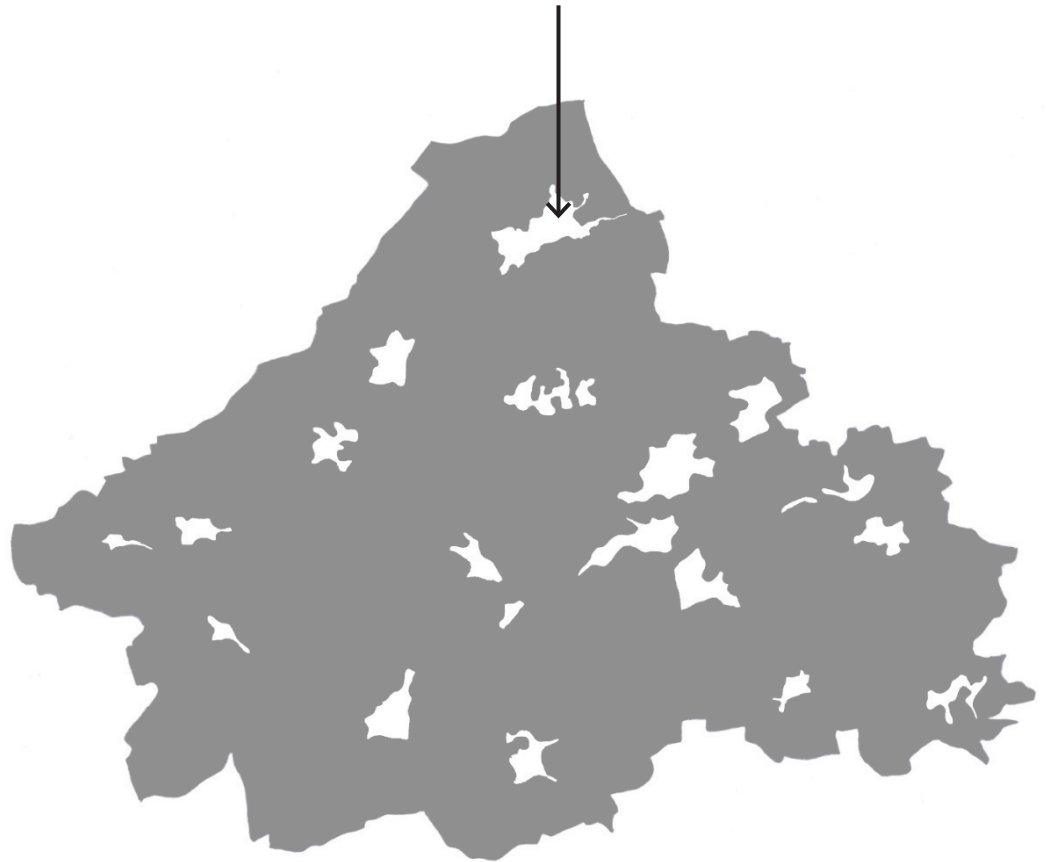


Testentwürfe

Horb am Neckar

Testentwurf 8
Talheim



Impressum

Auftraggebende

Große Kreisstadt Horb am Neckar
Fachbereich Stadtentwicklung
Marktplatz 8, 72160 Horb am Neckar

Verortung Testentwurf 8 Talheim

Konzeption und Bearbeitung

berchtoldkrass space&options
Schützenstraße 8a
DE 76137 Karlsruhe
mail@berchtoldkrass.de
+49 721 9688798-10

Dr. Markus Kaltenbach
Lisa Dautel
Anika Henke

August 2024

berchtoldkrass

Testentwurf 8

Flair-Areal, Talheim

Einschätzung der Lage und des baulichen Kontexts

- Talheim gehört zu den großen Stadtteilen von Horb a. N.
- Die Fläche von T8 liegt in räumlicher Nähe zu T7.
- Der Rückbau des ehemaligen Flair-Areals und die Neugestaltung der Verkehrsführung führen zu der Möglichkeit einer Neubebauung.
- Die Flächen sind topografisch stark geprägt. Nördlich der Haiterbacher Steige steigt das Gelände stark an. Südlich der Straße gibt es einen erheblichen Höhenversatz von rund 5-7 Metern.



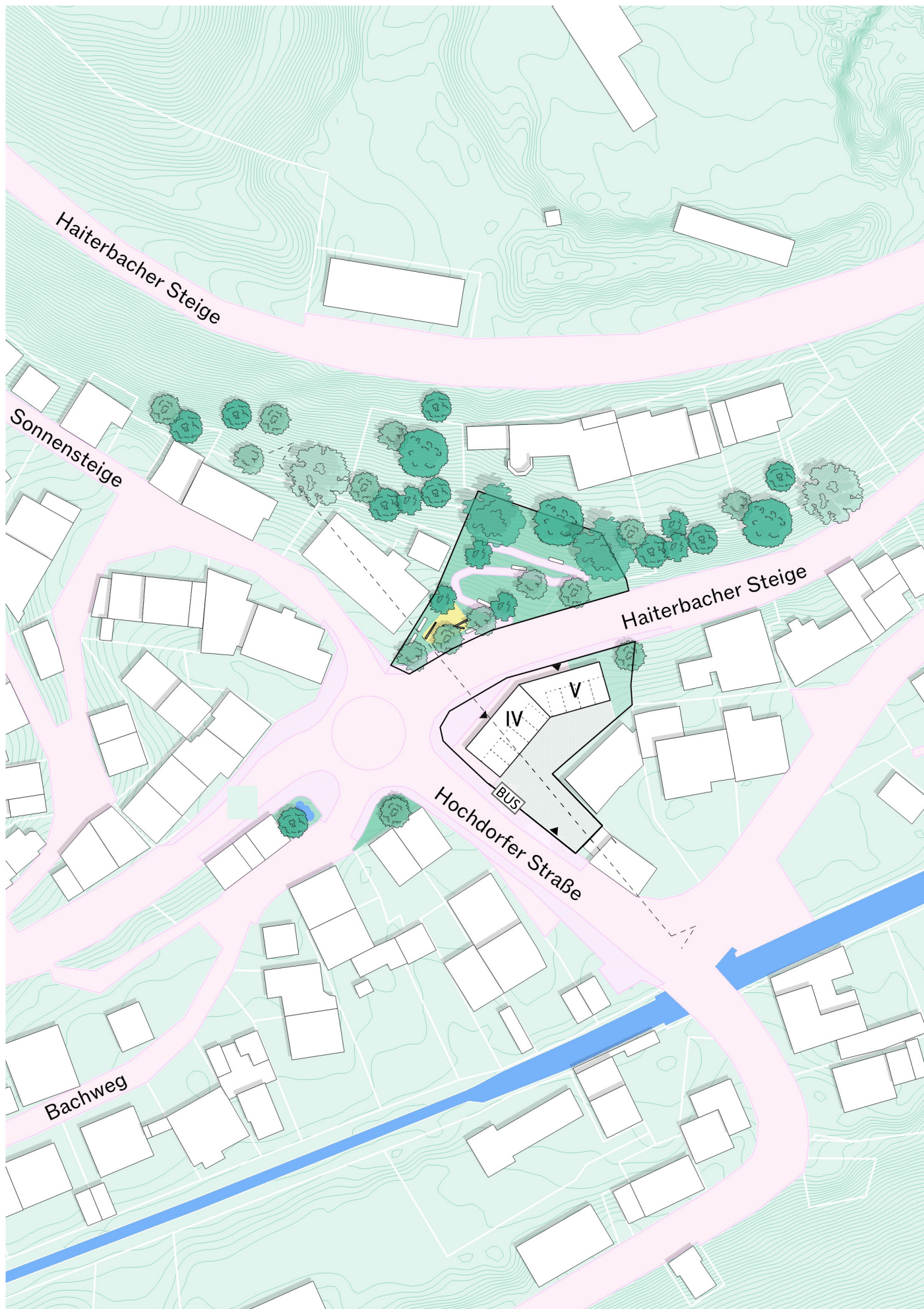
Foto: Blick von der Laurentiusstraße



Foto: Höhenversatz auf dem südlichen Grundstück



Foto: Blick von der Haiterbacher Steige





Schnitt Variante 1

M 1:1.000

Öffentlicher Freiraum Variante 1

V1 sieht eine Bebauung ausschließlich auf der Südseite der Haiterbacher Steige vor. Die Topografie legt eine Anordnung der Stellplätze im Untergeschoss nahe, welche über einen Hof von der Hochdorfer Straße erschlossen werden können. In den Obergeschossen finden klassische Geschosswohnungen Raum.

Die Nordseite der Haiterbacher Steige bleibt unbebaut und wird als öffentlicher Raum gestaltet.

Die Topografie des Ortes verspricht spannende Räume und Ausblicke. Die Stirn- und Nebenseite des Nachbargebäudes (Sonnensteige 2), welche ursprünglich nicht als „Schauseite“ konzipiert wurde, bekommt jedoch eine ungewollt prominente Wirkung.

Orientierungswerte Gesamtareal

Fläche:	1.620 m ²
BGF:	1.300 m ²
GRZ:	0,20
GFZ:	0,80
Wohneinheiten:	10

Vorgeschlagene Nutzungen

Wohnen, Öffentlicher Grünraum

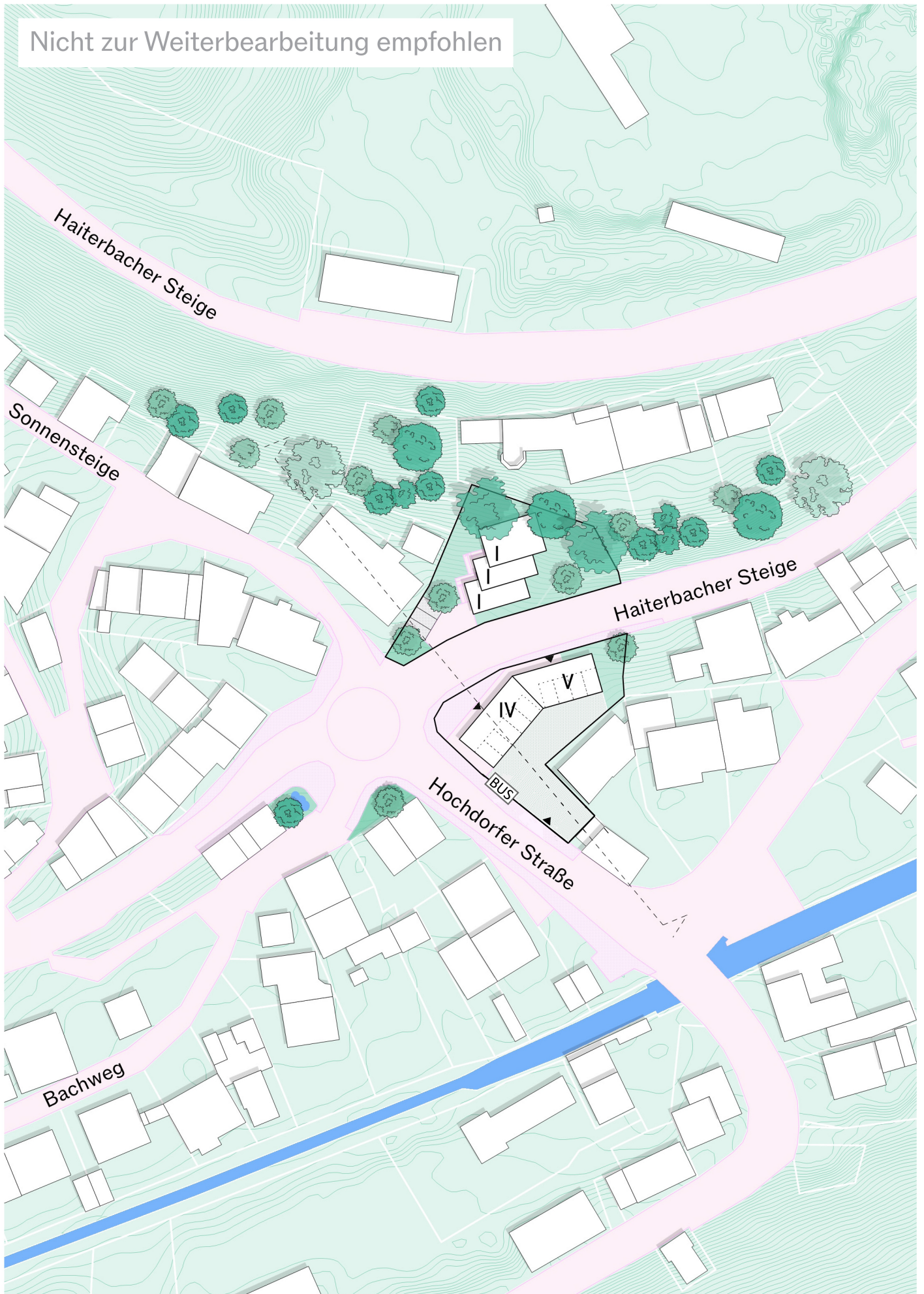
Typologien

Geschosswohnungen

Bewertung

Bauliche Dichte:	● ● ●	Leicht erhöhte aber verträgliche Ausnutzung im Vergleich zur Umgebung
Versiegelung:	● ● ●	Großzügiger Grünraum im südlichen Bereich
Realisierbarkeit:	● ● ●	Grundstücke in städtischem Eigentum
Verkehr:	● ● ●	Ruhender Verkehr im Untergeschoss über Hof ebenerdig erschlossen
Mehrwert Stadtteil:	● ● ●	Diversifizierung Wohnungsmarkt + Belebung Ortskern + Öffentl. Freiraum

Nicht zur Weiterbearbeitung empfohlen





Schnitt Variante 2

M 1:1.000

Terrassenhaus Variante 2

V2 prüft in Ergänzung der südlichen Bebauung eine Bebauung in Terrassenhausform auf der Nordseite.

Typologisch und maßstäblich (insbesondere im Bezug zur unmittelbaren Nachbarschaft) vermag sich das Terrassenhaus jedoch nur eingeschränkt in seinen Kontext einfügen.

Der spitz zulaufende Grundstücksverlauf verhindert trotz „Arbeiten mit der Topografie“ eine gute Ausnutzung des Grundstücks. Die Tragfähigkeit des Hanges wäre zu prüfen.

Orientierungswerte Gesamtareal

Fläche:	1.620 m ²
BGF:	1.590 m ²
GRZ:	0,33
GFZ:	0,98
Wohneinheiten:	13

Vorgeschlagene Nutzungen

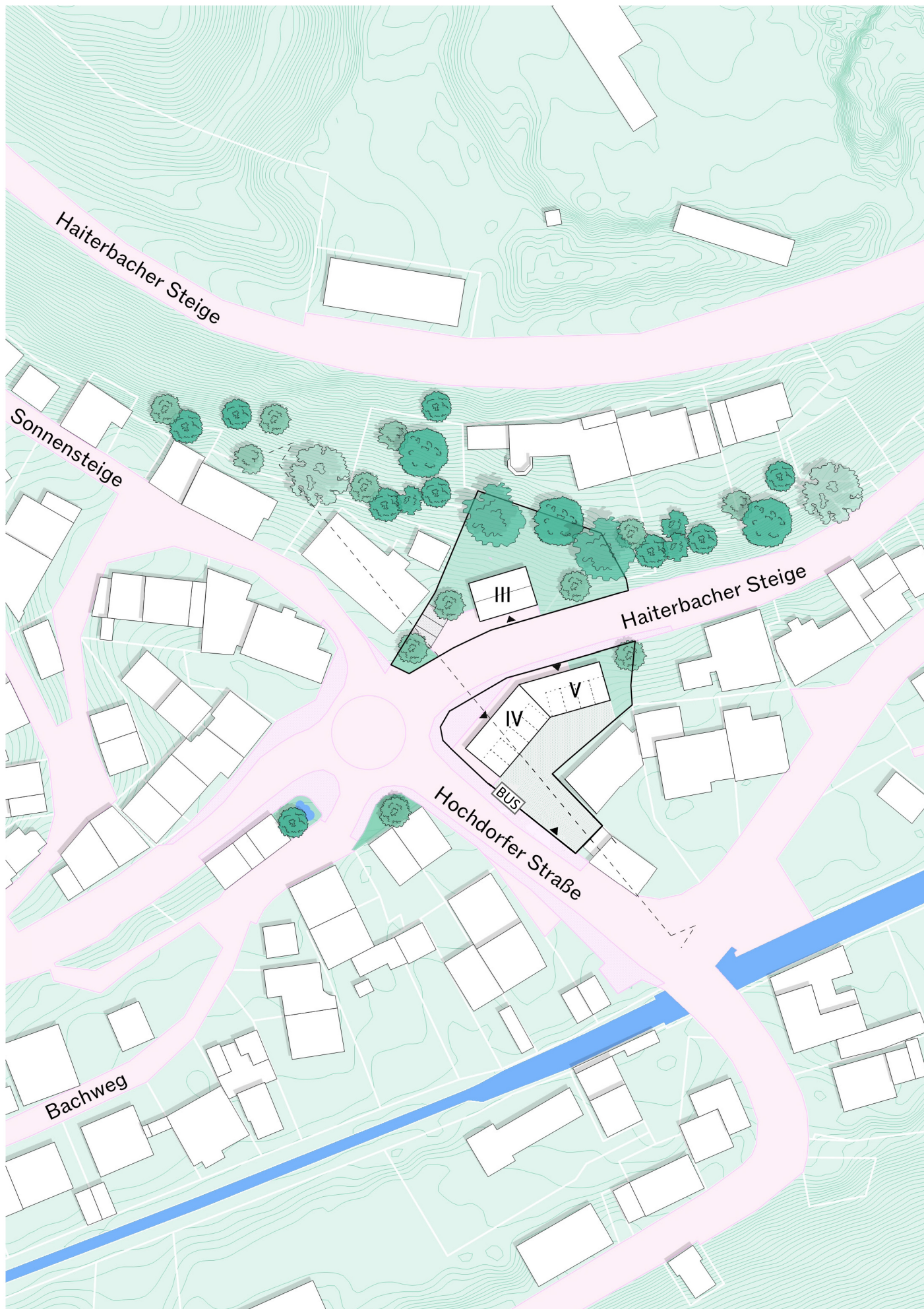
Wohnen

Typologien

Geschosswohnen, Terrassenhaus

Bewertung

Bauliche Dichte:	● ● ●	Erhöhte aber verträgliche Ausnutzung im Vergleich zur Umgebung
Versiegelung:	● ○ ○	Hohes Maß an Neuversiegelung
Realisierbarkeit:	● ● ●	Grundstücke in städtischem Eigentum
Verkehr:	● ● ○	Ruhender Verkehr im Untergeschoss / Stellplätze auf dem Grundstück
Mehrwert Stadtteil:	● ● ○	Diversifizierung Wohnungsmarkt + Belebung Ortskern





Schnitt Variante 3

M 1:1.000

Mehrfamilienhaus Variante 3

V3 sieht ein einfaches kompaktes Mehrfamilienhaus (MFH) mit 3 Wohneinheiten (WE) auf der Nordseite vor.

Im Zusammenspiel mit der südlichen Bebauung entsteht ein klarer, beidseitig gefasster Straßenraum entlang der Haiterbacher Steige, der eine kleine Eingangssituation vor dem neuen Kreisverkehr schafft und die Präsenz und Sichtbarkeit des Nachbargebäudes (Sonnensteige 2) reduziert.

Orientierungswerte Gesamtareal

Fläche:	1.620 m ²
BGF:	1.590 m ²
GRZ:	0,26
GFZ:	0,98
Wohneinheiten:	13

Vorgeschlagene Nutzungen

Wohnen

Typologien

Geschosswohnen

Bewertung

Bauliche Dichte:	● ● ●	Erhöhte aber verträgliche Ausnutzung im Vergleich zur Umgebung
Versiegelung:	● ● ○	Verträgliche Neuversiegelung
Realisierbarkeit:	● ● ●	Grundstücke in städtischem Eigentum
Verkehr:	● ● ○	Ruhender Verkehr im Untergeschoss / Stellplätze auf dem Grundstück
Mehrwert Stadtteil:	● ● ●	Diversifizierung Wohnungsmarkt + Belebung Ortskern

Öffentlicher Freiraum Variante 1



Lageplan Variante 1

Bauliche Kennwerte

Fläche:	1.620 m ²
BGF:	1.300 m ²
GRZ:	0,20
GFZ:	0,80
Wohneinheiten:	10

Vorgeschlagene Nutzungen

Wohnen

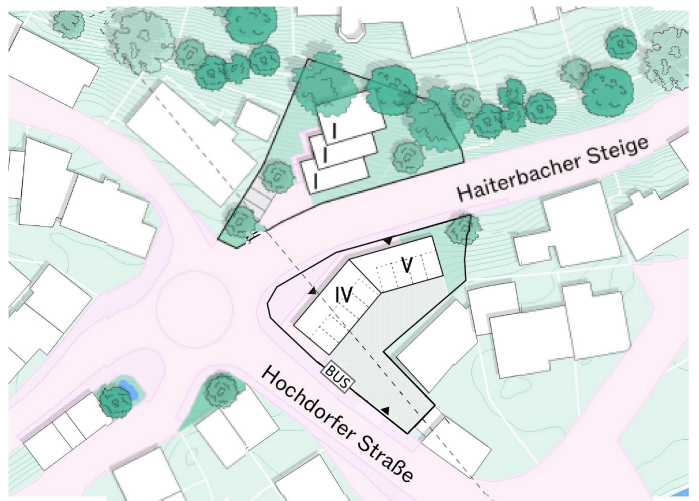
Typologien

Geschosswohnen

Bewertung

Bauliche Dichte:	● ● ○
Versiegelung:	● ● ●
Realisierbarkeit:	● ● ●
Verkehr:	● ● ●
Mehrwert Stadtteil:	● ● ●

Terrassenhaus Variante 2



Lageplan Variante 2

Bauliche Kennwerte

Fläche:	1.620 m ²
BGF:	1.590 m ²
GRZ:	0,33
GFZ:	0,98
Wohneinheiten:	13

Vorgeschlagene Nutzungen

Wohnen

Typologien

Geschosswohnen, Terrassenhaus

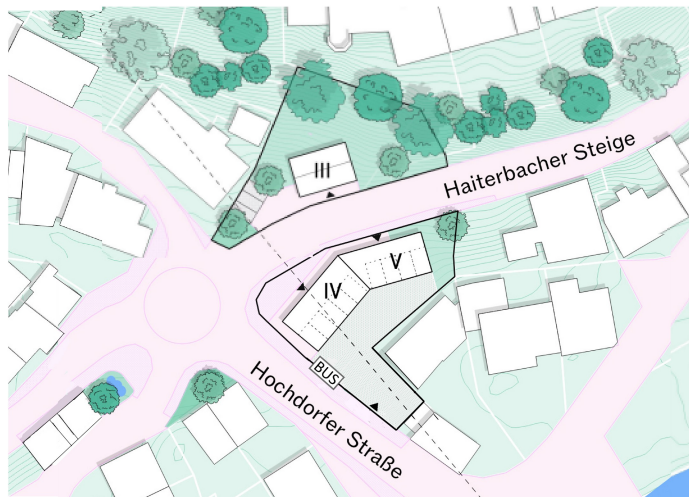
Bewertung

Bauliche Dichte:	● ● ●
Versiegelung:	● ○ ○
Realisierbarkeit:	● ● ●
Verkehr:	● ● ○
Mehrwert Stadtteil:	● ● ○

Nicht zur Weiterbearbeitung empfohlen

Mehrfamilienhaus

Variante 3



Lageplan Variante 3

Bauliche Kennwerte

Fläche:	1.620 m ²
BGF:	1.590 m ²
GRZ:	0,26
GFZ:	0,98
Wohneinheiten:	13

Vorgeschlagene Nutzungen

Wohnen

Typologien

Geschosswohnen

Bewertung

Bauliche Dichte:	● ● ●
Versiegelung:	● ● ○
Realisierbarkeit:	● ● ●
Verkehr:	● ● ○
Mehrwert Stadtteil:	● ● ●

Zur Weiterbearbeitung empfohlen

Fazit und Empfehlungen

- Unter städtebaulichen Gesichtspunkten wird V3 empfohlen. Die klaren Raumkanten und Fassung des Straßenraums vermögen eine Klärung der Raumsituation. Zudem wird hier die höchste Ausnutzung im Hinblick auf die Wohneinheiten erreicht.
- Das Angebot eines öffentlichen Grünraumes scheint uns an dem Ort nicht zwingend erforderlich. Ein Terrassenhaus wird unserer Einschätzung nach der Lage und dem Kontext nicht gerecht. Es wirkt als Fremdkörper und vermag die Geometrie des Grundstücks unter Berücksichtigung des Straßenverlaufs im Vgl. zu V3 nicht besser auszunutzen.