

ENTWICKLUNG CAMPUS GAISBACH

Gemeinderat Künzelsau - öffentliche Sitzung

30.03.2021



1945 - 2020

75 JAHRE WÜRTH

INHALT

- 1 Ausgangslage**
- 2 Studie „Campus 25“ - Grundlage**
- 3 Studie „Campus 25“ - Ergebnisse**
- 4 Entwicklungsareal**
- 5 Programm**
- 6 Umgebung**
- 7 Bebauungspläne**
- 8 Notwendige Anpassung**

AUSGANGSLAGE

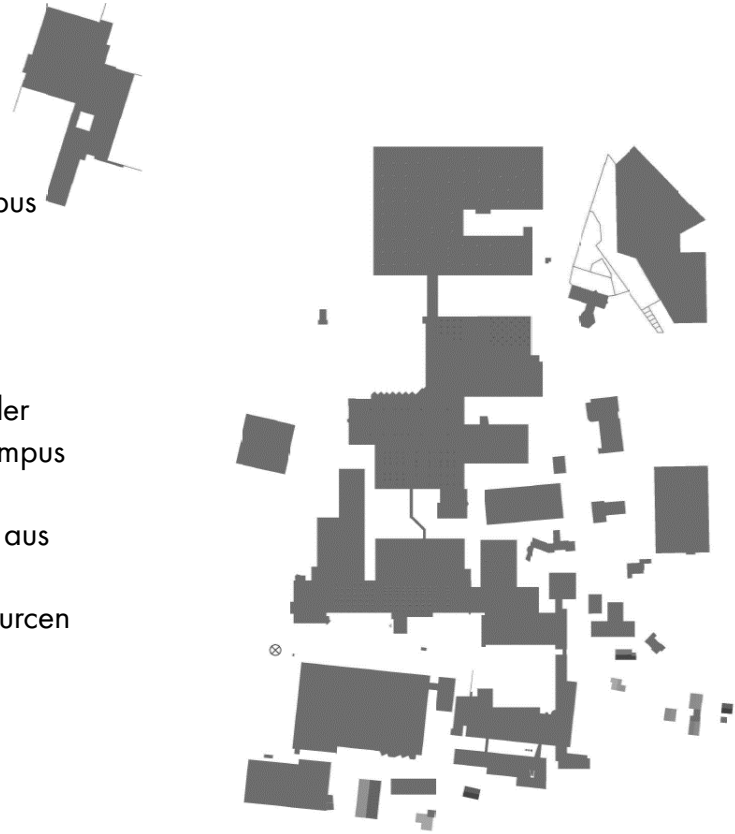
- Ca. 2.000 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter haben am Standort Künzelsau-Gaisbach einen Büroarbeitsplatz
- Davon
- Aufgrund positiver Unternehmensentwicklung ist auch zukünftig mit einem moderat steigenden Flächenbedarf zu rechnen
- der fortschreitende Bau des Innovationszentrums mit ca. 200 Arbeitsplätzen untermauert die unternehmerische Ausrichtung
- Eine städtebauliche Studie hat Ansätze und Entwicklungsoptionen für den gesamten Campus aufgezeigt
- Ziel ist die räumliche Umsetzung der unternehmerischen Entwicklung in Künzelsau-Gaisbach als klares Bekenntnis zum Standort



STUDIE CAMPUS 25

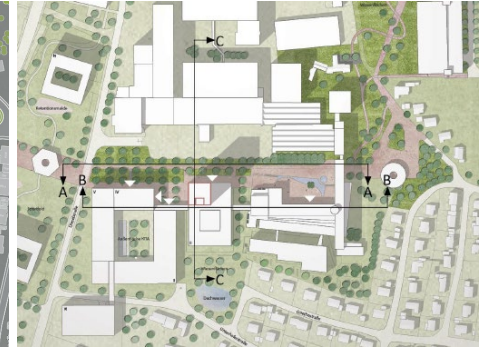
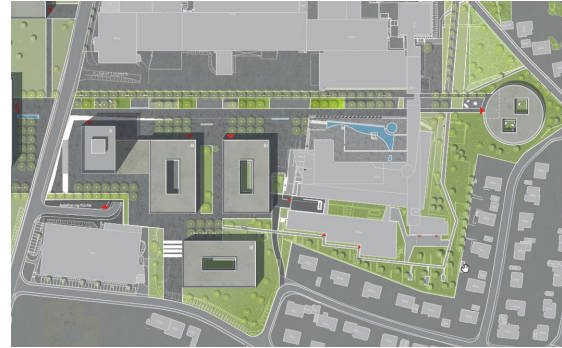
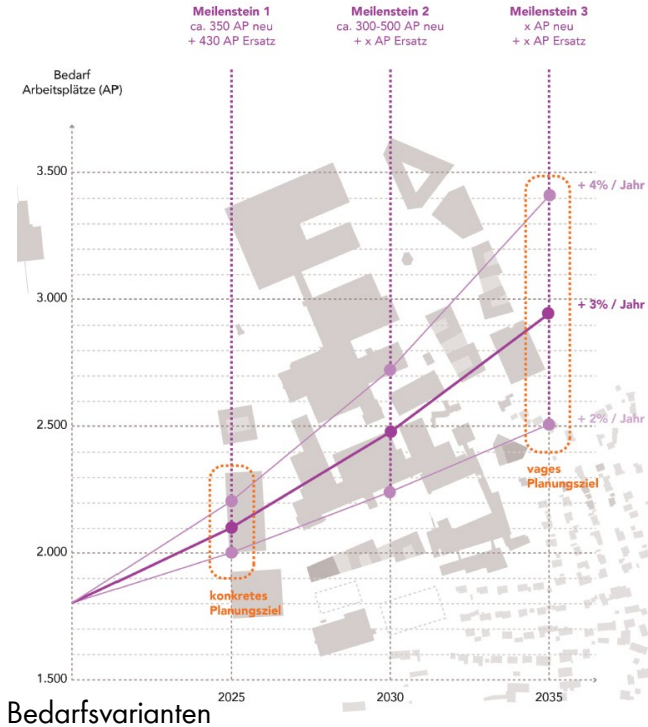
GRUNDLAGE

- Aufzeigen der Städtebaulichen Entwicklungsmöglichkeiten des Campus und Ausarbeitung einer Masterplanung Campus 25
- Untersuchen und Aufzeigen der Umsetzung eines Hochhauses als Landmark und wichtiger Baustein der Masterplanung.
- Einbeziehung landschaftsplanerischer Belange, insbesondere unter Berücksichtigung der Aufwertung der Reinhold-Würth-Straße sowie der Schaffung einer städtebaulichen Ordnung des Gesamtareals am Campus
- Darstellung der stufenweisen Umsetzung der Masterplanung
- Berücksichtigung verkehrstechnischer Gegebenheiten und Vorgaben aus dem Bebauungsplan
- Berücksichtigung umwelttechnischer Belange, nachhaltige und Ressourcen schonende Planung



STUDIE CAMPUS 25

ERGEBNISSE



Fokussierung der Studien auf das Entwicklungsgebiet in der Nähe der Hauptverwaltung



1945 - 2020

75 JAHRE WÜRTH

ENTWICKLUNGSAREAL

Ein Ergebnis der genannten Studie ist die Umsetzung der baulichen Entwicklung des Areals im Westen der Hauptverwaltung im Herzen des Campus Gaisbach.

In unmittelbarer Nähe zum ikonischen Verwaltungsgebäude A und dem zentralen Eingang soll hier ein Komplex entstehen, der die räumlichen Bedürfnisse an Arbeitsplätzen und die Unterbringung wichtiger Sondernutzungen mit der bedeutungsreichen Lage im Campus vereint.

Gleichzeitig soll die Reinhold Würth Straße als zentrale Achse des Campus gestärkt, verkehrsbefreit und zum qualitativ hochwertig und einladenden Außenraum gestaltet werden.



PROGRAMM

In zwei Baustufen wird auf Flurstück 202/1 mit einer Fläche von ca. 21.000 m² folgendes Programm realisiert:

Baustufe 1 Realisierungswettbewerb

- basierend auf der Studientypologie – Komplex aus Verwaltungsgebäude und hohem Haus
- 350 Arbeitsplätze
- Anbindung an Firmenzentrale Verwaltungsgebäude A
- Besprechungsräume
- Besucherzentrum
- Poststelle und Druckzentrum
- Unterbringung wichtiger IT-Infrastruktur
- Großküche zur Ablösung der bestehenden Küche im Verwaltungsgebäude A
- Aufwertung der Reinhold-Würth-Straße zum Boulevard
- nachhaltige Bauweise
- New Work Konzepte sind zu beachten

Baustufe 2 soll im Rahmen des Wettbewerbs als Ideenteil planerisch mitbetrachtet werden

- 400 Arbeitsplätze – in Abhängigkeit zur Unternehmensentwicklung
- weitere Sondernutzungen

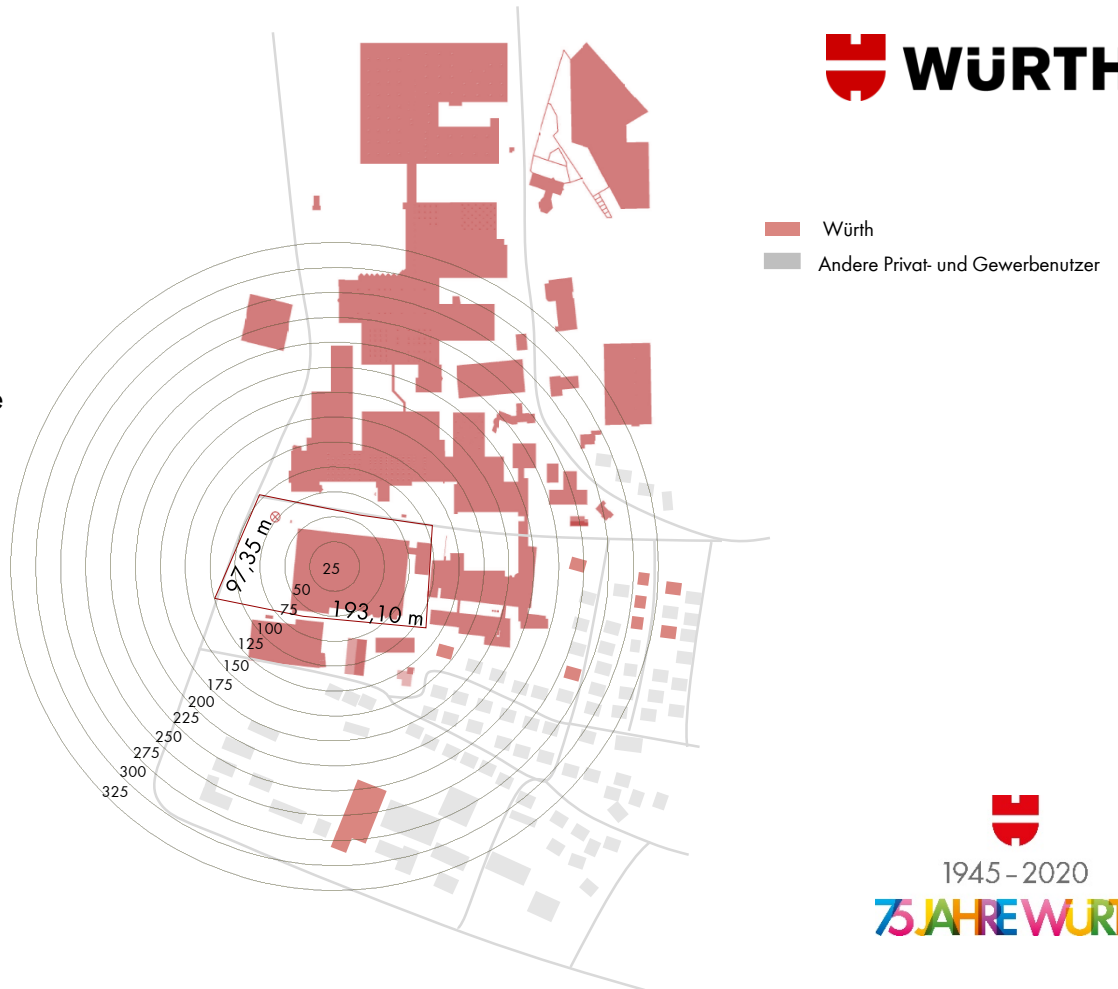


UMGEBUNG

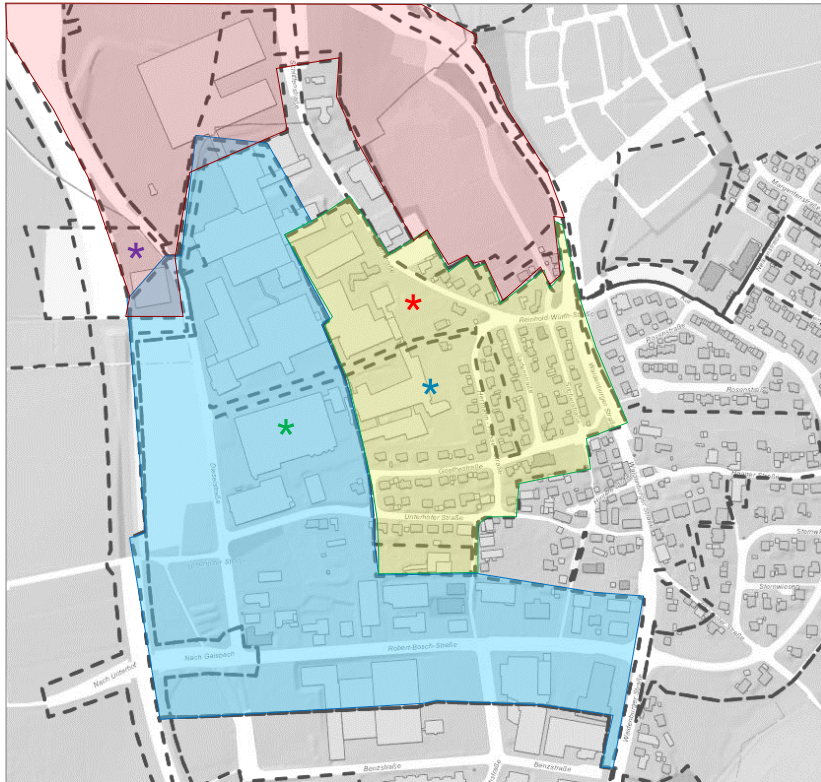
Die Wahl des Standortes betrachtet auch die möglichst behutsame Einbettung in die Umgebung.

Das Areal grenzt nicht direkt an die Wohnbebauung an.

Gleichsam wird die Entwicklung als Pufferzone zwischen der Wohnbebauung im Süd-Osten und der industriellen Logistikzone wirksam.



BEBAUUNGSPLÄNE



Gewerbegebiet Gaisbach
Alle Dachformen zugelassen

* Baugebiet	Vollgeschosse
GE	II
GRZ	GFZ
0.8	1.6



Schliffen
Gebäudelängen über 50m zulässig/Alle Dachformen zugelassen

* Baugebiet	Vollgeschosse	* Baugebiet	Vollgeschosse
GE	VI	GE	II
GRZ	GFZ	GRZ	GFZ
0.8	2.4	0.8	1.2



Gewerbegebiet Gaisbach Nord und Nordanbindung

* Baugebiet	Vollgeschosse
GE	VII
GRZ	GFZ
0.8	2.4

TH max 35.00 m
FH max 35.00 m



1945 - 2020

75 JAHRE WÜRTH

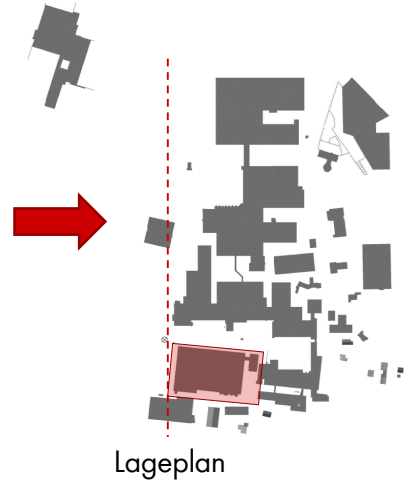


Innovationscampus

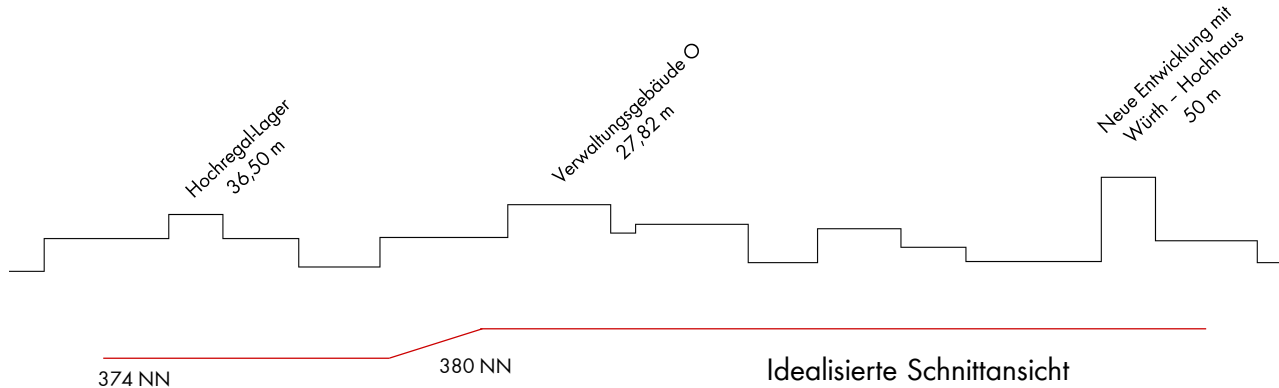
NOTWENDIGE ANPASSUNG

Zur Unterbringung des Programms ist es notwendig den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Gaisbach“ in Teilen anzupassen.

Ziel ist es, die Maßnahme in zwei Bauabschnitte zu unterteilen, wobei in einem dieser Abschnitte ein Hochhaus mit maximaler Firsthöhe von 50m zu erstellen ist. Zusammen mit den weiteren programmatischen Inhalten bedürfte dies einer Anpassung bezüglich der zulässigen Vollgeschosse und der GFZ (aktuell bei 1.6) auf 2.4, wie dies in Teilen des benachbarten Bebauungsplans „Schliffen“ gilt.



Lageplan

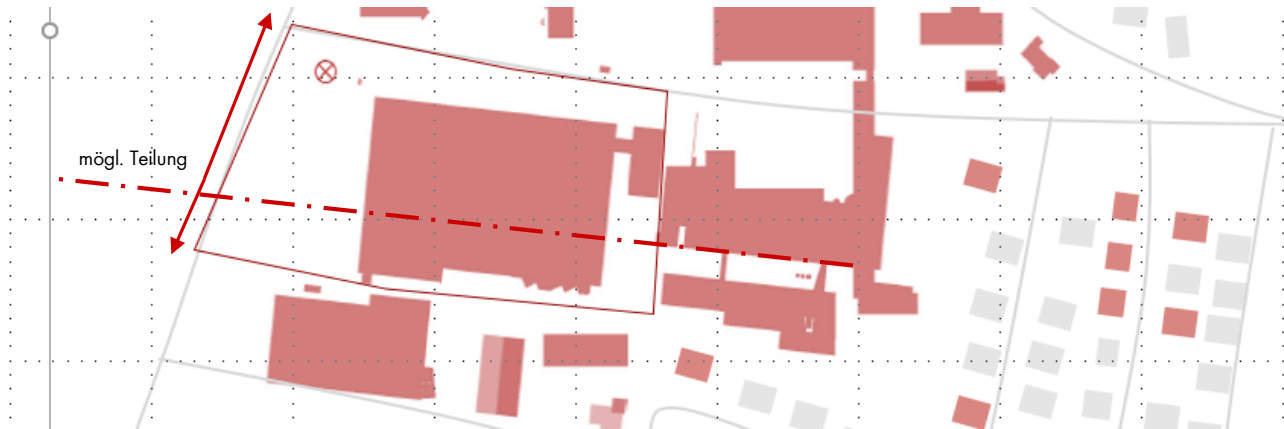


1945 - 2020

75 JAHRE WÜRTH

NOTWENDIGE ANPASSUNG

Zur Wahrung der Abstände zur nachbarschaftlichen Bebauung ist es auch denkbar, die erforderliche Höhe nur in gewissen Teilen des Grundstücks zuzulassen. Für diese Teilung könnte z.B. die südliche Baukante des Verwaltungsgebäude A aufgenommen werden



Mögliche Teilung des Grundstückes bezüglich der Höhenentwicklung



Lageplan

Das Thema der Beleuchtung des Komplexes und der daraus resultierenden Lichtverschmutzung wird in die Planung aufgenommen und gesondert untersucht.



1945 - 2020

75JAHRE WÜRTH

ENTSCHEIDUNGEN

GENERELL

- Grundsatzentscheidung für Unterstützung des Projektes



Gemeinderat

FLÄCHEN&HÖHE

- Anpassung der GFZ auf 2.4 (gleich Teile Bebauungsplan Schliffen)
- Akzeptanz für ein Gebäude mit maximaler Höhe von 50m und weitere Bebauung mit bis zu 4 Vollgeschossen (20m Höhe)



Gemeinderat
Bebauungsplan-
änderung



1945 – 2020

75JAHRE **WÜRTH**

VIELEN DANK FÜR IHRE AUFMERKSAMKEIT !

