

## Maute Areal.

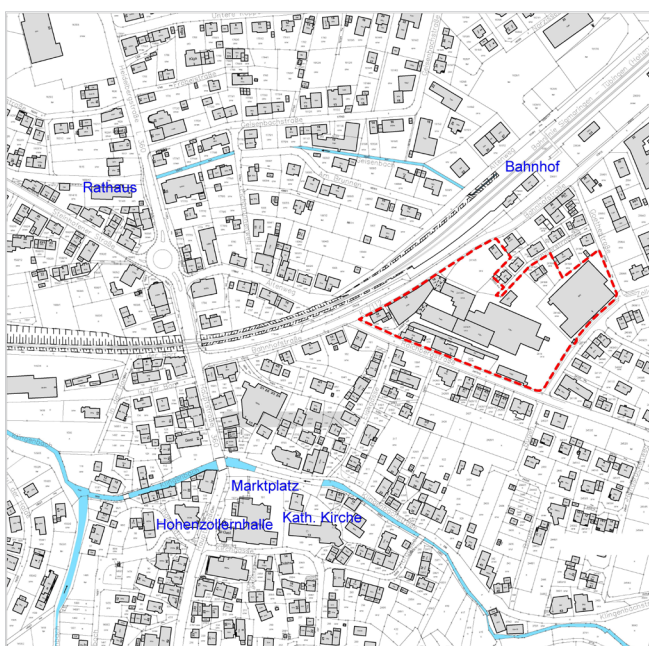
### Nutzungs- und generationengemischtes Quartier. Bisingen.



Das Maute Areal

#### Projektkennzahlen

- > Ca. 1,82 ha
- > Innentwicklung auf einer Gewerbebrache
- > Realisierung in Bauabschnitten und mehreren Vermarktungsphasen
- > Nutzungsmix mit unterschiedlichen Wohnformen, Nahversorgung, nicht störendem Kleingewerbe, ggfs. Hotel, Polizei und Rathaus
- > Lebendige Erdgeschosszonen
- > Hohe Aufenthaltsqualität durch 3 Plätze
- > Parkierung vorrangig in Tiefgaragen
- > Energiekonzept mit einem zentralen Wärmenetz



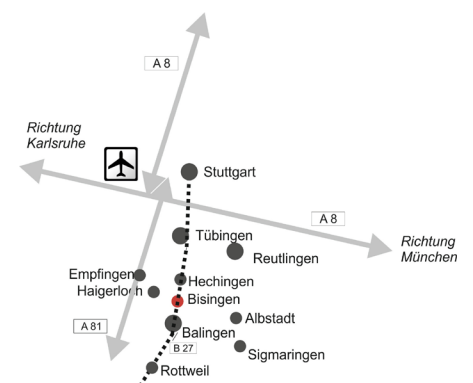
Das Projektentwicklungsgebiet

#### Lage

Das Maute Areal (ca. 1,82 ha) liegt im Herzen der Gemeinde Bisingen im Zollernalbkreis auf dem ehemaligen Betriebsgelände der Textilfabrik Maute und hat eine schöne Blickbeziehung zur Burg Hohenzollern. Das Maute Areal wird im Osten durch die Zollerstraße, westlich durch die Bahnhofstraße, südlich durch die Raichbergstraße und nördlich durch die Goethe-/Schillerstraße begrenzt. Wesentliche Versorgungseinrichtungen sowie Dienstleistungsangebote und der Einzelhandel befinden sich in der Umgebung und sind fußläufig zu erreichen.

Durch die direkte Lage am Bisinger Bahnhof mit Zugverbindungen in die Region und u.a. nach Tübingen ist das Maute Areal, ergänzend zur Anbindung an die B 27 und B 463, auch mit dem öffentlichen Nahverkehr optimal erreichbar.

Für das Maute Areal ist ein Sanierungsgebiet festgelegt.



Lage in der Region



Der Rahmenplan (ergänzt mit der Abgrenzung des Projektentwicklungsgebiet)

### Parkierungskonzept

Es sind drei Tiefgarage im Areal geplant. Die Zufahrten zur Tiefgarage befinden sich in der Zoller-, der Raichberg- und der Bahnhofstraße.

### Energiekonzept

Im Rahmen des Energiekonzeptes wird die Realisierung eines zentralen Wärmenetzes geplant. Alle Dachflächen eignen sich zur aktiven Solarenergiegenutzung und sollen den Energiebedarf für das neue Quartier decken.



Vergabeverfahren 3

geschlossen. In diesem Zeitraum kann der Bewerber, in Absprache mit der Gemeinde, die Planung, Nutzung und Finanzierung weiter ausarbeiten. Im Rahmen der ersten beiden Vergabeverfahren hat der Gemeinderat am 5. März 2024 zwei Projekten den Zuschlag gegeben. Im ersten Vergabeverfahren wurde ein Minihauskonzept in Holzbauweise mit der Integration eines Gemeinschaftsraums ausgewählt. Im Vergabeverfahren 2 erfolgte die Auswahl eines Bewerbers, der eine Ankerkonzeption entwickelt: Neben der Planung der Tiefgarage zeichnet sich die Bewerbung durch die Idee des ehemaligen Kesselhauses als gemischt genutztes Gebäude mit einem begrünten Treppenhaus aus. Das Projekt soll in einer Baugemeinschaft realisiert werden. Die Ankerkonzeption ist die Grundlage für das Vergabeverfahren 4.

Die Planung der Polizei (grün eingefärbt) läuft unabhängig von der sonstigen Vergabe.

Für weiterführende Informationen besuchen Sie [www.maute-areal.de](http://www.maute-areal.de).

### Vermarktung und Vergabe

Das Vergabeverfahren 3 läuft von Anfang März bis Anfang September 2024. Eine schriftliche Bewerbung muss bis 02.09.2024 bei der STEG eingereicht werden. Interessierte können die Unterlagen unter [www.maute-areal.de/vermarktung](http://www.maute-areal.de/vermarktung) abrufen.

Nach positiver Entscheidung des Gemeinderates wird eine Optionsvereinbarung über 6 Monate zwischen dem Bewerber und der Gemeinde Bisingen



Bisher vergebene Grundstücke (Stand März 2024)

### die STEG

Stadtentwicklung GmbH  
Olgastraße 54  
70182 Stuttgart  
[www.steg.de](http://www.steg.de)

### Nutzungskonzept

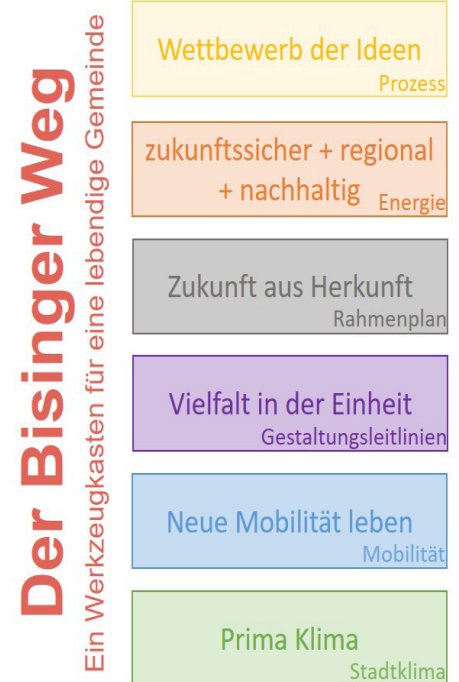
Der Rahmenplan wurde 2021 von citiplan erarbeitet und vom Gemeinderat beschlossen. Auf dessen Basis wird ein Bebauungsplan entwickelt. Auf dem freien Areal entsteht ein zukunftsfähiges und innovatives gemischtes Quartier. Es sind vielfältige Formen des Wohnens (Miet- und Eigentumswohnungen, Reihen- und Doppelhäuser, Clusterwohnen und Kurzzeitwohnen) auch Flächen für Dienstleistungen, wohnverträgliches Gewerbe und kleinteiligen Einzelhandel sowie öffentliche Nutzungen (Neubau Rathaus, Polizeiposten) geplant.

Im Rahmen der Neugestaltung sollen verschiedene Nutzungen im Quartier abgebildet werden und ein qualitätsvoller Freiraum mit Aufenthaltsqualität entstehen.

### Die Rolle des Gestaltungsbeirats

Zur Sicherstellung der städtebaulichen Qualität und der Lebenswertigkeit des Areals hat der Gestaltungsbeirat Maute Areal den „Bisinger Weg“ und Leitsätze für einzelne Schwerpunktthemen entwickelt.

Gegenüber dem Gemeinderat hat die Entscheidung des Gestaltungsbeirats empfehlenden Charakter.



Der „Bisinger Weg“ und dessen Leitsätze

Quellen:  
Gemeinde Bisingen  
schaudt architekten bda  
citiplan GmbH  
artismedia GmbH  
die STEG Stadtentwicklung GmbH  
Alle Illustrationen unverbindlich

