

# Workshop Bretten „Sporgassenareal“

21.03.2017

Melanchthon



Stadt Bretten

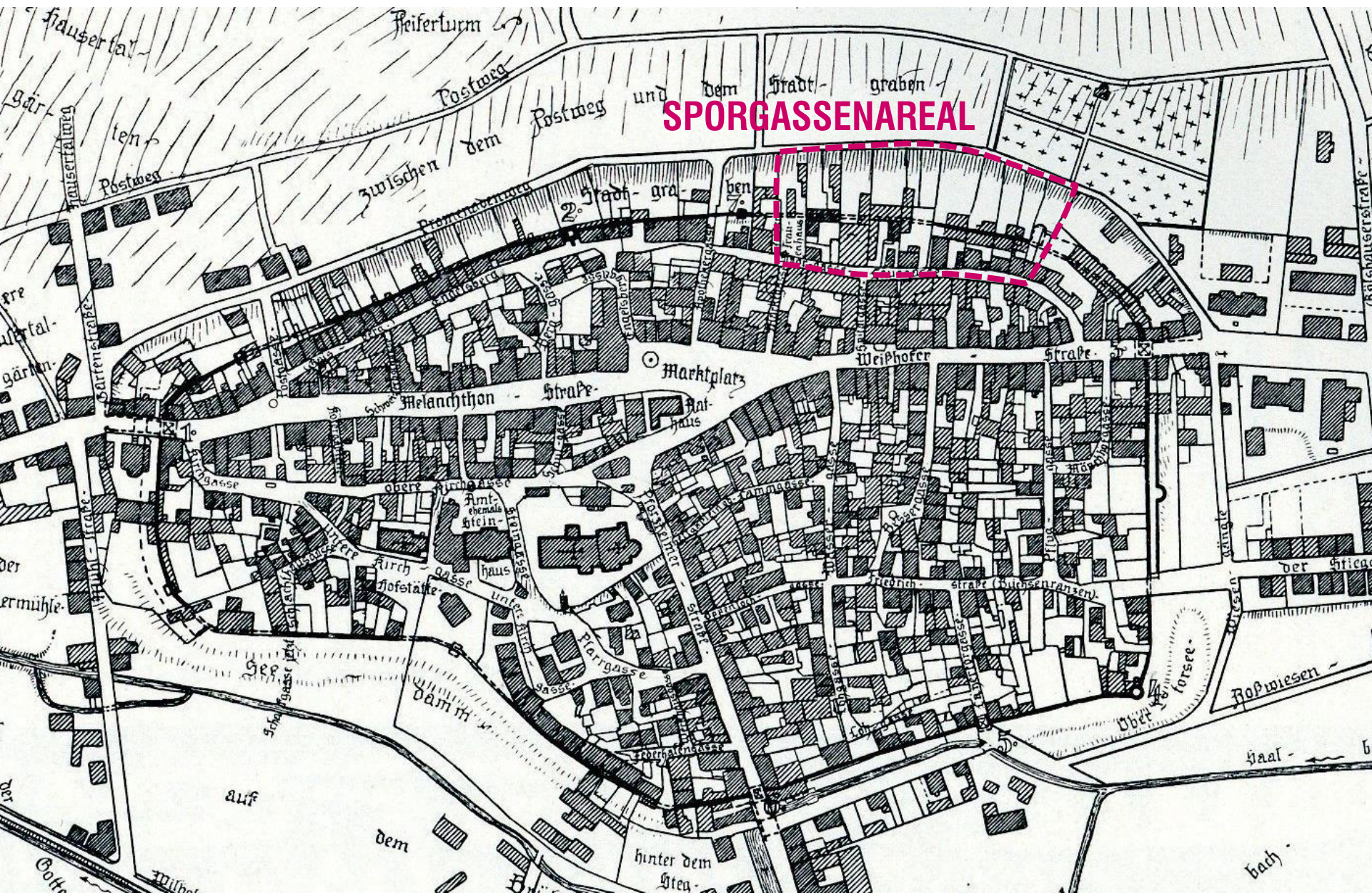
baldauf  
ARCHITEKTEN  
STADTPLANER



# PROJEKTABLAUF

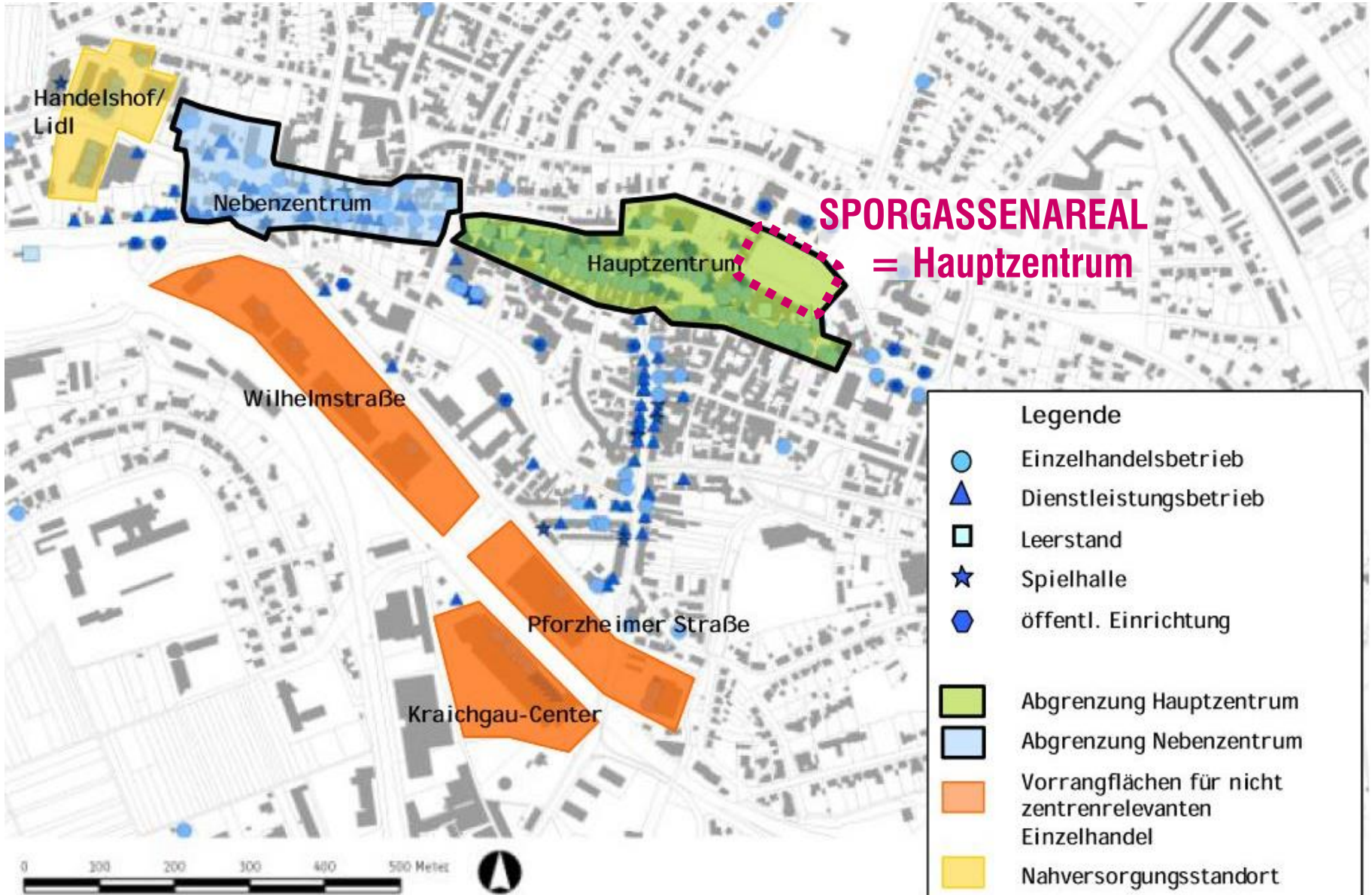
1. Verankerung der Vorgehensweise im Gemeinderat
2. Erarbeitung von Entwicklungsszenarien
3. Erörterung der Szenarien im Gemeinderat, ggf. auch in der Öffentlichkeit
4. Einleitung eines Öffentlichkeitsprozesses
5. Auswahl eines Szenarios
6. Erörterung und Abstimmung im Gemeinderat und Öffentlichkeit
7. Investorenausschreibung
8. Auswahl eines Investors
9. Mehrfachbeauftragung unter Einschluss des Investors
10. Bebauungsplan – Städtebaulicher Vertrag
11. Umsetzung

# Historischer Kontext - Ortsbild

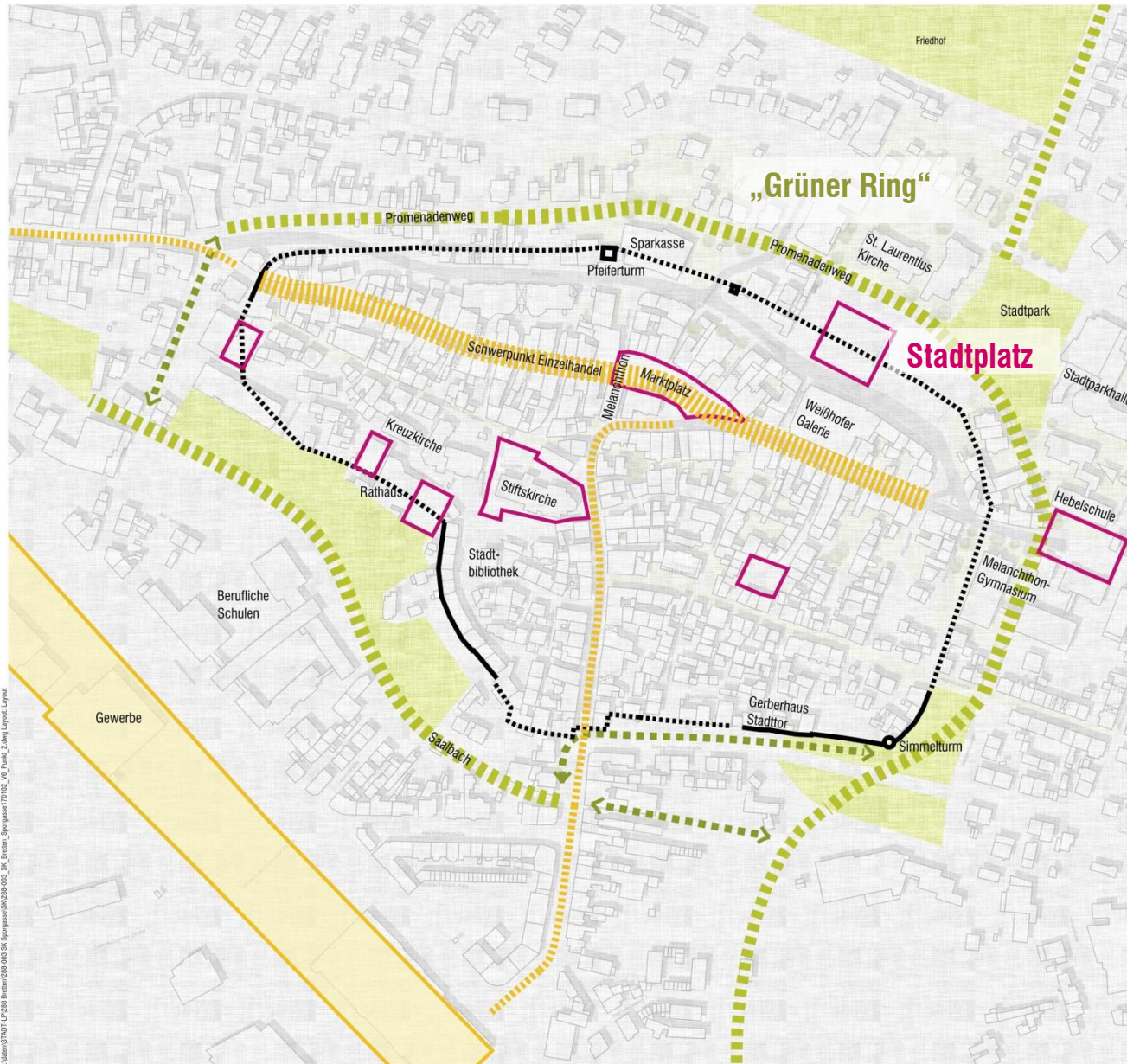


# Aktuelle Nutzung - Öffentlicher Parkplatz mit 167 Stellplätzen





# Stadtraum - Leitlinien



## Stadräumliche Analyse

- Grünraum
- Grünverbindung
- Historische Stadtbefestigung, Altstadt
- Öffentliche Räume
- Einzelhandel
- Gewerbe
- Öffentliche Einrichtungen

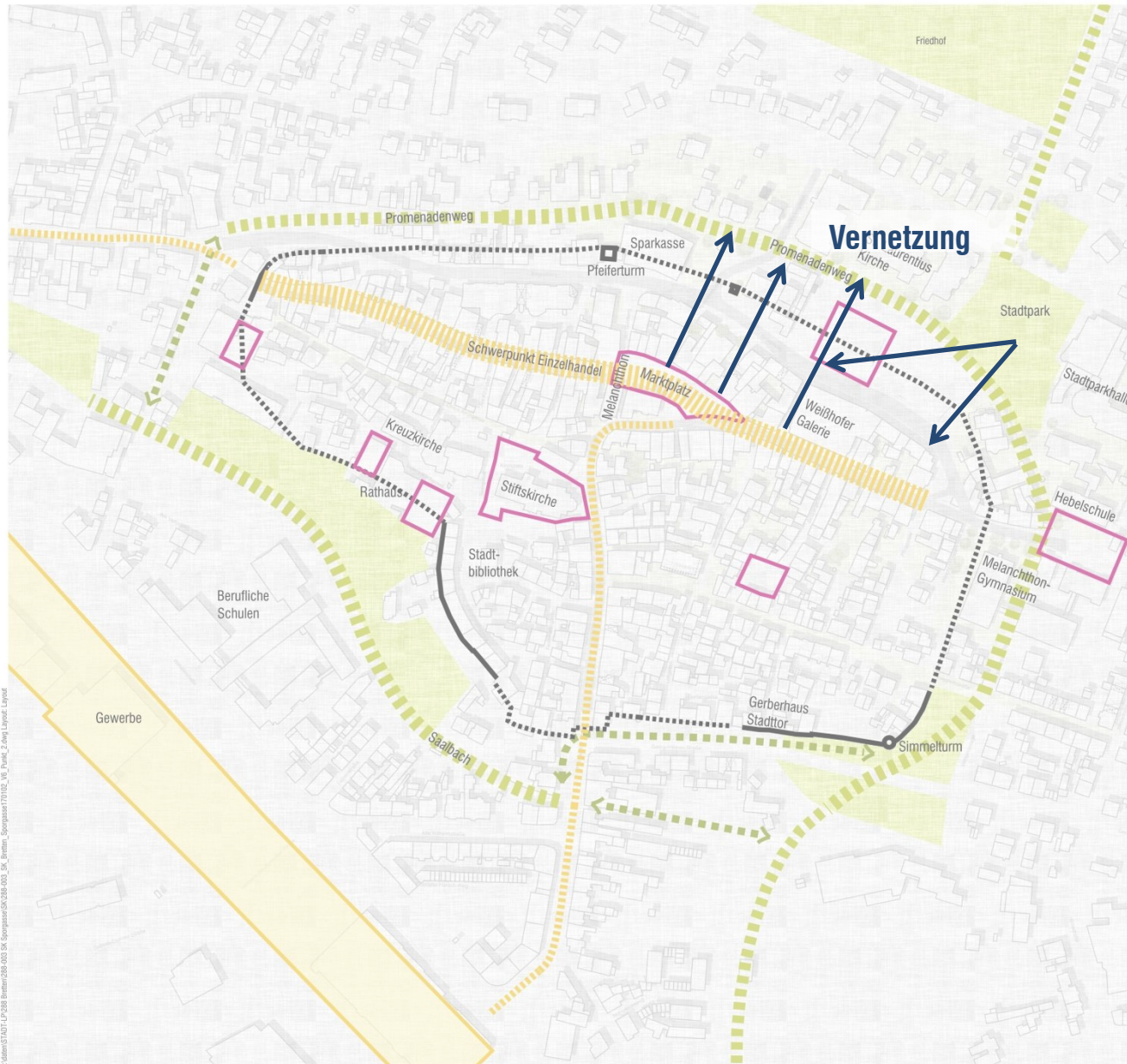
**1. Bewahrung des „grünen Rings“ im Norden des Sporgassenareals**

**2. Bewahrung einer Platzsituation für Feste**



S:\daten\STADT\LP\208 Breiten\080-003 SK Sporgassen\SK 028-003\_SK\_Breitens\_Sporgassen\10102\_V0\_Planke\_2.dwg Layout Layout

# Stadtraum - Leitlinien



## Stadräumliche Analyse

- Grünraum
- Grünverbinding
- Historische Stadtbefestigung, Altstadt
- Öffentliche Räume
- Einzelhandel
- Gewerbe
- Öffentliche Einrichtungen

**1. Bewahrung des „grünen Rings“ im Norden des Sporgassenareals**

**2. Bewahrung einer Platzsituation für Feste**

**3. Vernetzung erhalten**

S:\daten\STADT\LP\2008\Breiten\0801\_03\_Sporgassen\0801\_03\_Sporgassen\171102\_V0\_Plan\_2.dwg Layout Layout

# Städtebauliches Konzept



## Variante 1

Entwurf: Zapf Gewerbe Bau

### Städtebauliche Kenndaten

- BGF Ärztehaus : ca. 3.500 m<sup>2</sup> - 1.030 m<sup>2</sup> GF
- BGF Parkhaus : ca. 10.300 m<sup>2</sup> - 2.060 m<sup>2</sup> GF  
mit ca. 300 Stellplätzen auf 5 Ebenen
- GRZ : 0,4
- GFZ : 1,7 (bei 7.950 m<sup>2</sup> Bruttobauland)
- Platzfläche : ca. 2.200 m<sup>2</sup>

Maßstab 1:1.000



Stadt

Bretten

Sporgasse

Städtebauliches Konzept

Variante 1

Stand 18.11.2016

Plan-Nr 51-01

**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 1b

Entwurf: Zapf Gewerbe Bau, Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH

### Städtebauliche Kenndaten

- BGF Ärztehaus : ca. 3.500 m<sup>2</sup> - 1.030 m<sup>2</sup> GF
- BGF Parkhaus : ca. 8.800 m<sup>2</sup> - 2.200 m<sup>2</sup> GF  
mit ca. 300 Stellplätzen auf 4 Ebenen
- GRZ : 0,4
- GFZ : 1,5 (bei 7.950 m<sup>2</sup> Bruttobauland)
- Platzfläche : ca. 2.400 m<sup>2</sup>

Maßstab 1:1.000



Stadt

Bretten

Sporgasse

Städtebauliches Konzept

Variante 1b

Stand 18.11.2016

Plan-Nr 52-01

**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



## Variante 2

Entwurf: Dill+ Hauf Architekten Ingenieure

### Städtebauliche Kenndaten

- BGF WGH : ca. 4.100 m<sup>2</sup> - 1.150 m<sup>2</sup> GF
- BGF Pavillon: : ca. 280 m<sup>2</sup>
- BGF TG : geschätzt auf 6.500 m<sup>2</sup>
  
- GRZ : 0,2
- GFZ : 1,4 (bei 7.950 m<sup>2</sup> Bruttobauland)
  
- Platzfläche : ca. 3.250 m<sup>2</sup>

Maßstab 1:1.000



Stadt

Bretten

Sporgasse

Städtebauliches Konzept

Variante 2

Stand 18.11.2016

Plan-Nr 53-01

**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 3

Entwurf: VONBOCK Architekten

### Städtebauliche Kenndaten

BGF Kaufhaus : ca. 10.450 m<sup>2</sup> - 4.950 m<sup>2</sup> GF

BGF Tiefgarage : geschätzt auf 10.000m<sup>2</sup>

GRZ : 0,6

GFZ : 2,5 (bei 7.950 m<sup>2</sup> Bruttobauland)

Platzfläche : ca. 1.900 m<sup>2</sup>

Maßstab 1:1.000



Stadt  
Bretten

Sporgasse

Städtebauliches Konzept

Variante 3

Stand 18.11.2016

Plan-Nr 54-01

**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

Optimierter Entwurf - ohne Anbindung Kaufhaus Schneider,  
Shopping Mall → Parkhaus



## Variante 4

Entwurf: Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH

### Städtebauliche Kenndaten

BGF Ärztehaus : ca. 2.850 m<sup>2</sup> - 950 m<sup>2</sup> GF  
BGF Parkhaus : ca. 9.000 m<sup>2</sup> - 2.100 m<sup>2</sup> GF  
mit ca. 300 Stellplätzen auf 4 Ebenen

GFZ : 0,4  
GRZ : 1,5 (bei 7.950 m<sup>2</sup> Bruttobauland)

Platzfläche : ca. 2.600 m<sup>2</sup>

Maßstab 1:1.000



Stadt

Bretten

Sporgasse

Städtebauliches Konzept

Variante 4

Stand 18.11.2016

Plan-Nr 55-01

**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



## Variante 5

Entwurf: Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH

### Städtebauliche Kenndaten

- BGF Ärztehaus : ca. 1.430 m<sup>2</sup>
- BGF Parkhaus : ca. 9.500 m<sup>2</sup>  
mit ca. 315 Stellplätzen auf 4 Ebenen
- BGF Wohnen : ca. 5.000 m<sup>2</sup> - ca. 54 WE
- GRZ : 0,45 (ohne TG)
- GFZ : 2,0 (bei 7.950 m<sup>2</sup> Bruttobauland)
- Platzfläche : ca. 1.600 m<sup>2</sup>

Maßstab 1:1.000



Stadt  
Bretten

Sporgasse  
Städtebauliches Konzept  
Variante 5 - Skizze

Stand 18.11.2016

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



## Variante 6 **PLATZ 1.200 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



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

# Städtebauliches Konzept



## Variante 6 **PLATZ 1.200 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



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

# Städtebauliches Konzept



## Variante 6 **PLATZ 1.200 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



Stadt

Bretten

Sporgasse

Städtebauliches Konzept

Variante 6

Stand 15.02.2017

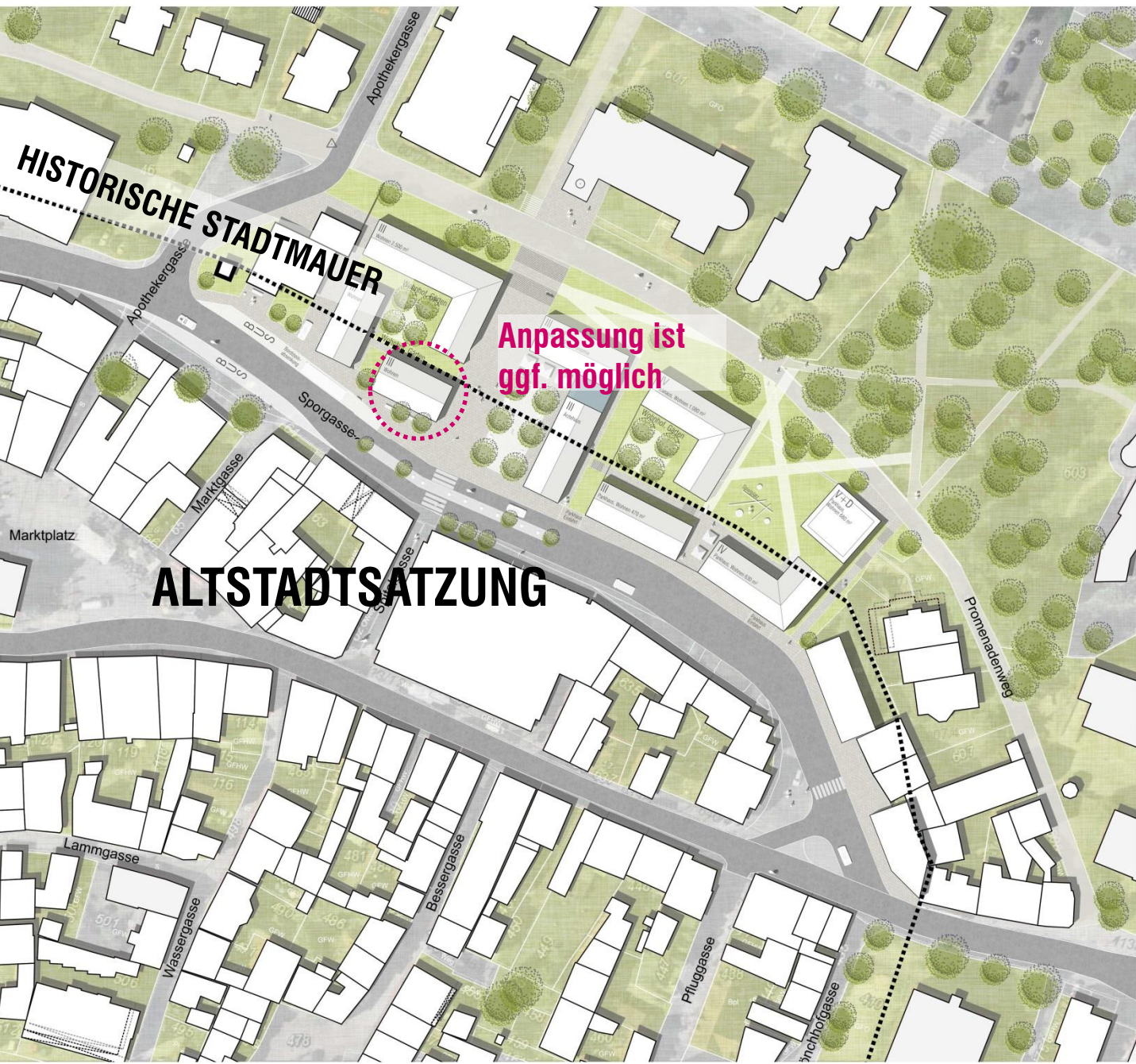
Plan-Nr 56-01

**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



# Städtebauliches Konzept



## Variante 6 **PLATZ 1.200 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



Stadt

Bretten

Sporgasse

Städtebauliches Konzept

Variante 6

Stand 15.02.2017

Plan-Nr 56-01

**baldauf**  
ARCHITEKTEN  
STADTPLANER

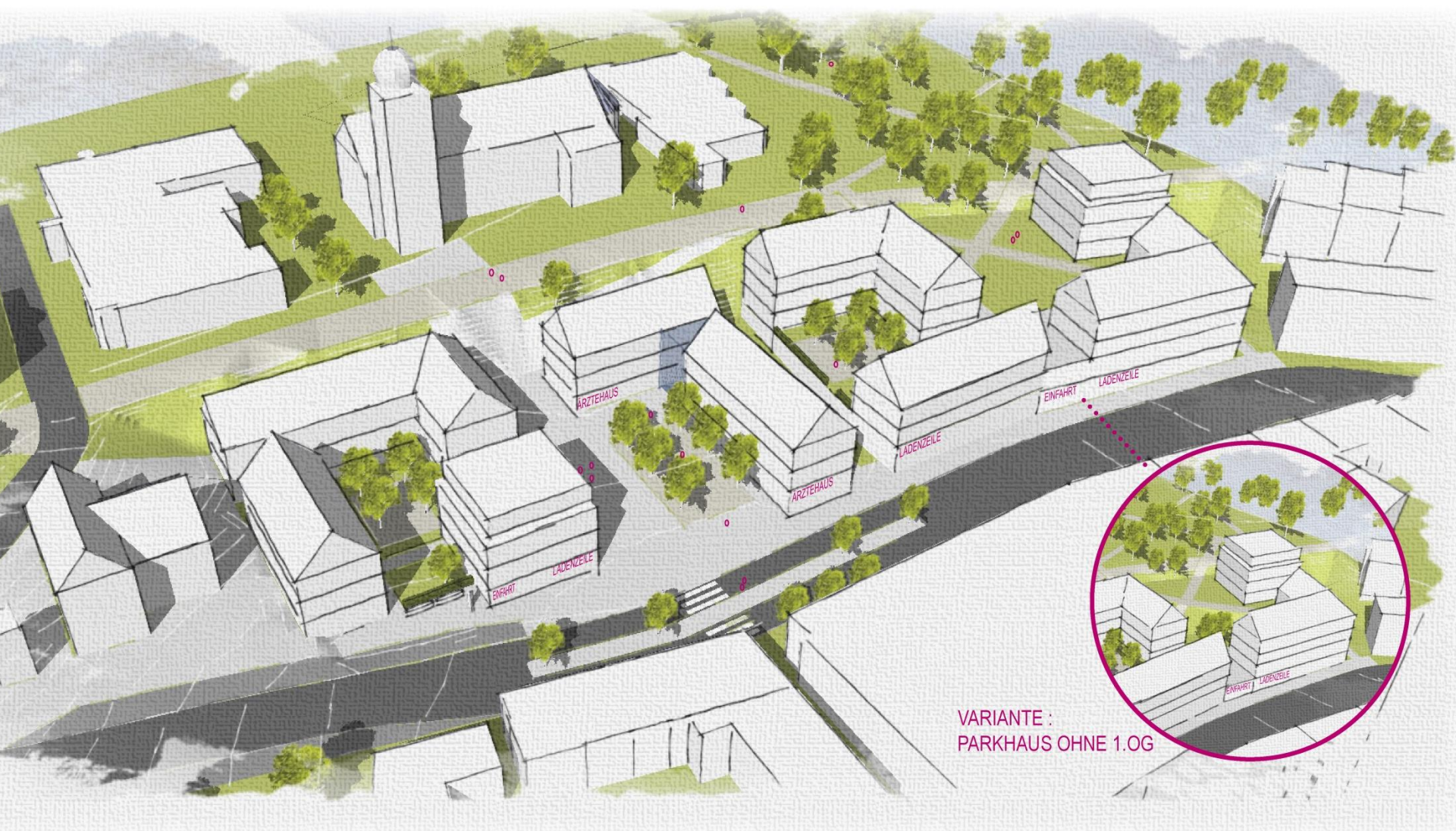
Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH  
Geschäftsführer: Prof. Dr. Ing. Gerd Baldauf  
Schreiberstraße 27 · 70199 Stuttgart  
Tel. 0711 967 87-0 · Fax 0711 967 87-22  
www.baldaufarchitekten.de · info@baldaufarchitekten.de



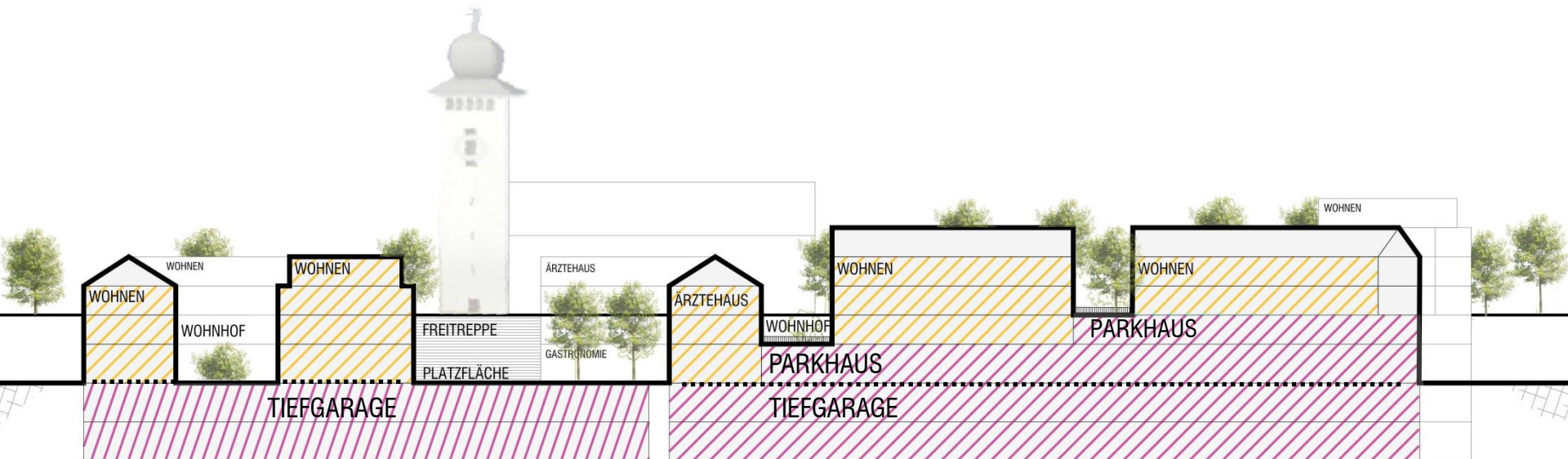
1.200m<sup>2</sup> -

**40 Personen\***

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



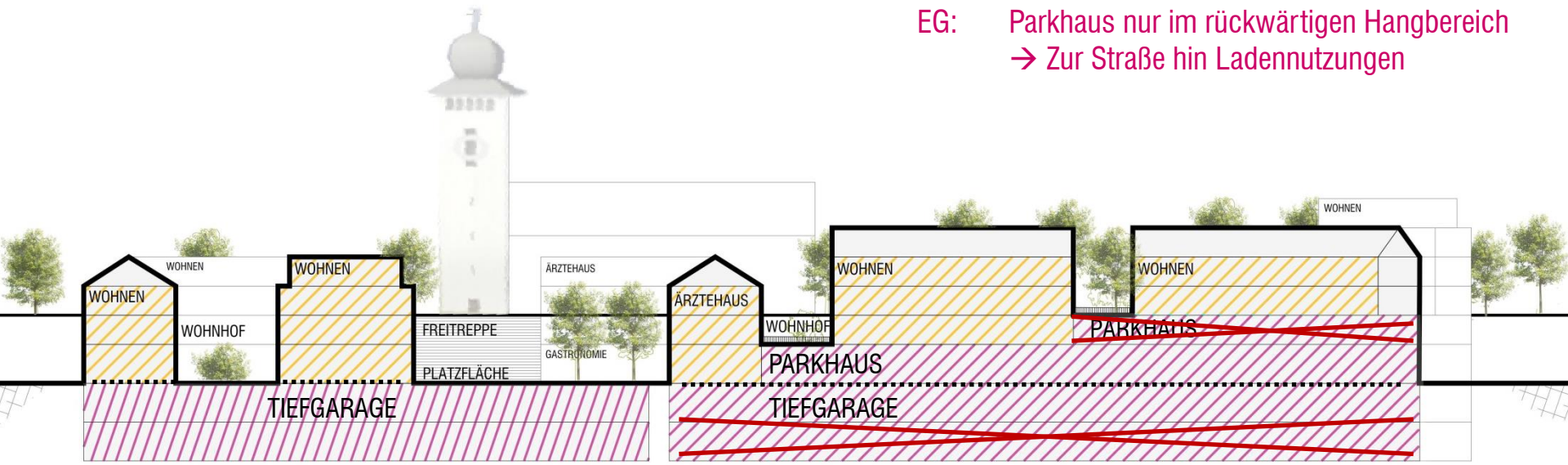
# Städtebauliches Konzept



# Städtebauliches Konzept

1.OG: Verzicht Parkhaus; stattdessen Wohnen

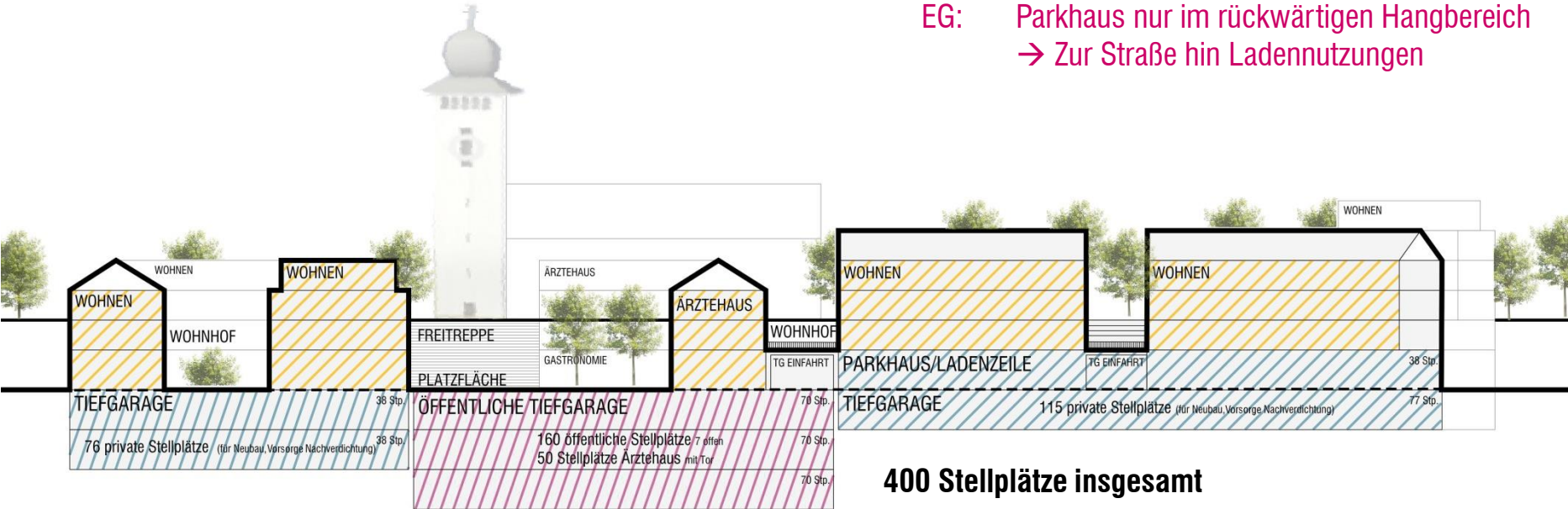
EG: Parkhaus nur im rückwärtigen Hangbereich  
→ Zur Straße hin Ladennutzungen



# Städtebauliches Konzept

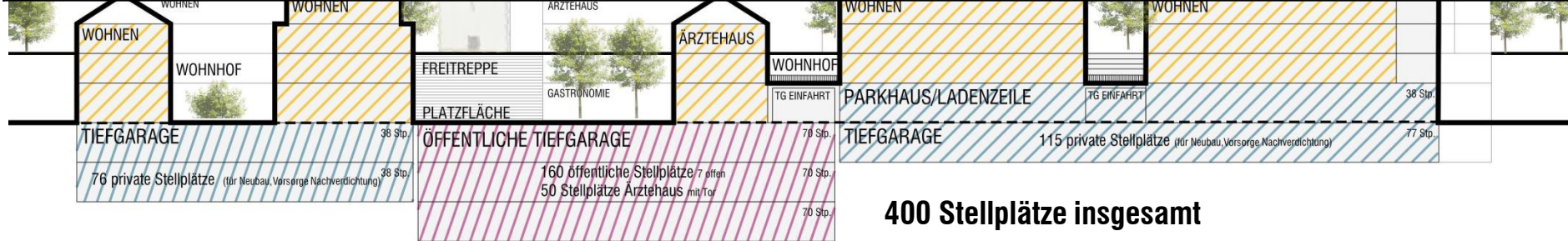
1.OG: Verzicht Parkhaus; stattdessen Wohnen

EG: Parkhaus nur im rückwärtigen Hangbereich  
 → Zur Straße hin Ladennutzungen



# Städtebauliches Konzept

<b>Ersatz Bestandsparkplätze 167 Stp.</b>	<b>112 Stp.</b>	<b>öffentlich</b>
davon	<b>55 Stp.</b>	<b>Weißhofer Galerie</b>
<b>Ärztehaus</b>	50 Stp.	* bei 1.500 m <sup>2</sup> - 1 Stp. je 30m <sup>2</sup> (LBO BW-Anhang I/5)
<b>Neubau</b>	90-100 Stp.	* 1,5 Stp./WE
Vorsorge Nachverdichtung Innenstadt	ca. 25 Stp.	
<b>Stellplatzbedarf gesamt</b>	<b>ca. 345 Stp.</b>	
	<b>davon 170 Stp.</b>	<b>privat</b>
	<b>davon 176 Stp.</b>	<b>öffentlich</b>



**400 Stellplätze insgesamt**

# Städtebauliches Konzept - Variante 8



## Variante 8 **PLATZ 1.800 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)

Platzfläche : ca. 1.700 m<sup>2</sup>

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 - Variante 8



\* 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

ERUNG





Nürtingen: Zentralbar



Leinfelden-Echterdingen: Zeppelin-Platz



- Höhenversprung kann über eine leicht abfallende Böschung oder eine
- Landschaftstreppe aufgefangen werden



Quelle Referenzbild: landezine.com/ National Military Museum, Soesterberg



Quelle Referenzbild: landezine.com/ Garden and Carballeira



# Städtebauliches Konzept- Variante 9

Größer als der Marktplatz von Bretten

Variante 9 **PLATZ 2.200 m<sup>2</sup>**

Entwurf: Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH



Maßstab 1:1.000 

Stadt  
Bretten

Sporgasse  
Städtebauliches Konzept  
Variante 9

Stand 07.03.2017  
Plan-Nr 56-03

**baldauf**  
ARCHITEKTEN  
STADTPLANER

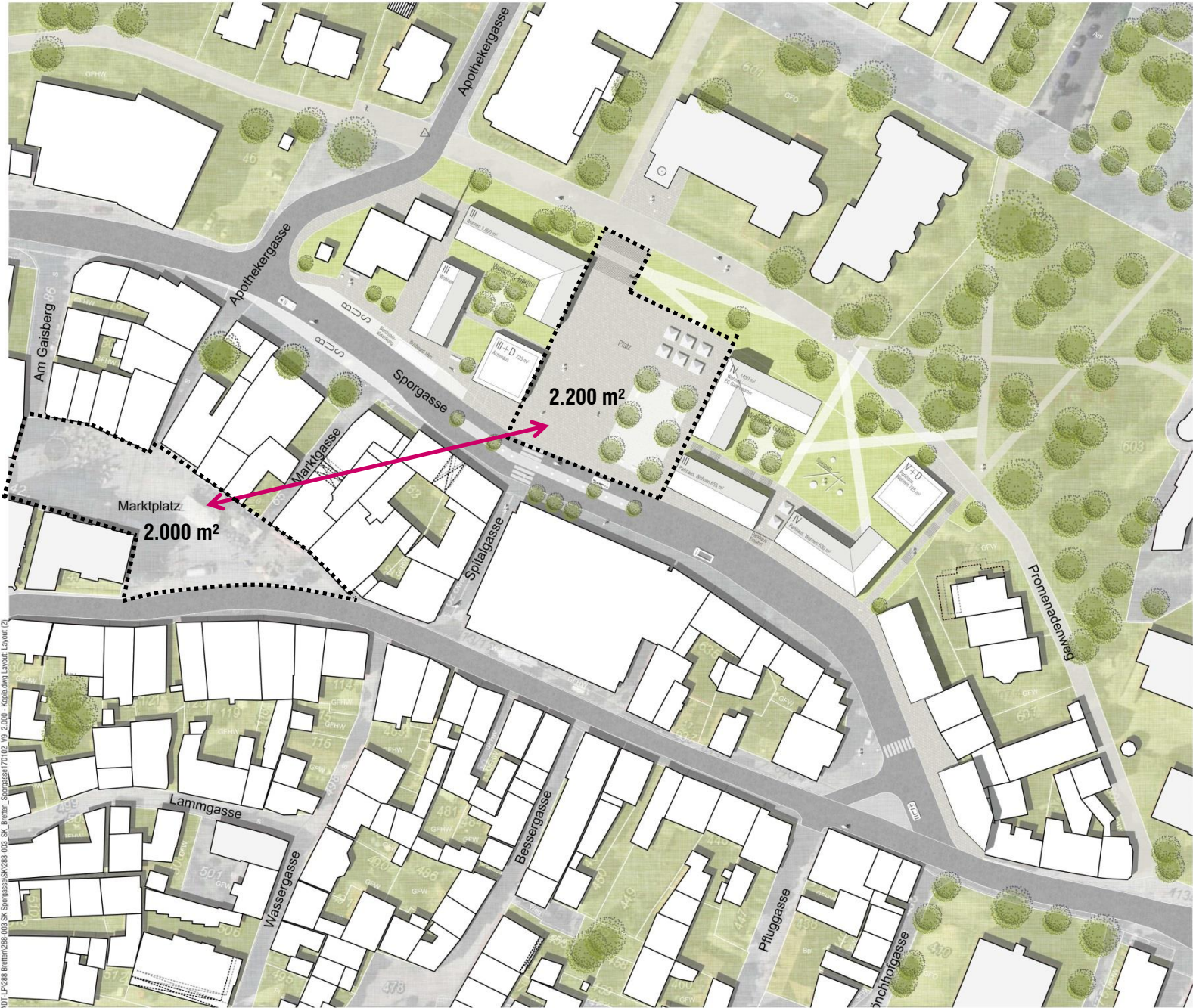
Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH  
Geschäftsführer: Prof. Dr. Ing. Gerd Baldauf  
Schreiberstraße 27 · 70199 Stuttgart  
Tel. 0711 967 87-0 · Fax 0711 967 87-22  
www.baldaufarchitekten.de · info@baldaufarchitekten.de

# Städtebauliches Konzept- Variante 9

Größer als der Marktplatz von Bretten

**PLATZ 2.200 m<sup>2</sup>**

Entwurf: Baldauf Architekten und GmbH



Maßstab 1:1.000

Stadt  
Bretten

Sporgasse  
Städtebauliches Konzept  
Variante 9

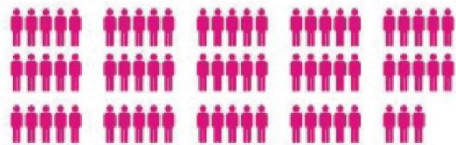
Stand 07.03.2017

Plan-Nr 56-03

**baldauf**  
ARCHITECTEN  
STADTPLANER

Baldauf Architekten und Stadtplaner  
Geschäftsführer: Prof. Dr. Ing. G. Baldauf  
Schreiberstraße 27 · 70199 Stuttgart  
Tel. 0711 967 87-0 · Fax 0711 967 87-10  
www.baldaufarchitekten.de · info@baldaufarchitekten.de

# Städtebauliches Konzept - Variante 9



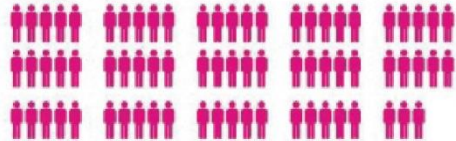
2.200m<sup>2</sup> -

**73 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 9



2.200m<sup>2</sup> -

**73 Personen\***

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



## VOM PARKPLATZ ZUM QUARTIERSPLATZ



„...., aber immer gibt es die unerklärliche Versuchung, diese öffentlichen Plätze zu groß zu machen. Immer wieder bauen die Architekten und Planer in modernen Städten Plazas und Plätze, die zu groß sind. Sie sehen auf Zeichnungen gut aus; aber in Wirklichkeit geraten sie trostlos und tot.“

Quelle: „Eine Muster-Sprache“ von Christopher Alexander





„Den Gesichtsausdruck eines Mitmenschen und dessen Gefühlslage erkennen heißt, mit ihm in Verbindung zu stehen.“





Schillerplatz Stuttgart (ca. 50m breit)

Entspricht ca. der Breite  
des 2.200m<sup>2</sup> großen Platzes  
(45 m breit)

# VOM PARKPLATZ ZUM QUARTIERSPLATZ



Belegung durch temporäre Nutzungen



Beispiel Baumcarrée



Gastronomie



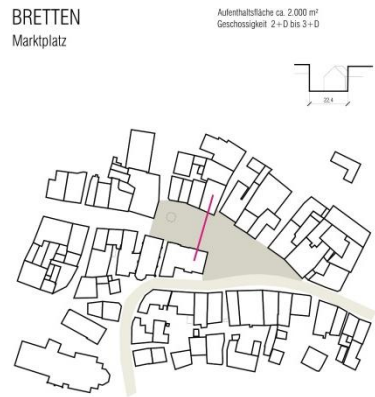
Platz muss bespielt werden



Schillerplatz Stuttgart (ca. 50m breit)

# ÜBERSICHT VARIANTEN

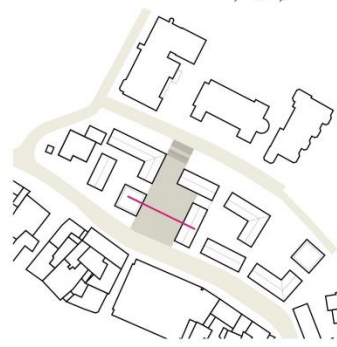
## VERGLEICH PLATZGRÖSSEN



**VARIANTE 6 - 1.200m<sup>2</sup>**

**BRETEN**  
SPORGASSENPLATZ  
1.225m<sup>2</sup>

Platzfläche ca. 1.100 m<sup>2</sup>  
(+125 m<sup>2</sup> Freitreppe)  
Geschossigkeit 3 = D, 4 = D



**VARIANTE 8 - 1.800m<sup>2</sup>**

**BRETEN**  
SPORGASSENPLATZ  
1.825m<sup>2</sup>

Platzfläche ca. 1.700 m<sup>2</sup>  
(+125 m<sup>2</sup> Freitreppe)  
Geschossigkeit 3 = D, 4 = D



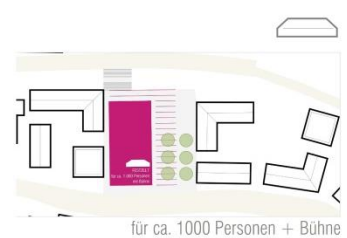
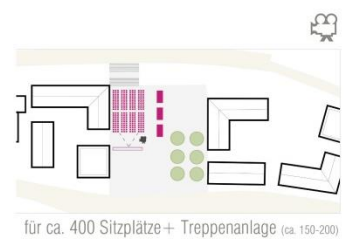
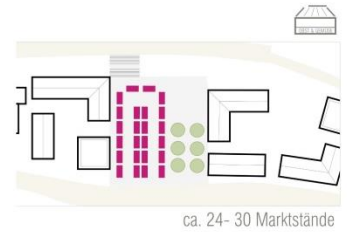
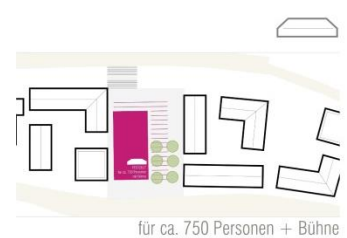
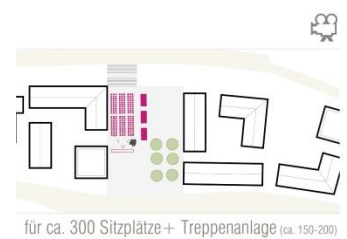
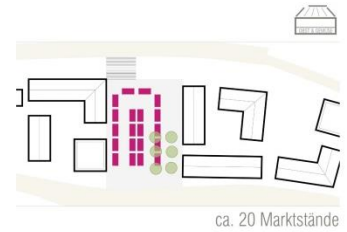
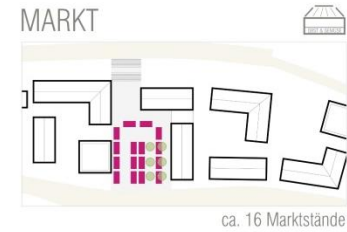
**VARIANTE 9 - 2.200m<sup>2</sup>**

**BRETEN**  
SPORGASSENPLATZ  
2.200m<sup>2</sup>

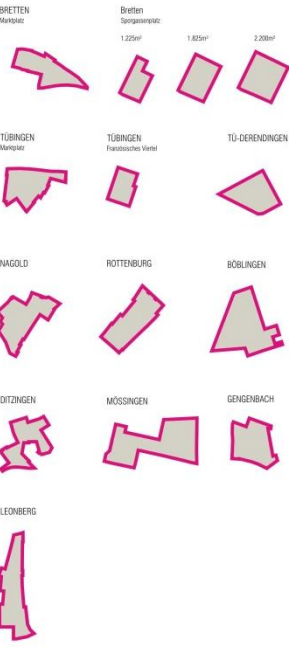
Platzfläche ca. 2.075 m<sup>2</sup>  
(+125 m<sup>2</sup> Freitreppe)  
Geschossigkeit 3 = D, 4 = D



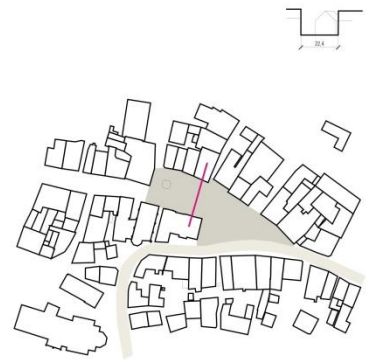
### PLATZBEDARF NUTZUNGEN



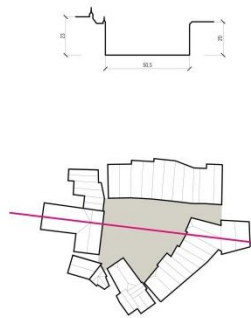
# VERGLEICH PLATZGRÖSSEN



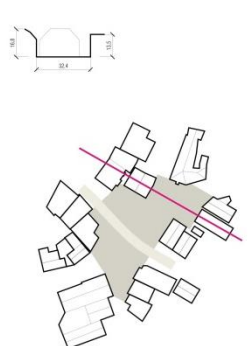
**BRETTEN**  
Marktplatz  
Aufenthaltsfläche ca. 2.000 m<sup>2</sup>  
Geschossigkeit 2 + D bis 3 + D



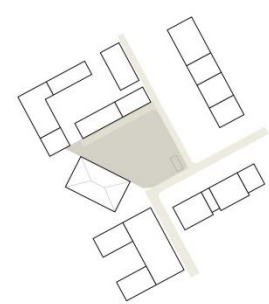
**TÜBINGEN**  
Marktplatz  
Aufenthaltsfläche ca. 2.200 m<sup>2</sup>  
Platzwände IV = 2+D bis V + D  
1 / 0,4



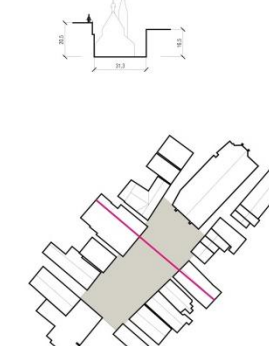
**NAGOLD**  
Aufenthaltsfläche ca. 3.400 m<sup>2</sup>  
Platzwände 3 = D bis 3 + 2+D  
1 / 0,47



**TÜ - DERENDINGEN**  
Mühlenviertel  
Aufenthaltsfläche ca. 2.000 m<sup>2</sup>



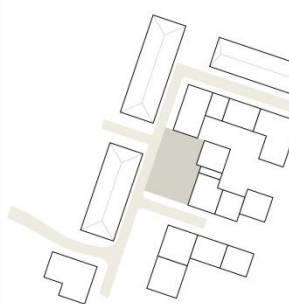
**ROTTENBURG**  
Aufenthaltsfläche ca. 2.500 m<sup>2</sup>  
Platzwände 3 = D bis 4 + 2+D  
1 / 0,59



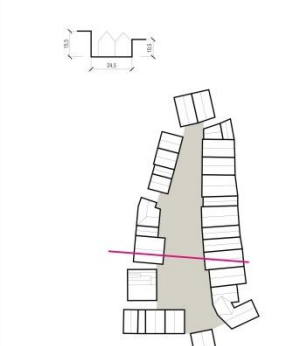
**BRETTEN**  
SPORGASSENPLATZ  
1.225m<sup>2</sup>  
Platzfläche ca. 1.100 m<sup>2</sup>  
(+ 125 m<sup>2</sup> Freitreppe)  
Geschossigkeit 3 + D, 4 + D



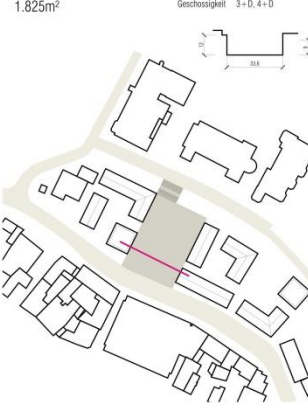
**TÜBINGEN**  
Französisches Viertel  
Aufenthaltsfläche ca. 1.100 m<sup>2</sup>



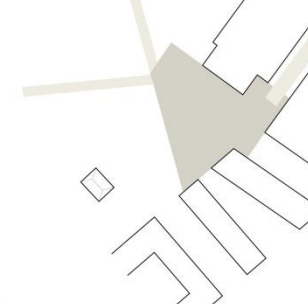
**LEONBERG**  
Aufenthaltsfläche ca. 2800 m<sup>2</sup>  
Platzwände 2 = D bis 3 + 2+D  
1 / 0,53



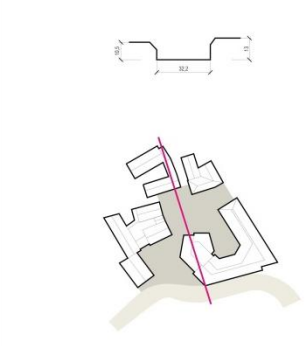
**BRETTEN**  
SPORGASSENPLATZ  
1.825m<sup>2</sup>  
Platzfläche ca. 1.700 m<sup>2</sup>  
(+ 125 m<sup>2</sup> Freitreppe)  
Geschossigkeit 3 + D, 4 + D



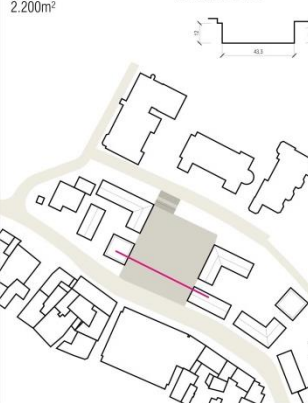
**BÖBLINGEN**  
Flugfeld  
Aufenthaltsfläche ca. 3.600 m<sup>2</sup>



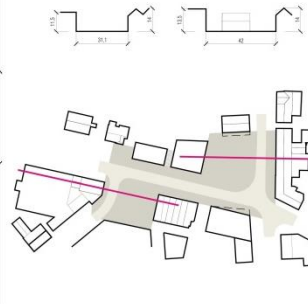
**DITZINGEN**  
Aufenthaltsfläche ca. 2000 m<sup>2</sup>  
Platzwände II = D bis III + D  
1 / 0,36



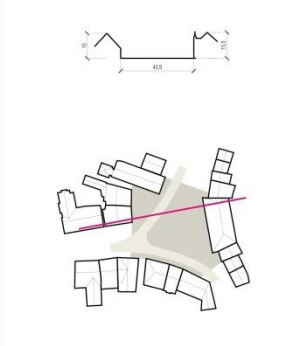
**BRETTEN**  
SPORGASSENPLATZ  
2.200m<sup>2</sup>  
Platzfläche ca. 2.075 m<sup>2</sup>  
(+ 125 m<sup>2</sup> Freitreppe)  
Geschossigkeit 3 + D, 4 + D



**MÖSSINGEN**  
Aufenthaltsfläche ca. 2.300 m<sup>2</sup>  
Geschossigkeit 2 = D bis 3 + D  
1 / 0,41; 1 / 0,33



**GENGENBACH**  
Aufenthaltsfläche ca. 1750 m<sup>2</sup>  
Platzwände 2 = D bis 3 + 2+D  
1 / 0,34

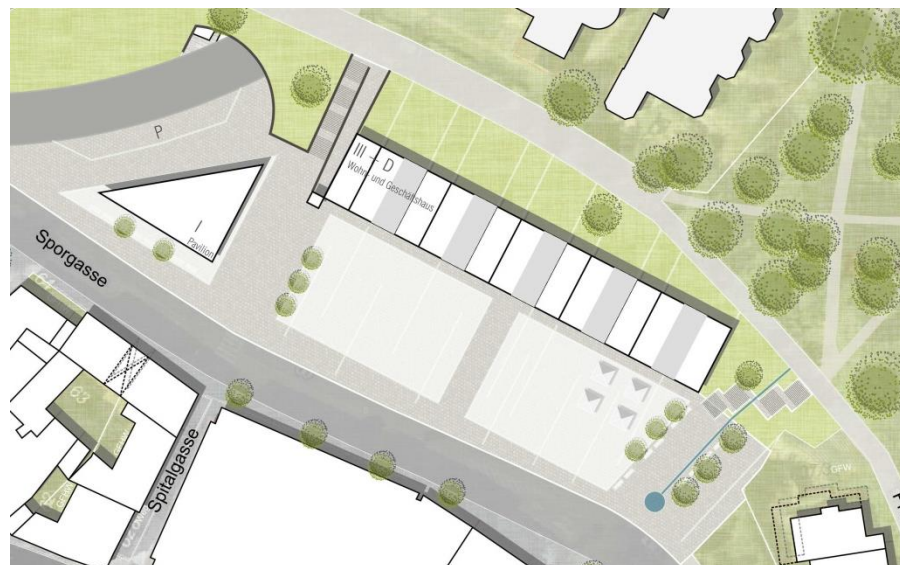


# ÜBERSICHT VARIANTEN

## Variante 1 – Zapf Gewerbe Bau



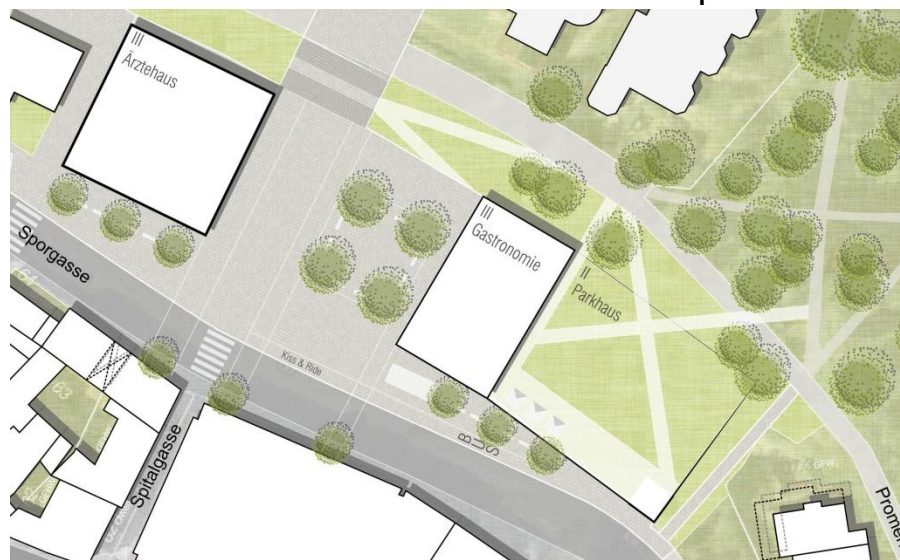
## Variante 2 – Dill + Hauf Architekten



## Variante 3 – VONBOCK Architekten

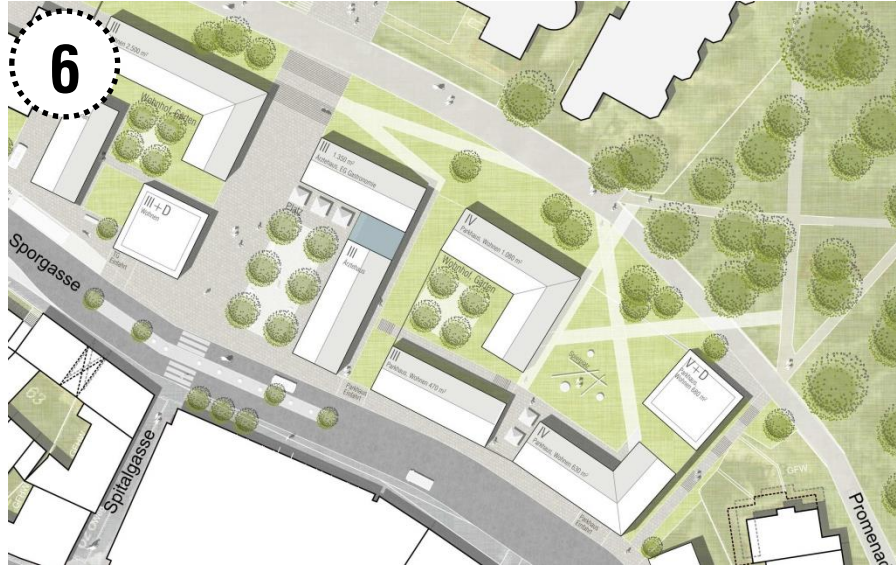


## Variante 4 – Baldauf Architekten und Stadtplaner

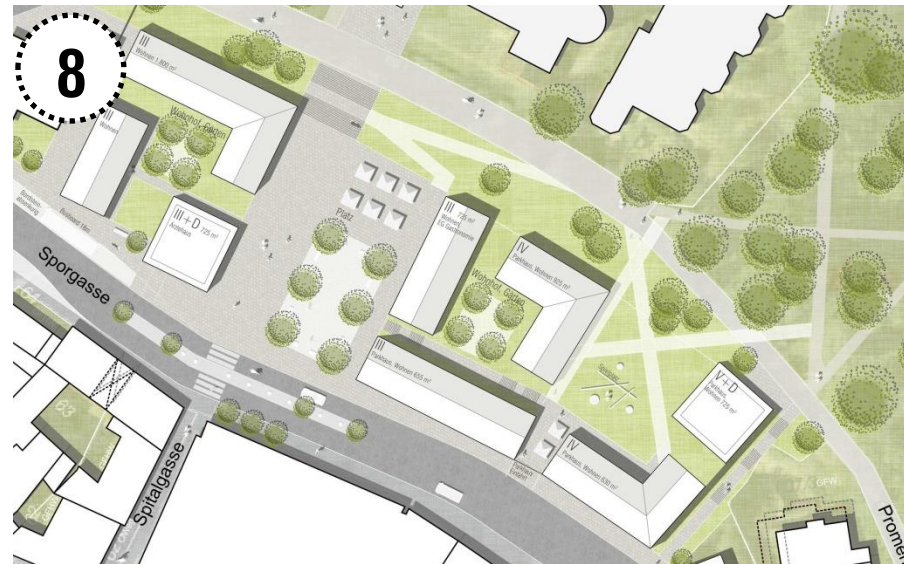


# ÜBERSICHT VARIANTE mit unterschiedlichen Platzgrößen

## Variante Platz 1.200m<sup>2</sup>



## Variante Platz 1.800m<sup>2</sup>

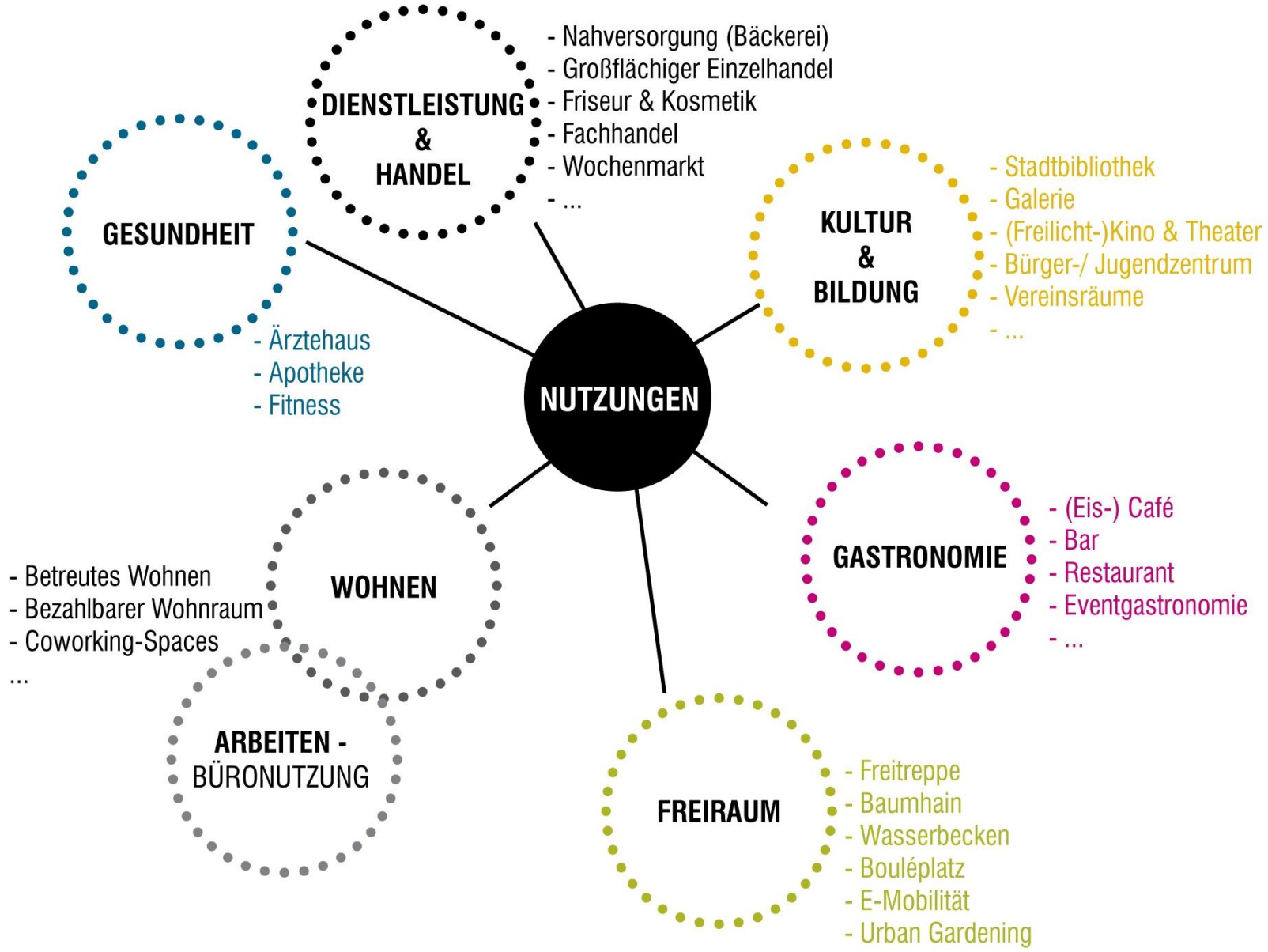


## Variante Platz 2.200m<sup>2</sup>



# NUTZUNGEN

## BEISPIELE



## Agenda – Weitere Verfahrensschritte

1. Breite Bürgerbeteiligung / Workshop
2. Investorenauswahlverfahren
3. Durchführung eines Architektenwettbewerbs
4. Bebauungsplan der Innenentwicklung §13a BauGB
5. 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)