



## **Mehrfachbeauftragung**

Städtebauliche Entwicklung  
„Obere Vorstadt /Östliche Oberstadt“  
zwischen Obertorplatz,  
Katharinenstraße und Firstparkplatz  
in 72379 Hechingen

Auftraggeber:  
Stadt Hechingen  
Marktplatz 1  
72379 Hechingen

## Inhaltsverzeichnis

Teil A	Allgemeine Bedingungen / Terminplan	Seiten 3 bis 9
Teil B	Information zum Bestand / Planungsaufgaben	Seiten 10 bis 16
Teil C	Anlagen	ab Seite 17 Anlagen 1-22
	Lageplan M 1:500, digitalisiert mit Höhenpunkten, (dieser wird am Tag des Kolloquiums ausgegeben).	
	Lageplan Entwurf Obertorplatz	
	Geltungsbereich „Sanierungsgebiet Oberstadt“ Geltungsbereich Aufstellungsbeschluss B-Plan „Sondergebiet Einzelhandel“ mit Drucksache GR- Beschluss,	
	Vermessung Straßenführung zwischen Obertorplatz und Firststraße	
	Luftbildaufnahme des Untersuchungsgebiets	
	Luftbildaufnahme Obertorplatz	
	Fotodokumentation Untersuchungsgebiet	
	Historischer Stadtgrundriss 1861	
	Auszug FNP	
	Plandarstellung öffentliche und private Grundstücke	
	Text Ausschreibung Kleinstadtleben	
	Ver- und Entsorgung- Leitungen (Kanal, Gas, Wasser)	

## **Teil A            Allgemeine Bedingungen / Terminplan**

### **1 Auftraggeber**

Auftraggeber für das Projekt ist die Stadt Hechingen, Marktplatz 1  
in 72379 Hechingen, vertreten durch  
Herrn Ersten Beigeordneten Herr Philipp Hahn

### **Durchführung und Koordination**

Fachbereich 3 - Bau und Technik,  
Neustraße 4, 72379 Hechingen

Fachbereichsleiterin/  
Stadtbaumeisterin:

Frau Dipl.-Ing. Arch. Helga Monauni,  
Leiterin Fachbereich 3 Bau und Technik  
Tel: 07471/940-141  
Email: [helga.monauni@hechingen.de](mailto:helga.monauni@hechingen.de)

Frau Antje Lenz,  
Fachbereich 3 Bau und Technik  
Tel: 07471/940-146  
Email: [antje.lenz@hechingen.de](mailto:antje.lenz@hechingen.de)

### **2 Verfahrensart**

Das Verfahren ist eine Mehrfachbeauftragung in Anlehnung an die Richtlinie für Planungswettbewerbe (RPW 2013) ausgeschrieben.

### **3 Aufgabenstellung**

Gegenstand der Mehrfachbeauftragung ist die städtebauliche Neuordnung und baulich-räumliche Entwicklung der „Oberen Vorstadt/Östlichen Oberstadt“ in Hechingen.

Das Gebiet umfasst eine Fläche von ca. 1,52 ha und liegt größtenteils im förmlich festgesetzten Sanierungsgebiet „Oberstadt“.

Der gesamte Bereich soll als innerstädtisches Gebiet aufgewertet und attraktiviert werden und gleichzeitig als Impulsgeber und Auftakt für die weitere bauliche und wirtschaftliche Entwicklung der Oberstadt zum Wohn- und Handelsstandort fungieren.

Im Planbereich sollen die Nutzungen Wohnen, Handel, Hotel, Gastronomie, Dienstleistungsflächen und insbesondere die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes, realisiert werden. Dabei kommt den räumlichen Schnittstellen zum direkt angrenzenden „Obertorplatz“ sowohl nutzungsspezifisch als auch gestalterisch eine besondere Bedeutung zu.

Die verkehrliche Erschließung des Untersuchungsbereichs und die Unterbringung von STP (private und öffentlich genutzte Stellplätze) sowie die Verzahnung mit den an das Gebiet angrenzenden Grün- und Freiräumen sind besonders zu beachten.

Gewünscht wird ein gestalterisch attraktives, funktionales und realisierungsfähiges Konzept für den gesamten Bereich, das sich möglichst abschnittsweise unter Berücksichtigung der Eigentumsverhältnisse und Entwicklungserfordernisse verschiedener Akteure/Grundstückseigentümer, realisieren lässt.

Erwartet wird ein städtebauliches Entwicklungskonzept, das in der Folge in Form einer städtebaulichen Rahmenplanung oder eines Bebauungsplans, zur Sicherung einer qualitätsvollen, geordneten städtebaulichen Entwicklung der „Östlichen Oberstadt“ beiträgt.

#### **4 Teilnehmer**

Zur Teilnahme werden folgende Büros beauftragt:

1. Lehen drei, Freie Architekten BDA, Stadtplaner SRL, 70176 Stuttgart
2. Hähnig ▪ Gemmeke, Freie Architekten BDA, 72072 Tübingen
3. Krisch und Partner, Freie Architekten BDA, Stadtplaner SRL, 72072 Tübingen

#### **5 Bewertungskommission/Jury**

Aus den drei eingereichten Arbeiten, wird eine Bewertungskommission ein bis zwei Arbeiten auswählen, die in öffentlicher Sitzung im Gemeinderat durch die jeweiligen Verfasser präsentiert werden.

Die endgültige Entscheidung über die weitere Beauftragung eines Büros trifft der Gemeinderat.

Die Bewertungskommission setzt sich wie folgt zusammen:

Stimmberechtigte Mitglieder

- Herr Philipp Hahn, Erster Beigeordneter der Stadt Hechingen
- Herr Wolfgang Riehle, Freier Architekt BDA und Freier Stadtplaner Büro Riehle und Assoziierte, Reutlingen/Stuttgart
- Frau Helga Monauni, Fachbereichsleiterin FB 3 Bau und Technik/Stadtbaumeisterin
- Mitglieder des Bauausschusses (14 Mitglieder)

Beratende Mitglieder (nicht stimmberechtigt):

- Herr Andreas Weber / Büro Kölz und Partner / Verkehrsplaner
- Herr Johann Senner / Planstatt Senner/ Freiraumplaner
- Frau Iris Klaiber / Herr Rainer Hahn / Hotel Klaiber
- Herr Eugen Löwenstein / E JL –Group, Investor HZ – Gelände

## Vorsitz

- Der Vorsitzende der Bewertungskommission ist Herr Architekt Wolfgang Riehle, Büro Riehle und Assoziierte, Reutlingen. Als externes Mitglied begleitet, moderiert und berät Herr Wolfgang Riehle die Bewertungskommission im gesamten Verfahren.

## 6 Vorprüfung

Die Organisation des Verfahrens erfolgt durch den Fachbereich 3 Bau und Technik der Stadt Hechingen. Die Vorprüfung erfolgt durch das Büro citiplan GmbH, Herrn Albrecht Reuß, Pfullingen.

Bei Bedarf werden externe Büros / Sachverständige hinzugezogen.

Dabei vergewissert sich die Ausloberin, dass alle an der Vorprüfung beteiligten Personen unbefangen und unvoreingenommen im Sinne der RPW 2013 sind.

Die Ergebnisse der Vorprüfung werden der Bewertungskommission im Rahmen einer Bauausschusssitzung (anonymisiert) vorgestellt. Die Mitglieder des Bauausschusses sind gleichzeitig stimmberechtigte Mitglieder der Bewertungskommission.

Die Bewertungskommission empfiehlt, welcher Entwurf (1 bis 2 Arbeiten) im Gemeinderat öffentlich präsentiert werden soll. Der von der Bewertungskommission vorgeschlagene Entwurf (1 bis 2 Arbeiten) zur Realisierung wird im Gemeinderat öffentlich vorgestellt.

Die Präsentation erfolgt durch das entsprechende Planungsbüro.

Der Gemeinderat entscheidet welcher Entwurf endgültig zur Ausführung kommt und in der Konsequenz, welches Planungsbüro mit einer städtebaulichen Rahmenplanung / Bebauungsplan beauftragt wird.

## 7 Zeitplan

26.03.2018	Ausgabe der Unterlagen an teilnehmende Planungsbüros
17.4.2018 14:00 Uhr	Kolloquium Ort: Technisches Rathaus Hechingen, Neustraße 4, Besprechungszimmer, 1. OG
12.06.2018	Abgabetermin: bis 16:00 Uhr im Technischen Rathaus, Neustraße 4 in 72379 Hechingen
14.06.2018 19.06.2018	Vorprüfung der Arbeiten
21.06.2018/ 14:00 Uhr	Bewertungskommission: Bericht der Vorprüfung und Auswahl von 1 bis 2 Entwürfen zur Vorstellung im GR
19.07.2018	Gemeinderat öffentlich: Auswahl und Entscheidung für ein Konzept, bzw. Planungsbüro

## **7.1 Ausgabe der Unterlagen**

Ab dem 26.3.2018 werden den Teilnehmern die Arbeitsgrundlagen zur Verfügung gestellt. Die digitalen Pläne stehen im Format dxf und pdf zur Verfügung.

## **7.2. Rückfragenkolloquium (Pflichtkolloquium)**

Rückfragen sind schriftlich per E-Mail oder per Post bis Ablauf des 10.4.2018 an die unter Ziffer 1 genannte Adresse von Frau Helga Monauni zu richten.

Sämtliche eingegangenen Fragen werden schriftlich beantwortet, bzw. im Kolloquium am 17.4.2018 erörtert. Die Teilnahme am Kolloquium ist verpflichtend.

Eine Ortsbesichtigung ist nicht Bestandteil des Kolloquiums.

Eine Ortsbesichtigung ist jedoch aufgrund der Komplexität der Aufgabe und der örtlichen und topographischen Verhältnisse zwingend erforderlich.

## **7.3. Abgabe der Arbeiten**

Der Abgabetermin für die Pläne und die CD-ROM mit allen Plänen und Berechnungen ist Dienstag 12.6.2018, 16.00 Uhr, beim Technischen Rathaus, Neustraße 4, in 72379 Hechingen.

Im Falle einer Einlieferung per Post oder Bahn oder einem vergleichbaren Transportunternehmen ist die gleich lautende Adresse zu benutzen. Als Zeitpunkt gilt der Tagesstempel auf dem Versandbeleg, unabhängig von der Uhrzeit. Zur Wahrung der Anonymität ist als Absender die Anschrift der Ausloberin zu verwenden.

## **8 Leistungen**

Alle eingereichten Unterlagen sind durch eine Kennzahl aus 6 arabischen Ziffern (max. 6 cm lang, 1 cm hoch) an der rechten oberen Ecke zu bezeichnen. Als Planungsgrundlagen sind die ausgegebenen Unterlagen zu verwenden. Eine farbige Darstellung ist erwünscht.

Von allen verlangten Unterlagen ist ein zweiter Plansatz für die Vorprüfung und eine CD-ROM oder DVD mit allen Plänen und Berechnungen abzugeben.

Alle Pläne in Papierform DIN A 0, Querformat, max. 2 Pläne, Berechnungsblättern und Erläuterungsbericht, je 2-fach, CD im Dateiformat pdf mit Plänen, Hand-Out für Gemeinderat in DIN A 4 Format

Im Einzelnen werden verlangt:

**8.0 Übergreifender Konzeptplan M 1:1000**

mit Darstellung der stadträumlichen Einbindung, der Beziehung der Freiräume einschließlich der Grünstrukturen, der Verkehrsbeziehungen und der fußläufigen Vernetzung für das Untersuchungsgebiet und sein Umfeld.

**8.1 Städtebaulicher Entwurf M1:500**

Lageplan M 1:500 des städtebaulichen Entwurfs auf der vom Auftraggeber gelieferten digitalen Grundlage. Dachaufsicht mit Darstellung der Baukörper und Freiflächen, Straßen- und Wegeführung, Grünanlagen, Stellplätze.

**8.2 Gestaltungsplan M 1:200**

Lageplan M 1:200 für den Bereich angrenzend an den Obertorplatz, ab HZ-Gebäude bis Eiscafe, Firststraße und einschließlich Firstparkplatz, -städtebaulicher Gesamtzusammenhang, Freiflächen, Verkehrsflächen einschließlich der Gehbereiche, insbesondere in Verbindung mit der Nutzung der Erdgeschosse der an den Obertorplatz angrenzenden Gebäude

- Grün- und Freiraumplanung mit Aussagen zur Nutzung und Zuordnung der öffentlichen Verkehrsflächen, sowie der öffentlichen, halböffentlichen und privaten Freiflächen, Andienungsflächen für Handel-, Hotel oder Gastronomiebetriebe

- Anschluss an das Bestandsgebiet

- Aussagen zur Energieversorgung und zum Umgang mit Oberflächenwasser

**8.3 Ansichten und Schnitte M 1:200**

Straßenfassadenabwicklung der Gebäude am Obertorplatz

Ansichten und Straßenabwicklung der Gebäude „Firststraße“  
(rückwärtige Bebauung Häuserzeile Obertorplatz)  
Ansichten der Neubebauung Parkplatz First

Schnitt / Ansichten Obertorplatz / HZ- Gebäude bis Ende Grundstück heutiger Firstparkplatz (Höhenstaffelung und Geländeverlauf)

**8.4 Flächenermittlung der Nutzflächen,**

getrennt nach. Handel, Dienstleistung, Hotel, Gastronomie, Wohnen  
Parkierungsflächen und Anzahl der Stellplätze

**8.5 Verfassererklärung** (2 -fach) ist in einem undurchsichtigen, verschlossenen Umschlag, äußerlich nur durch die Kennzahl gekennzeichnet abzugeben. Die Kennzahl ist ebenso auf den Plänen anzubringen.

**8.6 Verzeichnis** der eingereichten Unterlagen

## 9 Unterlagen

Den Bearbeitern werden folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt:

- 9.1
- Lageplan M 1:500, digitalisiert mit Höhenlinienplan
  - Lageplan Entwurf Obertorplatz
  - Geltungsbereich „Sanierungsgebiet Oberstadt“
  - Geltungsbereich Aufstellungsbeschluss B-Plan „Sondergebiet Einzelhandel“ mit Drucksache GR- Beschluss,
  - Vermessung Straßenführung zwischen Obertorplatz und Firststraße
  - Luftbildaufnahme des Untersuchungsgebiets
  - Fotodokumentation Untersuchungsgebiet
  - Luftbildaufnahme Obertorplatz
  - historischer Stadtgrundriss Jahr 1861
  - Auszug FNP
  - Plandarstellung öffentliche und private Grundstücke
  - Text Ausschreibung Kleinstadtleben
- 9.2 Aufgabentext mit Erläuterungen zur Aufgabe Teil A, B, C mit Anlagen.

## 10 Bearbeitungshonorar

Jeder Teilnehmer erhält für die Abgabe einer prüffähigen Arbeit im Sinne der Aufgabenstellung ein Honorar in Höhe von 7.500 €, zuzügl. gesetzlicher Umsatzsteuer

## 11 Beurteilungskriterien

- 11.1 Städtebauliche Beurteilungskriterien
- stadträumliche Gesamtgestaltung und gestalterische Einordnung der geplanten Neubebauung in die umgebende Bebauung des Bestands
  - verkehrliche und topografische Konzeption und Qualität
  - Funktionalität
  - Auseinandersetzung mit den örtlichen Gegebenheiten, insbesondere auch Gestaltung der Gebäude als Platzkante zum Obertorplatz
  - verkehrliche Verknüpfungen, fußläufige Verbindungen und Anbindung an bestehende Wegebeziehungen,
  - schlüssiges Parkierungskonzept, stadtraumverträgliche Unterbringung von Stellplätzen
  - Gebäudekörper im Übergang zur Landschaft, Richtung Tal/Graben (Bereich Firstparkplatz)
  - Realisierung des städtebaulichen Konzeptes in Abschnitten, bzw. nach Eigentumsverhältnissen (Verfügbarkeit der Grundstücke)
  - ökologische und soziale Qualität der Nachhaltigkeit, energetische Versorgung
- 11.2 Wirtschaftlichkeit
- Unterbringung von ruhendem Verkehr (private und öffentliche STP)
  - Herstellung von Erschließungsanlagen

## 12 Abschluss des Verfahrens

Der Auftraggeber teilt den Teilnehmern das Ergebnis der Mehrfachbeauftragung mit. Die Entscheidung des Gemeinderates ist endgültig. Einsprüche gegen die Beurteilung und Rangfolge der Arbeiten sind nicht zulässig.

Die Verwertungsrechte gehen auf den Auftraggeber über. Die Arbeiten werden gemäß § 8 RPW 2013 Eigentum der Ausloberin.

Die Nutzung der Arbeiten der Mehrfachbeauftragung und das Recht der Erstveröffentlichung sind durch § 8 RPW 2013 geregelt.

## 13 Weitere Bearbeitung der Aufgaben

Der Auftraggeber wird entsprechend der Entscheidung des Gemeinderats, einem der Teilnehmer die für die Umsetzung des Gutachtenverfahrens notwendigen weiteren Planungsleistungen, wie z.B. Rahmenplanung / Bebauungsplan, zu übertragen. Im Falle einer weiteren Bearbeitung wird die durch die Mehrfachbeauftragung bereits abgegoltene Honorierung angerechnet, wenn der Wettbewerbsentwurf in seinen wesentlichen Teilen unverändert beibehalten wird.

Verpflichtung der Auftragnehmer der Städtebaulichen Studie

Die Auftragnehmer verpflichten sich, im Falle einer weiteren Beauftragung durch den Auftraggeber, die weitere Bearbeitung zu übernehmen und durchzuführen.

Auftragnehmer

Ich / wir nehmen den Auftrag „Obere Vorstadt / Östliche Oberstadt Hechingen, zwischen Obertorplatz, Katharinenstraße bis einschließlich Firstparkplatz“ zu den hier genannten Konditionen an.

.....  
**Ort, Datum**

.....  
**Unterschrift / Firmenstempel**

Auftraggeber  
Stadt Hechingen

.....  
**Ort, Datum**

.....  
Unterschrift/ Dienstsiegel  
**Philipp Hahn**  
**Erster Beigeordneter**

## **Teil B Grundlagen und Ziele, Informationen zum Bestand / Planungsaufgabe**

### **1 Lage im Gemeindegebiet / Umfeld des Planungsgebietes**

Das Untersuchungsgebiet der Mehrfachbeauftragung „Obere Vorstadt/Östliche Oberstadt“ grenzt unmittelbar an zwei zentrale Innenstadtbereiche der Oberstadt von Hechingen an.

In nördlicher Richtung grenzt die „Obere Vorstadt/Östliche Oberstadt“ an den Kirchplatz, mit der Kirche St. Jakobus an, und liegt damit in unmittelbarer Nähe des „Marktplatzes“.

In westlicher Richtung grenzt die „Obere Vorstadt/Östliche Oberstadt“ direkt an den „Obertorplatz“ an.

Ein großer Teil der Oberstadt besteht aus der historischen Altstadt.

Auch der dreiecksförmige Bereich des Untersuchungsgebiets, zwischen Kirche St. Jakobus, Katharinenstraße, Firststraße bis Obertorplatz, zählt noch zur historischen Altstadt Hechingens (s. Auszug FNP).

Südlich endet das Untersuchungsgebiet am Kinogebäude „Burgtheater“ und der angrenzenden Wohnbebauung zwischen Firststraße und Fürstin Eugenie-Straße. Die Fürstin-Eugenie-Straße mündet nach ca. 200 m in östlicher Richtung in die Stillfriedstraße, eine Hauptverkehrsverbindung zur „Unterstadt“ und Zubringer zur B 27 und zur B 32.

In östlicher Richtung schließen die Wohngebiete an der Firststraße und der Kapfgasse an, die wiederum durch einen breiten, talartigen Grünzug voneinander getrennt sind.

#### **Topographie**

Topographisch fällt das gesamte Untersuchungsgebiet ab Obertorplatz in östlicher Richtung stark ab. Der Höhenunterschied zwischen Obertorplatz und Schnittstelle Fußpunkt Firststraße / Lindengasse beträgt ca. 4 m.

Ebenso fällt der gesamte Bereich in südlicher Richtung, ab Kirche St. Jakobus bis Firststraße, um mehrere Meter ab.

Die Fläche des Flurstücks 234/7, der heutige Firstparkplatz, ist ebenfalls Richtung Osten geneigt und fällt an der östlichen Grenze zudem um mehrere Meter steil ab.

#### **Verkehrliche Erschließung, Fuß- und Radwege**

Die verkehrliche Erschließung des Untersuchungsbereichs „Obere Vorstadt/Östliche Oberstadt“ erfolgt im Wesentlichen über die „Firststraße“.

Eine direkte verkehrliche Verbindung zwischen „Obere Vorstadt /Östliche Oberstadt“ und „Obertorplatz“ besteht lediglich als Einbahnstraße (Firststraße) die allerdings nach ca. 30 m, nach Einmündung Obertorplatz, wieder zweispurig wird.

Über die „Katharinenstraße“ ist das Gebiet mit der „Kapfgasse“ und somit mit der „Oberstadt“ verbunden.

Zu beachten ist, dass die „Katharinenstraße“, die „Stiftsgasse“ und die Straße „Jakobusgasse“ im Wesentlichen schmale Quartierstraßen darstellen, die von ihrer Beschaffenheit her keinen Gegenverkehr ermöglichen. Die Zu- und Abfahrt zum heutigen Parkplatz „Firststraße“ erfolgt somit hauptsächlich über die „Firststraße“.

Die Gebäudezeile direkt an den Obertorplatz angrenzend, wird fußläufig über den Obertorplatz, erschlossen. Anlieferverkehre zu den HZ- Gebäuden (Hohenzollerische Zeitung) und zum Hotel Klaiber erfolgen größtenteils über die „Firststraße“.

Im gesamten Bereich gibt es keine ausgewiesenen Fahrrad- und Fußwegeverbindungen. Die fußläufigen Verbindungen sind in Richtung Marktplatz über die Quartierstraßen Katharinenstraße, Stiftsgasse, Jakobusgasse und Richtung Obertorplatz über die Lindengasse und Firststraße gegeben.

### **Nutzungen und Besonderheiten in der näheren Umgebung**

In der näheren Umgebung des Untersuchungsgebiets „Obere Vorstadt/Östliche Oberstadt“ befinden sich rund um den Obertorplatz öffentliche Einrichtungen wie z.B. die Grundschule Zollernschule, die evangelische Johanneskirche, die Stadthalle Museum, die Villa Eugenia mit der Parkanlage Fürstengarten und öffentlichem Spielplatz, ein Ärztehaus, eine Senioren-Wohnanlage, der „Stadtgarten“, das Amtsgericht, usw., sowie die historische Altstadt mit katholischer Kirche St. Jakobus, Marktplatz, Rathaus, Landesmuseum, u. v. m..

Die Einrichtungen profitieren in hohem Maße von der Bereitstellung von ausreichend öffentlichen Stellplätzen in fußläufiger Erreichbarkeit von wenigen Gehminuten.

### **Zielvorgabe / Aufgabe**

Allgemein

Der Bereich „Obere Vorstadt/Östliche Oberstadt“ Hechingen, zwischen Obertorplatz, Kirchplatz/Kapfgasse, Katharinenstraße, bis einschließlich Firstparkplatz“ soll städtebaulich neu strukturiert und baulich-räumlich entwickelt werden.

Bestimmte Nutzungsvorgaben werden nicht gemacht. Vielmehr erwartet die Ausloberin von den Verfassern Aussagen darüber, welche Nutzungen in welcher Zuordnung und Dichte für das für das Plangebiet und den Standort verträglich sind (vgl. auch Leitfragen S.16). Die nachfolgend dargestellten aktuellen Nutzungsüberlegungen geben daher nur Hinweise.

Ausgangspunkt sind deutlich sichtbare städtebauliche Missstände, wie Gebäudeleerstände, Brachflächen und ein hoher Instandhaltungsrückstau bei Gebäuden. Hinzu kommt ein Besitzerwechsel des „HZ-Areals“ (Hohenzollern-Passage) sowie die geplante Bebauung eines großflächigen, städtischen Grundstücks das derzeit als Parkierungsfläche (First-Parkplatz) genutzt wird. Der First-Parkplatz grenzt an die Firststraße an und bildet den baulichen Abschluss der „östlichen Oberstadt“.

Des Weiteren tragen sich die Eigentümer des Hotel- und Gastronomiebetriebs Hotel Klaiber mit Sanierungs- und Erweiterungsabsichten.

Den gesamten Bereich kennzeichnet eine heterogene Bebauung mit zum Teil sehr kleinparzellierten Grundstücksflächen, überwiegender Altbausubstanz mit hohem Instandhaltungsrückstand, Gebäudeleerständen und Baulücken/Brachflächen infolge von Gebäudeabrissen. Die durch Abriss von Gebäuden entstandenen Freiflächen werden derzeit ebenfalls als öffentliche Parkierungsflächen genutzt.

In Teilbereichen wurde Altbausubstanz durch Neubauten mit Wohnnutzung ersetzt.

Den direkten Anschluss an den „Obertorplatz“ bildet eine Häuserzeile mit Wohn- und Geschäftsgebäuden, mit den Nutzungen Hotel und Restaurant, Kleingewerbe, wie z.B. Zeitschriftenkiosk, Eisdiele, Apotheke, eine Bankfiliale sowie eine eh. Drogerie und eine eh. Arztpraxis.

Auch hier zeigen sich bereits deutlich städtebauliche Missstände und der Beginn eines „Trading Down Effekts“ durch leerstehende Erdgeschosszonen, komplette Gebäudeleerstände sowie suboptimal genutzte Gebäude und Geschossflächen.

### **Obertorplatz**

Der Bereich „Obertorplatz“ ist nicht direkt Gegenstand der städtebaulichen Studie „Obere Vorstadt/Östliche Oberstadt“.

Für den Freiraum „Obertorplatz“ liegt eine Entwurfsplanung vor, die eine Platzgestaltung mit Tiefgarage sowie die Errichtung eines City-Hauses, beinhaltet (Entwurf: Planstatt Senner, Überlingen). Mit der baulichen Umsetzung der Tiefgarage konnte durch das Einreichen einer Normenkontrollklage gegen den Bebauungsplan „Zentraler Versorgungsbereich Oberstadt, Teilbereich 1“ und einem Widerspruchsverfahren zum Bauantrag der Tiefgarage bisher nicht begonnen werden (Entwurf Tiefgarage: wittfoht architekten, Stuttgart).

Im Januar 2018 wurde die Normenkontrollklage durch das Oberverwaltungsgericht Mannheim zu Gunsten der Stadt Hechingen entschieden.

Um das gesamte Gebiet „Obere Vorstadt/Östliche Oberstadt“ gleichermaßen qualitativ entwickeln zu können und um die verkehrliche Erschließung zu gewährleisten, soll ein städtebauliches Gesamtkonzept zu Gunsten einer positiven Innenstadtentwicklung erstellt werden.

Die städtebaulichen Studien dienen als Grundlage für die Auseinandersetzung mit den Themen bauliche Entwicklung des gesamten Bereichs, Nutzungen und Vernetzung, Erschließung, energetische Versorgung und Verkehr. Darüber hinaus sollen sie die Qualität der baulich-räumlichen Entwicklung sichern und eventuell die Basis für eine städtebauliche Rahmenplanung/Bebauungsplanung bilden.

Fast das gesamte Untersuchungsgebiet „Obere Vorstadt/Östliche Oberstadt“ befindet sich im förmlich festgelegten „Sanierungsgebiet Oberstadt“.

Die östliche Häuserzeile am Obertorplatz bildet eine der Raumkanten zum Obertorplatz.

Zum Obertorplatz wird eine, der Bedeutung des Platzes entsprechende, repräsentative Fassadengestaltung erwartet.

Eine Neubebauung soll zur Aufwertung des öffentlichen Raumes beitragen und ein positives Signal zur stadtgestalterischen Weiterentwicklung des Stadtraumes setzen. Für die Beurteilung der Entwürfe wird es daher wichtig sein, auf die städtebauliche Situation am Obertorplatz angemessen zu reagieren.

Ein besonderer Gebäudetypus wird nicht vorgegeben. Erwünscht wird eine prägnante und eigenständige Architektursprache die den Obertorplatz stärkt und dennoch die umgebende vorhandene Bebauung respektiert.

## **Beschreibung Untersuchungsgebiet**

### **Gebäude Hohenzollerische Zeitung / HZ-Passagen**

Der Gebäudekomplex der HZ (Hohenzollerische Zeitung, HZ- Passagen) erstreckt sich vom Obertorplatz bis zur Firststraße.

Der mehrgeschossige Gebäudekomplex zeigt sich am Obertorplatz als drei-bis viergeschossiges Wohn- und Geschäftshaus mit Satteldach und im rückwärtigen Bereich als dreigeschossiges Produktionsgebäude mit Flachdach. Ein Teil der Liegenschaft an der Firststraße dient der Parkierung und Anlieferung.

Die Hohenzollerische Zeitung wird am Standort nicht mehr produziert.

Im Februar 2018 wurden die Liegenschaften der HZ mit dem gesamten Gebäudekomplex an einen privaten Investor verkauft. Der Investor plant den Rückbau des Altbestands und die Errichtung eines Neubaus als Wohn- und Geschäftshaus.

Im geplanten Neubau sind Nutzungen vorgesehen wie z.B.:

- Tiefgarage mit ca. 230 STP (verteilt auf mehrere Ebenen)
- ca. 3.800 qm Handels- und Gewerbeflächen
- ca. 4.200 qm Wohnflächen mit ca. 58 WE.

Seitens des Investors ist vorgesehen, einen Lebensmittelmarkt (Bio-Markt) und einen Drogeriemarkt in den Neubau zu integrieren.

Die Ein- und Ausfahrt zur TG soll vom Obertorplatz aus erfolgen.

Die geplanten Gebäude schließen an den Obertorplatz mit vier Geschossen an. Das Gebäude ist ab dem 2.OG mit zurückspringenden Staffelgeschossen ausgebildet.

Ebenso plant der Investor ein Hotelgebäude direkt an den Obertorplatz angrenzend zu errichten.

### **First-Parkplatz (Flurstücke Nr. 234/7 und 233/2)**

Das heute als öffentlicher Parkplatz genutzte Gelände, mit ca.100 STP und einer Fläche von 3529 qm, befindet sich in städtischem Eigentum.

234/ 7 = 2750 qm

233/2 = 779 qm

Die Fläche war bis zum Abriss der Gebäude im Jahre 1999 ein Gewerbestandort mit wechselnden Nutzungen. Die letzten Nutzerinnen vor dem Abriss der Gebäude im Jahr 1999/2000, waren die Fa. Biedermann, Maschinenbau und die Fa. Fauser, Glaserei.

Das gesamte Gelände steht für eine Überplanung und städtebauliche Neuordnung zur Verfügung. Das Gelände grenzt an die bestehenden Wohnbebauungen der Firststraße an.

Im östlichen Bereich des Flurstücks, angrenzend an Flurstück 235/8 ist ein Leitungsrecht von ca. 3 m Breite einzuplanen um das Oberflächenwasser in Richtung „Starzel“ ableiten zu können.

Im nördlichen Bereich ist von der Firststraße bis zu den Garagen der Gartengrundstücke ein Wegerecht / Grunddienstbarkeit mit einer Breite von ca. 3,5 m zu berücksichtigen.

Die heutigen öffentlichen 100 STP auf dem First-Parkplatz, sollen bei der Überplanung berücksichtigt werden und möglichst in ähnlicher Anzahl im Untersuchungsgebiet wieder nachgewiesen werden.

### **Liegenschaften Hotel Klaiber**

Das Gebäude Hotel Klaiber mit Gastronomie im EG grenzt direkt an den Obertorplatz an. Der Hotelzimmer/ Bettentrakt sowie die Küche und Anlieferung befinden sich an der Rückseite des Hauptgebäudes entlang der Firststraße. Die Anlieferung für den Hotelbetrieb erfolgt über die Firststraße. Die Stellplätze für die Hotelgäste liegen ebenfalls an der Firststraße. Das Hotel verfügt über ca. 27 Hotelzimmer. Das Restaurant umfasst 80 Sitzplätze, Außenbewirtung zusätzlich 40 Sitzplätze.

Die Eigentümer des Hotel Klaiber tragen sich mit Sanierungs / Neubauabsichten. Die Liegenschaften können daher in die Überplanung einbezogen werden.

Erwartet werden Aussagen zur Anordnung eines Hotel- und Gastronomiebetriebs mit ca. 30 Hotelzimmern, einem Gastronomiebereich mit ca. 80 Sitzplätzen und einer Außenbewirtung am Obertorplatz mit ca. 40 Sitzplätzen. Dabei sind Parkierung und Anlieferung zum Hotelbetrieb zu berücksichtigen.

### **Für die zu überplanenden Bereiche sind folgende Vorgaben zwingend einzuhalten:**

- verkehrliche Erschließung
- Anlieferzonen/Anlieferverkehre
- Unterbringung von Stellplätzen  
öffentliche und private Stellplätze
- Rad- und Fußwegebeziehungen
- Freiflächen / Grünflächen
- Übergänge zu bestehenden Quartieren  
historische Altstadt und Obertorplatz

Darstellung der Gebäude mit Nutzungsebenen Parkierung, Handel/Gewerbe und Wohnen

### **Technische Infrastruktur / Ver- und Entsorgung**

In der Firststraße liegen die Ver- und Entsorgungsleitungen, wie Wasser, Abwasser und el. Energie. Das Gebiet wird zudem mit Erdgas versorgt.

Der Abwasserhauptsammler aus dem Bereich Obertorplatz wird über die Lindengasse zur Firststraße geführt. Zu beachten gilt, dass der Hauptsammler nicht überbaut werden kann.

### **Nachhaltigkeit und Energieversorgung**

Im Sinne der Nachhaltigkeit erwartet der Auftraggeber Vorschläge für eine ökologisch und ökonomisch vertretbare Energieversorgung des gesamten Untersuchungsbereichs.

## **Planungsrecht**

### **Flächennutzungsplan (FNP)**

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan ist der zu überplanende Bereich „Obere Vorstadt/Östliche Oberstadt“ überwiegend als M-Gebiet (gemischte Baufläche) dargestellt.

Ein großer Teilbereich des Untersuchungsgebiets zwischen der Kirche St. Jakobus, Katharinenstraße, Firststraße und Obertorplatz, zählt zudem zur historischen Altstadt von Hechingen, Obere Vorstadt.

Eine kleine Fläche, am südlichen Ende des Plangebiets, im Anschluss an die HZ – Gebäude, liegt laut FNP in einem Wohngebiet.

### **Bebauungsplan „Sondergebiet Einzelhandel Obertorplatz und Umgebung“**

Für einen Teilbereich des Gebiets wurde im Jahr 2015 der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans „Sondergebiet Einzelhandel Obertorplatz und Umgebung“ gefasst.

Das Bebauungsplan-Gebiet liegt im südlichen Bereich des Untersuchungsgebiets und umfasst die Flächen der HZ-Passagen und die Fläche des derzeit als öffentlicher Parkplatz genutzten städtischen Grundstücks „First“. Geplant war die Errichtung eines Einzelhandelszentrums mit 4.000 qm Verkaufsflächen, für Textil-, Drogerie- und Lebensmittelmärkten mit zum Teil vorgelagerten, oberirdischen Stellplätzen an der Firststraße.

Die Anlieferung des geplanten Lebensmittelmarktes an der Firststraße sollte durch eine neu herzustellende Erschließungsstraße (zwischen HZ-Areal und Kino Burgtheater) vom Obertorplatz aus erfolgen.

Der Investor hat im Jahr 2016 seine Realisierungsabsichten zurückgenommen.

Das Bebauungsplan-Verfahren wurde nicht weitergeführt und hat demzufolge keine Rechtskraft erlangt.

### **Bebauungsplan „Zentraler Versorgungsbereich Oberstadt, Teilbereich 1“,**

Für den an das Untersuchungsgebiet angrenzenden Bereich „Obertorplatz“, Platzgestaltung mit darunterliegender Tiefgarage mit 94 STP, liegt ein rechtskräftiger Bebauungsplan „Zentraler Versorgungsbereich Oberstadt, Teilbereich 1“, vor.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Zentraler Versorgungsbereich Oberstadt, Teilbereich 1“, endet an der östlich angrenzenden Gebäudezeile und grenzt somit direkt an den Untersuchungsbereich der Mehrfachbeauftragung an.

Der „Obertorplatz“ ist nicht Gegenstand der Mehrfachbeauftragung.

### **Sanierungsgebiet LSP**

Fast das gesamte zu überplanende Gebiet liegt im förmlich festgesetzten „Sanierungsgebiet Oberstadt“ aus dem Jahr 2014, Fortsetzungsantrag 2016.

### **Denkmalschutz**

Das Untersuchungsgebiet grenzt unmittelbar an das Kulturdenkmal Kirche St. Jakobus an.

Das Gebäude Kirchplatz 3, Wohn- und Geschäftshaus, stellt ein Kulturdenkmal nach §2 DSchG dar.

Im weiteren Untersuchungsbereich, befindet sich kein Kulturdenkmal im Sinne des Denkmalschutzgesetzes

Ein Teil des Gebiets ist Bestandteil der historischen Innenstadt.

### **Allgemein / Leitfragen**

Mit der Aufgabenstellung verbindet die Ausloberin die Klärung der Fragestellungen wie z.B.:

1. Können die 94 Stellplätze aus der geplanten TG unter dem Obertorplatz im Gebiet „Obere Vorstadt/Östliche Oberstadt“, städtebaulich verträglich hergestellt werden?

Wo könnten die öffentlichen Stellplätze idealerweise angeordnet werden, um eine hohe Nutzer-Akzeptanz zu erreichen und um einen möglichst großen Wirkungsradius abzudecken ?

Welche Qualitäten (verkehrliche Erschließung, Erreichbarkeit, baulich –räumliche Organisation) müssten damit zwingend verbunden sein?

2. Wie können stadträumliche Verbindungen zwischen Oberer Vorstadt/Östlicher Oberstadt, Obertorplatz und historische Altstadt hergestellt werden?

3. Wo müssen Handels- und Gewerbeeinrichtungen angeordnet werden um eine Attraktivierung und Belebung der Oberstadt als Handels- und Wohnstandort zu erreichen?

4. Wie kann die östliche Seite des Obertorplatzes stadträumlich wirksam im Kontext mit dem Obertorplatz und seiner umgebenden Bebauung gestaltet werden?

## **Teil C Anlagen**

Lageplan M 1:500, digitalisiert mit Höhenpunkten,  
(dieser wird am Tag des Kolloquiums ausgegeben).

Lageplan Entwurf Obertorplatz

Geltungsbereich „Sanierungsgebiet Oberstadt“  
Geltungsbereich Aufstellungsbeschluss B-Plan  
„Sondergebiet Einzelhandel“  
mit Drucksache GR- Beschluss,

Vermessung Straßenführung zwischen Obertorplatz  
und Firststraße

Luftbildaufnahme des Untersuchungsgebiets

Luftbildaufnahme Obertorplatz

Fotodokumentation Untersuchungsgebiet

Historischer Stadtgrundriss 1861

Auszug FNP

Plandarstellung öffentliche und private Grundstücke

Text Ausschreibung Kleinstadtleben

Ver- und Entsorgungs- Leitungen  
(Kanal, Gas, Wasser)

Hechingen, 19.3.2018

FB 3 Bau und Technik  
Helga Monauni  
Fachbereichsleiterin