



SCHWARZPLAN 1:2500, NEUPLANUNG

SCHWARZPLAN 1:2500, BESTAND

Die Herausforderung

Wie lassen sich das durch die Investoren gewünschte, ambitionierte Raumprogramm und die Anforderungen, eine große Zahl an privaten und öffentlichen Pkw-Stellplätzen verträglich zu organisieren mit dem Ziel vereinbaren, die obere Vorstadt städtebaulich maßstäblich, attraktiv und nachhaltig weiter zu entwickeln? Das Ganze auch noch unter weitgehendem Erhalt der bestehenden Grundstückeigentumsverhältnisse? Unser Konzept unternimmt dies mit drei Handlungsansätzen:

- Nutzen der sehr bewegten Topographie
- Entwicklung einer flexiblen baulichen Struktur, die in den Sockelgeschossen flexible Nutzungen für Gewerbe als auch Parken zulässt
- Aufgreifen der städtebaulichen Maßstäblichkeit der oberen Vorstadt in der Ausbildung der Baukörper

Der Städtebau

Der Reiz der Oberen Vorstadt Hechingens liegt im fast einzigartigen Zusammenspiel aus besonderer Lage auf dem Höhenrücken, dem historisch gewachsenen und maßstäblichen Gefüge unterschiedlicher Bauepochen, den dichten Raumfolgen und den immer wieder überraschenden Blickbezügen durch kleine Gassen und Straßenzügen in den Landschaftsraum. Diese „DNA“ soll sich im neuen Quartier um das ehemalige HZ-Areal wieder finden, denn eine attraktive Altstadt ist eine nachhaltige Basis für eine positive Entwicklung einer lebendigen und zukunftsfähigen Gesamtstadt.

Am Obertorplatz:

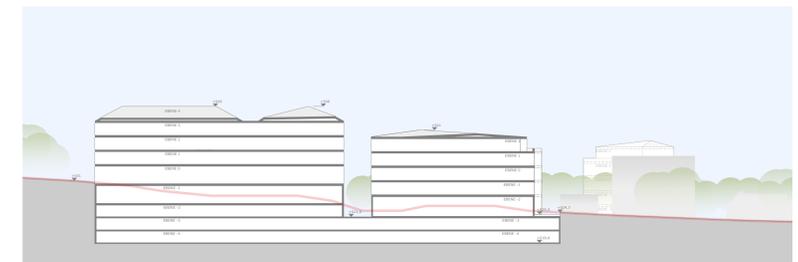
Das städtebauliche Konzept fügt die Baukörper am Obertorplatz in die bestehenden Baufluchten ein und gliedert die Baumassen anhand der vorhandenen Querwege zwischen Obertorplatz und Furststraße. Die Lindengasse bleibt erhalten und die ehemalige Anlieferung am HZ-Gebäude wird zu einem neuem, öffentlich nutzbaren Weg zwischen dem zukünftig neu gestalteten Obertorplatz und der Furststraße. Die gegliederten, vier bis fünfgeschossigen Baukörper ordnen sich in Maßstab, Fassadengestaltung und Dachform in die Bebauung ein. Nur am zukünftigen Kreisverkehr dreht der Neubau mit seinen großen Einzelhandelsflächen etwas ein und betont so die Platzkante. Die großflächigen Nutzungen liegen ebenerdig zum Obertorplatz und nutzen den Höhenversatz zur Furststraße aus.

Die Furststraße:

Auf dem bisherigen Furstparkplatz entstehen drei Neubauten mit drei bis vier Geschossen, die die vorhandenen Raumkanten aufnehmen. Sie spielen sich formal frei und variieren so das Thema des dichten, aber aus Einzelbaukörpern komponierten Stadtraums. Zur Furststraße formulieren sie gegliederte Raumkanten und bilden zwei kleine Platzfolgen. Im Zusammenspiel mit den südlich und westlich angrenzenden Neubauten entstehen so lebendig bespielbare Freiräume. Die Furststraße wird von der „Hinterhofstraße“ zur attraktiven Quartiersstraße. Die drei Gebäude sind mit einer zweigeschossigen Tiefgarage unterbaut. Dort sind neben den notwendigen Stellplätzen für die Wohnungen auch etwa 109 öffentliche Stellplätze angeordnet.



SCHNITT 1:500, NORD-SÜD



SCHNITT 1:500, WEST-OST

Mehrfachbeauftragung "Obere Vorstadt / Östliche Vorstadt, Hechingen"

Städtebauliches Konzept

097165



EBENE 0



EBENE -2



EBENE -4 (identisch zu -3)



ERGÄNZUNG DER GEWERBLICHEN INFRASTRUKTUR



VERBINDUNG ZU GRÜNBEREICHEN



NEUE UND ERNEUERTE QUARTIERE



KONZENTRATION DER LOSEN PARKSITUATION

An der Katharinenstraße:

Die kleinen Häuser in der Kapfgasse gegenüber der katholischen Kirchen sind Ortsbildprägend und wenngleich nicht denkmalgeschützt, in jedem Fall erhaltenswert. Die dahinter liegenden Häuschen werden jedoch entfernt. So könne die Häuser an der Kapfgasse attraktiv saniert werden und einen besonderen Flair entfalten. Entlang der Katharinenstraße folgen die neuen Gebäude dem Straßenverlauf und nehmen die Firstrichtung der Nachbarschaft auf. Die dreigeschossigen Bausteine lassen Einzelhäuser mit zwei bis vier Wohnungen zu. Sie können jedoch auch gekoppelt werden.

Erweiterung Hotel Klaiber:

Die Bestandsbauten an der Firststraße, die im Eigentum der Hotelbesitzer sind, werden ersetzt durch einen neuen Bettenbau. So kann der notwenige Abstand zur Neubebauung an der Obertorstraße geschaffen werden und gleichzeitig ein ruhiger privater Freiraum für das Hotel entstehen. Auf dem Niveau der Firststraße kann ein neuer, großzügiger Hoteleingang entstehen, der rückwärtig auch noch die Möglichkeit einer Tiefgarage bietet.

Die Nutzungen:

Das Hotel Klaiber erhält einen Betteneubau direkt an der Firststraße. Dazu werden die Altbauten hier entfernt, um attraktive und erforderliche Freiräume zu schaffen.

Nördlich der Lindengasse entsteht ein Geschäftshaus mit Einzelhandel im Erdgeschoss und einer möglichen Hotelnutzung im Obergeschoss.

Zwischen Lindengasse und neuem Verbindungsweg zur Firststraße entsteht ein Wohn- und Geschäftshaus mit Einzelhandelsflächen im Erdgeschoss und in den Untergeschossen. Dabei sind alle Ebenen direkt erreichbar. In den weiteren Untergeschossen sind die notwendigen TG-Stellplätze angeordnet.

In den drei bis vier Obergeschossen liegen die Wohnungen.

Im östlichen Baufeld steht das straßenbegleitende Wohnhaus auf einem Sockel, der die Topographie ausgleicht. Dort liegen Einzelhandelsflächen sowie weitere Tiefgaragenplätze.

Die Staffelung der Einzelhandelsflächen ermöglicht direkte Zugänglichkeiten und Anlieferungen aus dem öffentlichen Raum. Die Flächen liegen auch an der Firststraße. Im Zusammenspiel mit den neuen kleinen Plätzen wird die Firststraße in diesem Bereich zu einem lebendigen Teil der Oberstadt.

Die Parkierungsfrage:

Die geforderten Stellplätze für die Neubaumaßnahme auf dem Grundstück des früheren HZ-Gebäudes werden in mehreren Tiefgaragenebenen nachgewiesen. Die Zufahrten für diese Stellplätze sowie für den Neubau südlich der Firststraße erfolgen ausschließlich über den Obertorplatz vom geplanten Kreisverkehr aus. Diese Zufahrt wird als niveaugleicher Straßenraum (Mischfläche) gestaltet und soll für die Öffentlichkeit nutzbar sein. So können auch die Einzelhandelsflächen, die in den UG angeordnet sind, direkt und attraktiv aus dem quasi öffentlichen Raum erschlossen werden. Die Straße führt mit moderatem Gefälle zum neuen kleinen Platz an der Firststraße.

Die Tiefgarage des Neubaus nördlich der Lindengasse wird über die Tiefgarage des Hauptbaukörpers angebunden.

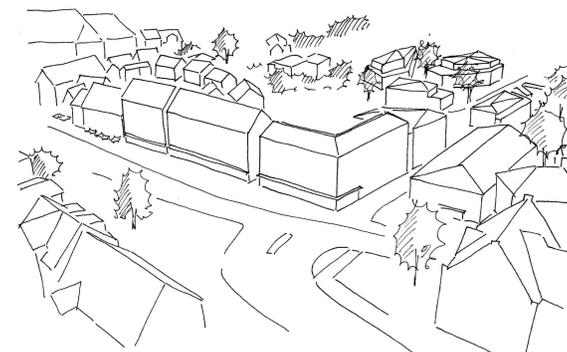
Die bestehenden Parkplätze am Firstparkplatz werden durch TG-Stellplätze am gleichen Ort ersetzt. Es entsteht somit kein Parkierungsverkehr über das bisherige Maß hinaus (zuzüglich der neuen Wohnungen).

Alternative zur Parkgarage auf dem Obertorplatz:

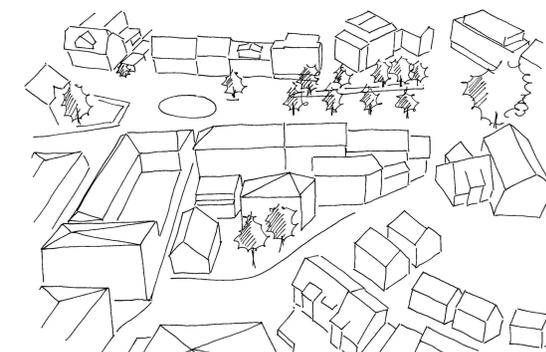
Das Tiefgaragenkonzept ermöglicht theoretisch weitere unterirdische Parkierungsebenen. Dies wäre kostenmäßig zu prüfen. Bei Entfall von Einzelhandelsflächen könnten dagegen innerhalb der vorgeschlagenen Konzeption die gewünschten Stellplätze nachgewiesen werden.

Die Freiräume:

Die charakteristischen Querbezüge mit ihren Sichtachsen in den freien Landschaftsraum werden durch das städtebauliche Konzept gestärkt. Auf der bisherigen Parkplatzfläche in der Firststraße werden durchgrünte Privatgärten angelegt. Öffentlich nutzbare Wege führen zwischen den Gärten zur Hangklinge, kleine Plätze mit Baumgruppen schaffen einen neuen Charakter in der Firststraße.



PERPEKTIVE 1



PERPEKTIVE 2

