

# Städtebauliche Erneuerungsmaßnahme „Ortsmitte Hohengehren“

Umgestaltung der Hauptstraße und der angrenzenden Bereiche



## Die Neue Mitte von Hohengehren



**Liebe Mitbürgerinnen und Mitbürger,  
lieber Besucher der Gemeinde,**

Selten hat eine Baumaßnahme so viel positive Resonanz erfahren wie die Städtebauliche Erneuerungsmaßnahme „Ortsmitte Hohengehren“. Schon in der Planungsphase war das Interesse der Bevölkerung überaus groß. Dies sollte sich auch während der ca. 18 monatigen Bauphase nicht ändern. Kurz vor Weihnachten 2009 konnte nun das Großprojekt abgeschlossen werden. Das Ergebnis ist eine rundum gelungene Sanierung, die die Ortsmitte von Hohengehren in hohem Maße aufwertet.

Es ist schon eine Weile her, als noch der gesamte überörtliche Verkehr die Ortsmitte von Hohengehren mit all seinen negativen Auswirkungen belastet und praktisch gespalten hat. Erst der Bau der Entlastungsstraße Hohengehren hat eine Verlagerung des Durchgangsverkehrs der Landesstraße 1150 aus dem Ort ermöglicht. Der Bau der Entlastungsstraße wurde auch immer als Chance gesehen, die Ortsmitte von Hohengehren neu zu gestalten. Diese Chance haben wir beherzt ergriffen und wie ich meine, optimal umgesetzt.

Durch die Sanierung hat die zentrale Mitte von Hohengehren wieder die Qualität einer wirklichen Ortsmitte erlangt, in der man neben der Besorgung von Dienstleistungen und Einkäufen auch gerne nur verweilen kann. Entstanden ist ein sehr schön gestalteter Zentralbereich mit hoher Aufenthalts- und Lebensqualität und individuellem Flair durch kleinere Plätze. Ich konnte den Eindruck gewinnen, dass sich die Bürgerinnen und Bürger mit ihrer neuen Ortsmitte identifizieren und sich darin sichtlich wohl fühlen. Ein Bürger hat sein Lob so ausgedrückt: „Schöner hätte man das gar nicht machen können“. Dieses Lob gebe ich gerne mit einem herzlichen Dank an alle Beteiligten weiter: den Planern und Ingenieuren, dem Gemeinderat sowie allen am Bau beteiligten Firmen und dem Bauhof.

Es waren viele Besichtigungsfahrten, Sitzungen, Vororttermine des Gemeinderats erforderlich, um zusammen mit unserer Planerin, Frau Krüger von der Kommunalentwicklung, die für Hohengehren passenden Lösungen zu finden. Die Gesamtmaßnahme im Umfang von ca. 2,76 Mio. EURO umfasst sowohl die Erneuerung der Abwasser- und Wasserleitungen, Hausanschlüsse als auch die völlige Neugestaltung des öffentlichen Raums unter Einbeziehung privater Randbereiche. Bedanken darf ich mich deshalb auch bei den Grundstückseigentümern, die beim Pflasterbelag mitgezogen haben, so dass eine durchgängige Gestaltung von Hauskante zu Hauskante möglich wurde.

Angeregt durch die Sanierung im öffentlichen Bereich haben auch einige Grundstückseigentümer mit Unterstützung durch unsere Stadtplanerin und einer Förderung private Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt, die nicht zuletzt zu einer Verbesserung des Ortsbildes beigetragen haben.

Besonders hervorheben darf ich auch die sehr zügige und vor allem umsichtige Abwicklung der gesamten Baumaßnahme. Geschäftsleute, Anwohner und Bürger waren über die gesamte Bauzeit voll des Lobes über das entgegenkommende Verhalten und die Hilfsbereitschaft der beteiligten Baufirmen, allen voran der Fa. Schwenk. Das ist nicht selbstverständlich und verdient deshalb einen besonderen Dank.

Bedanken darf ich mich aber auch bei allen Bürgerinnen und Bürgern sowie Geschäftsinhabern, die durch die Baumaßnahme beeinträchtigt waren, für deren Geduld und Verständnis.

Der Dank gilt auch dem Land Baden Württemberg für die Förderung des Vorhabens aus dem Landessanierungsprogramm im Umfang von ca. 1,1 Mio. EURO, ohne die eine Realisierung nicht möglich gewesen wäre. Die Gemeinde hofft nun, dass der Aufstockungsantrag für einen 3. Bauabschnitt für den Bereich südlich der Bushaltestelle Waldhorn bis zur Parkausstraße bewilligt wird, um die Sanierung vollends abrunden zu können.

Die Neugestaltung der Ortsmitte Hohengehren ist ein großer Meilenstein in unserer städtebaulichen Entwicklung, den es zu feiern gilt.

Dem Einweihungsfest mit verkaufsoffenem Sonntag am 25.04. wünsche ich eine gute Resonanz und einen guten Verlauf. Allen, die hierzu einen Beitrag leisten, darf ich herzlich danken.

Der neuen Ortsmitte von Hohengehren wünsche ich eine weiterhin gedeihliche Entwicklung und allen Bürgern, dass sie sich darin stets gerne aufhalten.

Ihr

Martin König  
Bürgermeister

Die Gemeinde Baltmannsweiler führt im Gebiet „Ortsmitte Hohengehren“ eine mit Mitteln des Landes Baden-Württemberg geförderte städtebauliche Erneuerungsmaßnahme durch.

Engstelle Nord

Engstelle Zollernstraße

Bushaltestelle Ortsmitte

Bushaltestelle Ortsmitte

Rathaus

Engstelle Pfarrstraße

Engstelle Süd



## Planungsbüro StadtVerkehr Dipl.-Ing. Hans-Jürgen Tögel



**Engstelle Nord zwischen den Gebäuden Hauptstraße 77 und 78**



**Großzügige Seitenbereiche: Einmündung Lautergasse-Hauptstraße**



**Großzügige Seitenbereiche, ortsbildgerechte Gestaltung der angrenzenden privaten Vorzonen: Einmündung Vogelsangstraße-Zollernstraße**

Als 1994 die Planungen für eine Entlastungsstraße Hohengehren konkrete Formen annahmen, stand die verkehrliche Wirksamkeit und somit die Entlastung der Ortsdurchfahrt von Hohengehren im Vordergrund. Und nachdem am 2.10.2003 die offizielle Verkehrsfreigabe der Entlastungsstraße erfolgt war, ist die Verkehrsentlastung auch im vorgesehenen Umfang eingetreten. Somit konnte nun im Rahmen der Städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme „Ortsmitte Hohengehren“ mit der ortsgerechten Straßen- und Seitenraumgestaltung der Hauptstraße begonnen werden.

Nach Abwägung aller verkehrlichen, städtebaulichen und ortsspezifischen Belange favorisierten der Gemeinderat und die Gemeindeverwaltung Baltmannsweiler in Absprache mit dem zuständigen Landratsamt Esslingen und dem Busunternehmen eine Kombination von Zonenregelungen für die gesamte Siedlungsfläche Hohengehrens.

Die zentrale Ortsmitte mit der Hauptstraße zwischen Fabrikstraße und Wilhelmstraße ist als verkehrsberuhigter Geschäftsbereich ausgewiesen. Hier gelten als Höchstgeschwindigkeit max. 20 km/h, die Verkehrsarten sind nach wie vor rechtlich getrennt; Fahrzeuge auf der Fahrbahn, Fußgänger im Seitenraum. In Kombination mit einer Zonenparkregelung für ausgewiesene Stellplätze wird im zentralen Bereich ein ungeordnetes Dauerparken verhindert. Beginn und Ende des verkehrsberuhigten Geschäftsbereiches mit Kurzparkzone sind über einspurige Engstellen (zugleich Querungsstellen auf dem Kindergarten- bzw. Schulweg) markiert und der Bereich selbst durch gepflasterte Seitenbereiche gestalterisch betont.

Mit Ausnahme dieses zentralen Bereichs gilt auf allen anderen Straßen Hohengehrens eine zulässige Geschwindigkeit von maximal 30 km/h, ausgewiesen als Tempo 30-Zone mit Beginn und Ende jeweils an den Ortsanschlüssen der 3 Kreisverkehrsplätze Süd (Parkhausstraße), Mitte (Wilhelmstraße) und Nord (Ringstraße).

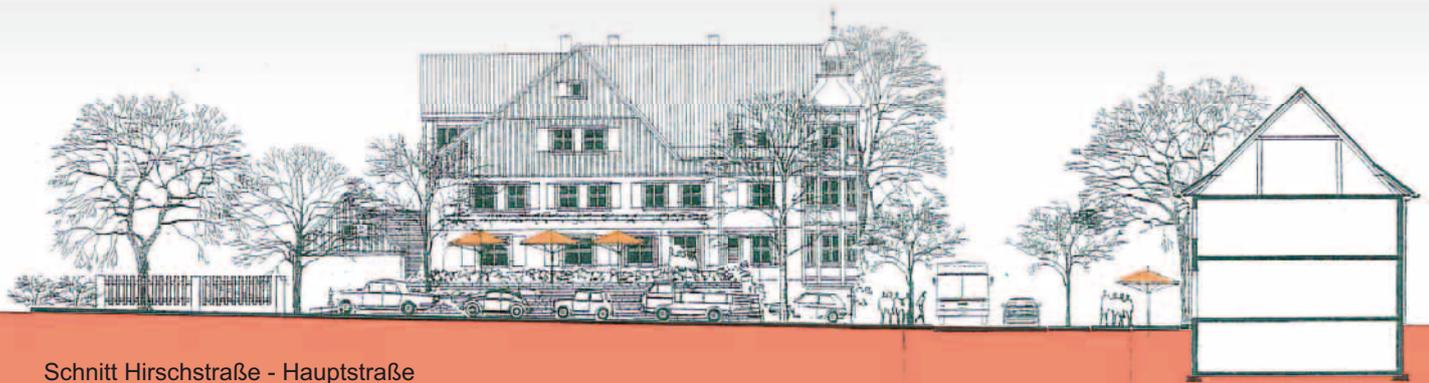
Die Maßnahmen zur gestalterischen Aufwertung des zentralen Abschnitts der Hauptstraße enthalten ein großes Parkierungsangebot und breite Seitenräume zum Gehen, für den Aufenthalt und für Auslagen der Geschäfte.

Die Fahrbahnbreiten orientieren sich an der zulässigen Geschwindigkeit. Insgesamt ermöglicht die Neuaufteilung der öffentlichen Flächen nun ein gefahrloses Miteinander bzw. Nebeneinander von Gehen, Parken und Fahren.

In Gesprächen zwischen Busunternehmen, Gemeindeverwaltung und Planungsbüro wurde auch eine neue Buslinienführung durch den Ort entwickelt. Die Linienbusse verkehren künftig über die Entlastungsstraße und den Kreisel Nord zum Wohngebiet Küräcker und fahren über die Zollernstraße, die Hauptstraße und den Kreisel Süd nach Baltmannsweiler zurück. Trotz gering verfügbarem Zeitpuffer konnte eine weitere Haltestelle „Ortsmitte“ im Bereich Apotheke/Metzgerei und Gasthaus Hirsch eingerichtet werden.

Bereits während der baulichen Umsetzung wurde die landkreisübergreifende Linienbuskonzeption mit Verlängerung der Linie 106 bis Winterbach vereinbart. Für die dabei im Zweirichtungsverkehr die Hauptstraße durchfahrenden Kurse ließ sich auch für die Fahrtrichtung Winterbach noch eine Haltestelle „Ortsmitte“ einrichten. Diese befindet sich auf Höhe der Gaisgasse.

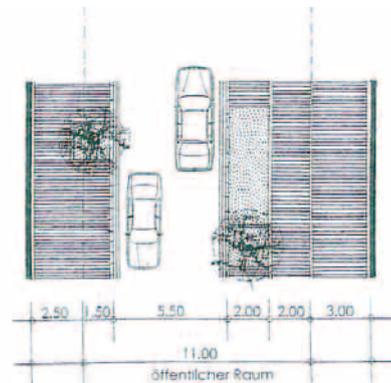
Auch außerhalb der zentralen Ortsmitte soll entlang der Ortsdurchfahrt der Hauptstraße dem Anspruch an eine ortsgerechte Gestaltung und an Verkehrsberuhigung ebenfalls Rechnung getragen werden. Fahrbahnabschnitte durch wechselseitig ausgewiesene Längsparkstände zwischen Baumstandorten sollen hier straßenräumlich die Nutzungsansprüche verdeutlichen.



Schnitt Hirschstraße - Hauptstraße

### Das neue Profil der Hauptstraße

- Verschmälerung der Fahrbahn (5,5m - 6,0m)
- Baumpflanzungen zu beiden Seiten der Straße
- Längsparkplätze
- Betonung markanter Gebäude durch Beleuchtung
- Verbesserung des Ortsbildes durch Modernisierung und Instandsetzung der Gebäude (hier: Gasthaus Hirsch)



**LBBW Immobilien  
Kommunalentwicklung GmbH  
Dipl.-Ing. Claudia Krüger,  
Architektin und Stadtplanerin**



**Mit der Umgestaltung der Hauptstraße  
und der angrenzenden Bereiche  
erhalten die privaten Sanierungsmaß-  
nahmen einen stimmigen Rahmen**

**Oben: Testentwurf:  
Wohngebäude Hauptstraße 66**

**unten: Wohngebäude Hauptstraße 66,  
Mai 2009**

Der Anlass für das Sanierungskonzept „Ortsmitte Hohengehren“ ist vielerorts ähnlich. Der Verkehr rollt über eine neue Entlastungsstraße und die frühere Durchgangsstraße im Ortskern sowie die angrenzenden Bereiche sollen wieder eine erlebbare Aufenthaltsqualität für Bewohner und Besucher erhalten. Verkehrsplanung, Freiraumgestaltung und Gebäudesanierung müssen Hand in Hand gehen, um dieses Ziel zu erreichen.

Im Oktober 2003 wurde die ortsnahe Umgehungsstraße in Betrieb genommen. Die Folgen der jahrelangen, hohen Verkehrsbelastung waren unübersehbar. Eine eindeutige Ortsmitte im langen Verkehrsband war nicht zu erkennen. Das Wohnumfeld war, trotz landschaftlich reizvoller Lage, wenig attraktiv. Der Ortsteil drohte immer mehr zu einem gesichtslosen, stadtgestalterisch langweiligen und austauschbaren Ort zu werden.

Die Aufnahme in das Landessanierungsprogramm Baden-Württemberg ermöglichte erst die Finanzierung der Sanierungs- und Aufwertungsmaßnahmen entlang der ehemaligen Ortsdurchfahrt.

Zielsetzung für die umfassende Neugestaltung war die Entwicklung einer attraktiven Ortsmitte. Durch die Verbesserung der städtebaulichen und funktionalen Struktur sollte ein eindeutiger Mittelpunkt geschaffen werden, mit dem sich die Bürger identifizieren können. Die Anlage von kleineren Plätzen, mehr Raum und vor allem mehr Verkehrs-

sicherheit für den Fußgänger, Reduzierung des Verkehrs und der Fahrgeschwindigkeit, eine freundliche Gestaltung der Straßenräume mit hellem Natursteinpflaster und mehr Grün, aber auch die Schaffung von Kurzzeitparkplätzen waren wichtige Aspekte der Gestaltungsplanung.

Mit der Umgestaltung der Ortsmitte haben die privaten Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen der Gewerbebetreibenden und Gebäudeeigentümer einen stimmigen Rahmen erhalten.

Im verkehrsberuhigten Geschäftsbereich der Hauptstraße gilt Tempo 20. Die Fahrbahnbreite ist von früher 7 – 10 m auf 5,5 – 6 m reduziert worden. Zu beiden Seiten der Fahrbahn wurden mindestens 2 m breite Gehwege angelegt. Die Kurzzeitparkplätze sind, durch entsprechende Pflasterung deutlich erkennbar, längs zur Fahrbahn angeordnet.

Das Material- und Verlegekonzept bindet die Einmündungsbereiche der Nebenstraße gestalterisch ein, verengt die Fahrbahn optisch durch eine granitgepflasterte Bordrinne und bildet Fahrbahn und Seitenbereiche niveaugleich aus. Baumscheiben sind in den Pflasterbelag integriert.

Die in hellem Granitpflaster ausgeführten Bodenbeläge akzentuieren den verkehrsberuhigten Geschäftsbereich der Ortsmitte. Bauliche Engstellen, Baumtore und die punktuelle Aufpflasterung der Fahrbahn gliedern die langgezogene Hauptstraße in klar erkennbare Abschnitte. Insgesamt gilt „weniger ist mehr“. Im Vordergrund steht eine klare und angemessene Gestaltung mit Materialien von hoher Nutzungsqualität und langer Lebensdauer.

Bei Festen, Märkten und Veranstaltungen stehen nach wie vor Flächen in der gesamten ehemaligen Breite zur Verfügung. Eine Außenbestuhlung von Cafés und Gaststätten fügt sich selbstverständlich ein. Das Bepflanzungskonzept sorgt zu jeder Jahreszeit für eine einladende Atmosphäre, die von einem modernen Beleuchtungskonzept akzentuiert wird. Eine besondere Attraktion für Jung und Alt ist die Wasserrinne mit dem Sonnensegel am Rathausplatz.

Die Ortsmitte von Hohengehren hat ein neues Gesicht erhalten, das alte Qualitäten zeitgemäß wiederbelebt und sie unverwechselbar macht.



oben:  
Testentwurf: Wohn- und  
Geschäftshaus Hauptstraße 44

mitte rechts:  
Wohn- und Geschäftshaus  
Hauptstraße 44, November 2006

unten:  
Entwurfsplanung 2. Bauabschnitt,  
Teilbereich Hauptstraße - Pfarrstraße

Ingenieurbüro FRITZ SPIETH  
 Dipl. Ing. Heiko Kerlein, Projektleitung  
 Steffen Bühring, örtliche Bauüberwachung



## 1. UMFANG DER ARBEITEN

|                                  |                        |
|----------------------------------|------------------------|
| Baulänge Straßenbau insgesamt    | ca. 1.370,00 lfm       |
| Breite zwischen den Grundstücken | 1,70 bis 24,00 lfm     |
| Umgebaute Fläche                 | 1,25 ha = 12.534,00 qm |

## 2. BAUZEIT BAUABWICKLUNG

|  |   |
|--|---|
| Vorentwurf – Entwurf Gestalterisches Gesamtkonzept |   |
| LBBW Immobilien KE                                 | Herbst 2006 – Frühjahr 2007             |
| Verkehrskonzept                                    |   |
| Planungsbüro StadtVerkehr                          | Herbst 2006 – Frühjahr 2007             |
| Ausführungsplanung                                 | 1. Bauabschnitt: April 2007 – Feb. 2008 |
| Ingenieurbüro FRITZ SPIETH                         | 2. Bauabschnitt: Aug. 2008 – Dez. 2008  |
| Vergabe der Bauarbeiten                            | 1. Bauabschnitt: 28.05.2008             |
| an Firma Schwenk                                   | 2. Bauabschnitt: 31.03.2009             |
| Baubeginn 1. Bauabschnitt                          | 09.06.2008                              |
| Baubeginn 2. Bauabschnitt                          | 20.04.2009                              |
| Bauende  | 02.12.2009                              |
| Einweihung   | 25.04.2010                              |



## 3. BAUMAßNAHMEN

|                                      |               |
|--------------------------------------|---------------|
| Bitumen abräsen                      | ca. 1.000 qm  |
| Platten- und Pflasterbeläge ausbauen | ca. 150 qm    |
| Aushubarbeiten                       | ca. 14.800 m³ |
| Tragschichten aus Schotter einbauen  | ca. 4.400 m³  |
| Granitbordsteine versetzen           | ca. 3.130 lfm |
| Granitpflaster verlegen              | ca. 4.150 qm  |
| Granitpflaster in Reihen verlegen    | ca. 1.430 lfm |
| Wasserrinne Rathausplatz             | ca. 10 lfm    |
| Asphaltbelag                         | ca. 7.310 qm  |
| Straßenleuchten                      | 60 St.        |
| Bänke                                | 3 St.         |
| Papierkörbe                          | 2 St.         |
| Bäume                                | 47 St.        |
| Kieselfindlinge                      | ca. 8 St.     |
| Kanal                                | ca. 1.050 lfm |
| Wasserleitung                        | ca. 1.090 lfm |

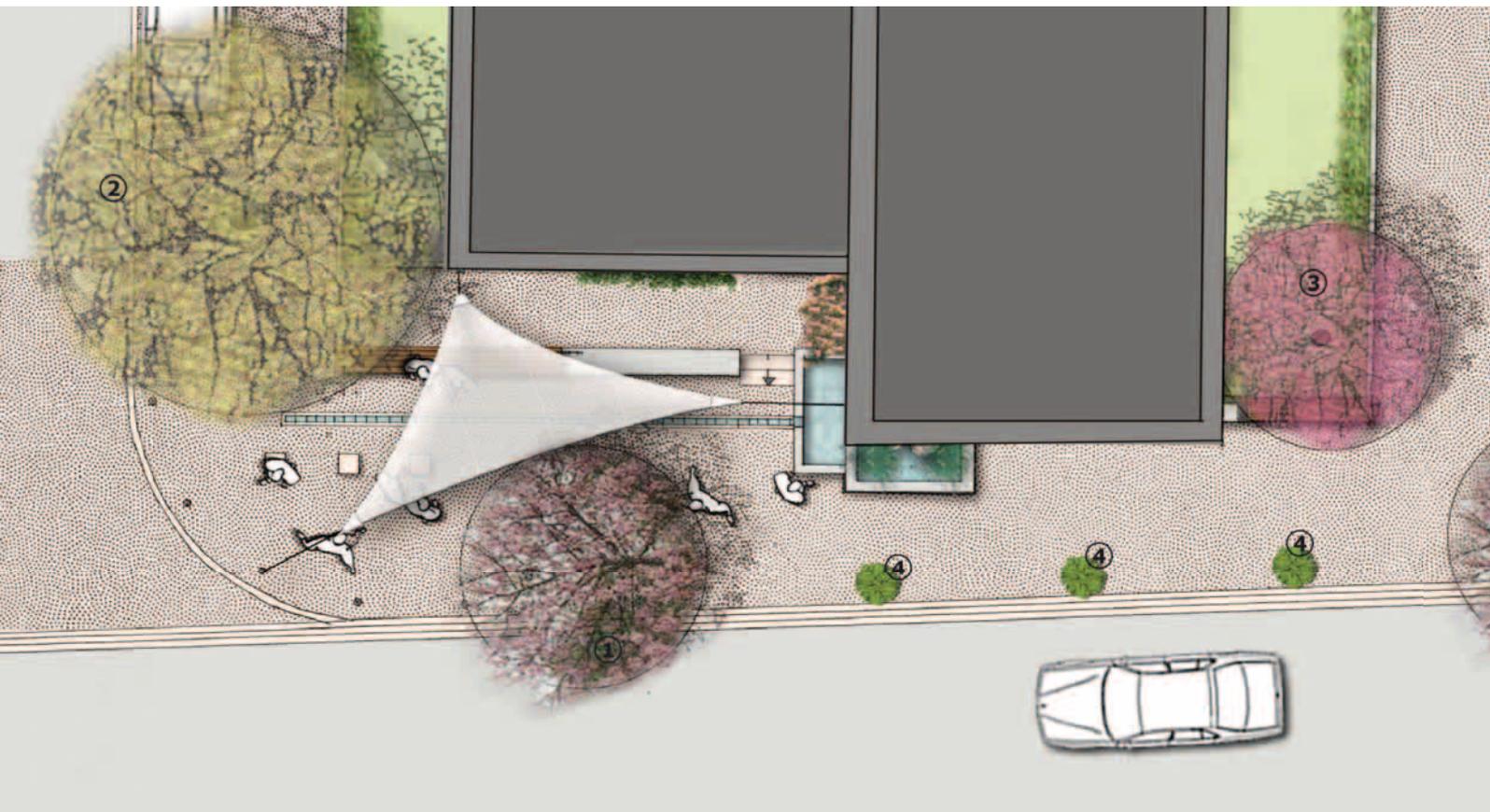


## 4. BAUKOSTEN (Brutto)

|                                     |              |                 |
|-------------------------------------|--------------|-----------------|
| Bauarbeiten insgesamt               | Fa. Schwenk  | ca. 2.478.500 € |
| davon Kanalisation                  | Fa. Schwenk  | ca. 516.500 €   |
| davon Wasserversorgung              | Fa. Schwenk  | ca. 252.000 €   |
| davon Pflaster liefern und verlegen |              | ca. 364.000 €   |
| davon Mastleuchten                  | Fa. Hess     | ca. 90.000 €    |
| davon Bodenstrahler                 | Fa. Hess     | ca. 15.000 €    |
| davon Bänke, Papierkörbe            |              | ca. 5.800 €     |
| davon Bepflanzung                   |              | ca. 39.000 €    |
| davon Beschilderung                 |              | ca. 18.000 €    |
| Baunebenkosten                      |              | ca. 283.500 €   |
|                                     | Gesamtkosten | ca. 2.762.000 € |



„Mittendrin“: Der neue Rathausplatz mit Sitzbank und Wasserrinne unter dem Sonnensegel



Entwurfskonzept Rathausplatz

# Vorher - Nachher Fotobeispiele

Blick Richtung Norden



Übergang 30-er Zone in 20-er Zone:  
Engstelle Süd



Einmündungsbereich Hauptstraße -  
Friedrich-Greiner-Straße



Einmündungsbereich Hauptstraße -  
Lautergasse



Blick Richtung Süden



Bereich südlich der Engstelle Nord



Einmündungsbereich Hauptstraße -  
Zollernstraße



Hauptstraße im Bereich ehemalige  
Sparkasse (Hauptstraße 46)



# Wir erhalten und sanieren unsere Ortsmitte.

## Bauherr:



**Gemeinde  
Baltmannsweiler**

Marktstraße 1  
73666 Baltmannsweiler

Tel. 07153 / 9427 - 0  
bma@baltmannsweiler.de

**Viel Freude allen Bürgern und Besuchern Hohengehrens  
an der neu gestalteten Ortsmitte wünschen die Planer:**

## Gestalterisches Gesamtkonzept:

# KE

**LBBW Immobilien  
Kommunalentwicklung GmbH**

Olgastr. 86  
70180 Stuttgart

Tel. 0711 / 6454 - 0  
service@kommunalentwicklung.de

## Verkehrsplanung:



**Planungsbüro StadtVerkehr  
H. u. B. Schönfuß GbR  
Dipl. Ing. Verkehrsplaner**

Mühlhaldenstraße 22  
70567 Stuttgart

Tel. 0711 / 72 72 33 66  
info@schoenfuss.de

## Planung und Bauüberwachung:



**Ingenieurbüro Fritz Spieth  
Beratende Ingenieure GmbH**

Fritz-Müller-Straße 143  
73730 Esslingen

Tel. 0711 / 9318 58 - 0  
info@ib-spieth.de

## Bauausführung:

# Schwenk

**Schwenk GmbH & Co KG**

Kelterstraße 33  
72669 Unterensingen

Tel. 07022 / 96267 - 0  
kontakt@schwenk-bauunternehmen.de

