



SITZUNG DES TECHNISCHEN AUSSCHUSSES

09.11.2023

Öffentlicher Teil

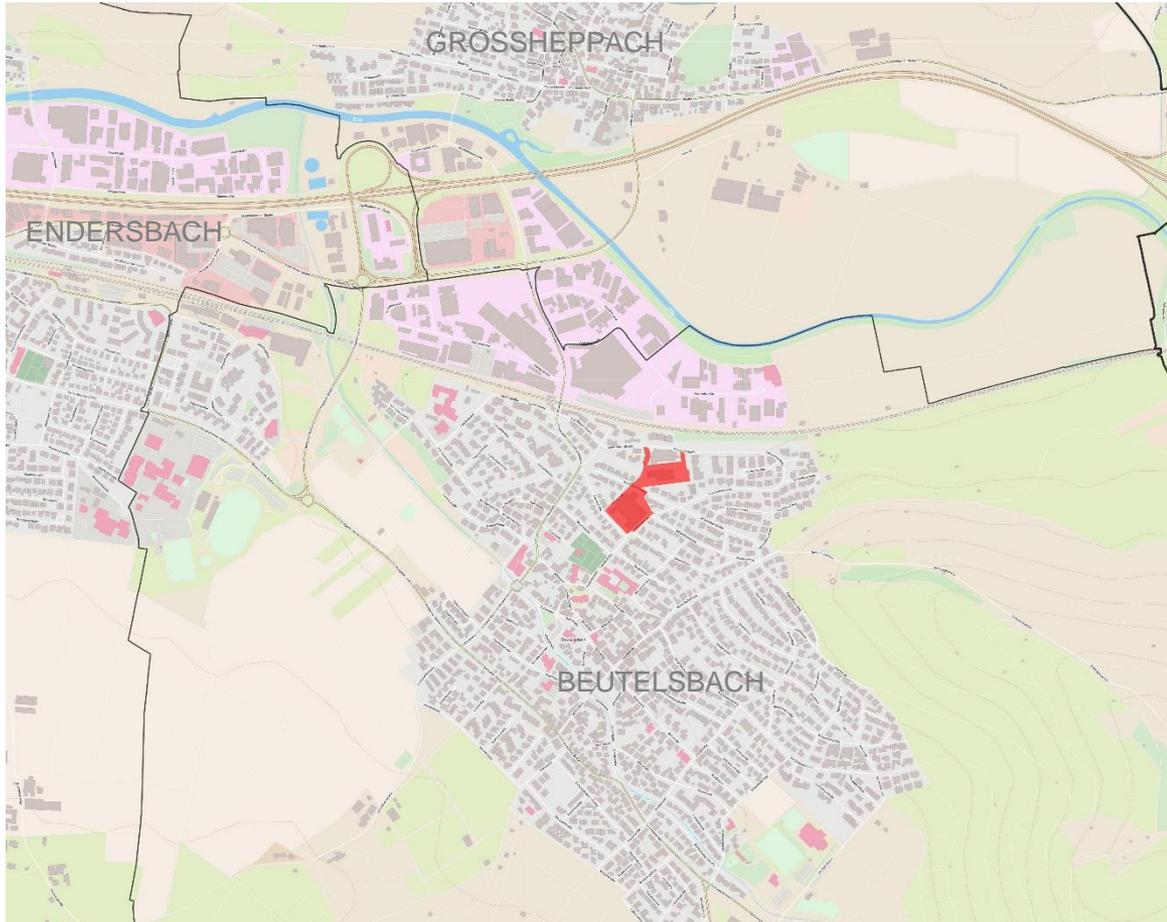
TOP 6

Städtebauliche Konversion der Flächen der Remstalkellerei
am Standort Beutelsbach

ERGEBNIS DES INVESTORENAUSWAHLVERFAHRENS



Hintergrund



Gelände der Remstalkellerei in Beutelsbach



Hintergrund



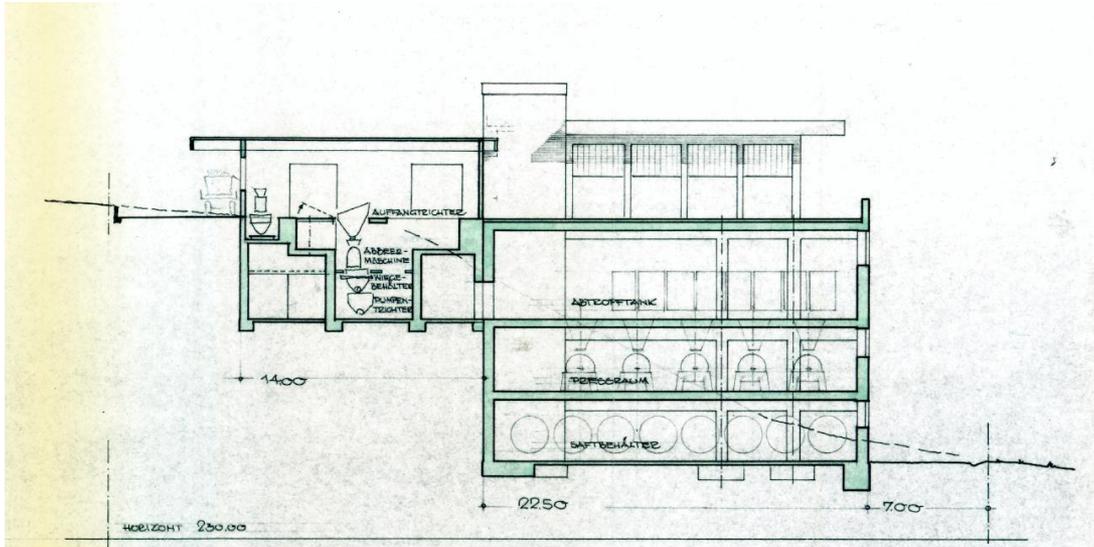
Gelände der Remstalkellerei in Beutelsbach

→ Betriebliche Umstrukturierung erfordert Standortverlagerung

- Zentrale Ortslage
- Homogener Siedlungskörper
- Betriebsareal als Zäsur

→ Entwicklung eines Wohngebietes in zentraler Ortslage

- Innenentwicklung
- Schaffung von Wohnraum
- Aufwertung der Siedlung

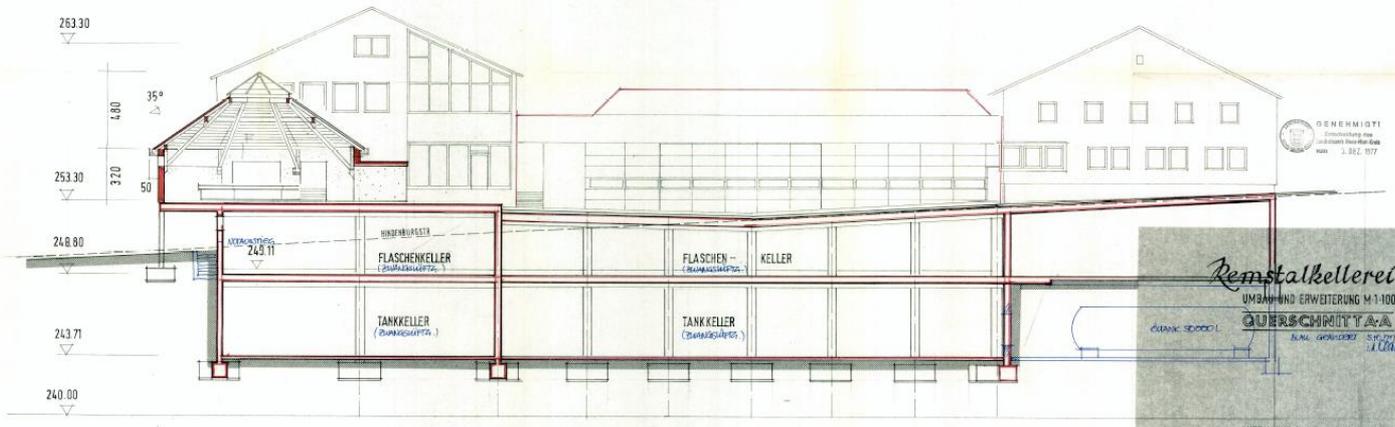


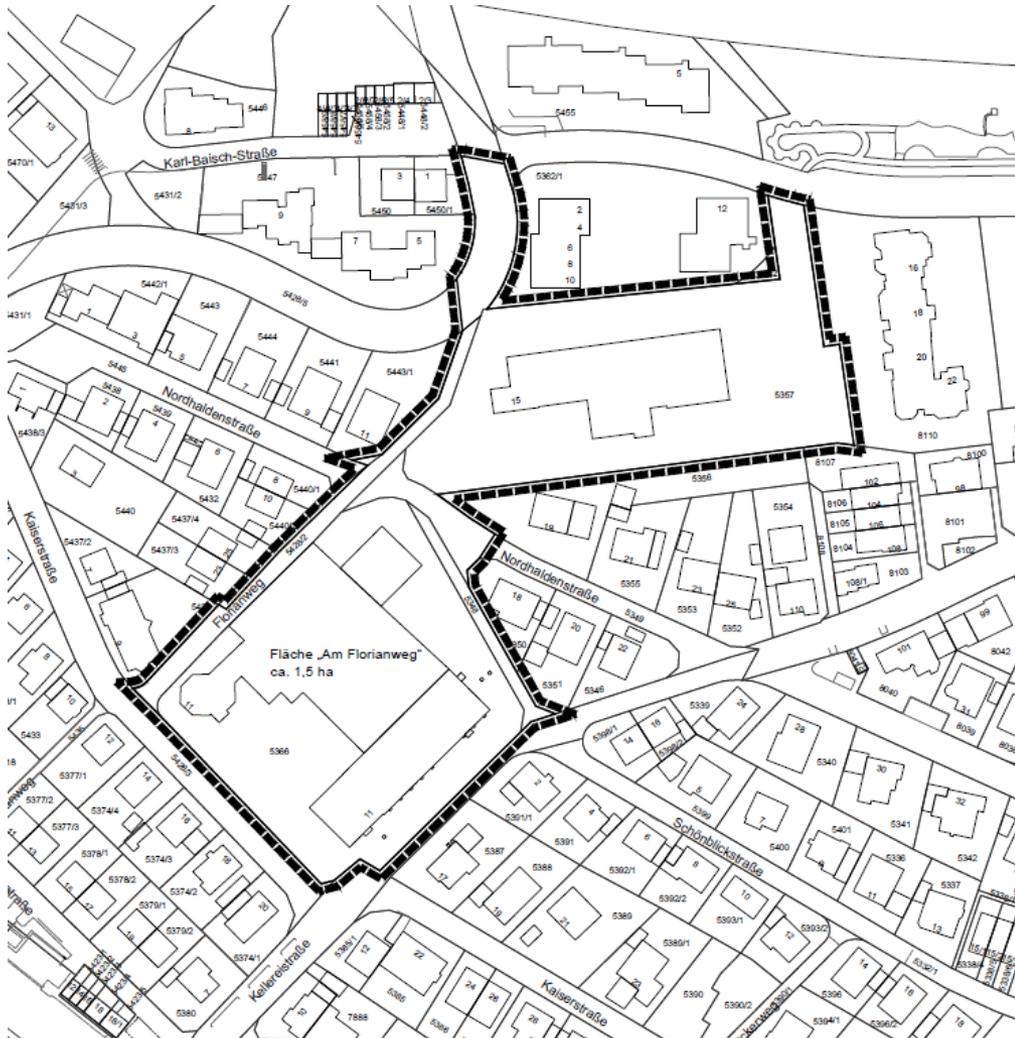
Ziel:

Geordnete städtebauliche Nachnutzung und Vorbeugen einer städtebaulichen Fehlentwicklung auf Grundlage von neuem Baurecht

Planerische Herausforderung:

- Steile Hanglage
- tiefe Kelleranlagen
- „Einfügen“ in das bestehende Wohngebiet





Bebauungsplanverfahren „Am Florianweg“

Abgrenzungsplan BP „Am Florianweg“,
1,5 ha Fläche, Stand 05.07.2023

- Aufstellungsbeschluss 25.02.2021
- Vorkaufsrechtsatzung 20.07.2023

Ansprache von Investoren für die
Flächenentwicklung

→ Einleitung eines zweistufigen
Investorenauswahlverfahrens



Investorenauswahlverfahren - Chronologie



→ Der Prozess wurde in enger Abstimmung mit der Remstalkellerei durchgeführt.



Die Jurysitzung – Stufe 2

Externe Fachplaner:

- Dipl.-Ing. Matthias Schuster, LEHENDrei Architektur Stadtplanung, Stuttgart
- Dipl. Ing. Christof Luz, Luz Landschaftsarchitektur, Stuttgart

→ Herr Schuster wurde zum Juryvorsitzenden gewählt

Investoren mit Planungsteams:

- Phoenix Living mit Blocher Partners, Planstadt Senner
- Pflugfelder mit UTA Architekten & Stadtplaner, Bäuerle Landschaftsarchitektur & Stadtplanung

Die Teilnehmer der zweiten Stufe des Verfahrens erhalten eine Aufwandsentschädigung für das Erstellen der eingereichten Konzepte von jeweils 36.000 Euro brutto. Die Kosten wurden gleichermaßen zwischen der Stadt Weinstadt und der Remstalkellerei aufgeteilt.



Planungsprinzipien der Stadt Weinstadt

Gesamtkonzept

- thematische und funktionale Verbindung zwischen den Quartieren und der Umgebung
- durchgängiges Konzept für die öffentlichen Räume und Grünflächen
- unterschiedliche und flexible (alternative) Wohnformen
- optionale Flächenbelegung durch betreutes Wohnen / Wohnen im Alter
- Mobilitätskonzept und Umgang mit dem ruhenden Verkehr
- Energiekonzept und Nachhaltigkeit

Quartier Kaiserstraße

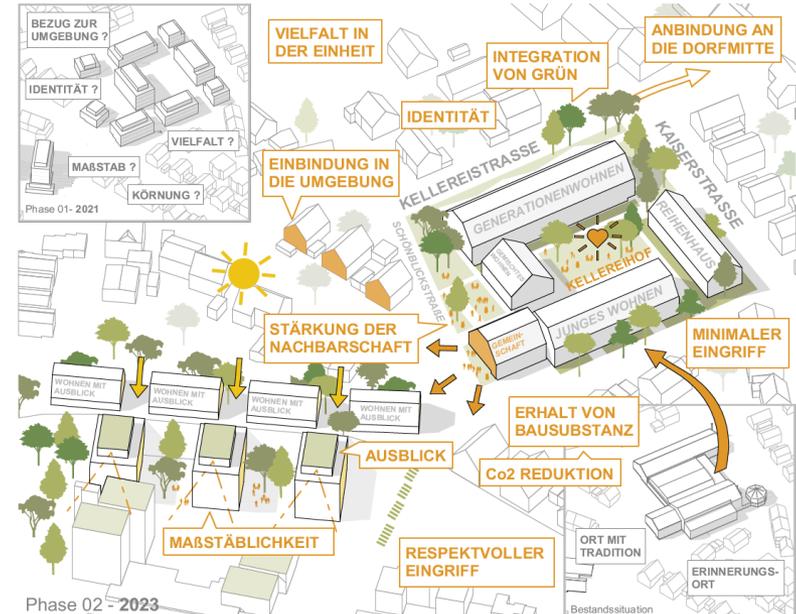
- Die Neubebauung soll sich am städtebaulichen Maßstab der Umgebungsbebauung orientieren
- Die Gliederung der öffentlichen, halböffentlich und privaten Räume soll eine hohe Aufenthaltsqualität erzeugen. Wünschenswert ist eine Durchlässigkeit des Quartiers.

Quartier Nordhaldenstraße

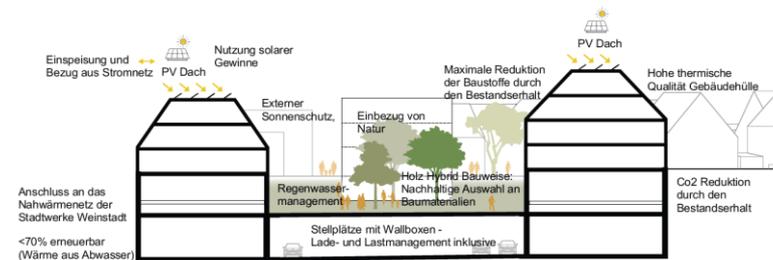
- Formulierung des Übergangs an der Hangkante
- Vermittlung zwischen den unterschiedlichen Maßstäben der angrenzenden Bebauung
- Sicht- und Wegebeziehung



Ergebnis Phoenix Living mit Blocher Partners, Planstadt Senner

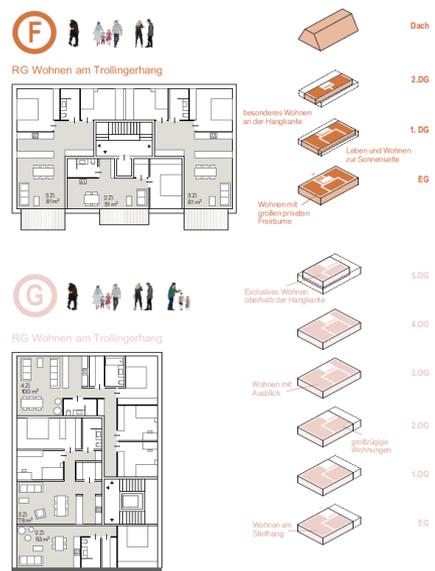
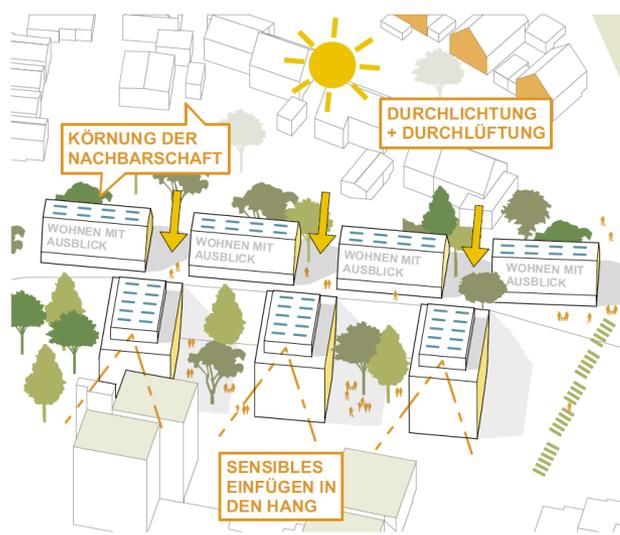
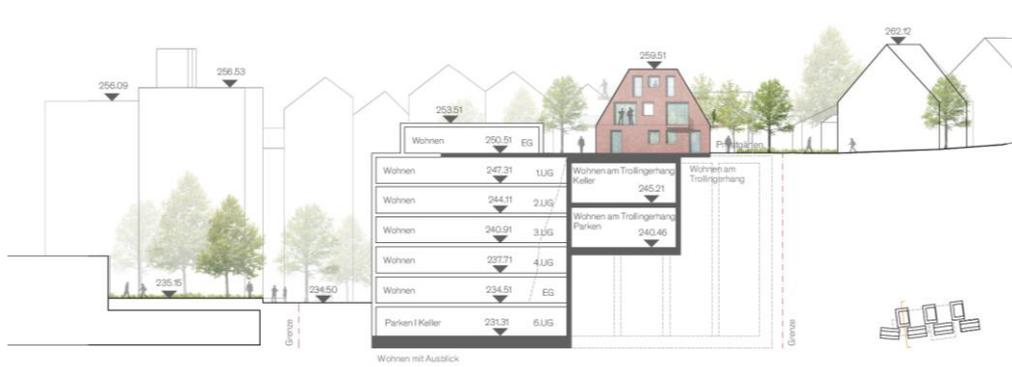


Phase 02 - 2023



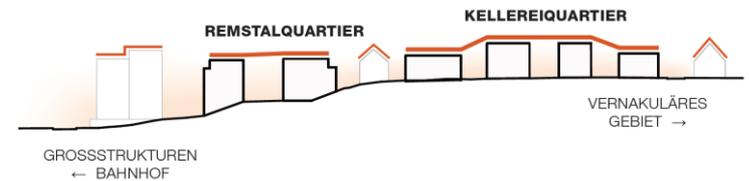
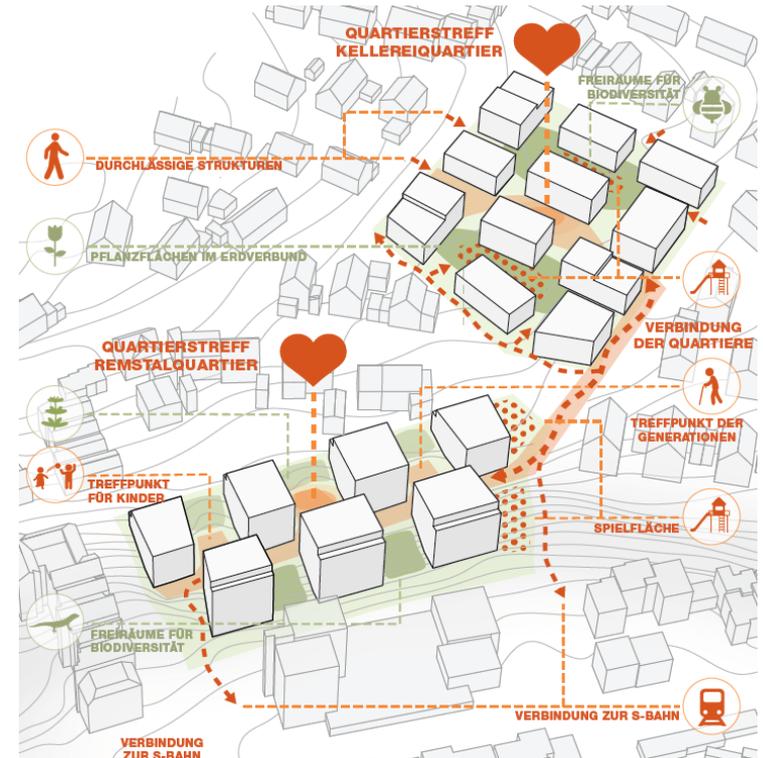


Ergebnis Phoenix Living mit Blocher Partners, Planstadt Senner



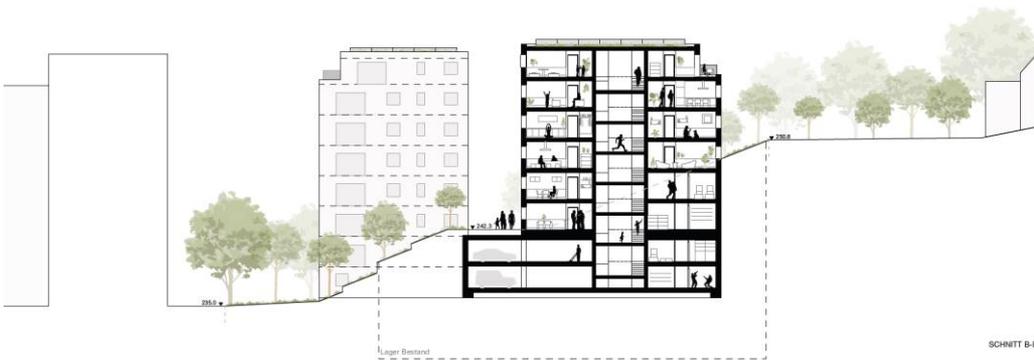


Pflugfelder mit UTA Architekten & Stadtplaner, Bäuerle Landschaftsarchitektur





Pflugfelder mit UTA Architekten & Stadtplaner, Bäuerle Landschaftsarchitektur



Flexible Wohnungsgrundriss

Die Konstruktion der Gebäude ermöglicht es, die **Wohnungsaufteilung in den Gebäuden bedarfsgerecht anzupassen**.

So genannte **Joker-Räume** können **verschiedenen Wohnungen zugeschlagen werden**, und teilweise auch unabhängig als **Office Space** oder **Jugendzimmer** genutzt werden.

Wohnräume
über Eck



- 2-Zimmer Wohnung
- 3-Zimmer Wohnung
- 4-Zimmer Wohnung
- 5-Zimmer Wohnung



Fazit:

Das Bewertungsgremium empfiehlt den Entwurfsvorschlag der Gruppe Phoenix mit Blocher Partners und Planstadt Senner als Grundlage für weitere Planungs- und Verhandlungsschritte.

- Planungsprinzipien der Stadt in großen Teilen erfüllt
- Frische und sensible Ideen und Vorschläge
- Klarer Qualitätssprung von Stufe 1 zu 2 erkennbar

Hinweis: Das Maß der baulichen Nutzung bzw. die Dichte soll nicht weiter erhöht werden. Die Planung ist im weiteren Verfahren zu präzisieren. Zur Vorbereitung der erforderlichen planungsrechtlichen Verfahren muss eine vertiefende Entwurfsplanung vorliegen.