

# Stadt Hechingen

## Aktuelle Projekte

Stand Juli 2020

GR-Sitzung 23.07.2020



# Ehemaliges Avionagelände

## Entwurfsplanung Wohnbebauung mit nachfolgender Realisierung



Ehemaliges Avionagelände  
Flst. 162/1 und 162/5  
Fläche ca. 3.000 m<sup>2</sup>

Geplant:  
Wohnbebauung  
Bebaubarkeit:  
WA, GRZ 0,4  
Gebäude: III-Geschosse  
plus Staffelgeschoss  
oder Satteldach  
1,5 STP pro WE

Konzept: Büro Lehen3  
Potentielle Investoren:  
Mietshäuser Syndikat Tübingen

Projektverantwortlich:  
Erste Beigeordnete D. Müllges

# Neugestaltung Obertorplatz

## Sachstand

# Obertorplatz Stand 09/2019



# Obertorplatz Stand 07/2020



# Obertorplatz Stand 07/2020



# Obertorplatz

## Angrenzende Bebauung Ost

**GR-Sitzung 17.09.2020**

Vorstellung des städtebaulichen Konzepts durch Büro Künstler aus Reutlingen  
auf Basis der Mehrfachbeauftragung  
Obere Vorstadt / Östl. Oberstadt, Büro Hähnig/Gemmeke 2018

Mehrfachbeauftragung  
 Ausgewähltes Konzept:  
 Architekten HähniG-Gemmeke, 2018



Entwurf EJL aus 2018  
 Bebauung HZ- Gelände und  
 Bebauung Firstgelände



- Bestand
- Konzept EJL

# Unser Konzept

Urbaner Wohnungsneubau

wohnen, arbeiten und verweilen an einem Ort

Wir schaffen am Obertorplatz Flächen für Lebensmittel, Drogerie, Gastronomie, Hotel, Büro, Praxen und Wohnen.



## erster Bauabschnitt, im Detail....

Tiefgarage mit 230 Stellplätzen.

ca. 3800 m<sup>2</sup> Gewerbeflächen.

ca. 4200 m<sup>2</sup> Wohnraum.

ca. 58 neue, moderne und Innenstädtische Wohnungen zum Kauf oder zur Miete.





## Ehemaliges HZ-Gelände

Frühjahr 2019      Eingang Bauvoranfrage

Positiver Bauvorbescheid konnte nicht erteilt werden, da  
keine Übereinstimmung mit städtebaulichem  
Konzept aus 2018

# Obertorplatz

## Angrenzende Bebauung Ost

Was ist wichtig für die Stadt?  
Wie sichern wir Qualität?

# Marktplatz 2

## Ehemalige Hofapotheke



## Marktplatz 2 - ehemalige Hofapotheke

Stadtbildprägendes Gebäude und  
Kulturdenkmal nach § 2 DSchG

### Geplant:

- Sanierung durch Stadt Hechingen
- Eigennutzung für Stadtverwaltung
- EG: z.B. Bürgerbüro
- OG: z.B. Büroräume Stadtverwaltung

### Derzeit:

- Erstellen von Bestandsplänen
- Schadstoffuntersuchung / belastete Materialien
- Ermittlung des Sanierungsumfangs und Erfassung der Bausubstanz
- Sanierungsgutachten
- Abstimmung Landesdenkmalamt LAD

### Barrierefreiheit:

Neubau Aufzug und Treppenhaus zwischen dem Gebäude Marktplatz 2 und ehemaliges Gebäude Marktstraße 1





## Ehemalige Marktstraße 1

### Entwicklung:

- Ergänzungsbau z.B. als Wohn- und Geschäftshaus

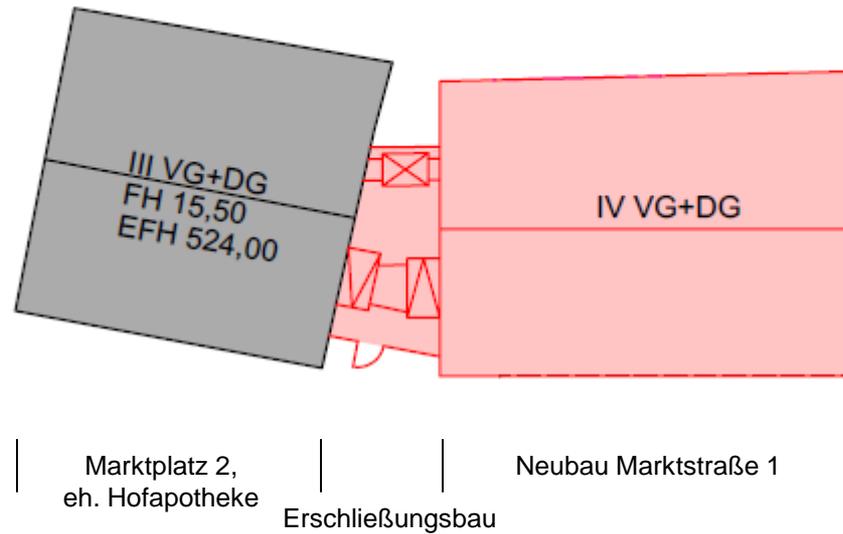
### Geplant:

- Veräußerung des Grundstücks an Investor mit dem besten Konzept

### Erforderlich:

- Archäologische Untersuchungen

## Lageplanübersicht



### Marktplatz 2:

Bruttogrundflächen:  
 EG: 209 m<sup>2</sup>  
 1. OG: 209 m<sup>2</sup>  
 2. OG: 209 m<sup>2</sup>  
 DG: 156 m<sup>2</sup>

BGF 783 m<sup>2</sup>  
 BRI ca. 2.644 m<sup>3</sup>

### Erschließungsbau:

Bruttogrundflächen:  
 EG: 39 m<sup>2</sup>  
 1. OG: 39 m<sup>2</sup>  
 2. OG: 39 m<sup>2</sup>  
 DG: 29 m<sup>2</sup>

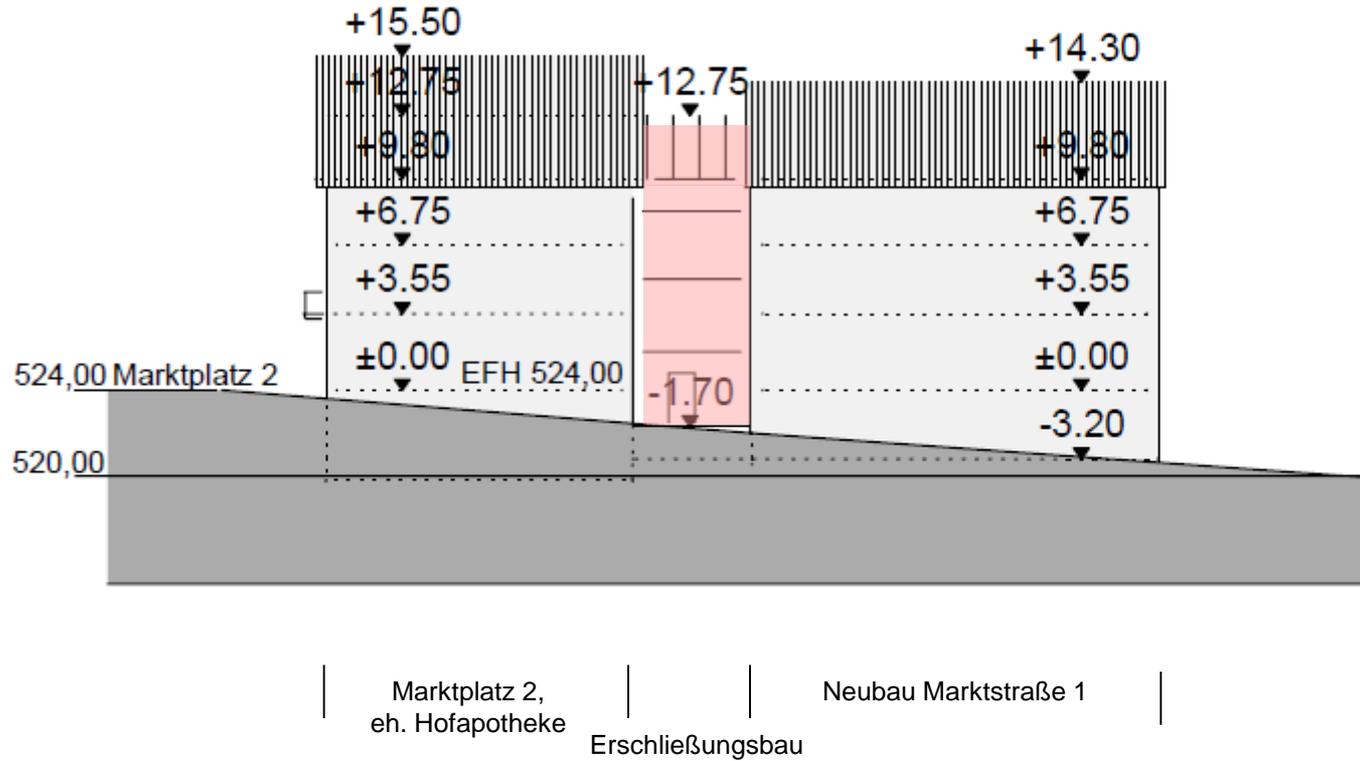
BGF 146 m<sup>2</sup>  
 BRI ca. 506 m<sup>3</sup>

### Neubau Marktstraße 1:

Bruttogrundflächen:  
 UG: 260 m<sup>2</sup>  
 EG: 260 m<sup>2</sup>  
 1. OG: 260 m<sup>2</sup>  
 2. OG: 260 m<sup>2</sup>  
 DG: 195 m<sup>2</sup>

BGF 1.235 m<sup>2</sup>  
 BRI ca. 3.965 m<sup>3</sup>

# Systemschnitt von der Marktstraße



# Marktplatz 3

**Bauherrschaft:  
EJL Real Estate GmbH**

**Baugenehmigung zur  
Nutzungsänderung für Hotelnutzung  
in Prüfung**

# Marktplatz 3

Beginn: 21.09.2017

Raumprogramm:

Markthalle, Läden, Gastronomie, Dienstleistung

Öffentliche, barrierefreie Verbindung zwischen Kaufhausstraße und Marktplatz

Insgesamt 36 Termine mit Stadtverwaltung/Bauordnungsamt

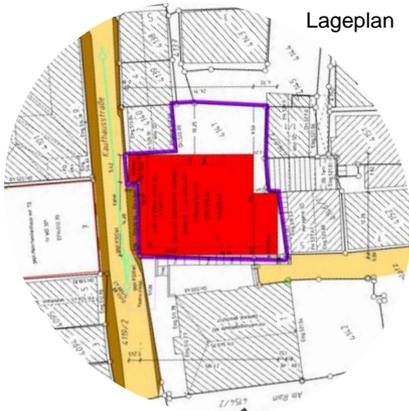
09.09.2019

Genehmigung des Gebäudes jedoch ohne Nutzung, da Stellplatzfrage nicht geklärt

13.12.2019

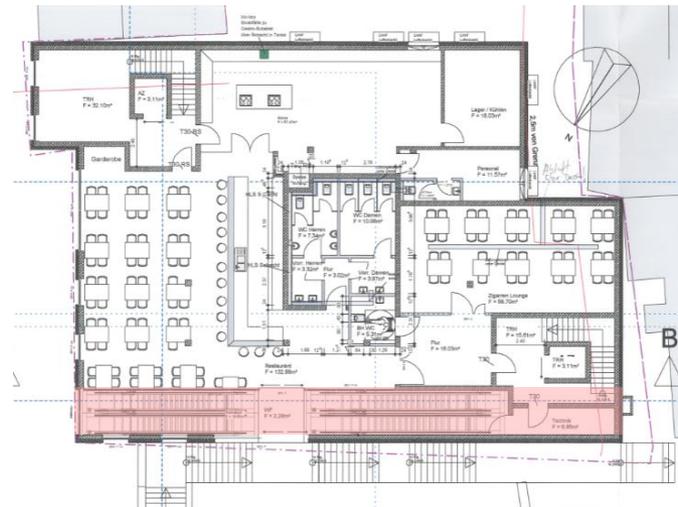
Information von EJL an Stadtverwaltung, BV wird so nicht umgesetzt

Umplanung/Umnutzung zu Hotel erfolgt



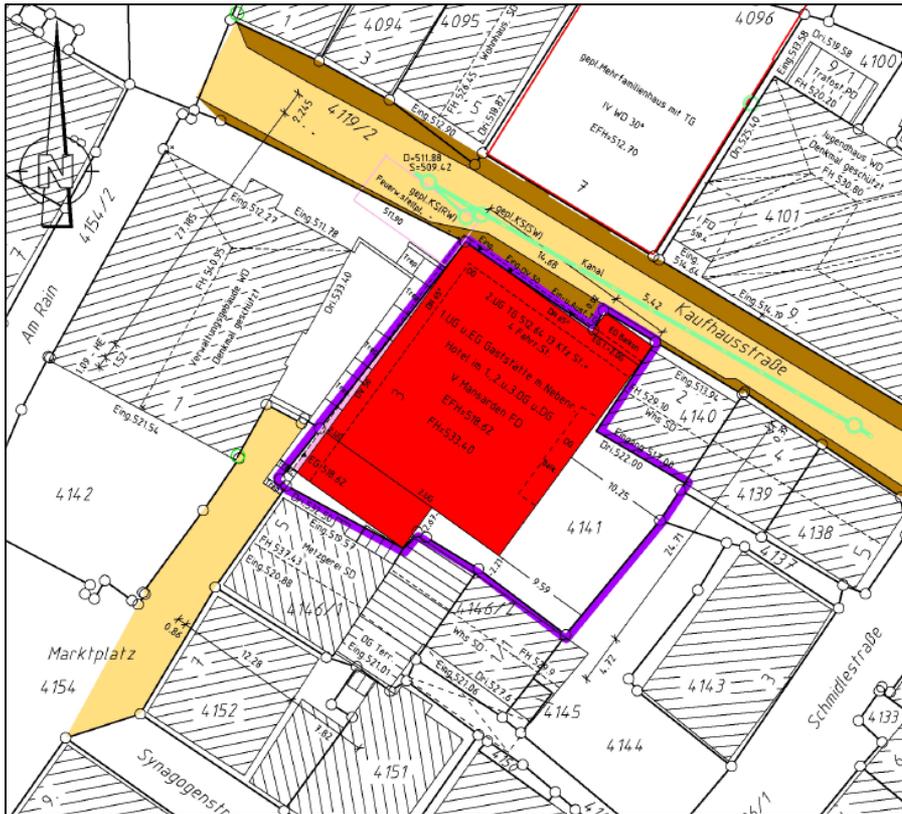
Lageplan

Kaufhausstraße



Marktplatz





## Marktplatz 3

30.01.2020 Umplanung/Nutzungsänderung

Geplant:

- Hotel mit Tagungsangebot und Gastronomie

Fehlt:

- Öffentliche, barrierefreie Verbindung zwischen Kaufhausstraße und Marktplatz
- Nachbarrechtliche Zustimmung
- Bauordnungsrechtliche Genehmigung

Stand 23.07.2020

Baugenehmigung nicht erteilt, da Barrierefreiheit innerhalb des Gebäudes ungeklärt

# Kaufhausstraße 5 und 7

## Bauherrschaft: EJL Real Estate GmbH

## Kaufhausstraße 7

- 22.09.2017 Abstimmung zu BV mit Stadtverwaltung
- 22.02.2018 bis 12.06.2018 Abstimmungen Fassadengestaltung und archäologische Grabungen
- 26.07.2018 Bauantrag für Mehrfamilienwohnhhaus
- 31.07.2018 bis 02.10.2019 Eingang Stellungnahmen LRA und LDA  
weitere Abstimmungen Fassadengestaltung
- 19.12.2019 Rücksendung der Unterlagen, da Bauherr einen neuen Bauantrag ankündigt

## Kaufhausstraße 5 und 7

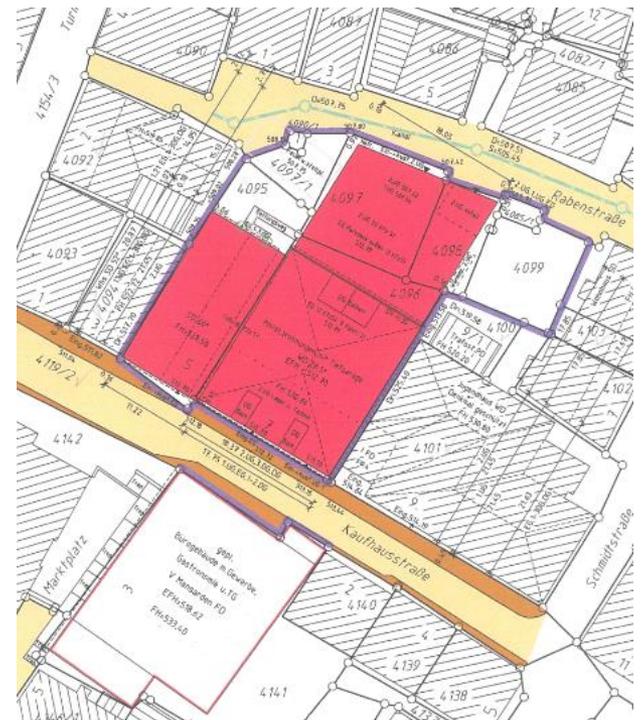
- 30.01.2020 Bauantrag für ein Hotel mit 34 Zimmern,  
4 Wohnungen und Parkgarage mit 63 Stellplätzen,  
Zufahrt zur Parkgarage über Rabenstraße und  
Kaufhausstraße

Stand 23.07.2020:

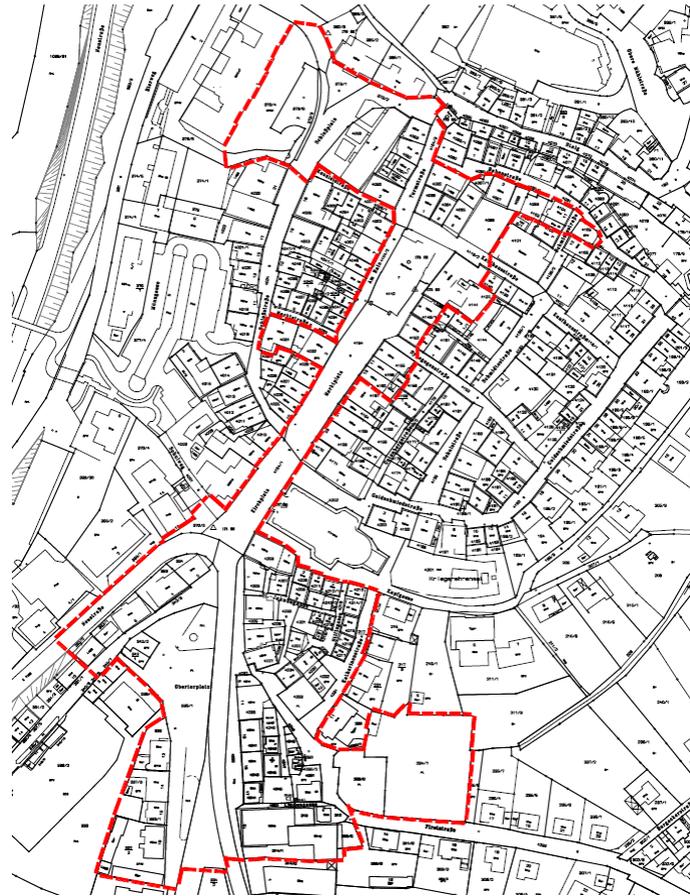
Baugenehmigung nicht erteilt, da Barrierefreiheit innerhalb  
des Gebäudes ungeklärt.

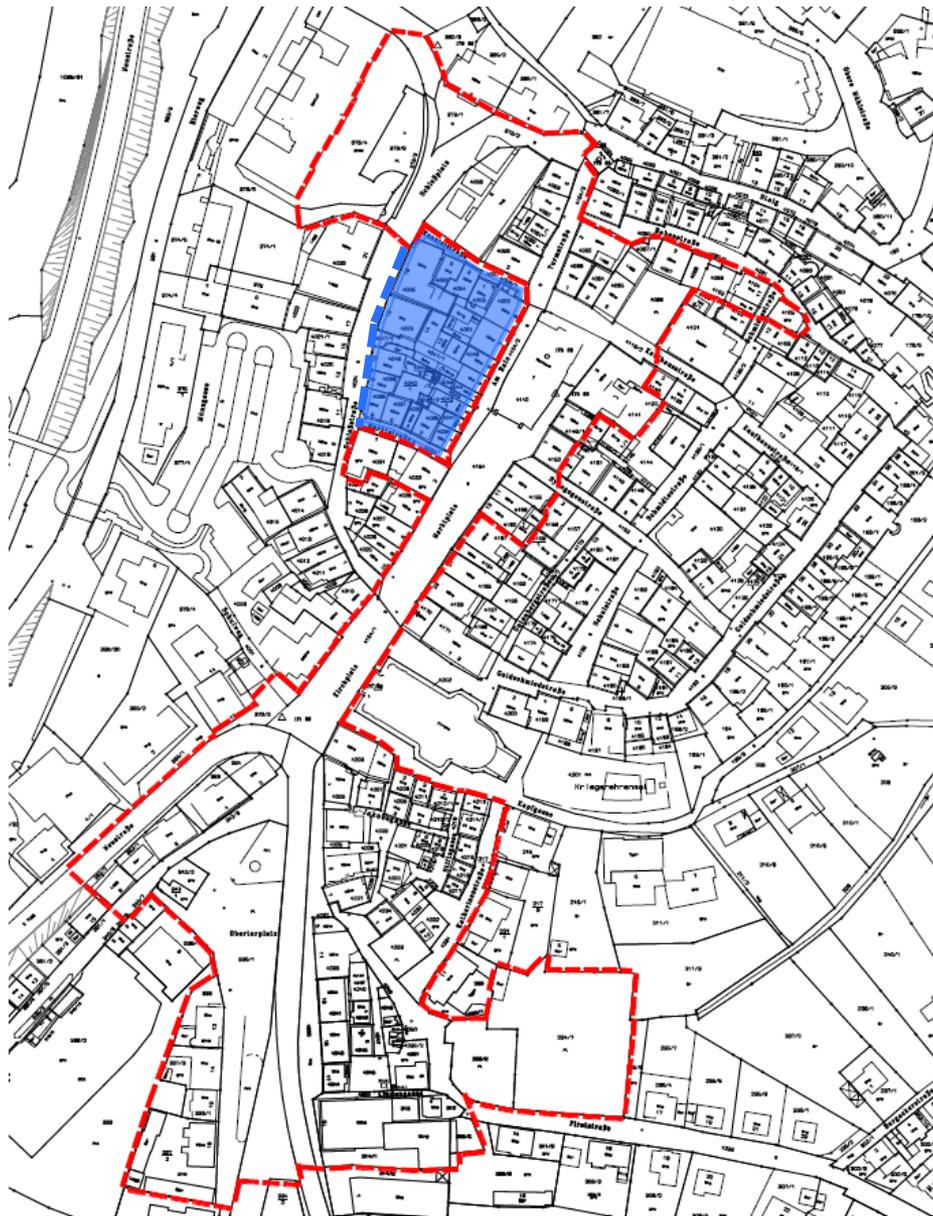
Archäologische Untersuchungen stehen noch aus.

Erforderliches Baugrundgutachten als Grundlage für die  
archäologischen Untersuchungen liegt nicht vor.



# Sanierungsgebiet „Oberstadt“



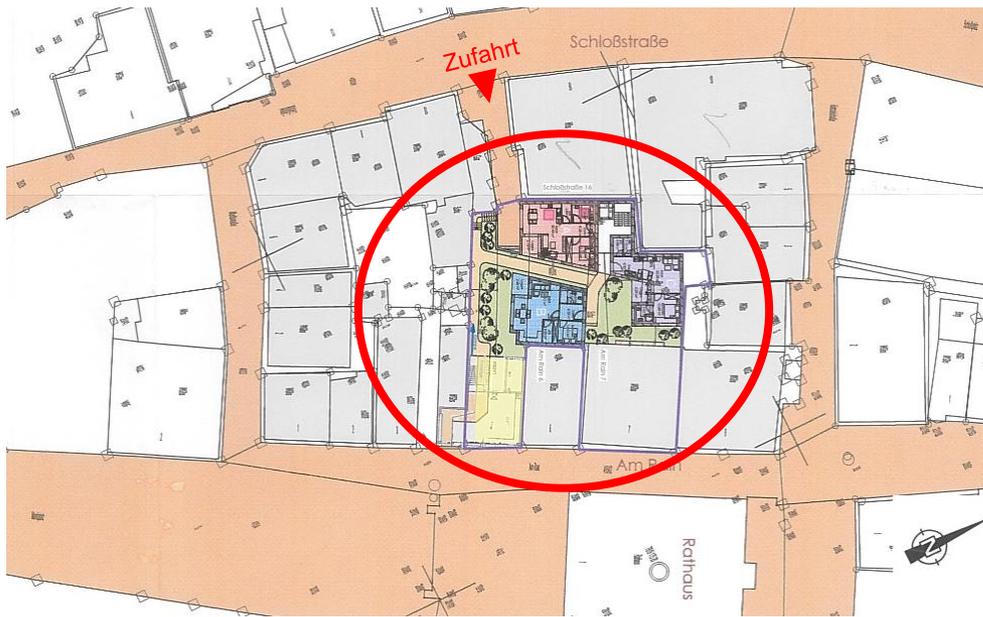


## Chronologie LSP

- 09/2019 Aufstockungsantrag beim RP Tü
- 11.11.2019 Beschluss GR: LSP vom vereinfachten Verfahren ins vollumfängliche Verfahren überführen
- 14.11.2019 Vorstellung der Maßnahmen, Projekte und Sanierungsziele des LSP beim Wirtschaftsministerium und RP Tü
- 01.04.2020 Bewilligung Aufstockungsantrag durch Wirtschaftsministerium
- Herbst 2020 GR Beschluss: Erweiterung Sanierungsgebiet

Im geplanten Erweiterungsgebiet gibt es Sanierungswillige, die aufgrund der noch nicht gegebenen Planreife ihrer jeweiligen Maßnahmen namentlich nicht genannt werden wollen.

- - - Förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets Oberstadt, 2014
- Erweiterung Sanierungsgebiet im Herbst 2020



## Bauvorhaben Am Rain 5, Abbruch und Neubebauung im Innenbereich

Positiver Bauvorbescheid ist erteilt. Zur endgültigen Erteilung der Baugenehmigung, insbesondere für die geplante Tiefgarage, müssen die privatrechtlichen Voraussetzungen seitens der Bauherrschaft mit den Nachbarn noch geklärt werden.

Die Bauherrschaft stand im ständigen Dialog mit der Verwaltung. Die Möglichkeit der Erweiterung des Sanierungsgebietes, wurde seitens der Verwaltung stets positiv kommuniziert.



## Bauvorhaben Am Rain 5, Sanierung denkmalgeschütztes Fachwerkgebäude

# City Center, Haigerlocher Straße



Linkabbieger  
Haigerlocher Straße

- April 2019  
Eingang Konzeption Neuordnung und Erweiterung Parkplatz mit Straßenanbindung und Linkabbieger  
Parkplatzanlage City Center, Baugenehmigung erforderlich, Bauantrag noch nicht eingegangen
- Mai 2019  
Gespräch zu Erweiterung Netto-Markt, im rechtsgültigen B-Plan Erweiterung bis 1200 m<sup>2</sup> VK möglich,  
bisher kein Bauantrag eingegangen
- März 2020  
Gespräch zu vorhabenbezogenen B-Plan zum Zwecke der Ansiedlung eines Vollsortimenters  
Ergebnis: Erforderlich sind Fortschreibung des Nahversorgungskonzepts Hechingen und Abstimmung  
mit Regionalverband Neckar-Alb (RVNA) und RP Tü
- Juli 2020  
Linksabbieger fast fertiggestellt, Straßenbaulastträger LRA ZAK

# Orangerie im Fürstengarten



Bestandteil der denkmalgeschützten  
Sachgesamtheit Fürstengarten  
Kulturdenkmal nach §12 DSchG

Juli 2019

Voraussetzung für die denkmalschutzrechtliche  
Genehmigung des „Parkdecks Stadthalle  
Museum“ war, ein Sanierungsgutachten für das  
Orangeriegebäude zu erstellen.



Ende 2019

Sanierungsgutachten Orangerie fertiggestellt

Frühjahr/Sommer 2020

Aushändigung des Gutachtens an potentielle  
Investoren als Basis für die Sanierung und  
Nutzungskonzeption des Gebäudes Orangerie.

Kontakt und Dialog mit Investoren erfolgt über  
Herrn Bürgermeister Philipp Hahn

# Verbindung Parkhaus Stadtmitte mit Obertorplatz



## Fußgängersteg

Fußgängersteg zwischen Parkhaus Stadtmitte und Obertorplatz in Verbindung mit ehemaligen Feuerwehrgebäude/Spritzenhaus

Realisierung über Stadtwerke als Parkhausbetreiber

# Ehemaliges Feuerwehrhaus/ Spritzenhaus



Kulturdenkmal nach § 2 DSchG

Nutzungsoptionen sind:

- Sanierung und Umnutzung durch privaten Investor, z.B. Biohofladen  
Abstimmung mit LAD hat im Februar 2020 stattgefunden.
- Öffentlicher Durchgang für Fußgänger in Verbindung mit Fußgängersteg Parkhaus Stadtmitte und Obertorplatz