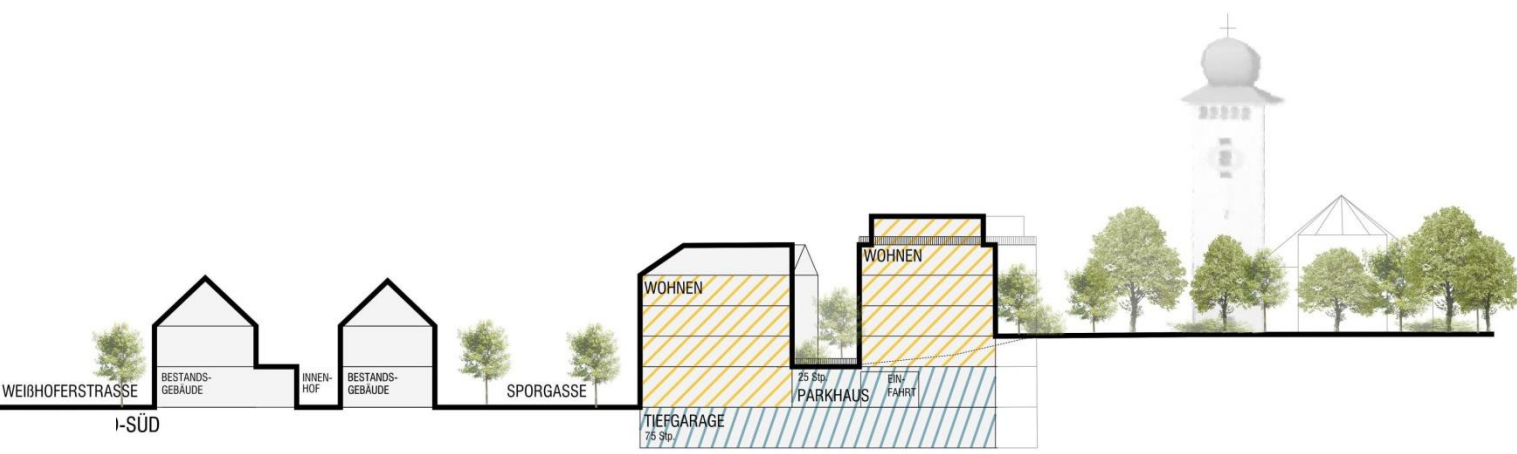
## Prinzip Zufahrt Ost



# Städtebauliches Konzept – Variante B



**370 Stellplätze insgesamt**



# Städtebauliches Konzept - Variante A



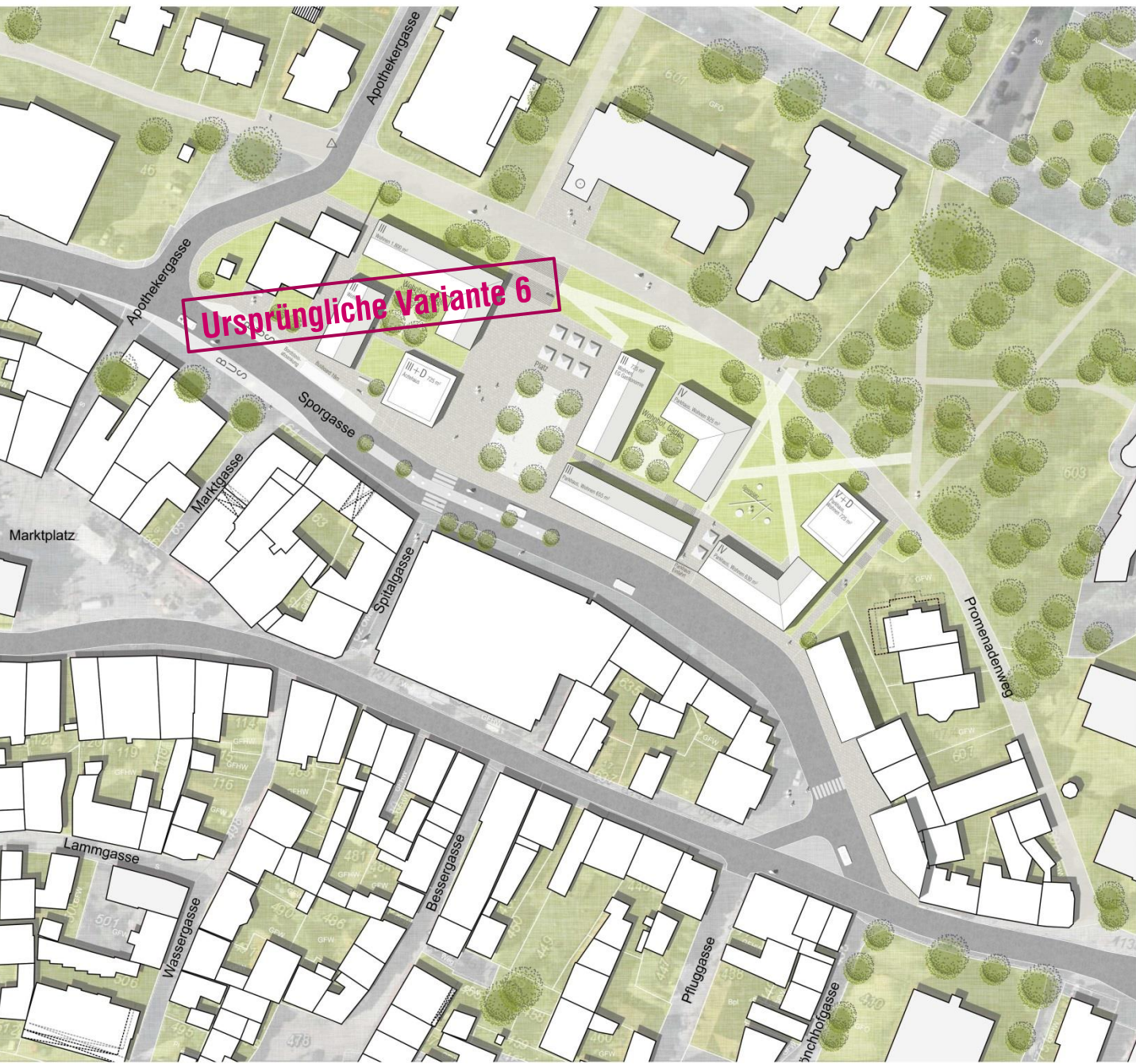
1.350 m<sup>2</sup>  
**45 Personen\***

\* Ein Platz wirkt verlassen, wenn er eine Größe von mehr als **30 qm pro Person** hat, die sich zeitgleich auf ihm aufhalten.





# Städtebauliches Konzept



## VARIANTE 6 PLATZ 1.750 m<sup>2</sup>

Entwurf: Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH

### Städtebauliche Kenndaten

- BGF Ärztehaus : ca. 725 m<sup>2</sup>
- BGF Parken : ca. 13.660 m<sup>2</sup>  
mit ca. 460 Stellplätzen auf 4 Ebenen
- BGF Wohnen : ca. 5.460 m<sup>2</sup> - ca. 58 WE

Geschossfläche gesamt ca. 19.845 m<sup>2</sup>  
 Geschossfläche ohne TG ca. 9.850 m<sup>2</sup>

GRZ : 0,45 (ohne TG; 3520 m<sup>2</sup> Grundfläche)  
 : 0,63 (mit TG; 5.000 m<sup>2</sup> Grundfläche)

GFZ : 1,2 (bei 7.950 m<sup>2</sup> Bruttobauland)

Maßstab 1:1.000

Stadt

Bretten

Sporgasse

Städtebauliches Konzept

Variante 8

Stand 07.02.2017

Plan-Nr 56-03

**baldauf**  
ARCHITEKTEN  
STADTPLANER

**Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH**  
 Geschäftsführer: Prof. Dr. Ing. Gerd Baldauf  
 Schreiberstraße 27 · 70199 Stuttgart  
 Tel. 0711 967 87-0 · Fax 0711 967 87-22  
 www.baldaufarchitekten.de · info@baldaufarchitekten.de

# Städtebauliches Konzept Anpassung der Baukörper an Raumprogramm



## VARIANTE B PLATZ 1.750 m<sup>2</sup>

Entwurf: Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH

### Städtebauliche Kenndaten

BGF Ärztehaus:	ca. 2.350 m <sup>2</sup>
BGF Stadtbibliothek:	ca. 900 m <sup>2</sup>
BGF Parken:	ca. 9.600 m <sup>2</sup> mit ca. 290/350 Stellplätzen
BGF Wohnen:	ca. 5.560 m <sup>2</sup> - ca. 60 WE (oder Pflegeheim mit 4.500m <sup>2</sup> / 45 Pflegeplätzen + 25 WE)
-----	
Geschossfläche gesamt	ca. 18.410 m <sup>2</sup>
Geschossfläche ohne TG	ca. 9.800 m <sup>2</sup>
-----	

GRZ	: 0,4 (ohne TG; 3.125 m <sup>2</sup> Grundfläche)
	: 0,7 (mit TG; 5.800 m <sup>2</sup> Grundfläche)

GFZ : 1,2 (bei 7.950 m<sup>2</sup> Bruttobauland)

Aufenthaltsfläche: 1.600 m<sup>2</sup> Platzfläche  
+ 150 m<sup>2</sup> Freitreppe

Maßstab 1:1.000 ⊕

Stadt
Bretten
Sporgasse
Städtebauliches Konzept
Variante B

Stand 26.06.2017  
Plan-Nr 56-02

**baldauf**  
ARCHITEKTEN  
STADTPLANER

**Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH**  
Geschäftsführer: Prof. Dr. Ing. Gerd Baldauf  
Schreiberstraße 27 · 70199 Stuttgart  
Tel. 0711 967 87-0 · Fax 0711 967 87-22  
www.baldaufarchitekten.de · info@baldaufarchitekten.de

# Städtebauliches Konzept



Campo Margherita, Venedig

# Städtebauliches Konzept





## VARIANTE B **PLATZ 1.750 m²**

Entwurf: Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH

### Städtebauliche Kenndaten

BGF Ärztehaus:	ca. 2.350 m²
BGF Stadtbibliothek:	ca. 900 m²
BGF Parken:	ca. 9.600 m² mit ca. 290/350 Stellplätzen
BGF Wohnen:	ca. 5.560 m² - ca. 60 WE (oder Pflegeheim mit 4.500m²/ 45 Pflegeplätzen + 25 WE)
-----	
Geschossfläche gesamt	ca. 18.410 m²
Geschossfläche ohne TG	ca. 9.800 m²
-----	

GRZ : 0,4 (ohne TG; 3.125 m² Grundfläche)  
: 0,7 (mit TG; 5.800 m² Grundfläche)

GFZ : 1,2 (bei 7.950 m² Bruttobauland)

Aufenthaltsfläche: 1.600 m² Platzfläche  
+ 150 m² Freitreppe

Maßstab 1:1.000

Stadt

Bretten

Sporgasse

Städtebauliches Konzept

Variante B

Stand 26.06.2017

Plan-Nr 56-02

**baldauf**  
ARCHITEKTEN  
STADTPLANER

Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH  
Geschäftsführer: Prof. Dr. Ing. Gerd Baldauf  
Schreiberstraße 27 · 70199 Stuttgart  
Tel. 0711 967 87-0 · Fax 0711 967 87-22  
www.baldaufarchitekten.de · info@baldaufarchitekten.de



**Tiefgarage auf 2 Ebenen**  
120 öffentlich, 60 Ärztehaus

**Tiefgarage auf 3 Ebenen**  
180 öffentlich, 60/90 Ärztehaus

## VARIANTE B PLATZ 1.750 m<sup>2</sup>

Entwurf: Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH

### Städtebauliche Kenndaten

BGF Ärztehaus:	ca. 2.350 m <sup>2</sup>
BGF Stadtbibliothek:	ca. 900 m <sup>2</sup>
BGF Parken:	ca. 9.600 m <sup>2</sup>
	mit ca. 290/350 Stellplätzen
BGF Wohnen:	ca. 5.560 m <sup>2</sup> - ca. 60 WE
	(oder Pflegeheim mit 4.500m <sup>2</sup> / 45 Pflegeplätzen + 25 WE)
-----	
Geschossfläche gesamt	ca. 18.410 m <sup>2</sup>
Geschossfläche ohne TG	ca. 9.800 m <sup>2</sup>
-----	

GRZ	: 0,4 (ohne TG; 3.125 m <sup>2</sup> Grundfläche)
	: 0,7 (mit TG; 5.800 m <sup>2</sup> Grundfläche)

GFZ : 1,2 (bei 7.950 m<sup>2</sup> Bruttobauland)

Aufenthaltsfläche: 1.600 m<sup>2</sup> Platzfläche  
+ 150 m<sup>2</sup> Freitreppe

Maßstab 1:1.000

Stadt

Bretten

Sporgasse

Städtebauliches Konzept

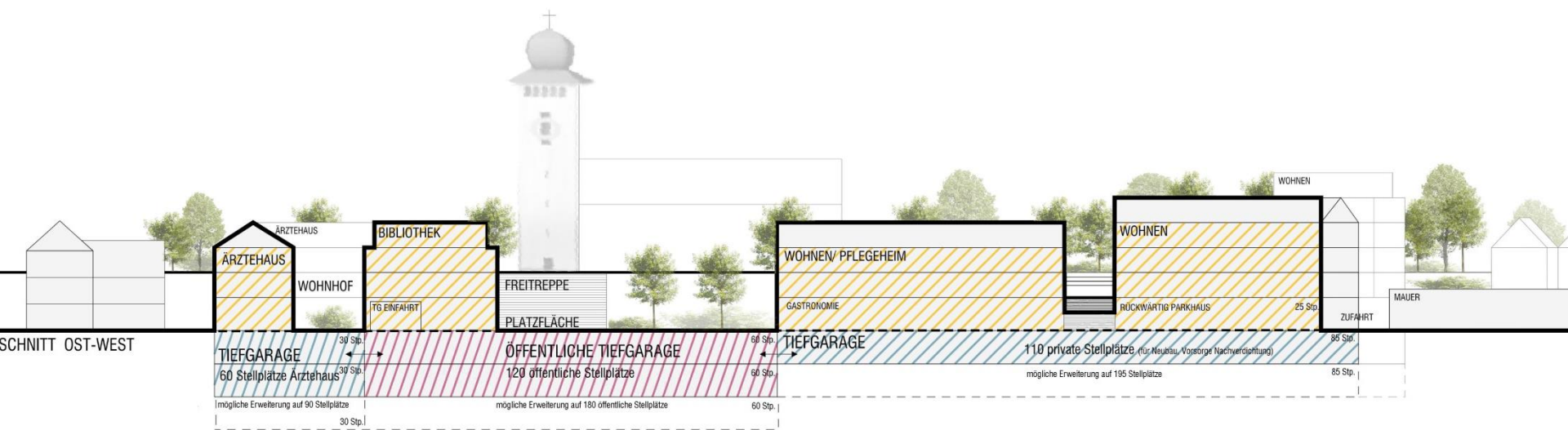
Variante B

Stand 26.06.2017

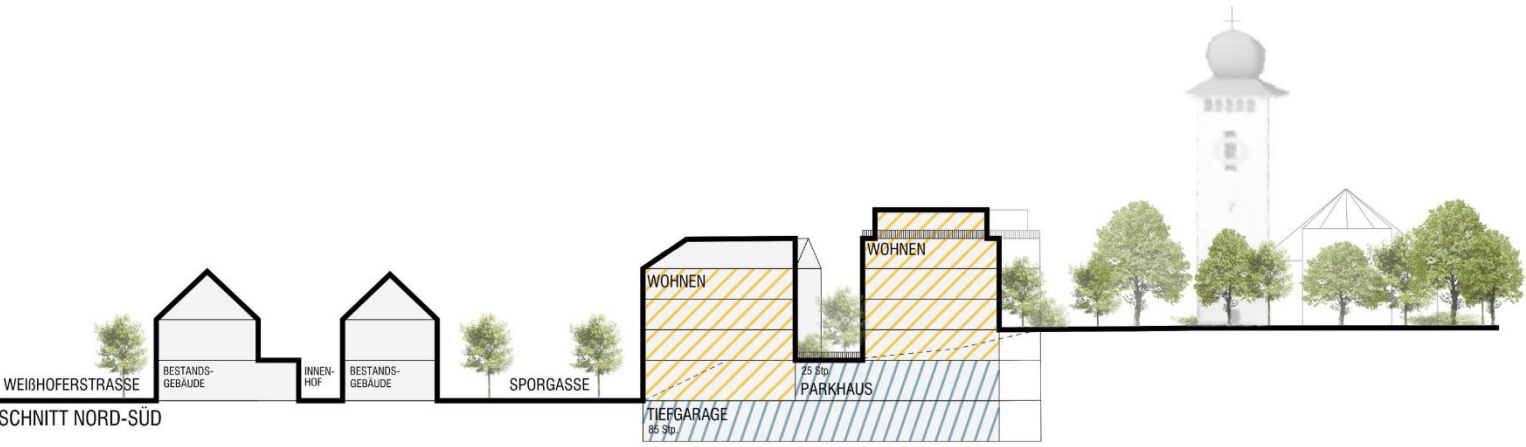
Plan-Nr 56-02

**Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH**  
 Geschäftsführer: Prof. Dr. Ing. Gerd Baldauf  
 Schreiberstraße 27 · 70199 Stuttgart  
 Tel. 0711 967 87-0 · Fax 0711 967 87-22  
 www.baldaufarchitekten.de · info@baldaufarchitekten.de

# Städtebauliches Konzept – Variante B



**290 Stellplätze insgesamt**  
 Erweiterung der öffentlichen Tiefgarage auf 3 Ebenen: 350 Stellplätze



# Städtebauliches Konzept – Variante B

 1.800m<sup>2</sup> -  
**60 Personen\***  
 \* Ein Platz wirkt verlassen, wenn er eine Größe von mehr als 30 qm pro Person hat, die sich zeitgleich auf ihm aufhalten.

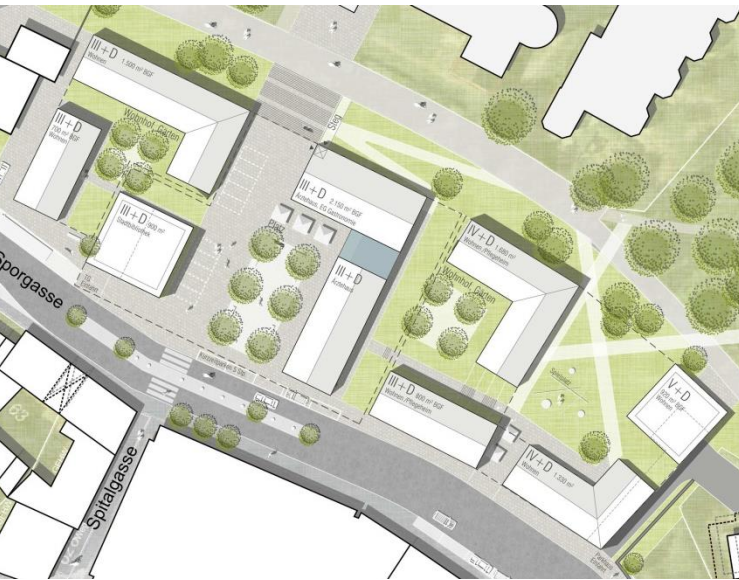


VARIANTE:  
ERGÄNZENDES  
GASTRONOMIEGEBÄUDE



# ÜBERSICHT VARIANTEN

## Variante A - Platz 1.350m<sup>2</sup>



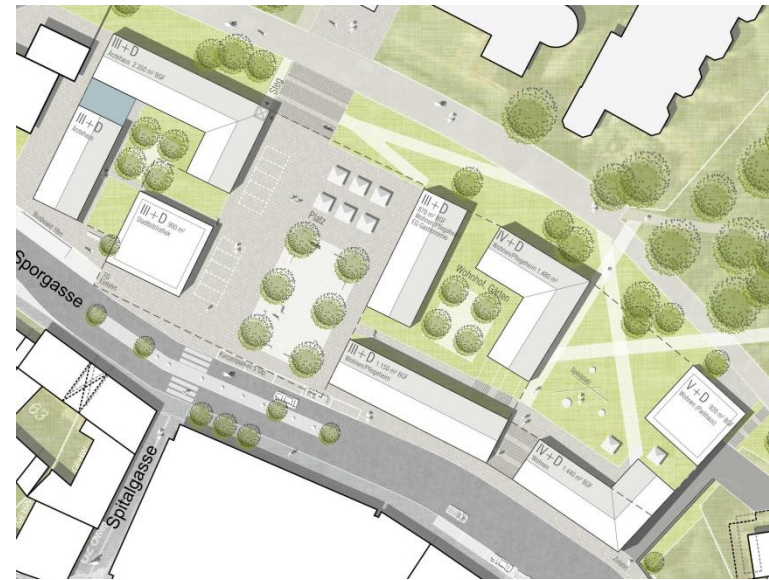
Platzfläche  
- ca. 1.350m<sup>2</sup>

ohne Pflegeheim  
- ca. 75 WE

mit Pflegeheim  
- 30 Pflegeplätze und  
ca. 38 WE

140 öffentliche  
Stp. auf 3 Ebenen

## Variante B - Platz 1.750m<sup>2</sup>

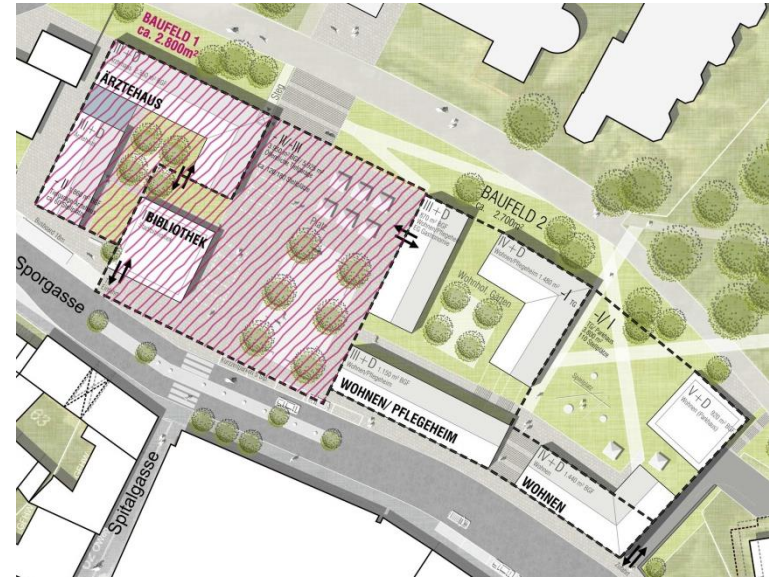
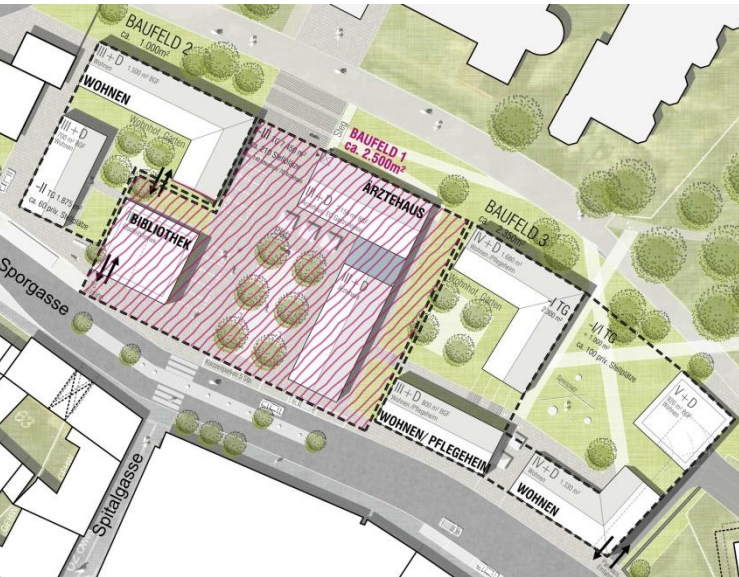


Platzfläche  
- ca. 1.750m<sup>2</sup>

ohne Pflegeheim  
- ca. 60 WE

mit Pflegeheim  
- 45 Pflegeplätze  
und ca. 25 WE

120/ 180  
öffentliche Stp.  
auf 2/3 Ebenen



## Agenda – Weitere Verfahrensschritte

1. Investorenauswahlverfahren
2. Durchführung eines Architektenwettbewerbs
3. Bebauungsplan der Innenentwicklung §13a BauGB
4. Parallelverfahren FNP-Änderung

**baldauf**  
ARCHITEKTEN  
STADTPLANER

**Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH**

Geschäftsführer: Prof. Dr. Ing. Gerd Baldauf

Freier Architekt BDA und Stadtplaner

Schreiberstraße 27 · 70199 Stuttgart

Tel. 0711 967 87-0 · Fax 0711 967 87-22

[info@baldaufarchitekten.de](mailto:info@baldaufarchitekten.de) · [www.baldaufarchitekten.de](http://www.baldaufarchitekten.de)