

Heidelberg-Rohrbach Sanierung Vorbereitende Untersuchungen

Vorbereitende Untersuchungen

Heidelberg-Rohrbach Sanierung



Heidelberg-Rohrbach

**Sanierung
Vorbereitende Untersuchungen**



**GGH Gesellschaft für Grund- und Hausbesitz mbH
Heidelberg
als Sanierungsträgerin**

**Gerhard Nick
Thomas Wasserrab
Bernd Feist**



Stadtplanungsamt Heidelberg

**Annette Friedrich
Cornelia Baier
Thomas Rebel
Henning Krug
Jörg Fellecke**

**Verfasser: Lothar Götz, Freier Architekt
Wolfram Felke**
Mitarbeit:
Katharina Ackermann
Friedlinde Möllring
Sven Fechner

August 2006

Diese Vorbereitenden Untersuchungen unterliegen dem Datenschutz und sind daher insgesamt nur für den dienstlichen Gebrauch bestimmt.

Inhaltsverzeichnis	Seite
Planverzeichnis	7
A Bestandsaufnahme	
Historische Entwicklung	9
Denkmalschutz	13
Grundbesitzstruktur	21
Baustruktur	23
Modernisierung/Instandsetzung	25
Baurecht	29
Der öffentliche Raum	31
Rohrbach Markt	37
Verkehr	41
Gemeinbedarf/öffentliche Einrichtungen	45
Rohrbach im Grünen und am Wasser	51
Arbeitsstätten	55
Sozialstruktur	59
Befragung der Betroffenen	61
Nachweis der Sanierungsnotwendigkeit	69
Öffentlichkeitsarbeit	71
Grundsätze für den Sozialplan	75
B Neuordnungskonzept	
Kosten- und Finanzierungsübersicht	77
Abwägen der verschiedenen Sanierungsverfahren	79
Neuordnungskonzept	81
Abgrenzung	95
Sanierungsziele	97
Verzeichnis der Bilder und Tabellen	99
Anhang 1	
Auswertung der Befragung	Broschüre Anhang 1
Anhang 2	
Dokumentation der bebauten Grundstücke	Broschüre Anhang 2

PLANVERZEICHNIS

	Seite
Rohrbach - Lage im Raum	8
Historische Entwicklung, Stadtplan von Rohrbach, 1838	11
Historische Entwicklung, Stadtplan von Rohrbach, 1872	11
Bestand Denkmalschutz	20-1
Bestand Grundstücksstrukturen mit gemeinsamen Erschließungsflächen	22-1
Gestaltwerte und Gestaltmängel - Bestand Gebäude	28-1
Bestand Grundbesitz	28-2
Bebauungspläne	29, 30
Bebauungspläne im Untersuchungsgebiet	30-1
Bestand Öffentlicher Raum	36-1
Gestaltwerte und Gestaltmängel - Bestand Flächen	36-2
Planung Rohrbach Markt, Kittelberg, Beratende Ingenieure	38
Plan für Schallimmissionen Straßenverkehr am Tag	44
Plan für Schallimmissionen Straßenverkehr in der Nacht	44
Bestand Verkehr	44-1
Bestand Schallemissionen	44-2
Bestand Gemeinbedarfseinrichtungen	50-1
Bestand Grünflächen und Wasser	54-1
Bestand Gaststätten und Gewerbe	58-1
Konzept Öffentlicher Raum	82-1
Symbolische Visualisierung des Konzeptes Rohrbach Markt	84
Konzept Gebäude und Grundstücksstruktur	86-1
Konzept Grünflächen und Wasser	88-1
Verkehrskonzept Geschwindigkeitszonen	90-1
Verkehrskonzept Fußwegesystem	90-2
Nutzungskonzept	92-1
Neuordnungskonzept	94-1
Eingrenzung des Sanierungsgebietes	96-1



SANIERUNG ROHRBACH

Lage im Raum
ohne Maßstab

24.07.2006

- Grenze Bundesländer
- Autobahnen
- Städte
- Rohrbach



Prof. Lothar Götz
Handschuhsheimer Landstraße 16
69120 Heidelberg

Historische Entwicklung

Rohrbach liegt an einem Punkt der geographisch vorgegebenen Nord-Süd-Achse Frankfurt/Basel. Es hat sich jedoch nicht parallel zu dieser Achse entwickelt, wie viele Städte und Orte, sondern vielmehr senkrecht zu dieser in Richtung Osten, entlang des „Rohrbaches“. Warum dies so geschah mag viele Gründe haben. Einer davon kann die Nutzung der Wasserkraft für einzelne Mühlenbetriebe gewesen sein. Mit der Zeit mag sich an diese Mühlenbetriebe eine gewisse Siedlungstätigkeit angeschlossen haben. Jedenfalls war Rohrbach immer eine Sackgasse. Es gab nie eine Fortsetzung der West-Ost-Verbindung in den vorderen Odenwald oder in den Kraichgau. Das musste auch bis heute so bleiben, denn die Straßenräume von Alt-Rohrbach waren ungeeignet, einen Beitrag zur Erschließung der Neubaugebiete an den Berghängen im 20. Jahrhundert zu leisten. Die Schranke „Im Kühlen Grund“ ist ein deutliches Symbol, dass es hier nicht weiter gehen kann.

Auf die einzelnen Phasen der historischen Entwicklung soll im Rahmen der „Vorbereitenden Untersuchungen“ nach BauGB nicht näher eingegangen werden. Es wird vielmehr verwiesen

auf das hervorragend geführte Heimatmuseum in Rohrbach, Rathausstraße Nr. 76. Dieses Heimatmuseum – auch als literarisches Museum durch das Land Baden-Württemberg anerkannt – verfügt über so viel Material, dass es hier auch nicht annähernd erfasst werden kann. Ebenfalls in diesem Zusammenhang sei auf die informative Ortsgeschichte in dem Buch „Rohrbach – im Wandel der Zeit“ hingewiesen, wobei leider kein Erscheinungsjahr erkennbar ist. Zusammenfassend kann jedoch gesagt werden, dass Rohrbach über 1000 Jahre ein in sich geschlossenes Gemeinwesen geblieben ist, selbstverständlich in guten, aber oft auch sehr schlechten Zeiten.

Erst Ende des 19. Jahrhunderts und vor allem im 20. Jahrhundert gab es eine neue Entwicklung in Richtung Westen und Südwesten. Diese Entwicklung wurde getragen von der Industrialisierung Ende des 19. und Anfang des 20. Jahrhunderts, dem Neubau der „Großdeutschland-Kaserne“ in den 30er Jahren des 20. Jahrhunderts, der Entwicklung des Dienstleistungssektors im 20. Jahrhundert (Rohrbach-Süd) und neuer Baugebiete westlich der Bundesstraße 3.



Bild 1. Rohrbacher Idylle

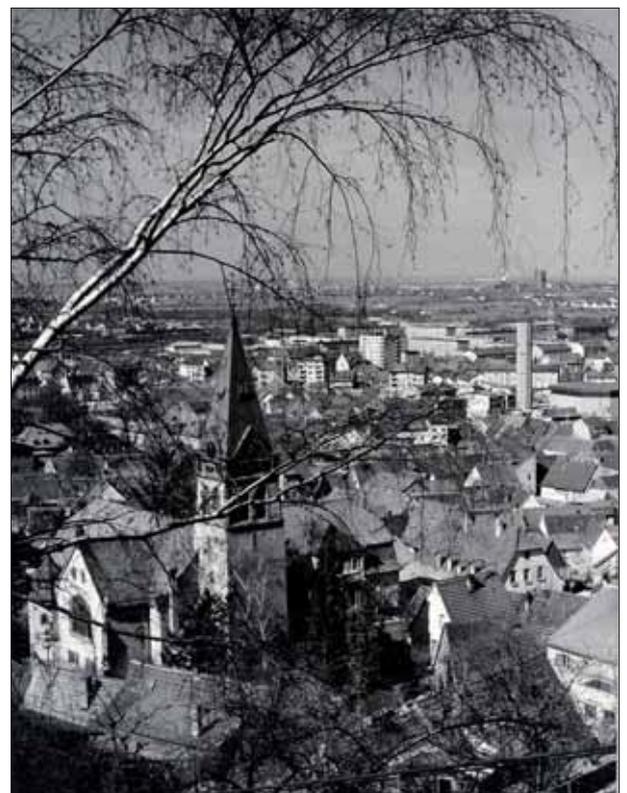


Bild 2. Aufnahme vom Hang

Auf der Ostseite dieser Bundesstraße gab es auch eine neue Baulanderschließung. Die entscheidende Veränderung wurde hier aber sicher durch die Übernahme des „Schlösschens“ durch die Landesversicherungsanstalt Baden-Württemberg geprägt. Die heute hochmodern eingerichtete Thorax-Klinik ist eine Institution, die deutlich dazu beiträgt, den Namen „Rohrbach“ auch überregional bekannt zu machen.

Ansonsten ist Rohrbach überregional nicht besonders bekannt. Große und weltbekannte Persönlichkeiten, die mit Rohrbach in Verbindung gebracht werden, sind schon lange tot. Am bekanntesten mag wohl die Eichendorff-Romanze sein, obgleich er selbst sich nur etwa ein Jahr in Heidelberg und nur teilweise in Rohrbach aufgehalten hat. Der Name von Katharina Barbara Förster, die sicher ebenso an der Romanze beteiligt war, ist außerhalb Rohrbachs nur wenigen bekannt. Auch die Persönlichkeiten aus der Zeit der Reformation oder der geniale Ingenieur von Traitteur gehören viel mehr in den historischen als in den aktuellen Bekanntheitsgrad.

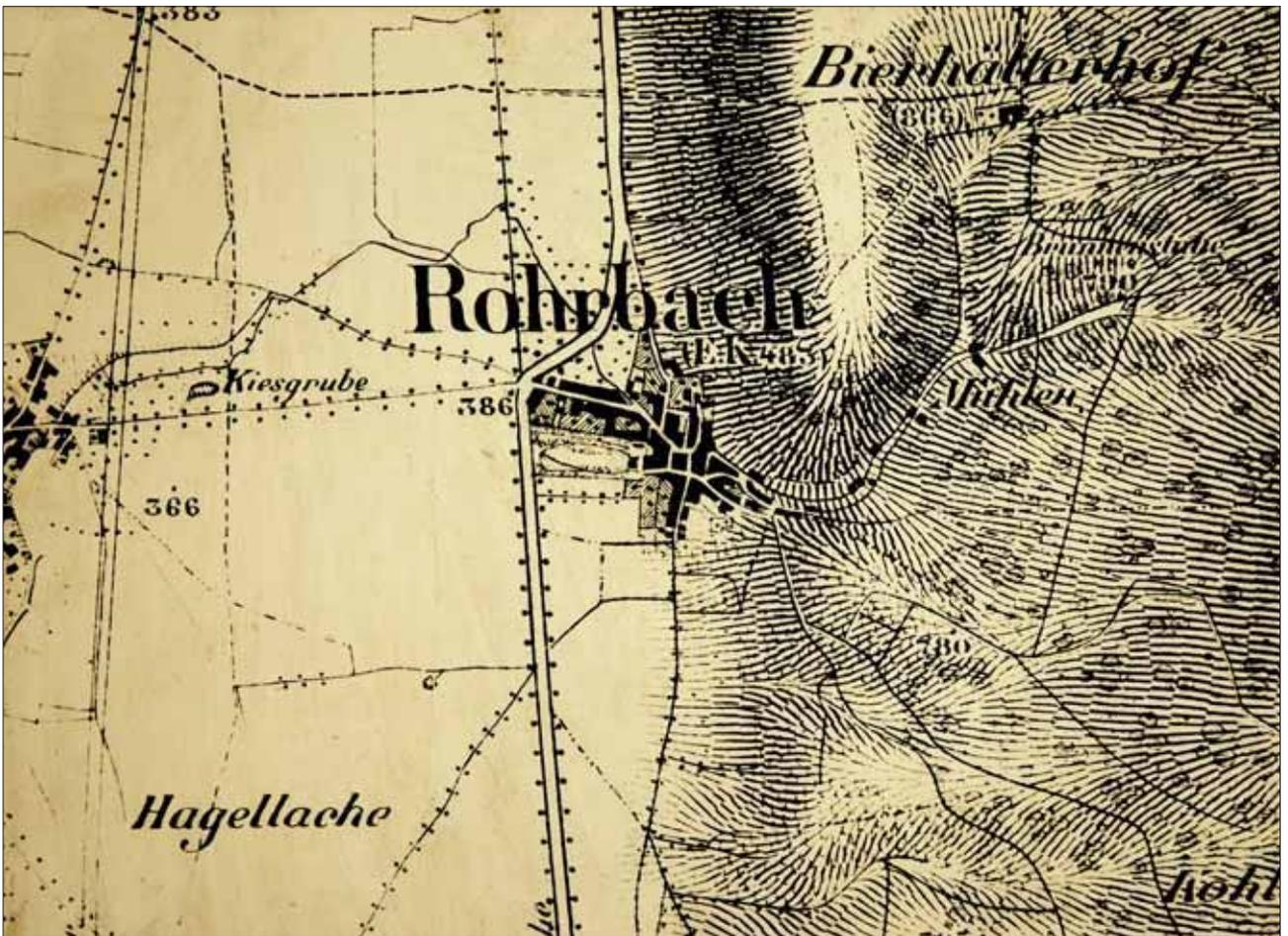
In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass es für Rohrbach gut wäre, seinen Namen in einer für seine Bedeutung angemessenen Form in die überregionale Öffentlichkeit zu tragen.



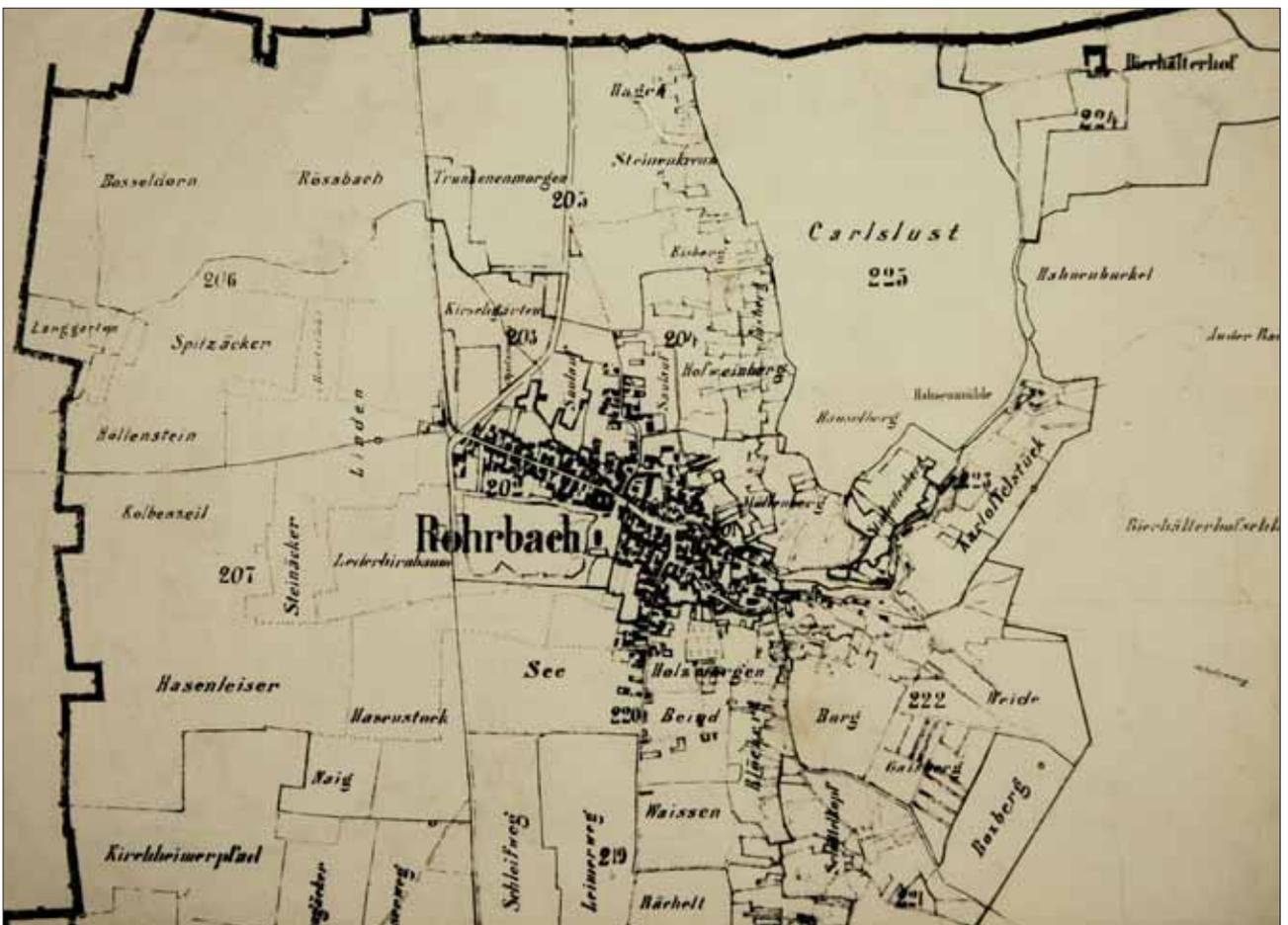
Bild 3. Luftbild von Westen, um 1935



Bild 4. Einweihung der neuen Glocke der Evangelischen Kirche, 1920



Historische Entwicklung, Stadtplan von Rohrbach, 1838



Plan 3 Historische Entwicklung, Stadtplan von Rohrbach, 1872

Denkmalschutz

Rohrbach verfügt über eine große Zahl erhaltenswerter Gebäude und stadträumlicher Situationen (Ensembles). Hier sind an erster Stelle die vier Kulturdenkmale von besonderer Bedeutung nach § 12 Landesdenkmalschutzgesetz zu nennen. Es sind dies

- die Evangelische Kirche
(an wichtiger Stelle im Untersuchungsgebiet)
- das „Schlösschen“
(unmittelbar am Rand, aber außerhalb des Untersuchungsgebietes)
- Winzerstraße 11, Flurstück 20004
- Winzerstraße 13, Flurstück 20004/3.

Alle diese Gebäude mit hohem Denkmalwert sind in gutem Zustand und werden auch permanent genutzt, was eine gute Voraussetzung für die weitere Erhaltung ist.

Die Evangelische Kirche hat als Gebäude mit Recht diesen hohen Denkmalschutz. Die Evangelische Kirche kann aber im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen nicht isoliert bewertet werden, sondern nur im Gesamtzusammenhang von Evangelischer Kirche, Altem Schulhaus (Am Heiligenhaus Nr. 16) und Evangelischem Kindergarten (Am Heiligenhaus Nr. 14/1), einschließlich die das Areal umgebende und das Ortsbild prägende Stützmauer, sowie der beeindruckende Grünbereich des ganzen Areals. Dieses Areal ist eine einmalige Situation für Rohrbach, die im Rahmen der Sanierungsmaßnahme gestärkt, aber keinesfalls reduziert oder in seinen ästhetischen Werten abgemindert werden darf. Diese großartige Situation befindet sich auch am höchsten Punkt von Alt-Rohrbach und kann sowohl für die Sanierungsmaßnahme als auch für die weitere Zukunft von Rohrbach nicht hoch genug bewertet werden.



Bild 5. Evangelische Kirche, Bierhelderweg 19

Innerhalb dieses Gesamtzusammenhanges befindet sich auch das „Alte Schulhaus“ (Am Heiligenhaus Nr. 16). Dieses ist nicht nur ein „Altes Schulhaus“ sondern es soll auch das erste Schulhaus in Rohrbach überhaupt gewesen sein. Wie auch immer muss diesem „Alten Schulhaus“ eine große Aufmerksamkeit gewidmet werden. Es wurden an diesem Gebäude zwar Instandsetzungsmaßnahmen durchgeführt, die den Charakter dieses Gebäudes erhalten haben. Es wäre aber wichtig, wenn dieses Gebäude während der Sanierungsmaßnahme insgesamt in Stand gesetzt und modernisiert werden würde, damit gewährleistet ist, dass es auch in Zukunft seinen Charakter behält. Das Gebäude befindet sich in privatem Besitz, was die Durchsetzung der Sanierungsziele nicht erleichtern wird. Im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen fehlte die Zeit festzustellen, wie es möglich ist,

dass ein so wichtiges Gebäude überhaupt in Privatbesitz kommt.

Der Evangelische Kindergarten ist das dritte Gebäude in diesem hochwichtigen Bereich der Stadtgestalt von Rohrbach. Sowohl wegen seiner Lage als auch in den architektonischen Details erfüllt es alle Voraussetzungen, um als wichtiges Element zu dem beschriebenen Ensemble des evangelischen Kirchenareals zu gehören. Während der Vorbereitenden Untersuchungen wurde erkennbar, dass ein die Gestalt verändernder Umbau geplant ist. Das Dilemma liegt darin, dass von dem alten Gebäude viel mehr verlangt wird, als es zu leisten vermag. Die Instandsetzung und Modernisierung des Evangelischen Kindergartens wäre unproblematisch. Dieses Gebäude kann durchaus die heute gültigen Anforderungen, die an einen Kindergarten



Bild 6. Areal um die Evangelische Kirche mit Fußwegen

gestellt werden, nach einer Modernisierung erfüllen. Jetzt „muss“ das Gebäude aber zusätzlich noch einen Gemeindesaal aufnehmen. Dadurch werden die Funktionsräume des Kindergartens in einen, das Gebäude an zwei Seiten umschließenden Anbau mit Flachdach hinausgedrückt und der Gemeindesaal wird im Dachgeschoss untergebracht. Da aber das Dachgeschoss für den Gemeindesaal zu klein ist, werden an der Westseite auf 9 Meter Länge „Gauben“ hinausgedrückt und an der Ostseite ist ein ebenso langer Dacheinschnitt mit einer 2 Meter hohen Verglasung vorgesehen. Damit könnte dieses Gebäude nicht mehr zu den Gestaltwerten in Rohrbach gerechnet werden. Es wurden jetzt Verhandlungen begonnen, um eine günstigere Lösung zu erreichen. Das Ergebnis kann aus zeitlichen Gründen nicht mehr in die Vorbereitenden Untersuchungen aufgenommen werden.

Der **Park** des evangelischen Kirchenareals ist das nächste wichtige Element im Gesamtzusammenhang. Diese Parkfläche soll in großem Umfang an einen Bauträger verkauft werden, um aus dem Erlös den Kindergartenumbau zu finanzieren. Aus der Sicht einer Sanierungsmaßnahme wäre es eine mittlere Katastrophe, wenn diese Parkfläche bebaut werden würde. Am besten

wäre es, wenn diese Fläche im bisherigen Besitz bleiben würde. Falls dies absolut unmöglich wäre, muss im Rahmen der Sanierung erreicht werden, dass diese Grünfläche einer allgemeinen öffentlichen Nutzung zugeführt wird, aber nicht zu bebauen ist.

Die das evangelische Kirchenareal umschließende **alte Sandsteinmauer** ist ein stark prägendes Element der Stadtgestalt Rohrbach. Das ist sowohl aus dem beiliegenden Plan als auch aus den Fotos und insbesondere durch eine Begehung vor Ort erkennbar. Dies gilt auch für viele Details in diesem Mauerbereich. Die Mauer beginnt am Bierhelder Weg mit einem alten Tor und einer der Mauer entlang führenden Treppenanlage zur Evangelischen Kirche. Auf der Außenseite der Mauer ist eine andere Originalität zu bewundern. An diese Mauer sind in alter Zeit sehr schmale Häuser angebaut worden, die aber bis heute benutzt werden und zum Teil vor nicht allzu langer Zeit in Stand gesetzt worden sind. Diese an die circa 4 Meter hohe Sandsteinmauer angelehnte Wohnbebauung ist eine in dieser Region ganz seltene und vielleicht sogar einmalige Erscheinung, die es zu erhalten gilt. Im weiteren Verlauf umschließt die Mauer den östlichen Teil des Kirchenareals und



Bild 7. Am Heiligenhaus 16, historisches Foto



Bild 8. Am Heiligenhaus 16 heute



Bild 9. Am Heiligenhaus 14/1, Kindergarten



Bild 10. Am Heiligenhaus 14/1, Kindergarten

ist dort Bestandteil eines Stadtraumes, der sich aus dem Zusammenschluss der Straßen „Im Kühlen Grund“, „Am Heiligenhaus“, „Bierhelder Weg“ und „Siegelmauer“ entwickelt hat. Im weiteren Verlauf der Mauer entlang der Straße Am Heiligenhaus fügt sich das erste Schulhaus von Rohrbach Am Heiligenhaus Nr. 16 in die Mauergestaltung hervorragend ein. Auch dieser Zusammenhang - Mauer mit Altem Schulhaus - ist von höchstem Gestaltwert. Die Mauer führt aber weiter Richtung Westen entlang der Straße Am Heiligenhaus. Sie wird kurz unterbrochen durch eine Einfahrt zum evangelischen Kirchenareal, was sowohl unabweisbar, wie auch hinnehmbar ist, denn unmittelbar nach der Einfahrt wird die Mauer zum Bestandteil des Evangelischen Kindergartens. Hier ergibt sich der gleiche hohe Gestaltwert wie bei der Kombination Altes Schulhaus und Mauer, hier jedoch in der Kombination Evangelischer Kindergarten und Mauer.

Zusammenfassend ist das evangelische Kirchenareal aus Sicht der Vorbereitenden Untersuchungen der höchste Gestaltwert in Rohrbach.

Das „Schlösschen“ wurde in der zweiten Hälfte des 18. Jahrhunderts gebaut. Es gehört zu den wichtigen historischen Gebäuden von Rohrbach mit seiner Geschichte der letzten 250 Jahre. Es ist auch in gutem Zustand, aber inzwischen eingebaut in den Gesamtkomplex der Thoraxklinik der Landesversicherungsanstalt. Es befindet sich in der Nähe der Grenze des Untersuchungsgebietes aber außerhalb von diesem. Es hat den Schutz nach § 12 Landesdenkmalschutzgesetz und wird in diesem Zusammenhang vom Landesdenkmalamt betreut. Die Sanierungsmaßnahme wird von diesem Denkmal nicht berührt.

Das Gebäude Winzerstraße Nr. 11, Denkmal nach § 12 Landesdenkmalschutzgesetz, befindet sich am Rande des Untersuchungsgebietes. Es ist in Privatbesitz und in einem außerordentlich guten Zustand. Es ist von hohem Gestaltwert, wird aber von der Sanierungsmaßnahme nicht beeinflusst. Andererseits hat das Gebäude auf die Sanierungsmaßnahme keine Auswirkung. Es muss als wichtiges Gebäude mit hohem Gestaltwert im Rahmen der Sanierungsmaßnahme beispielhaft herausgestellt werden.



Bild 11. Winzerstraße 11, Hauptgebäude des Menzinger Hofes um 1920



Bild 12. Winzerstraße 11 heute

Das Gebäude Winzerstraße Nr. 13 ist von hohem Gestaltwert, in privatem Besitz und in bestem Zustand. Es befindet sich unmittelbar hinter der Gregor-Mendel-Schule. Bedauerlicherweise wurde die neu restaurierte westliche Giebelseite vom Schulhof aus durch bespraysen verunstaltet. Diese Verunstaltung sollte schnellstens beseitigt werden - von wem auch immer. Es besteht sowohl ein öffentliches als auch ein privates Interesse an der Beseitigung dieser Verunstaltung.

Im Abschnitt Gemeinbedarf wird ausführlich auf die Verbesserung des Schulhofbereiches und seine Nutzung eingegangen. In diesem Zusammenhang ist dann zu beachten, dass das Gebäude Winzerstraße Nr. 13 bei der Verbesserung des öffentlichen Raumes um die Gregor-Mendel-Schule herum berücksichtigt werden muss. Auch dieses Gebäude muss ebenso wie die Winzerstraße Nr. 11 im Rahmen der Sanierungsmaßnahme als beispielhaft für den Umgang mit alter Bausubstanz herausgestellt werden.

Neben diesen vier Kulturdenkmälern von besonderer Bedeutung gibt es eine größere Zahl von Gebäuden, die nach § 2 Landesdenkmalschutzgesetz unter Schutz stehen. Diese Gebäude sind

in der Bestandskarte Denkmalschutz in den Vorbereitenden Untersuchungen dokumentiert. Die Informationen über diese Gebäude erhielten wir von der Unteren Denkmalschutzbehörde Heidelberg. Der jeweilige Zustand ist in den „Gebäudebogen“ im Einzelnen beschrieben.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan Rohrbach-Mitte, Nr. 06.12.0 vom 25.03.1993, ist eine wesentlich größere Zahl als Denkmal nach § 2 Landesdenkmalschutzgesetz markiert. Es gibt daher eine erhebliche Differenz über den Denkmalschutz zwischen dem Bebauungsplan Rohrbach-Mitte vom 25.03.1993 und der aktuellen Liste vom Juni 2006. Nach Rückfrage bei der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Heidelberg wurde uns mitgeteilt, dass die Liste in den letzten Jahren überarbeitet wurde und die im Juni 2006 genannten Angaben die richtigen sind. Für die Rechtssicherheit der Bürgerinnen und Bürger und die Handlungsentscheidungen der Stadt Heidelberg, auch im Rahmen einer Sanierungsmaßnahme, wäre es dringend erforderlich, diese Differenz zu beseitigen. Nach Auskunft der Unteren Denkmalschutzbehörde müsste der Bebauungsplan in diesem Punkt geändert werden.



Bild 13. Winzerstraße 13

Die große Zahl erhaltenswerter Gebäude, die nicht unter Denkmalschutz stehen, ist für eine Sanierungsmaßnahme von größerer Bedeutung. Es muss im Rahmen der Sanierungsmaßnahme ein Weg gefunden werden, die nicht unter Denkmalschutz stehenden Gebäude, die für das Ortsbild prägend sind, so abzusichern, dass sie auch in der Zukunft ihren positiven Beitrag zum Ortsbild leisten können. Diese erhaltenswerten Gebäude sind in der Bestandskarte Gestaltwerte/ Gestaltmängel markiert. Ihnen und ihrer Erhaltung muss während der Sanierungsmaßnahme besondere Aufmerksamkeit gewidmet werden. Ganz besonders, wenn Modernisierungen oder Instandhaltungen durchgeführt werden. Neben einer möglichen Erhaltungssatzung ist ganz besonders eine permanente Beratung im Sanierungsgebiet dringend erforderlich.



Bild 14. Weingasse 24



Bild 15. Rathausstraße 45



Bild 16. Junkergasse 10 und 12



Bild 17. Rathausstraße 43



Bild 18. Bierhelderweg 13



Bild 19. Das „Schlösschen“ im Park der Thoraxklinik

Sanierung Rohrbach Vorbereitende Untersuchungen

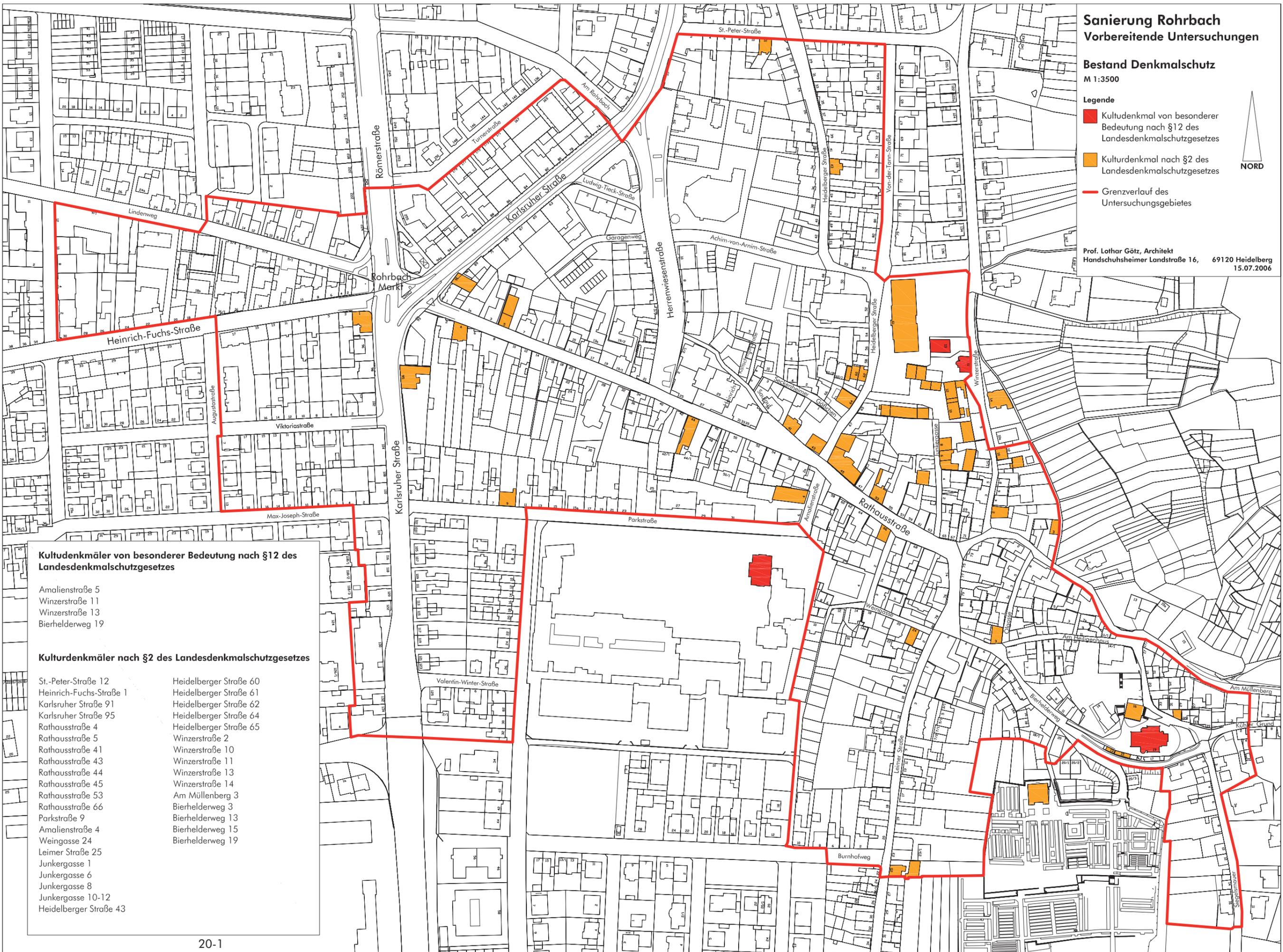
Bestand Denkmalschutz
M 1:3500

Legende

- Kulturdenkmal von besonderer Bedeutung nach §12 des Landesdenkmalschutzgesetzes
- Kulturdenkmal nach §2 des Landesdenkmalschutzgesetzes
- Grenzverlauf des Untersuchungsgebietes



Prof. Lothar Götz, Architekt
Handsuhseimer Landstraße 16, 69120 Heidelberg
15.07.2006



- Kulturdenkmal von besonderer Bedeutung nach §12 des Landesdenkmalschutzgesetzes**
- Amalienstraße 5
 - Winzerstraße 11
 - Winzerstraße 13
 - Bierhelderweg 19
- Kulturdenkmal nach §2 des Landesdenkmalschutzgesetzes**
- | | |
|-------------------------|------------------------|
| St.-Peter-Straße 12 | Heidelberger Straße 60 |
| Heinrich-Fuchs-Straße 1 | Heidelberger Straße 61 |
| Karlsruher Straße 91 | Heidelberger Straße 62 |
| Karlsruher Straße 95 | Heidelberger Straße 64 |
| Rathausstraße 4 | Heidelberger Straße 65 |
| Rathausstraße 5 | Winzerstraße 2 |
| Rathausstraße 41 | Winzerstraße 10 |
| Rathausstraße 43 | Winzerstraße 11 |
| Rathausstraße 44 | Winzerstraße 13 |
| Rathausstraße 45 | Winzerstraße 14 |
| Rathausstraße 53 | Am Mühlenberg 3 |
| Rathausstraße 66 | Bierhelderweg 3 |
| Parkstraße 9 | Bierhelderweg 13 |
| Amalienstraße 4 | Bierhelderweg 15 |
| Weingasse 24 | Bierhelderweg 19 |
| Leimer Straße 25 | |
| Junkergasse 1 | |
| Junkergasse 6 | |
| Junkergasse 8 | |
| Junkergasse 10-12 | |
| Heidelberger Straße 43 | |

Grundbesitzstruktur

Im Wesentlichen befindet sich der Grundbesitz in privater Hand. Die öffentliche Hand ist Eigentümerin der Flurstücke für die Gebäude des Gemeinbedarfs, wie Rathaus, Schule, Kirchen und anderes mehr, aber darüber hinaus gibt es so gut wie keinen öffentlichen Grundstücksbesitz.

Der private Grundbesitz ist zum Teil sehr klein parzelliert, es gibt aber auch einige größere Grundstücksflächen in privater Hand. Dabei ist auch zu beachten, dass hin und wieder einige nebeneinander liegende Flurstücke dem gleichen Besitzer gehören. Dies gilt nicht nur für den Grundbesitz juristischer Personen, wie Genossenschaften, Banken oder ähnlichen Institutionen sondern auch für Privatbesitz.

Problematisch an der Grundstückstruktur ist vor allem der klein parzellierte Privatbesitz. Extrem problematisch sind die häufig vorkommenden Situationen, wo eine Gruppe von bebauten Flurstücken nicht an einen öffentlichen Bereich angeschlossen werden kann. Es sei dahingestellt, ob diese Situation durch Erbteilungen oder anderes entstanden ist. Für die Sanierung ist entscheidend, dass bebaute Grundstücke die zu Wohnzwecken benutzt werden, an öffentliche Verkehrsflächen anschließen.

In der Realität bedeutet dieser Zustand, dass die Bewohnerinnen und Bewohner ausschließlich über die Benutzung anderer Privatgrundstücke zu einem öffentlichen Verkehrsweg gelangen können. Dies kann für die Alltagsbedürfnisse entscheidende Probleme bringen.

Bei der Befragung der betroffenen Bevölkerung wurde mehrfach auf das extreme Beispiel Am Heiligenhaus 23 hingewiesen, wo der Grundbesitzer, über dessen Flurstück die anderen Bewohnerinnen und Bewohner des Quartiers auf die Straße gelangen, mit allen möglichen und unmöglichen Gegenständen dieses deutlich erschwert und für gewisse Fälle unmöglich macht. Die Bewohnerinnen und Bewohner der im rückwärtigen Bereich befindlichen Flurstücke können keine größeren Lasten bis zu ihrem Haus transportieren. Ein Rettungsfahrzeug kann nicht bis zum Wohnhaus gelangen, wenn sich dort ein Schwerkranker befindet, der nur liegend abtransportiert werden kann. Im Ernstfall kann

kein Feuerwehrfahrzeug in die Nähe der hinteren Gebäude gelangen, um zum Beispiel über Leitern Personen aus einem brennenden Haus zu retten. Aber auch für die Müllabfuhr und andere häufiger vorkommende Notwendigkeiten ist ein ordnungsgemäßes Handeln nicht gewährleistet. In diesem Fall ist im Rahmen der Fragebogenbeantwortung die Konfliktsituation von Betroffenen deutlich formuliert worden. Aber auch in anderen Fällen liegt es auf der Hand, dass solche Situationen ein Konfliktpotenzial für das Alltagsleben bedeuten. Die sich daraus ergebenden Konflikte sind keine Basis für ein friedliches, harmonisches Leben in einer kommunalen Gemeinschaft.

Da diese „Bebauung in den hinteren Reihen und Flächen“ im Untersuchungsgebiet so häufig ist, muss die Bereinigung dieser Zustände zu den Sanierungszielen gehören. Diese sich in der Vergangenheit entwickelten Grundstückstrukturmängel müssen beseitigt oder mindestens reduziert werden.

Gleichzeitig muss verhindert werden, dass weitere solche Situationen durch Neubauten in den hinteren Reihen oder hinteren Flächen entstehen. Die Bevölkerung stellt heute zu Recht einen hohen Anspruch an ihre Sicherheit. In diesen beschriebenen baulichen Situationen ist die Sicherheit der Bewohnerinnen und Bewohner nicht gewährleistet.



Bild 20. Rathausstraße 34, 36 und 38



Bild 21. Rathausstraße 34, 36 und 38



Bild 22. Am Heiligenhaus 23, gemeinsame Erschließungsfläche



Bild 23. Am Heiligenhaus 23, gemeinsame Erschließungsfläche

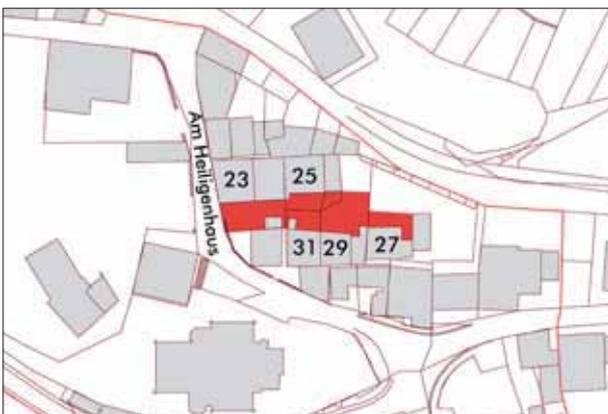


Bild 24. Lageplan Am Heiligenhaus 23 - 31



Bild 25. Am Heiligenhaus 31, gemeinsame Erschließungsfläche

Sanierung Rohrbach

Vorbereitende Untersuchungen

Bestand Grundstücksstrukturen mit
gemeinsamen Erschließungsflächen

M 1:3500

Legende

-  Grundstücksstruktur mit gemeinsamen Erschließungsflächen
-  Gebäude auf einer Grundstücksstruktur mit gemeinsamen Erschließungsflächen
-  Besondere Problemsituation
-  Grenzverlauf des Untersuchungsgebietes



Prof. Lothar Götz, Architekt
Handschuhsheimer Landstraße 16, 69120 Heidelberg
15.07.2006



Baustruktur

Die Baustruktur ist differenziert zu betrachten. Ein Sanierungsbedarf ist eindeutig vorhanden, weil allein 38 Grundbesitzerinnen und Grundbesitzer in den beantworteten Fragebogen angeben, dass sie beabsichtigen, in der nächsten Zeit ihr Haus zu modernisieren und in Stand zu setzen. Da aber nur ein Drittel der Eigentümerinnen und Eigentümer den Fragebogen beantwortet hat, könnte man vereinfacht die Zahl von 38 um das Dreifache extrapolieren, sodass dann insgesamt über 100 Eigentümerinnen und Eigentümer beabsichtigen würden, in der nächsten Zeit ihre Gebäude zu sanieren. Dies erscheint aus der teilnehmenden

Beobachtung durch die Vorbereitenden Untersuchungen zwar zu hoch, aber es bleibt auf jeden Fall an der Baustruktur ein Sanierungsbedarf erkennbar, der die öffentliche Förderung dieser Sanierungsmaßnahme rechtfertigt. Dieser Instandsetzungs- und Modernisierungsbedarf konzentriert sich fast vollständig auf den privaten Bereich. Die wenigen öffentlichen Gebäude wie Bürgerbüro, Schule und auch die Kirchen befinden sich in einem guten baulichen Zustand. Eine Ausnahme ist jedoch der Evangelische Kindergarten Am Heiligenhaus 14/1.

Auf der anderen Seite gibt es eine größere Zahl von privaten Gebäuden, die sich



Bild 26. Bierhelderweg 17



Bild 27. Bierhelderweg 15



Bild 28. Förstermühle, Am Müllenberg 15



Bild 29. Wandbemalung Am Heiligenhaus 17-1



Bild 30. Wandbemalung Heidelberger Straße 48

baulich - zumindest ohne größere bautechnische Untersuchungen gemacht zu haben - in einem beachtenswert guten Zustand befinden. Genau diese Tatsache ist aber aus der Sicht der Vorbereitenden Untersuchungen eines der großen Argumente für die Aufnahme von Rohrbach in ein Sanierungsprogramm. Denn diese Tatsache zeigt, dass eine große Zahl der Bürgerinnen und Bürger von Rohrbach bereit sind, einen Sanierungsbeitrag aus eigenen Mitteln ohne eine öffentliche Förderung zu leisten, was sie bereits bewiesen haben. Ein solcher Beitrag, in diesem Umfang private Mittel einzusetzen, ist ein Indiz für die allgemein verbreitete Teilnahmereitschaft an der Sanierung. Es ist weiter ein Indiz für die besondere Identifikation der Bevölkerung mit ihrem Stadtteil. Diese starke Identifikation ist in vielen Bereichen erkennbar. Das gilt zum Beispiel für das Engagement im Stadtteilverein, sowie in dem beachtenswerten Stadtmuseum Rohrbach, welches vom Land Baden-Württemberg als literarisches Museum anerkannt ist.

Die besondere Identifikation mit dem Stadtteil

geht auch aus den vielen Anregungen hervor, die im Rahmen der beantworteten Fragebogen ausgedrückt wurden. Sie zeigen, dass es den Eigentümerinnen, Eigentümern, Bewohnerinnen und Bewohnern wichtig ist, dass sich durch die Sanierung die Situation in Rohrbach verbessert.

Bei den erst vor kurzem mit eigenen Mitteln in Stand gesetzten und modernisierten Privatgebäuden ist die Bemalung mit großflächigen bildlichen Darstellungen auffällig, was in dieser Region nicht besonders häufig ist. Aber auch diese bildlichen Bemalungen unterscheiden sich von den in anderen Stadtteilen vorhandenen Bemalungen durch sprayende „Malerinnen und Maler“. Diese Spraykünstlerinnen und -künstler sind im Untersuchungsgebiet so gut wie nicht vertreten. Die Ursache dafür könnte auch eine funktionierende soziale Kontrolle sein, was aber nur als These formuliert werden kann.



Bild 31. Gasthaus zur Linde am Ende der Rathausstraße, Bierhelderweg 2 und 4

Modernisierung und Instandsetzung

In den Gebieten, die sich hervorragend für eine Sanierung eignen, gibt es Gebäude, die dringend modernisiert und in Stand gesetzt werden müssen und die als Gestaltmängel dem Ortsbild von Rohrbach nicht förderlich sind. Dazu gehören auch einige wichtige, das Ortsbild prägende Gebäude. Diese Beispiele sind in den Bestandsplänen dokumentiert.

Es ist davon auszugehen, dass kaum ein bestehendes Gebäude den aktuellen Anforderungen der Energieeinsparverordnung (EnEV) entspricht. Es gibt auch kaum einen Einsatz erneuerbarer Energien. Dies bedeutet, dass auch im Interesse einer rationellen Energieverwendung und der Beachtung der Energieeinsparverordnung ein riesiger Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf vorliegt.

In der Befragung haben 38 private Eigentümerinnen und Eigentümer erklärt, dass sie beabsichtigen, im nächsten Jahr ihre Gebäude in Stand zu setzen und zu modernisieren. Wenn man berücksichtigt, dass nur 35 % der Eigentümerinnen und Eigentümer sich geäußert haben, muss man davon ausgehen,

dass die tatsächliche Zahl des Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarfs und vor allem der Wille dazu, dies zu realisieren, noch viel größer ist. Für diese Situationen ist der Beginn einer Sanierungsmaßnahme dringend geboten. Die Bereitschaft zu modernisieren und in Stand zu setzen ist sicher größer als die vermutlich verfügbaren Mittel aus der Städtebauförderung. Bei der großen Zahl muss davon ausgegangen werden, dass nicht alle privaten Maßnahmen gefördert werden können, die gefördert werden sollten.



Bild 32. Gestaltmangel am Knick der Rathausstraße, Hausnummer 74



Bild 33. Gestaltmangel am Rohrbach Markt, Heinrich-Fuchs-Straße 2

Ein beachtlicher Teil der Rohrbacher Grundstückseigentümerinnen und -eigentümer hat in den vergangenen Jahren aus eigenem Interesse, auf eigene Rechnung und Risiko ihre Anwesen modernisiert und in Stand gesetzt. Es gibt dafür viele Beispiele, die auch in den beiliegenden Bestandsplänen ausführlich dokumentiert sind.

Manche Hausbesitzerinnen und Hausbesitzer haben mehr einen traditionellen Weg gewählt, und versucht, das Gebäude unverändert zu erhalten oder alte Formen wieder herzustellen. Andere haben versucht, im Zusammenhang mit der Modernisierung auch neuere und aktuelle Bauformen und Konstruktionen einzusetzen.

Beide Wege sind aus Sicht der Vorbereitenden Untersuchung in den vielen Fällen gut gelungen. Daraus ergibt sich, dass es nicht darauf ankommt, möglichst historisierend an der heutigen Zeit und den heutigen Bedürfnissen vorbei zu sanieren, sondern in beiden Fällen kommt es darauf an, im Maßstab zu bleiben, mit möglichst natürlichen Materialien zu arbeiten und architektonische Qualität zu schaffen. Rohrbach soll ein lebendiger und fröhlicher Ort werden, aber kein Museum. Dies ist ohne ausführliche und kompetente Beratung bei jedem einzelnen Bauvorhaben allerdings nicht erreichbar.



Bild 34. Rathausstraße 5, Sanierungsarbeiten



Bild 35. Rathausstraße 5, Sanierungsarbeiten

Die Hausbesitzerinnen und -besitzer, die bereit waren, auf eigene Kosten und Risiko ihre Anwesen zu modernisieren und in Stand zu setzen, haben bewiesen, dass sie sich mit Rohrbach identifizieren. Sie sind bereit in Rohrbach zu investieren und gehen davon aus, dass Rohrbach eine Zukunft hat. Hier wurden bereits Gestaltwerte geschaffen, welche die Basis für eine Erfolg versprechende Sanierungsmaßnahme bilden. Es muss nicht bei Punkt Null angefangen werden, sondern es gibt bereits eine Grundlage, auf der aufgebaut werden kann.

In Teilen des Untersuchungsgebietes sind die erforderlichen Baumaßnahmen am Baubestand mehr Reparaturarbeiten als Instandsetzung und Modernisierung. Diese Reparaturarbeiten sind im Laufe der Zeit durch Abnutzung des vorhandenen Bauwerks entstanden. Es wird daher empfohlen, diese Teile des Untersuchungsgebietes nicht in ein künftiges Sanierungsgebiet nach BauGB einzubeziehen.



Bild 36. Rathausstraße 44



Bild 37. Rathausstraße 41



Bild 38. Winzerstraße 2

Sanierung Rohrbach Vorbereitende Untersuchungen

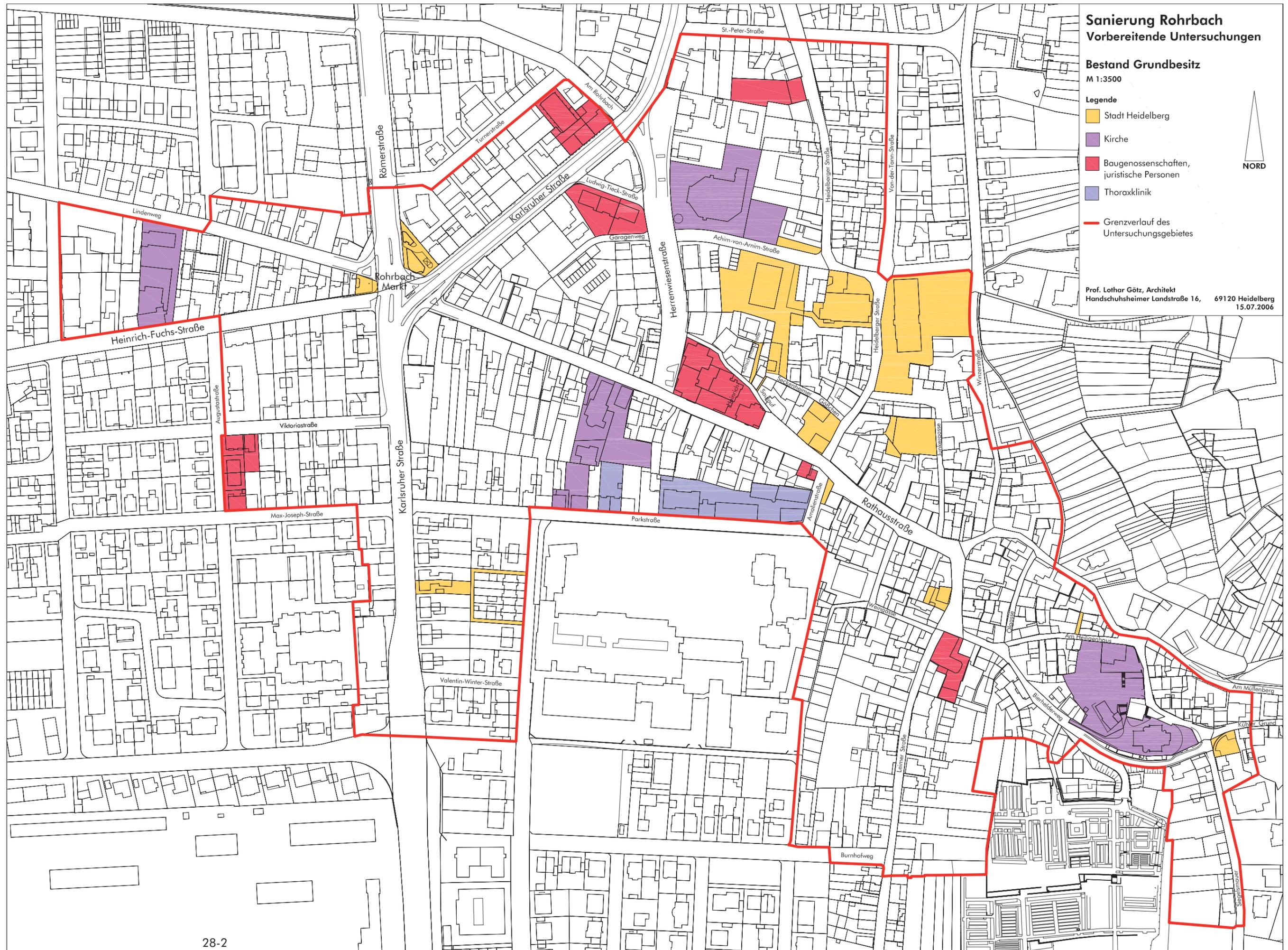
Bestand Grundbesitz
M 1:3500

Legende

- Stadt Heidelberg
- Kirche
- Baugenossenschaften, juristische Personen
- Thoraxklinik
- Grenzverlauf des Untersuchungsgebietes



Prof. Lothar Götz, Architekt
Handshuhsheimer Landstraße 16, 69120 Heidelberg
15.07.2006



Baurecht

Die Vorbereitenden Untersuchungen haben ihre rechtliche Grundlage in § 141 BauGB. Sie sollen die Beurteilungsunterlagen erarbeiten, die erforderlich sind, um über die Notwendigkeit einer Sanierung zu entscheiden. Das BauGB wird bei den Adressaten der Vorbereitenden Untersuchungen als bekannt vorausgesetzt und daher nicht weiter zitiert oder gar interpretiert.

Für die Stadt Heidelberg gibt es einen Stadtentwicklungsplan als Selbstbindungsinstrument. Die Sanierung des Stadtteils Rohrbach entspricht dem Stadtentwicklungsplan und kann als Weiterführung des Stadtentwicklungsplans für den Stadtteil Rohrbach betrachtet werden.

Es gibt weiterhin einen Stadtteilrahmenplan aus dem letzten Jahrzehnt des vergangenen Jahrhunderts. Dieser Stadtteilrahmenplan befasst sich, entsprechend seiner Definition, mit dem gesamten Stadtteil Rohrbach. Die Sanierung eines Teilgebietes des gesamten Stadtteils Rohrbach entspricht ausdrücklich den Zielen des Stadtteilrahmenplans. Dort stellt zum Beispiel Frau Oberbürgermeisterin Beate Weber in Teil 1, Seite III, fest:

„Auch in der Zukunft geht es darum, den historischen Kern und die Vielfalt der neuen Quartiere nicht voneinander abzukoppeln, sondern besser zu verbinden.“

„Die attraktive Einkaufszone im Gewerbegebiet Rohrbach-Süd hat die Existenz vieler alteingesessener Läden gefährdet und die Entwicklung von Nahversorgungsläden in den neuen Vierteln behindert. Folge ist unter anderem ein hohes Verkehrsaufkommen innerhalb des Stadtteils.“

In Teil 2, Seite III, schreibt Frau Oberbürgermeisterin Beate Weber:

„Der historische Ortskern von Rohrbach unterliegt einem zunehmenden Entwicklungsdruck, der die traditionellen Strukturen in Teilbereichen schon sehr beeinträchtigt hat. Ziel ist es, Alt-Rohrbach als Identifikationspunkt in seiner historischen Gestalt zu erhalten. Dies soll mit den entsprechenden planungstechnischen Mitteln erreicht werden.“

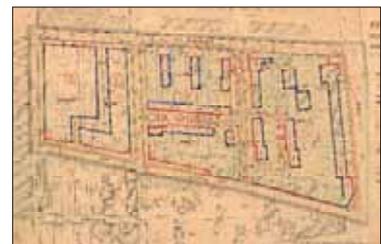
Diese Zitate von Frau Oberbürgermeisterin Beate Weber können unverändert als Sanierungsziele

in die Sanierungsmaßnahme übernommen werden. Im Stadtteilrahmenplan gibt es noch viele weitere Beispiele, die ebenfalls zur Übernahme in die Sanierungsziele geeignet sind. Sie werden an entsprechenden Stellen zitiert werden.

Eine Sanierungsmaßnahme ist ein schon im vergangenen Jahrhundert ins Auge gefasstes planungsrechtliches Mittel zur Erreichung der im Stadtteilrahmenplan entwickelten Zielvorstellungen.

Im Untersuchungsgebiet gibt es insgesamt fünf rechtskräftige Bebauungspläne:

- Bebauungsplan Rohrbach-Nord, Nr. 06.1.0 vom 18.10.1958. Der Bebauungsplan umfasst das Gebiet zwischen Lindenweg und Straße Am Rohrbach. Von diesem Bebauungsplan sind nur Teile im Untersuchungsgebiet.



Bebauungsplan Rohrbach Nord
Nr. 06.1.0 vom 18.10.1958

- Bebauungsplan Rohrbach-Süd, Nr. 06.4.0 vom 01.10.1960. Der Bebauungsplan befindet sich am Rand des Untersuchungsgebietes.



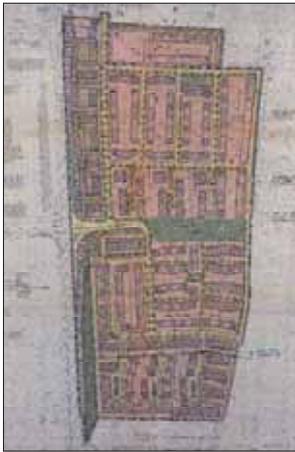
Bebauungsplan Rohrbach Süd
Nr. 06.4.0 vom 01.10.1960

- Bebauungsplan Saulauf, Nr. 06.2.1a vom 01.12.1960. Das Gebiet dieses Bebauungsplans befindet sich vollständig innerhalb des Untersuchungsgebietes.



Bebauungsplan Saulauf
Nr. 06.2.1a vom 01.12.1960

- Bebauungsplan Rohrbach Gewinn See, Nr. 06.09.0 vom 15.12.1977. Nur geringe Flächen dieses Bebauungsplans liegen innerhalb des Untersuchungsgebietes.



Bebauungsplan Rohrbach Gewinn See
Nr. 06.09.0 vom 15.12.1977

- Bebauungsplan Rohrbach-Mitte, Nr. 06.12.0 vom 25.03.1993. Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplans befindet sich innerhalb des Untersuchungsgebietes.



Bebauungsplan Rohrbach Mitte
Nr. 06.12.0 vom 25.03.1993

Von diesen fünf Bebauungsplänen haben drei eine marginale Bedeutung für Randbezirke des Untersuchungsgebietes, wobei sich die Frage stellt, ob diese Randgebiete auch Bestandteil eines später förmlich festgelegten Sanierungsgebietes sein werden. Dagegen liegen die Flächen des Bebauungsplans Saulauf und Rohrbach-Mitte vollständig im Untersuchungsgebiet. Dabei ist allerdings zu berücksichtigen, dass der Bebauungsplan Saulauf im Jahr 1960 rechtskräftig wurde und vermutlich im Wesentlichen der Neubebauung an der Herrenwiesenstraße, der Karlsruher Straße und der Ludwig-Tieck-Straße diente. Inwieweit dieser inzwischen 46 Jahre alte Bebauungsplan noch den heutigen Planungsanforderungen entspricht, wurde nicht weiter untersucht. Sofern in den vorgestellten Sanierungskonzepten ein Widerspruch erkennbar wird, ist dieser Gegensatz zu prüfen und der entsprechende Bebauungsplan anzupassen.

Der jüngste Bebauungsplan Rohrbach-Mitte von 1993 kann ohne Schwierigkeiten in die Sanierungsplanung integriert werden. Seine Festsetzungen sind eine gute Grundlage für erweitert formulierte Sanierungsziele. Es gibt keinen erkennbaren Dissens zwischen diesem rechtskräftigen Bebauungsplan und den voraussichtlichen Sanierungsmaßnahmen. Die Sanierung wird noch detaillierter, als es im Bebauungsplan möglich war, Anforderungen an bauliche Maßnahmen stellen. Insofern wird die Sanierungsplanung die Ziele des rechtskräftigen Bebauungsplans unterstützen.

Bebauungsplan Rohrbach Nord
Datum: 18.10.1958
Plannummer: 06.1.0

Bebauungsplan Saulauf
Datum: 01.12.1960
Plannummer: 06.2.1_a

Bebauungsplan Rohrbach Süd
Datum: 01.10.1960
Plannummer: 06.4.0

Bebauungsplan Rohrbach Gewinn See
Datum: 15.12.1977
Plannummer: 06.09.0

Bebauungsplan Rohrbach Mitte
Datum: 25.03.1993
Plannummer: 06.12.0

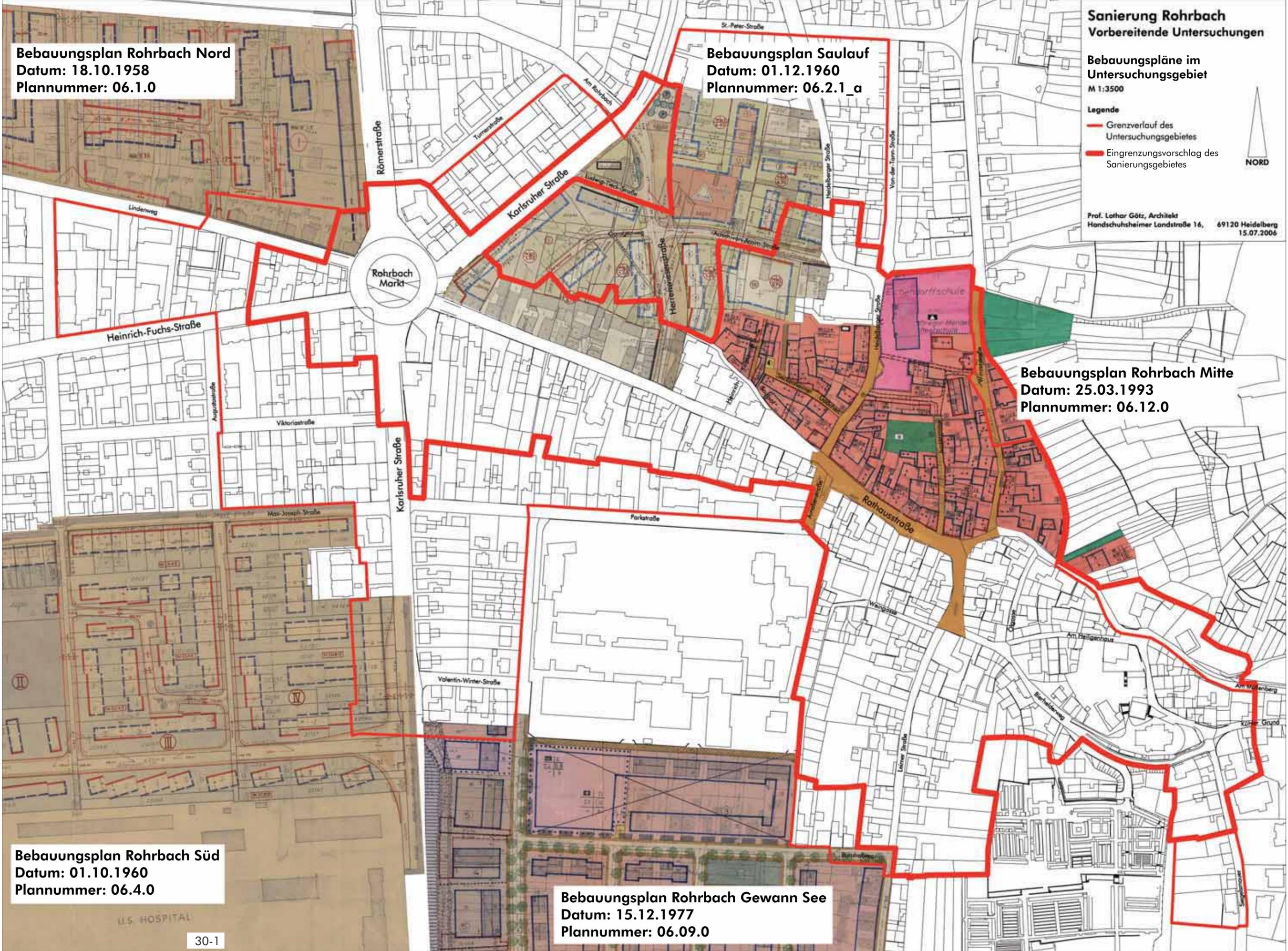
Sanierung Rohrbach
Vorbereitende Untersuchungen

Bebauungspläne im Untersuchungsgebiet
M 1:3500

Legende

- Grenzverlauf des Untersuchungsgebietes
- Eingrenzungsvorschlag des Sanierungsgebietes

Prof. Lothar Götz, Architekt
Handshuhsheimer Landstraße 16, 69120 Heidelberg
15.07.2006



Der öffentliche Raum

Im Untersuchungsgebiet bietet der öffentliche Raum ein nahezu grenzenloses Potenzial für Verbesserungen. Es ist eine große Zahl von stadträumlichen Situationen ganz verschiedener Art vorhanden, die darauf warten, durch stadtgestalterische Maßnahmen zur Wirkung zu kommen. Der Schwerpunkt einer möglichen Sanierungsmaßnahme in Rohrbach wird die stadtgestalterische Bearbeitung der öffentlichen Räume sein. Während relativ viele private Grundstücksbesitzer ohne Sanierungsmaßnahme



Bild 39. Schulhof der Eichendorffschule



Bild 41. Schulhof der Eichendorffschule



Bild 42. Schulhof der Eichendorffschule

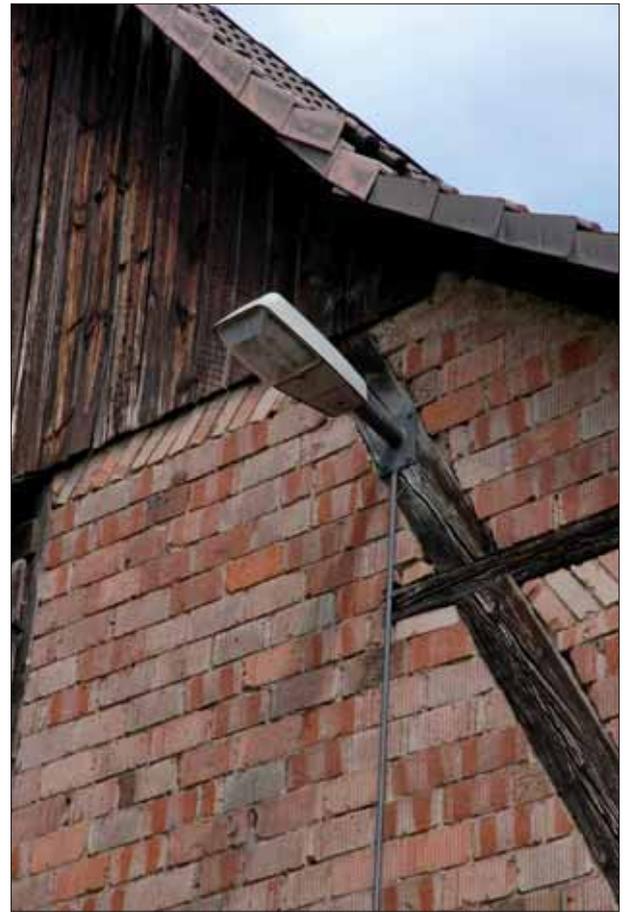


Bild 40. Straßenbeleuchtung im Saulauf



Bild 43. Schulhof der Eichendorffschule



Bild 44. Kerweplatz mit Bolzplatz



Bild 45. Freifläche gegenüber Kerweplatz



Bild 46. Garagenhof



Bild 47. Garagenhof



Bild 48. Garagenhof, Fotomontage

ihre Gebäude in einen für das Ortsbild beachtenswerten Zustand gebracht haben, konnte bei den Vorbereitenden Untersuchungen kein öffentlicher Raum gefunden werden, der diesen privaten Bemühungen um das Ortsbild entsprechen könnte.

Im Stadtteilrahmenplan ist bereits im letzten Jahrhundert sowohl auf das vorhandene Potenzial an öffentlichen Räumen, wie auch auf das Defizit ihrer Gestaltung hingewiesen worden. Ich verweise dazu beispielsweise auf Band 1, Seite 109, auf Band 2, Seite 19, vor allem auf Seite 28 und Seite 31 („Rückgewinnung der Straßen als Aufenthaltsraum“).

Die Zahl der Hinweise und Zitate könnte fortgesetzt werden. Allerdings blieben die dort for-

mulierten Feststellungen ohne Konsequenzen in der Realität. Es sei denn, man sieht die jetzt geplante Sanierungsmaßnahme als Fortführung des Stadtteilrahmenplans, nachdem andere Maßnahmen nicht durchgeführt wurden.

Als Beispiel für das nahezu grenzenlose Potenzial im öffentlichen Raum seien genannt:

- Rohrbach Markt (Wegen der besonderen Bedeutung wird dazu in einem eigenen Abschnitt Stellung genommen.)
- Bereich altes Rathaus / Rathausstraße/ Amalienstraße/Heidelberger Straße /Sektenheimer Gässchen.
- Kreuzung Rathausstraße/Bierhelder Weg/ Leimer Straße
- Bierhelder Weg / Kühler Grund / Siegelsmauer/Am Heiligenhaus

- Am Heiligenhaus/Am Müllenberg
- Achim-von-Arnim-Straße/Heidelberger Straße
- Freiraum um das riesige Schulgebäude in der Heidelberger Straße mit Sporthalle und zwei Kulturdenkmälern von besonderer Bedeutung nach § 12 Landesdenkmalgesetz
- Grünraum im Bereich der Evangelischen Kirche/Am Heiligenhaus/Altes Schulhaus/Pfarrhaus/Evangelischer Kindergarten
- „Garagenhof“ zwischen Herrenwiesenstraße und Karlsruher Straße/Rathausstraße
- Kerweplatz an der Achim-von-Arnim-Straße
- Grünfläche am Ende der Junkergasse
- ortstypisches Fußwegenetz mit Saulauf/Heinrich-Kaltschmidt-Straße/Seckenheimer Gässchen
- neue Verbindung Seckenheimer Gässchen zur Achim-von-Arnim-Straße
- neue Verbindung vom Saulauf zum Seckenheimer Gässchen



Bild 49. Freiflächen auf dem Areal der Evangelischen Kirche, Fotomontage



Bild 50. Freiflächen auf dem Areal der Evangelischen Kirche, Fotomontage



Bild 51. Platz Am Rathaus



Bild 52. Freifläche Amalienstraße gegenüber dem Rathaus

Weitere gestalterisch ungenutzte stadträumliche Situationen in Rohrbach könnten aufgezählt werden. Die vorhandenen Gebäude bilden in allen diesen Fällen die stadträumliche Voraussetzung.

Überall sind die Raumkanten durch private Gebäude, die zum großen Teil aus eigenen Mitteln beachtenswert saniert wurden, vorhanden. Es fehlt die Stadtgestaltung!

Die Realisierung eines Beleuchtungskonzeptes ist eine wesentliche Maßnahme zur Aufwertung eines vorhandenen Stadtquartiers. Statt Lichtakzente zu setzen oder ein durchgängiges Beleuchtungskonzept erkennen zu lassen, kann man nur eine große Zahl von Straßenbeleuchtungsmöglichkeiten erleben.

Beleuchtung ist ein wichtiges Element für die Milieubildung. Dabei ist es viel weniger eine Frage der vorhandenen Mittel, als eine Frage des Konzepts, der Koordination und der Verantwortlichkeit.

Ähnlich verhält es sich beim Umgang mit Stadtmöbeln. Dazu gehören Papierkörbe, Poller, Telefonzellen, Litfaßsäulen, Bänke, Straßenbe-

läge, Werbung, auch die Beleuchtung, Hundekotbehälter und noch anderes mehr. Hier hat man den Eindruck, dass für jedes einzelne Stadtmöbel ein eigenes Amt zuständig ist. Die einzelnen Stadtmöbel haben nichts miteinander zu tun und stehen sich oft im Weg. Dabei gibt es heute eine große Zahl von Stadtmöbelprodukten, die aufeinander abgestimmt sind und deren Kosten sich von den missgestalteten kaum unterscheiden. Es ist keine Frage der Finanzen, sondern höchstens eine Frage der Koordination und der Fähigkeit.

Die Junkergasse zwischen Rathausstraße und Thann'schem Hof fällt auf, weil an dieser Gasse alle privaten Gebäude in einem annehmbaren Zustand modernisiert und in Stand gesetzt wurden und gleichzeitig der Straßenbelag aus Großpflaster erhalten blieb. Hinzu kommt die wohltuende Grünfläche am nördlichen Ende der Junkergasse, unmittelbar vor dem Thann'schen Hof, auf die noch näher einzugehen sein wird. Die Junkergasse könnte bei der Sanierungsmaßnahme als Maßstab für weitere Gestaltungsmaßnahmen herangezogen werden.



Bild 53. Blick in die Junkergasse



Bild 54. Öffentliche Grünfläche am Ende der Junkergasse



Bild 55. Öffentliche Grünfläche am Ende der Junkergasse



Bild 56. Gestaltungspotenzial an der Stützmauer des evangelischen Kirchenareals, Kreuzung Bierhelderweg, Siegelsmauer und Am Heiligenhaus



Bild 57. Gestaltungspotenzial am Ende der Rathausstraße



Bild 58. Gestaltungspotenzial an der Kreuzung Ölgasse und Bierhelderweg

Sanierung Rohrbach Vorbereitende Untersuchungen

Bestand Öffentlicher Raum

M 1:3500

Legende

- Öffentliche Plätze
- Private Platzstrukturen
- Schulhof
- Kerweplatz / Bolzplatz
- Straßenraum
- Fußgängerbereich
- Friedhof
- Öffentliche Grünfläche
- Grenzverlauf des Untersuchungsgebietes



Prof. Lothar Götz, Architekt
Handschuhheimer Landstraße 16, 69120 Heidelberg
15.07.2006



Sanierung Rohrbach Vorbereitende Untersuchungen

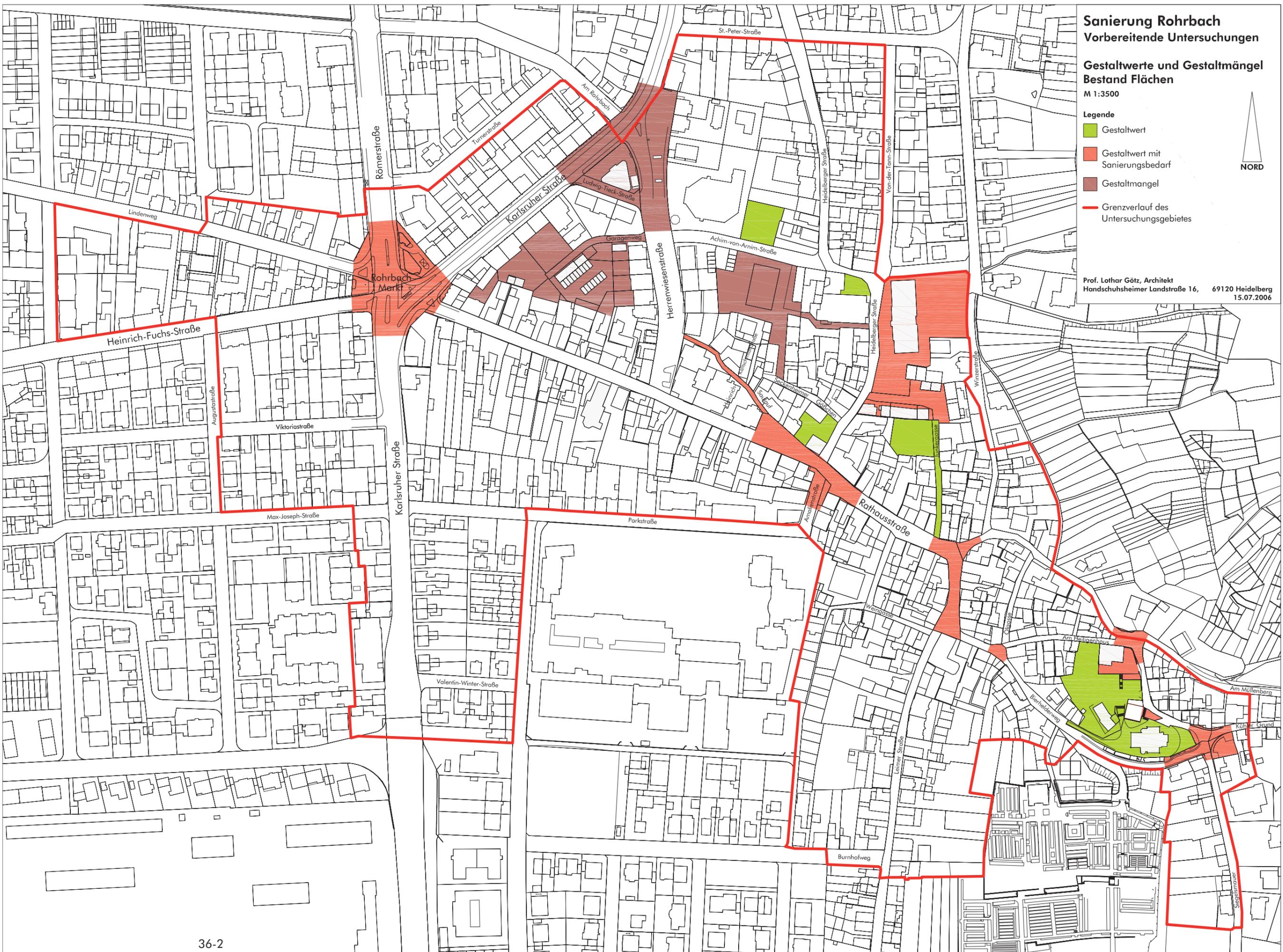
Gestaltwerte und Gestaltmängel Bestand Flächen

M 1:3500

- Legende**
- Gestaltwert
 - Gestaltwert mit Sanierungsbedarf
 - Gestaltmangel
 - Grenzverlauf des Untersuchungsgebietes



Prof. Lothar Götz, Architekt
Handsuhshheimer Landstraße 16, 69120 Heidelberg
15.07.2006



Rohrbach Markt

Historisch gesehen ist Rohrbach Markt der Punkt, an welchem Rohrbach sich von der Nord-Süd-Hauptachse (Frankfurt - Basel) nach Osten entlang des „Rohrbaches“ sowohl entwickelt hat als auch mehr als 1000 Jahre begrenzt blieb. An diesem Anknüpfungspunkt des historischen Rohrbach fokussieren sich die aktuellen Probleme des Ortes.

Vordergründig treffen sich dort

- die Karlsruher Straße (frühere Bundesstraße 3 und Bestandteil der großen Nord-Süd-Verbindung),
- die Römerstraße (erst im letzten Jahrhundert zu einer Hauptverkehrsstraße ausgebaut, dafür dann aber richtig. Sie geht schnurgerade und überbreit von Norden nach Süden und durchschneidet brutal den Stadtteil Rohrbach),
- die Rathausstraße (Haupterschließungsstraße des alten Rohrbach),
- die Heinrich-Fuchs-Straße (Hauptverbindungsstraße von Heidelberg/Rohrbach nach Heidelberg/Kirchheim) und
- der Lindenweg.

Aus der Aufzählung dieser Straßen ergibt sich, dass „Rohrbach Markt“ ein Verkehrsknoten ist, aber kein „Markt“. Die Bezeichnung „Rohrbach Markt“ ist völlig irreführend, denn es gibt keinen „Markt“.

Der Verkehrsknoten besteht vor allem aus einzelnen Strängen des motorisierten Individualverkehrs. Hinzu kommt eine zweigleisige Straßenbahnverbindung Heidelberg - Leimen, die „Rohrbach Markt“ kreuzt und außerdem auf „Rohrbach Markt“ noch eine Haltestelle hat.

„Rohrbach Markt“ ist geprägt durch einen sehr hohen Schallpegel und die Luftverschmutzung. Beides ist verursacht durch die Verkehrseinrichtungen (starker Kraftfahrzeugverkehr und Straßenbahn). Eine Stadtgestaltung des öffentlichen Raums ist nicht erkennbar. Es gibt keine Aufenthaltsqualität sondern höchstens das Bedürfnis „So schnell wie möglich weg!“. So desolat wie die gegenwärtige Situation ist, kann sie verbal kaum beschrieben werden.

Der Stadtteilrahmenplan 1994 hat sich mit dem

Problem „Rohrbach Markt“ befasst. Bereits auf Seite III hat Frau Oberbürgermeisterin Beate Weber als politisches Ziel für den Stadtteilrahmenplan vorgegeben:

„Auch in Zukunft geht es darum, den historischen Kern und die Vielfalt der neuen Quartiere nicht voneinander abzukoppeln, sondern besser zu verbinden.“

„Eine besondere Herausforderung ist die bessere städtebauliche Integration der Quartiere westlich und östlich der den Stadtteil durchschneidenden Hauptverkehrsachse.“

Zusätzlich zu dieser politisch eindeutigen Forderung sei im Stadtteilrahmenplan noch verwiesen auf Band 1, Seite 109, Band 2, Seite 19, 28 und 31.

Die im Stadtteilrahmenplan vorgegebenen Richtlinien und insbesondere das Postulat von Frau Oberbürgermeisterin Beate Weber müssen bei den Vorbereitenden Untersuchungen berücksichtigt und gewürdigt werden. Das ist nicht schwierig, denn insbesondere die von Frau Oberbürgermeisterin Beate Weber formulierten Anforderungen sind so offensichtlich, dass sie ohne Weiteres als wichtiger Planungsstand in die Vorbereitenden Untersuchungen übernommen werden können.

Bei den Vorbereitenden Untersuchungen hat sich sowohl bei der Auswertung der Anregungen und Bedenken als auch in vielen persönlichen Gesprächen bei der Bestandsaufnahme gezeigt, dass die Erwartungshaltung der Bevölkerung des Untersuchungsgebietes an die Veränderung des „Rohrbach Markt“ extrem hoch ist.

Seit einiger Zeit gibt es daher einen Planungsvorgang für Veränderungen im Bereich „Rohrbach Markt“. Der Vorentwurf dieses Planungsvorgangs wurde im Juni 2006 vom Gemeinderat der Stadt Heidelberg beschlossen. Insofern wird dieser Vorentwurf „Rohrbach Markt“ zum Gegenstand der Vorbereitenden Untersuchungen. In diesem Vorentwurf ist die bestehende Haltestelle von „Rohrbach Markt“ in die Karlsruher Straße verlegt. Auch die Bevölkerung soll dies gewünscht haben. Auf der Fläche von „Rohrbach Markt“ soll eine größere Anzahl von Bäumen gepflanzt werden (grünes Dach). Auch der Bodenbelag wird sicher neu hergestellt. Die am pelgeregelten Fußgängerüberwege sollen brei-



Plan 4 Planung Rohrbach Markt, Kittelberg, Beratende Ingenieure

ter werden. Dies ist der Planungsstand zur Zeit der Bestandsaufnahme für die Vorbereitenden Untersuchungen.

Offenkundig ist aber die Differenz zwischen den Anforderungen des Stadtteilrahmenplans und dem im Juni 2006 beschlossenen Vorentwurf. „Rohrbach Markt“ wird sicher schöner aussehen als jetzt, aber die im Stadtteilrahmenplan geforderte Verbindungsfunktion zwischen Rohrbach-Ost und Rohrbach-West wird verbessert. Bei der Bestandsaufnahme der Vorbereitenden Untersuchungen für die Sanierungsmaßnahme Heidelberg-Rohrbach wird davon ausgegangen, dass diese Verbindungsfunktion in einer nächsten Ausbaustufe verbessert werden soll oder dass der

Stadtteilrahmenplan geändert wird.

In den Anregungen und Bedenken der Befragung ist sehr häufig die „Barriere Rohrbach Markt“ zwischen Rohrbach-Ost und Rohrbach-West angesprochen worden. Nachdem diese „Barriere“ auch bei einem schönen neuen Platz vorhanden bleibt, ist abzuwarten, ob der hohe Erwartungsdruck bei der Rohrbacher Bevölkerung nach Fertigstellung der jetzt geplanten Baumaßnahme befriedigt sein wird.

Theoretisch gibt es die Alternative, dass man sich damit abfindet, dass es in der Zukunft zwei Stadtteile gibt, nämlich: Rohrbach-Ost und Rohrbach-West.



Bild 59. Rohrbach Markt von Westen

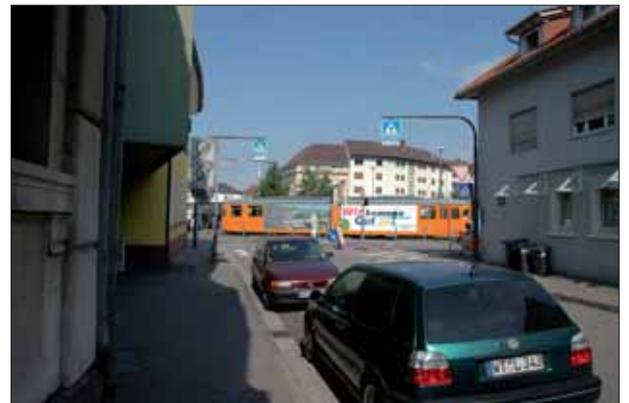


Bild 60. Rohrbach Markt von Osten



Bild 61. Rohrbach Markt von Süden



Bild 62. Rohrbach Markt von Norden

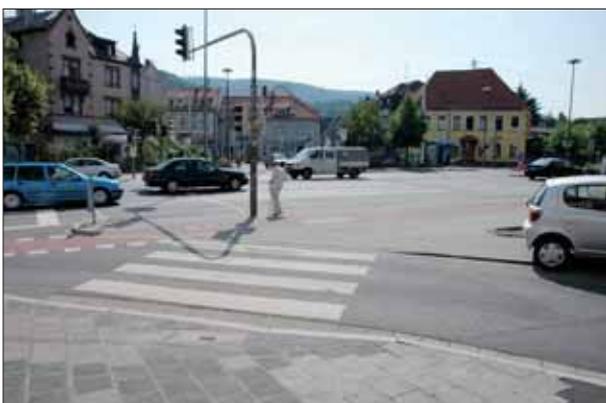


Bild 63. Rohrbach Markt von Westen



Bild 64. Rohrbach Markt von Norden

Gebäude am Rohrbach Markt



Bild 65. Heinrich-Fuchs-Strasse 1



Bild 66. Heinrich-Fuchs-Strasse 2



Bild 67. Karlsruher Strasse 91 und 91a



Bild 68. Römerstrasse 255



Bild 69. Römerstrasse 224



Bild 70. Karlsruher Strasse 94a



Bild 71. Lindenweg 2



Bild 72. Karlsruher Strasse 93

Verkehr

Der Verkehr ist in seinen verschiedenen Kategorien (Fußgängerinnen und Fußgänger, Radfahrerinnen und Radfahrer, Personenkraftfahrzeugverkehr, Transportverkehr und öffentlicher Nahverkehr) ein besonders problematischer Planungsbereich für Rohrbach.

- Fußgängerinnen und Fußgänger

Es gibt mit Ausnahme des „Saulauf“, der nur eine Länge von circa 50 m hat, im Untersuchungsgebiet keinen Bereich, der ausschließlich den Fußgängerinnen und Fußgängern vorbehalten ist. Umso mehr genießt der „Saulauf“ eine besondere Beachtung, denn die Gestaltung dieses Fußweges bietet jede Möglichkeit der Verbesserung. Es könnte ein besonders attraktiver Teil von Rohrbach werden.

Ein Problem für die Fußgängerinnen und Fußgänger sind die Bereiche in Alt-Rohrbach, wo die Straßen, Wege oder Gassen zu schmal sind, um einzelne Bereiche für Fahrverkehr, Fußgängerinnen und Fußgänger zu bauen. In diesen schmalen Bereichen wird es auch künftig nur möglich sein, die gesamte Fläche allen Verkehrsteilnehmerinnen und Verkehrsteilnehmern zur Verfügung zu stellen, aber den Fußgängerinnen und Fußgängern die absolute Bevorrechtigung zu geben.

In manchen Bereichen wie zum Beispiel der Rathausstraße wurde trotz enger Verhältnisse eine Straßenfläche für den Fahrverkehr, einschließlich Parkierung, gebaut und eine gewisse Restfläche beiderseits für Fußgängerinnen und Fußgänger freigehalten. Hier zeigt sich, dass keiner der Verkehrsteilnehmerinnen und Verkehrsteilnehmer voll zufrieden gestellt werden kann und die Sicherheit ein sich daraus ergebendes Problem ist. Es ist daher zu prüfen, ob und wo die gesamte Freifläche zwischen den Häuserfluchten für alle Verkehrsteilnehmer freigegeben werden kann und den Fußgängerinnen und Fußgängern der entsprechende Vorrang zugeteilt wird.

Ein weiteres schwerwiegendes Problem ist die Tatsache, dass es nur an wenigen Stellen

für die Fußgängerinnen und Fußgänger möglich ist, die Grenze zwischen Ost- und West-Rohrbach zu überwinden. Hierauf wurde im Abschnitt „Rohrbach Markt“ gesondert eingegangen. Diese Barriere besteht aber nicht nur am Rohrbach Markt sondern gilt für den gesamten Bereich der Römerstraße und Karlsruher Straße. In den Fragebogen gibt es viele Anregungen und Bedenken über die Schwierigkeiten von Ost- nach West-Rohrbach zu kommen und umgekehrt. Es ist nur an einigen Stellen und auch dort nur mit technischen Hilfsmitteln (Ampelanlagen) möglich.

- Radfahrerinnen und Radfahrer

In Rohrbach gibt es dazu verschiedene Problembereiche. In Alt-Rohrbach sind, wie bereits im Abschnitt Fußgängerinnen und Fußgänger erwähnt, die Wege und Gassen zu schmal, um für die verschiedenen Verkehrsarten einzelne Bereiche zu reservieren. Es müssen daher auch die Radfahrerinnen und Radfahrer in den gemeinsamen Verkehrsbereich einbezogen werden. Auch für sie ist die Geschwindigkeit entsprechend vorzuschreiben, wie es in der verkehrsberuhigten Zone auch für die Personenkraftwagen gilt.

Ganz besonders wurde bei den Anregungen und Bedenken darauf hingewiesen, dass die Radfahrerinnen und Radfahrer in der Straße „Am Heiligenhaus“ bergab mit einer Geschwindigkeit fahren fast wie bei der Tour de France im Fernsehen. Da in diesem Bereich die bergab führenden Kurven auch sehr unübersichtlich sind, kann der Bearbeiter der Vorbereitenden Untersuchungen aus eigenem Erleben das Risiko bestätigen, das durch die mit „Tour-de-France-Geschwindigkeit“ bergab fahrenden Radfahrerinnen und Radfahrer besteht.

Besonders gefährlich ist die Situation am Evangelischen Kindergarten, wo ein Geländer am Gehwegrand gebaut wurde, damit die Kinder sich nicht spontan auf die Straße stürzen können. Dieses Geländer ist aber nur für ein kurzes Stück eine gewisse Sicherheit für die Kinder.

In anderen Bereichen, wie zum Beispiel

der Karlsruher Straße, Rohrbacher Straße, Herrenwiesenstraße und anderen, werden mit Recht bei den Anregungen und Bedenken eigene Flächen für Radfahrerinnen und Radfahrer gefordert. Dies ist sicher notwendig, obwohl in Heidelberg eine viel zu große Zahl von Radfahrerinnen und Radfahrern die Benutzung des Gehwegs dem daneben befindlichen, für sie gebauten Radweg vorziehen.

- PKW-Verkehr

Zunächst sei darauf hingewiesen, dass ein Fremder, der die A5 im Bereich des Heidelberger Kreuzes verlässt, um nach Rohrbach zu fahren, kein einziges Hinweisschild für Rohrbach findet. Für den Straßenverkehr ist Rohrbach nicht nur schlecht ausgeschildert, sondern auch schlecht erreichbar. In der Römerstraße von Norden kommend ist es nur Ortskundigen möglich, nach Alt-Rohrbach zu fahren und von Süden kommend gilt ähnliches für West-Rohrbach.

Die Beschilderung vom Bismarckplatz nach Alt-Rohrbach durch die Rohrbacher Straße und Karlsruher Straße ist lückenlos.

Wie bereits beschrieben, ist es in vielen Bereichen von Alt-Rohrbach unmöglich, getrennte Zonen für Fahrverkehr, Fußgängerinnen und Fußgänger sowie Radfahrerinnen und Radfahrer auszuweisen. In weiten Bereichen erscheint es zweckmäßiger, eine Fläche für alle Verkehrsteilnehmer zur Verfügung zu stellen und die heute üblichen Vorkehrungen zur Sicherheit der Verkehrsteilnehmer einzusetzen. Der Personenkraftverkehr ist es heute gewohnt, in älteren Baubereichen nur noch in Schrittgeschwindigkeit zu fahren. Diese Erkenntnis gilt offensichtlich noch nicht für Rohrbach, denn in sehr vielen Anregungen und Bedenken wird die zu hohe Geschwindigkeit des Personenkraftverkehrs kritisiert und vor allem eine häufigere Geschwindigkeitskontrolle im innerörtlichen Bereich gefordert.

Ganz anders ist die Problematik des PKW-Verkehrs in den großen Verkehrsachsen. Zunächst ist in der Rohrbacher Straße und der Karlsruher Straße der Verkehrslärm so hoch, dass nahezu alle Anlieger, die

einen Fragebogen abgegeben haben, ihre Anregungen und Bedenken auf diese Lärmquelle beziehen. Die Lärmquelle entsteht insbesondere in der Rohrbacher und Karlsruher Straße dadurch, dass sich zum Teil die Schwarzdecke vom Kleinpflasterunterbau löst und damit die im Kleinpflasterbelag bekannten Lärmemissionen entstehen. Diese Anregungen und Bedenken sind berechtigt.

Ein weiteres Problem ist die Tatsache, dass der Fahrverkehr der Römerstraße Ost- und West-Rohrbach unterteilt und technische Hilfsmittel erforderlich sind, um diese Barriere zu überwinden. Darauf und auf die abtrennende Grenzwirkung des Fahrverkehrs im Bereich Rohrbach Markt wurde bereits an mehreren Stellen hingewiesen.

Die Geschäftsinhaber/innen der Karlsruher Straße nördlich von Rohrbach Markt, die an der Erhaltung ihrer Arbeitsstätten interessiert sind, fordern, dass dieser Straßenteil sowohl von Süden als auch von Norden erreichbar bleibt. Die Forderung ist legitim und verständlich. Sie zu erfüllen wird für die Verkehrsplanung schwierig.

Die Parkierung wird überall als ein vordringliches Problem geschildert. So auch in Rohrbach, wo in den Anregungen ganz besonders oft auf Parkierungsprobleme eingegangen wird. Es werden vor allem zwei Anregungen häufig ausgesprochen:

- Einführung eines Anwohner-Parkausweises, den es in anderen Stadtteilen von Heidelberg gibt, aber noch nicht in Rohrbach.
- Das wilde Parken an Stellen, an denen Parken nicht erlaubt ist. Dies scheint vor allem für das Umfeld einiger Gaststätten zu gelten. Auch hier wird ausdrücklich und vielfach ein stärkerer Einsatz des Vollzugsdienstes gefordert. Aus Sicht der Vorbereitenden Untersuchungen wird aber einschränkend darauf hingewiesen, dass es für eine lebensfrohe Stadt kontraproduktiv ist, wenn bei besonderen Anlässen ein wildes Parken verhindert werden würde. Dies gilt zum Beispiel für die Kerwe, für besondere ortsteilbezogene Straßenfeste,

Jahresfeiern oder auch besondere Veranstaltungen in Gaststätten. Dieses Leben darf durch das Ordnungsrecht nicht verhindert werden.

- Güter- (LKW-) Verkehr

Bisher führt der Transportverkehr vor allem im Bereich des Supermarktes in der Rathausstraße zu Beschwerden im Rahmen der Anregungen und Bedenken. Dort geht es aber vor allem um die Uhrzeiten und nicht um die Tatsache der Belieferung als solche.

Der Transport- und Lieferverkehr bedarf im gesamten Untersuchungsgebiet keiner weiteren Erwähnung, denn er ist verkehrstechnisch nur durch die Toleranz der anderen Verkehrsteilnehmerinnen und Verkehrsteilnehmer möglich. Bauliche Maßnahmen für eine Erleichterung des Transportverkehrs sind nicht erkennbar.

- Öffentlicher Nahverkehr

Der öffentliche Nahverkehr ist im Bereich Römerstraße/Karlsruher Straße geregelt. Im Rahmen der vorhandenen lokalen Qualität gibt es hier nichts zu sagen.

Ein Problem ist die Situation am östlichen Rand des Untersuchungsgebietes und weiter bergauf. Bei der Bestandsaufnahme des Untersuchungsgebietes hat es sich gezeigt, dass die Versorgung, aber auch die Selbstversorgung im östlichen Gebiet des Untersuchungsgebietes und dann vor allem östlichaußerhalbdesUntersuchungsgebietes für die Wohnbevölkerung durch die topografischen Verhältnisse außerordentlich schwierig ist. Wer dort auch nur ein wenig behindert ist, sei es durch Krankheit oder Alter, kann sich nur mit einem PKW selbst versorgen. Das Schleppen der Lasten bergauf ist für diesen Personenkreis unmöglich. Insofern ist zu prüfen, ob eine flexible Angebotsform zu bestimmten Zeiten denkbar wäre.



Bild 73. Schmalen Straßenraum am Kindergarten Am Heiligenhaus 14/1, Fotomontage



Bild 74. Schmalen Straßenraum Bierhelderweg



Bild 75. Schmalen Straßenraum Winzerstraße



Plan für Schallimmissionen Strassenverkehr am Tag, nach Schallimmissionsplan Heidelberg, 1998



Plan für Schallimmissionen Strassenverkehr in der Nacht, nach Schallimmissionsplan Heidelberg, 1998

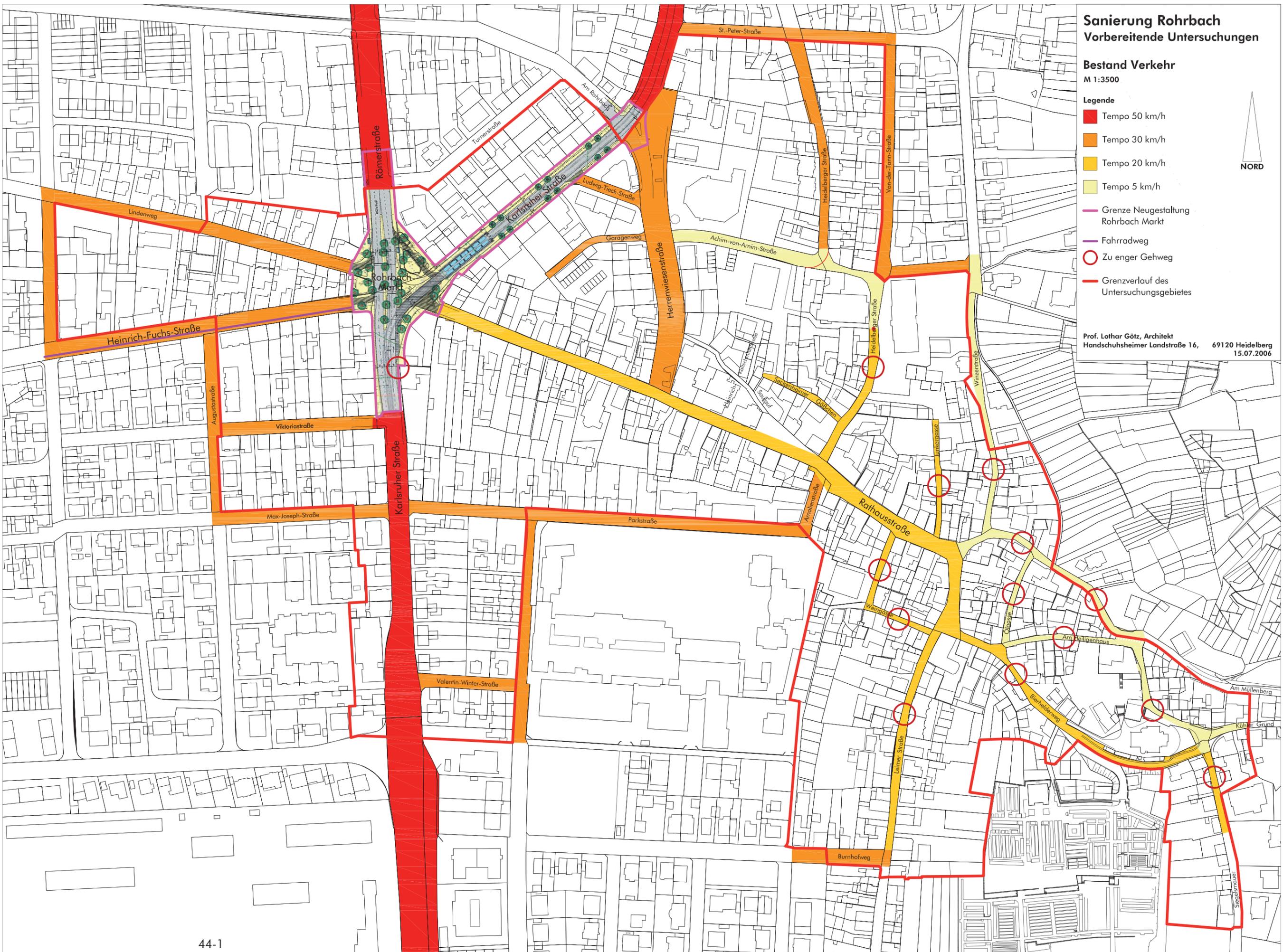
Sanierung Rohrbach
Vorbereitende Untersuchungen

Bestand Verkehr
M 1:3500

- Legende**
- Tempo 50 km/h
 - Tempo 30 km/h
 - Tempo 20 km/h
 - Tempo 5 km/h
 - Grenze Neugestaltung Rohrbach Markt
 - Fahrradweg
 - Zu enger Gehweg
 - Grenzverlauf des Untersuchungsgebietes



Prof. Lothar Götz, Architekt
Handsuhshheimer Landstraße 16, 69120 Heidelberg
15.07.2006



Sanierung Rohrbach
Vorbereitende Untersuchungen

Bestand Schallemissionen
M 1:3500

Legende
— Grenzverlauf des
Untersuchungsgebietes



Prof. Lothar Götz, Architekt
Handschuhsheimer Landstraße 16, 69120 Heidelberg
15.07.2006



Gemeinbedarf/öffentliche Einrichtungen

Mit öffentlichen Dienstleistungen ist das vorge-sehene Sanierungsgebiet Rohrbach gut bedient. Im Zentrum dieser öffentlichen Dienstleistungen steht sicher das **Bürgeramt** der Stadt Heidelberg. Es ist im ehemaligen Rathaus Rohrbach an zentraler Stelle im Sanierungsgebiet untergebracht. Die Stadt Heidelberg hat eine sehr gut funktionierende dezentrale Dienstleistungsstruktur aufgebaut, wie dies auch aus anderen Stadtteilen bekannt ist.



Bild 76. Bürgeramt, Rathausstraße 43

Dieses Bürgeramt hat ein breit angelegtes Dienstleistungsangebot, wird von der Bevölkerung akzeptiert und genutzt. Es befindet sich hier an einer richtigen Stelle. Aus Sicht der Nutzer liegt es zentral und kann aus dem ganzen Sanierungsgebiet fußläufig erreicht werden. Das Umfeld dieses alten Rathauses ist stadtgestalterisch ausbaufähig, obwohl sich dort bereits ein Brunnen und einige Bänke befinden. In der Nähe ist auch ein breit gefächertes gastronomisches Angebot vorhanden. So dient die Situation auch der ungezwungenen Kommunikation der Bürgerschaft.



Bild 77. Eichendorffschule



Bild 78.
Eichendorffschule
Eingang

Im Sanierungsgebiet befindet sich an zentraler Stelle das Schulzentrum, bestehend aus **Grund-, Haupt- und Realschule**. Mit dem Bau wurde Ende des 19. Jahrhunderts begonnen und dann immer wieder erweitert, so dass jetzt ein imposantes, auch in seiner Erscheinung wirkungsvolles Schulgebäude vorhanden ist. Die umfangreichen Schulhofflächen müssen unbedingt durch stadtgestalterische Maßnahmen attraktiver gemacht werden. Stichworte dazu sind Bäume, Bäume und nochmals Bäume, sowie Schulgarten, überdachte Flächen, Tischtennisplatten oder vergleichbares, Öffnung für Jugendliche außerhalb der Schulzeiten, Freianlagen für Biologieunterricht und vieles andere mehr.



Bild 79. Schulhof Eichendorffschule



Bild 80. Besprühte Wand Winzerstraße 13



Bild 81. Containerbau der Eichendorffschule

Vielleicht wird durch eine intensivere Nutzung des Schulhofgeländes auch die Beschädigung der im Umfeld liegenden Kulturdenkmäler, insbesondere Winzerstraße Nr. 13, durch soziale Kontrolle reduziert. Ob der vorhandene pavillonartige Leichtbau im Schulgelände, der den Eindruck eines Provisoriums macht, noch benötigt wird, ist zu prüfen. Wenn stattdessen ein permanenter Ersatzbau geschaffen werden soll, ist die heikle Situation im Umfeld von zwei Kulturdenkmälern von besonderer Bedeutung zu berücksichtigen. Vor nicht allzu langer Zeit wurde gegenüber dem Schulgebäude eine Sport- und Mehrzweckhalle errichtet, die sich in die Baustruktur einfügt. Auch hier sollte man im Bereich Heidelberger Straße / Von-der-Tann-Straße stadtgestalterisch tätig werden.



Bild 82. Eichendorffhalle

Im Untersuchungsgebiet befinden sich drei **Kindergärten** und eine Kinderkrippe. Ein weiterer evangelischer Kindergarten in der Von-der-Tann-Straße Nr. 64 liegt nur wenig außerhalb des Untersuchungsgebietes. Insgesamt kann die Situation der Versorgung der 0 bis 6-Jährigen nicht zufrieden stellen, zumal, wie bereits im Abschnitt Denkmalschutz erwähnt, der Kindergarten am Lindenweg (westlich der Römerstraße) geschlossen werden soll. In West-Rohrbach gibt es eher Alternativen für einen Kindergarten als in Ost-Rohrbach. Dagegen ist es unvorstellbar, dass Kinder, die bisher den Kindergarten in West-Rohrbach besucht haben, in den evangelischen Kindergarten Am Heiligenhaus oder in den katholischen Kindergarten in der Rathausstraße wechseln, da die Überquerung der Barriere Römerstraße und insbesondere auch die Entfernung zum evangelischen Kindergarten Am Heiligenhaus eine große Belastung für die Betroffenen wäre.

Im Stadtteilrahmenplan Band 1, Seite 35 bis 41, und Band 2, Seite 55 bis 64, wird auf dieses Problem eingegangen. Diese Ausführungen sind aber aus Sicht der Vorbereitenden Untersuchungen



Bild 83. Ev. Kindergarten, Lindenweg 9



Bild 84. Kath. Kindergarten, Rathausstraße 30



Bild 85. Evangelischer Kindergarten Am Heiligenhaus 14/1, Fotomontage



Bild 86. Kinderkrippe in der Leimer Straße 2



Bild 87. Waldspielplatz Am Müllenberg

und des geplanten Sanierungsgebietes unbefriedigend. Im Stadtteilrahmenplan ist vor allem ein Zustand beschrieben, der ungeeignet ist, junge Familien mit Kindern zu veranlassen, nach Rohrbach zu ziehen. Der Zuzug von jungen Familien ist aber eine Voraussetzung für die langfristige Funktion des Gebietes. Junge Familien suchen für ihren Wohnstandort vor allem auch Gebiete, die für ihre Kinder die Basis für eine gesunde und gute Entwicklung bieten. Dazu ist es erforderlich, dass Räume für „frei herumlaufende Kinder“ geschaffen werden, die Kindergärten in einer zumutbaren Entfernung sind, die Kindergärten gut betreut sind und nicht nur ein statistischer Durchschnittswert sondern ein in der Realität ausreichendes Platzangebot vorhanden ist. Im Moment gibt es kaum einen Anlass für eine junge Familie in das Untersuchungsgebiet/Sanierungsgebiet zu ziehen.

Mit den **Spielplätzen** verhält es sich ähnlich. In den Anregungen und Bedenken im Rahmen der Fragebogenaktion wurde immer wieder auf die ungenügende Spielplatzsituation von den Betrof-

fenen hingewiesen. Bei der Bestandsaufnahme konnte im Untersuchungsgebiet kein Spielplatz festgestellt werden. Der vorhandene Bolzplatz, auf dem auch die Kerwe stattfindet, kann im gegenwärtigen Zustand nicht als Spielplatz für 0- bis 6-Jährige bezeichnet werden.

Aus den Formulierungen der Anregungen und Bedenken der betroffenen Bevölkerung ist auch zu entnehmen, dass der relativ neue Spielplatz Am Müllenberg für überinstrumentalisiert gehalten wird. Er liegt zwar kurz außerhalb des Untersuchungsgebietes, aber trotzdem muss er bei der sonst vorhandenen 0-Situation im Untersuchungsgebiet mit in die Beschreibung einbezogen werden. Der Spielplatz Am Müllenberg ist ideal für den evangelischen Kindergarten Am Heiligenhaus Nr. 14/1. Es war aber auch festzustellen, dass dieser Spielplatz bei mehreren Rundgängen im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen bei gutem Wetter keinen einzigen Benutzer hatte. Aus den Anregungen und Bedenken geht auch hervor, dass die Bevölkerung mehrere kleine Spielplätze ohne besondere

Einrichtungen für die 0- bis 6-Jährigen vorziehen würde, als wenige große und mit vielen Instrumenten ausgestattete Spielplätze.

Das **evangelische Kirchenzentrum** Rohrbach-Ost gehört zum wichtigsten stadtgestalterischen Potenzial im Untersuchungsgebiet. Es besitzt Baudenkmäler von höchstem historischem und künstlerischem Wert. Es besitzt eine einmalige und herausragende Situation im Bereich der ansteigenden Topografie. Es besitzt einen Grünraum mit höchstem Wert und viele andere einmaligen Merkmale in Rohrbach. Die räumliche und ästhetische Einheit des evangelischen Kirchenzentrums Rohrbach-Ost kann nicht hoch genug bewertet werden. Im Rahmen des Abschnitts „Denkmalschutz“ ist schon ausführlich auf diese Situation eingegangen worden, so dass hier Wiederholungen vermieden werden sollen. Es muss ein Ziel der Sanierungsmaßnahme werden, diese Werte zu erhalten, da zur Zeit Anträge formuliert werden, die das Risiko enthalten, dass das Stadtbild hier nachteilig verändert wird. Auf das Instrument des Vorkaufsrechts im Rahmen der Sanierungsmaßnahme wird vorsorglich an dieser Stelle hingewiesen.



Bild 88. Evangelische Kirche mit Stützmauer, gesehen von Am Heiligenhaus

In Rohrbach-West und innerhalb des Untersuchungsgebietes zwischen Lindenweg und Heinrich-Fuchs-Straße gibt es ein zweites großes **evangelisches Zentrum**. Dieses evangelische Kirchenzentrum, das auch einen Kindergarten enthält, soll verkauft werden. Der Verkauf dieses Geländes würde die Sanierungsmaßnahme nur wegen des entfallenden Kindergartens tangieren. Der Verkaufserlös aus diesem Grundbesitz wird erklärtermaßen von der Evangelischen Kirche benötigt und es muss dieser überlassen bleiben, in der gegenwärtigen ökonomisch angespannten Zeit, entsprechende wirtschaftliche Entscheidungen zu treffen.

Die **Katholische Kirche St. Johannes** mit Pfarrhaus und Grünanlagen ist in den 60er Jahren des vergangenen Jahrhunderts gebaut worden. Sie ist ebenso wie die Nachbargebäude in gutem Zustand und die Gestaltung entspricht den architektonischen Gepflogenheiten der damaligen Zeit - hier allerdings auf einem hohen Niveau. Es spricht nichts dafür, dass diese Katholische Kirche auch in Zukunft innerhalb des Sanierungsgebietes liegen soll, da kein Sanierungsbedarf vorliegt. Bei den Anregungen und Bedenken im Rahmen der Fragebogenaktion beklagen sich relativ viele



Bild 89. Evangelisches Gemeindezentrum in der Heinrich-Fuchs-Straße



Bild 90. Freifläche am Evangelischen Kindergarten Am Heiligenhaus 14/1

Anwohner über den Glockenlärm. Sie verlangen teilweise ein Abschaffung oder eine zeitliche Reduktion.

In der Rathausstraße gibt es die **alte Katholische Kirche**, die vor dem Neubau in den 60er Jahren des vergangenen Jahrhunderts die Katholische Kirche für Rohrbach war. Diese alte „Katholische Kirche“ umfasst jetzt das Gemeindezentrum für die katholische Pfarrei, bestehend aus Gemeindehaus, Kindergarten und ähnlichen Einrichtungen. Es fügt sich ohne Schwierigkeit in die gebaute Struktur der Rathausstraße und damit der Altstadt Rohrbach ein. Rohrbach war bereits zur Zeit der Reformation sehr eng mit der Reformation verbunden und bis vor kurzem gab es nur eine katholische Minderheit. Dies hatte den Vorteil, dass die alte Katholische Kirche damals auch sehr klein gebaut wurde und sie dadurch jetzt im Rahmen der Altstadt Rohrbach nicht aus dem Rahmen fällt. Im baulichen Bereich besteht ein gewisser Sanierungsbedarf, aber ansonsten ist die Anlage in einem gepflegten Zustand.

Bei den Gemeinbedarfeinrichtungen ist das **Heimatmuseum** in der Rathausstraße Nr. 76 hervorzuheben. Dieses Heimatmuseum wird offensichtlich mit großem Engagement und sehr professionell betreut. Es hat auch die Anerkennung des Landes Baden-Württemberg als literarisches Museum erhalten. Das Heimatmuseum zeigt sehr anschaulich das frühere Leben in Rohrbach und trägt damit zur Identifikation der Bewohnerinnen und Bewohner mit ihrem Stadtteil bei. Es ist auch ein Bindeglied zum Stadtteilverein Rohrbach. Das Heimatmuseum ist sehr beengt. Es war bis vor kurzem noch im alten Rathaus untergebracht und musste dem dort neu eingerichteten Bürgeramt weichen. Das Bürgeramt im alten Rathaus ist auch auf Grund seiner Lage ohne Zweifel wichtiger an dieser Stelle als das Heimatmuseum. Trotzdem sollte versucht werden, dem Heimatmuseum mehr Raum zu verschaffen und durch Öffentlichkeitsarbeit mehr Bedeutung innerhalb der Gesamtstadt Heidelberg geben.

Gesundheitseinrichtungen sind im Sanierungsgebiet nicht vorhanden. Die überregional bekannte und wichtige Thorax-Klinik der Landesversicherungsanstalt grenzt unmittelbar an das Sanierungsgebiet an und wurde bereits erwähnt. Für Alt-Rohrbach ist diese wichtige überregional bekannte Thorax-Klinik von Bedeutung,

zumal sie auch ein wichtiges Baudenkmal enthält (Kulturdenkmal § 12 Landesdenkmalgesetz). Für die eigentliche Gesundheitsversorgung des Sanierungsgebietes dürfte sie allerdings kaum eine Rolle spielen, da die Thorax-Klinik sehr auf Erkrankungen der Lunge spezialisiert ist.

Die ambulante Gesundheitsversorgung durch niedergelassene Ärzte ist mehr als ausreichend vorhanden.

Im Untersuchungsgebiet konnte keine Einrichtung für alte Menschen festgestellt werden. Ältere Menschen würden es sicher begrüßen, die Chance zu haben, am Alltagsleben eines pulsierenden Zentrums in Rohrbach teilzunehmen.



Bild 91. Katholische Kirche St. Johannes



Bild 92. Katholisches Gemeindezentrum in der Rathausstraße



Bild 93. Heimatmuseum Rohrbach, Rathausstraße 76

Sanierung Rohrbach Vorbereitende Untersuchungen

Bestand
Gemeinbedarfseinrichtungen
M 1:3500

Legende

- Schule
- Kindergarten / Kinderkrippe
- Kirche
- Veranstaltungshalle / Sporthalle
- Kerweplatz / Bolzplatz
- Rathaus
- Museum
- Krankenhaus
- Grenzverlauf des Untersuchungsgebietes



Prof. Lothar Götz, Architekt
Handschuhheimer Landstraße 16, 69120 Heidelberg
15.07.2006



Rohrbach im Grünen und am Wasser

Alt-Rohrbach hat den Vorteil, dass es unmittelbar an den großen Naturraum „Kleiner Odenwald“ angrenzt. Von Rohrbach kann man unmittelbar aus dem „Kühlen Grund“ in den Naturraum „Kleiner Odenwald“ gelangen. Die Bebauung von Boxberg und Emmertsgrund im letzten Jahrhundert schränken dies nach Südosten etwas ein, es bleiben aber genügend Anknüpfung- und Erschließungspunkte, um von Rohrbach direkt in einen grenzenlosen Grünraum, bestehend aus Wald und anderen natürlichen Flächen zu gelangen.

Aber auch in Alt-Rohrbach selbst gibt es grüne Bereiche. An privatem Grünraum ist an erster Stelle wieder der herausragende Grünraum des evangelischen Kirchenareals als Gestalt- und Naturwert hervorzuheben. Weitere private Grünräume von Bedeutung sind der Bereich zwischen der südlichen Rathausstraße und der nördlichen Parkstraße und die Parkfläche im

Bereich der Thorax-Klinik, die unmittelbar an das Untersuchungsgebiet angrenzt. Wichtig ist auch der topografische Einschnitt beim Bachlauf des oberen Rohrbaches vom „Kühlen Grund“ über den Bereich „Am Müllenberg“ bis zum Beginn der Verdolung. Weitere private Grünräume befinden sich westlich der Leimer Straße bis zur Verlängerung der Weingasse und schließlich ist im öffentlichen Bereich auch der Friedhof zu erwähnen, der unmittelbar an das Untersuchungsgebiet angrenzt. Einen großen Wert für das Freiflächenangebot hat die Grünfläche westlich der Junkergasse vor dem Thann'schen Hof. Sie besteht dadurch, dass sie nicht gestaltet wurde, sondern einfach eine grüne Rasenfläche ist, die der Öffentlichkeit zur Verfügung steht.

Es gibt aber auch das Gegenbeispiel des „Garagenweges“, wobei dieser „Garagenhof“ seinem Namen alle Ehre macht. Wer immer für die Vergabe von Straßennamen zu ständig ist, hat hier den Nagel auf den Kopf getroffen. Mit dem Pflanzen von Bäumen und sonstigem



Bild 94. Evangelisches Kirchenareal, Fotomontage



Bild 95. Am Müllenberg



Bild 96. Waldweg Am Müllenberg

Zwischengrün könnte man diesen Garagenhof auch verbessern. Aber in seiner Scheußlichkeit trägt er dazu bei, dass die anderen Grünräume eine größere Wirkung haben.

In West-Rohrbach (westlich der Römerstraße/Karlsruher Straße) ist das Grün nicht mehr so stark vertreten. Es ist hier das übliche Grün in einem Vorortsiedlungsgebiet.

Wenn eine Sanierungsmaßnahme durchgeführt wird, dann muss der Begrünung eine hohe Priorität eingeräumt werden. Es fehlt fast überall Grün im Straßenraum. In den schmalen Gässchen von Alt-Rohrbach ist eine Begrünung im Straßenraum kaum möglich. Dafür sollte angestrebt werden, dass die Hausfassaden an den Straßen entlang begrünt werden. Beispiele gibt es dafür in besonders bestechender Weise in der Weingasse. Wo immer aber der Straßenraum und kleine Plätze im Rahmen von Straßenkreuzungen, Straßengabelungen und ähnlichem (siehe öffentlicher Raum) den erforderlichen Platz bieten,

muss Rohrbach dringend begrünt werden.

Hervorzuheben ist hier auch der „Saulauf“ als ortstypischer Verbindungsweg, der sowohl eine Ergänzung durch Grün als auch eine Ergänzung durch eine angemessene Beleuchtung erwartet.

Auch das Schulgelände bietet die Voraussetzung, um nicht zu sagen, die Verpflichtung, Grün als Gestaltungsmittel und vor allem als Stimulation zum Wohlfühlen einzusetzen. Ein Schulhof muss für die Schüler in ihren Pausen einen großen Bewegungsraum bieten, aber Bäume haben in einem Schulhof noch nie gestört, sondern dienen zum Beispiel im heißen Sommer der angenehmen Beschattung. Hinzu kommen Grünflächen durch Schulgärten, biologische Unterrichtsflächen, andere Pflanzflächen, die durch Partnerklassen betreut werden und so weiter. Außerdem muss der Schulhof auch der Öffentlichkeit zur Verfügung stehen, wenn kein Unterricht stattfindet. Besonders ist aber darauf zu achten, dass die Kulturdenkmäler nach § 12



Bild 97 und 98. Begrünte Hausfassaden, Weingasse 1a und 2



Bild 99. Verlängerung der Weingasse zum Burnhofweg



Bild 100. Friedhof Rohrbach, Fotomontage

Landesdenkmalschutzgesetz in unmittelbarer Nähe vom Schulhof von Verunstaltungen und Beschädigungen verschont bleiben.

Der Kerwe- und Bolzplatz wurde in mehreren Anregungen und Bedenken angesprochen. Von den Anwohnern wird die Lärmemission beanstandet, aber auch die Gestaltung.

Rohrbach Markt soll vor allem ein Geschäftszentrum werden, um diesen Ort auch als Ziel interessant zu machen. Das schließt aber nicht aus, dass an einem solchen handelsintensiven Platz das Grün eine wichtige Rolle spielen muss.

Der „**Rohrbach**“ war mit Sicherheit ein wichtiger Anlass, mit der Siedlungstätigkeit in diesem Bereich zu beginnen. Sein Wasser war ursprünglich eine wichtige Grundlage des biologischen Lebens für die Menschen und die Wasserkraft eine Grundlage für die ökonomische Situation. In der Zwischenzeit wurde der Rohrbach durch die erhebliche Siedlungstätigkeit im vergangenen Jahrhundert in weiten Bereichen ein störendes Element und zum Verschwinden verurteilt. Er wurde durch Straßen überbaut und in neue Straßen verlegt. Über die Unvereinbarkeit von Straßenverkehr und einem fließenden Gewässer bestand Konsens.

In der Zwischenzeit hat man erkannt, dass das Element Wasser einen positiven Beitrag zu einem Stadtbild leistet. Ganz besonders, wenn dazu noch bewaldete Berge hinzukommen. Ein fremdes Beispiel dazu benötigt man in Heidelberg nicht.

Im Gegensatz zu dieser weit verbreiteten Erkenntnis ist die Stimmung in Rohrbach gegen eine Offenlegung des Rohrbachs im bisher verdolten Bereich. Erst vor wenigen Jahrzehnten sind die letzten Teile des Rohrbachs im bebauten Teil verschwunden. Eine Wiederoffenlegung des Rohrbachs im bebauten Bereich wird keine Zustimmung in der Bevölkerung erhalten. Maximal wäre es vorstellbar, den Rohrbach dort offenzulegen, wo sich ausschließlich Fußgängerinnen und Fußgänger aufhalten. Dies gilt für reine Fußgängerwege und Stadträume ohne Fahrverkehr. Es sollte auch nach Möglichkeiten gesucht werden, Wasser des Rohrbachs für einzelne Gestaltungselemente im öffentlichen Bereich einzusetzen.



Bild 101. Der Rohrbach im Kühlen Grund



Bild 102. Einlauf des Rohrbaches



Bild 103. Historisches Foto des Rohrbaches in der Rathausstraße, um 1960



Bild 104. Historisches Foto des Rohrbaches im Saulauf



Bild 105. Historisches Foto des Rohrbaches, Spektakel in der Rathausstraße



Bild 106. Historisches Foto des Rohrbaches, Spektakel in der Rathausstraße

Sanierung Rohrbach Vorbereitende Untersuchungen

Bestand Grünflächen und Wasser
M 1:3500

Legende

- Öffentliches Grün
- Privates Grün
- Friedhof
- Waldgebiet
- Verlauf des Rohrbaches
- Brunnen
- Grenzverlauf des Untersuchungsgebietes



Prof. Lothar Götz, Architekt
Handschuhheimer Landstraße 16
69120 Heidelberg
15.07.2006



Arbeitsstätten

Aus den Anregungen und Bedenken der Fragebogenaktion kann man den Eindruck gewinnen, dass bei den Geschäftsleuten sich ein gewisses Unbehagen wegen der bevorstehenden Sanierungsmaßnahme entwickelt hat. Dies ist offensichtlich aus mangelnder Information und noch nicht ausreichender Öffentlichkeitsarbeit entstanden. In dem Abschnitt „Öffentlichkeitsarbeit“ wird dazu noch gesondert Stellung genommen. Den Geschäftsleuten muss § 136.4.2 BauGB immer wieder vorgehalten werden, wo es heißt: „Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen sollen ... dazu beitragen, dass ... die Verbesserung der Wirtschafts- und Agrarstruktur unterstützt wird.“

Durch die Sanierungsmaßnahme muss erreicht werden, dass nach deren Abschluss im Gebiet mehr Arbeitsstätten und damit auch mehr Arbeitsplätze vorhanden sind als vorher. Dies dient nicht nur einer zusätzlichen Kapitalbildung sondern auch einer Kapitalbindung an Rohrbach. Auch bei den Arbeitsstätten ist die Identifikation an den Standort ein wichtiges Bindeglied zwischen den Geschäftsführungen und den Kunden. Die Struktur der Arbeitsstätten erscheint im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen stabil. Das Gewerbegebiet Rohrbach-Süd hat sicher auch Alt-Rohrbach Kaufkraft entzogen. Trotzdem ist die Struktur in Rohrbach noch zufrieden stellend.

Schwierig bis katastrophal würde es allerdings, wenn in den Gewerbebrachen von Rohrbach-West, die außerhalb des Untersuchungsgebietes liegen, zusätzliche Einkaufszentren entstehen würden. Die vorhandenen Arbeitsstätten in Alt-Rohrbach und Rohrbach Markt würden zum Teil verschwinden. Deswegen kann sich die Diskussion

über die Arbeitsstättenstruktur auf keinen Fall nur auf das Untersuchungsgebiet oder das vermutlich noch kleinere Sanierungsgebiet beschränken, sondern es muss ein Zusammenhang mit anderen, die Arbeitsstätten betreffenden Planungsentscheidungen geschaffen werden. Die Gewerbebrachen in Rohrbach-West müssen dem Wohnungsbau vorbehalten werden. Rohrbach Markt und die vorhandenen Arbeitsstättenbereiche müssen gestärkt werden.

Die Arbeitsstättenbereiche sind traditionell die Rathausstraße, die Karlsruher Straße, der Anfang der Heinrich-Fuchs-Straße und das Gebiet um Rohrbach Markt. Rohrbach Markt wurde in diesem Zusammenhang gesondert beschrieben, aber auch hier sei darauf hingewiesen, dass Rohrbach Markt wieder ein Marktzentrum werden muss, mit zusätzlichen Einkaufszentren, Kaufhaus und ähnlichen Einrichtungen mit Gewicht. Die Basis um Rohrbach Markt mit Banken, Hotel, wichtigem Einzelhandel (Apotheke und anderes) sind vorhanden und schaffen die Grundlage für ein erheblich größeres und der Bedeutung von Rohrbach entsprechendes Einkaufszentrum.

In der Rathausstraße wurde vor circa 10 bis 20 Jahren ein großes neues Einkaufszentrum errichtet, mit Supermarkt, Banken, Praxen, Gaststätten und so weiter. Hier wird bei den Anregungen und Bedenken immer wieder darauf hingewiesen, dass die Lärmbelastigung durch die Belieferung des Supermarktes erheblich ist. Der Supermarkt soll nach den Angaben der Betroffenen bereits in den frühen Morgenstunden, um 6 Uhr oder früher, mit großen LKW beliefert werden. Der Anlieferungsvorgang führt besonders um diese Nachtzeit zu erheblichen Beeinträchtigungen und wird extrem beanstandet. Inwieweit gegen diese



Bild 107. Historisches Foto der Rathausstraße



Bild 108. Schlosserei und Metallbau Firma Sauter in der Ölgasse 8

Gaststätten im Untersuchungsgebiet



Bild 109. Bierhelderweg 2 und 4



Bild 110. Biergarten Bierhelderweg 4



Bild 111. Karlsruher Straße 95



Bild 112. Biergarten Karlsruher Straße 95



Bild 113. Herrenwiesenstraße 2/1



Bild 114. Karlsruher Straße 93



Bild 115. Rathausstraße 45



Bild 116. Rathausstraße 8



Bild 117. Rathausstraße 55



Bild 118. Heinrich-Fuchs-Straße 26



Bild 119. Karlsruher Straße 82



Bild 120. Karlsruher Straße 99



Bild 121. Rathausstraße 35



Bild 122. Rathausstraße 75



Bild 123. Karlsruher Straße 91a



Bild 124. Heinrich-Fuchs-Straße 9

Belästigung durch eine Sanierungsmaßnahme eingegriffen werden kann, sei dahingestellt.

Ansonsten wird die Mischung von Wohn- und Arbeitsstätten im Untersuchungsgebiet nicht beanstandet. Auch aus der Kartierung der Bestandsaufnahme im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen gewinnt man den Eindruck, dass es zwar gewisse Konzentrationen bei den Arbeitsstätten gibt, aber insgesamt die vorhandene Mischung von Wohn- und Arbeitsstätten zum Funktionieren des Alltagslebens in diesem Stadtteil beiträgt. Es müsste möglich sein, sich mit geringem Aufwand selbst zu versorgen, da mehr oder weniger die Arbeitsstätten auf kurzem Weg erreichbar sind.

Zwei Ausnahmen sind allerdings zu erwähnen. In einer überraschend großen Zahl wird unter Anregungen und Bedenken aufgeführt, dass eine Metzgerei fehlt. Eine Versorgung der Bevölkerung durch eine Metzgerei außerhalb eines Supermarktes gehört sicher zu den alltäglichen Notwendigkeiten. Dieser offensichtliche Mangel sollte vorgemerkt werden. Andere Handwerker, wie zum Beispiel ein Hufschmied, der auch vermisst wird, gehören mehr in einen romantischen Bereich, denn ein Hufschmied könnte in Rohrbach sicher keine Existenz finden.

Eine zweite Schwierigkeit bei der Selbstversorgung der Bevölkerung ist die topografische Situation. Vom Ende der Rathausstraße beim Gasthaus „Zur Linde“ bis zum Beginn der Straße „Am Kühlen Grund“ geht es zwar auch schon bergauf, aber noch in einem erträglichen Maß. Vom Beginn der Straße „Im Kühlen Grund“ bis zur Abschränkung der Straße vor dem Boxberg sind allerdings für die dort befindliche Wohnbevölkerung die Anstiege eine beachtliche Beeinträchtigung. Das gilt ganz besonders für Behinderte, gleich welchen Alters, für Erwachsene mit Kleinkindern und generell ältere Menschen. Ohne PKW ist es unmöglich sich selbst zu versorgen, wenn man in diesem Gebiet lebt. Da dieses Gebiet außerhalb des Untersuchungsgebietes liegt, sei darauf hingewiesen. Es werden aber keine weiteren Überlegungen dazu stattfinden.

Gaststätten sind für ein Sanierungsgebiet von besonderer Bedeutung. Sie bilden die Voraussetzung für die Bindung der vorhandenen Wohnbevölkerung an das Gebiet, ziehen zusätzlich Besucher an und erhöhen dadurch die Kaufkraft

und Kapitalbildung. Die Gaststätten können hier anknüpfen an die Tradition von Eichendorff, der in Heidelberg wohnte, aber durch seine Gaststättenbesuche mit Freunden einen erheblichen Beitrag zur Geschichte von Rohrbach leistete, obwohl er nur circa ein Jahr in Heidelberg und Rohrbach war.

Die Mischung der vorhandenen Gaststätten ist ebenfalls günstig. Traditionelle Gastwirtschaften, Gartenwirtschaften, Bistros, Eisdielen und Cafés sind gut sortiert. Bei weiterer Entwicklung durch die Sanierungsmaßnahme werden sich auch weitere Betriebe dieser Art etablieren.

Interessant ist auch der offensichtliche Versuch einer „Residenz“ für semipermanentes Wohnen als Ergänzung zum Hotelangebot. Inwieweit dieser Versuch positiv enden wird, bleibt abzuwarten. Grundsätzlich bietet aber der Raum Heidelberg Bedarf für eine solche Einrichtung.

Die Freien Berufe und sonstigen Dienstleister sind ebenfalls in beachtlicher Zahl vorhanden, auch wenn sie das Ortsbild nicht so auffallend prägen, wie Einzelhandelsgeschäfte oder Gaststätten. Die Freien Berufe und sonstige Dienstleister werden aber immer wichtiger für eine funktionierende Wirtschaftsstruktur in einem bestimmten Gebiet werden. Das produzierende Handwerk ist relativ schwach vertreten. Die Emissionen könnten theoretisch von Bedeutung sein, werden aber in keinem der Fragebogen bei den Anregungen und Bedenken erwähnt. Emissionen werden ausschließlich bei der Belieferung des Supermarktes in der Rathausstraße genannt und durch die Verkehrsbelastung in der Karlsruher Straße und Römerstraße. Dieses Problem wird im Abschnitt „Verkehr“ beschrieben.

Sozialstruktur

Die Sozialstruktur ist augenscheinlich nicht der primäre Anlass für diese Sanierungsmaßnahme. Auch in Rohrbach gibt es Einwohnerinnen und Einwohner, die gegenüber dem Durchschnitt der Bevölkerung als benachteiligt gelten müssen. Es sind aber nicht mehr als im Durchschnitt der Stadt Heidelberg sondern eher weniger. Trotzdem muss bei jeder und jedem von diesen beachtet werden, dass sich auch ihre Situation durch die Sanierungsmaßnahme verbessert, aber keinesfalls verschlechtern darf.

Das Untersuchungsgebiet besteht zwar aus Alt-Rohrbach aber auch aus neuer und neuerster Bebauung von Bauträgern, Banken, Genossenschaften und anderen juristischen Personen. In diesen Bereichen, die circa 40 % der Fläche des Untersuchungsgebietes ausmachen, liegt die Sozialstruktur sicher über dem Durchschnitt der Stadt Heidelberg. Genau diese Teilbereiche bringen dann aber Zahlen aus dem Untersuchungsgebiet wieder in die Nähe der Werte der Gesamtstadt und sind damit ohne Aussage.

Die statistischen Werte der Stadt Heidelberg sind in „Baublöcken“ erfasst. Diese „Baublöcke“ decken sich aber nicht mit den Grenzen des Untersuchungsgebietes.

In einem Testversuch bei den Altersgruppen im Verhältnis zur Gesamtbevölkerung sowohl im Untersuchungsgebiet als auch in der Gesamtstadt wurde festgestellt, dass es sich anscheinend um marginale Differenzen im Untersuchungsgebiet handelt. Die nachfolgende Tabelle lässt dies erkennen.

Tabelle 1 und 2.

Altersstruktur im Untersuchungsgebiet und in der Gesamtstadt, nach Hauptwohnsitz (1) und Nebenwohnsitz (2), Amt für Stadtentwicklung und Statistik Heidelberg 2006

Alter	Bevölkerung mit Hauptwohnung	
	Untersuchungsgebiet	Gesamtstadt
unter 3	73	3.335
3 bis 5	54	3.082
6 bis 9	92	4.222
10 bis 12	58	3.109
13 bis 17	97	5.453
18 bis 24	387	15.840
25 bis 29	380	12.674
30 bis 34	277	10.132
35 bis 39	260	10.597
40 bis 44	211	10.112
45 bis 49	166	8.728
50 bis 54	142	7.637
55 bis 59	130	6.849
60 bis 64	114	6.487
65 bis 69	131	6.706
70 bis 74	91	4.738
75 bis 79	62	4.241
80 bis 84	54	3.481
85 und älter	34	2.723
Summe	2.813	130.146

Alter	Bevölkerung mit Haupt- oder Nebenwohnung	
	Untersuchungsgebiet	Gesamtstadt
unter 3	73	3.388
3 bis 5	54	3.168
6 bis 9	94	4.370
10 bis 12	58	3.258
13 bis 17	102	5.784
18 bis 24	480	18.512
25 bis 29	416	14.671
30 bis 34	323	11.662
35 bis 39	289	12.401
40 bis 44	257	12.071
45 bis 49	203	10.512
50 bis 54	177	9.215
55 bis 59	153	8.038
60 bis 64	129	7.295
65 bis 69	149	7.240
70 bis 74	96	4.995
75 bis 79	65	4.440
80 bis 84	57	3.600
85 und älter	37	2.912
Summe	3.212	147.532

Bevölkerung und Alter im Untersuchungsgebiet Rohrbach und der Gesamtstadt am 31.12.2005, ermittelt nach den Baublöcken 6.109 bis 6.115, 6.123 bis 6.125, 6.127, 6.128, 6.130 bis 6.134, 6.139, 6.208, 6.211, 6.220 und 6.221.

Fasst man die Altersgruppe 0 bis 12 zusammen ergeben sich folgenden prozentuale Anteile:

Untersuchungsgebiet		
Bevölkerung mit Hauptwohnung		
Altersgruppe	Anzahl Kinder	% Gesamtbevölkerung
0 bis 12	277	9,85 %

Gesamtstadt		
Bevölkerung mit Hauptwohnung		
Altersgruppe	Anzahl Kinder	% Gesamtbevölkerung
0 bis 12	13.748	10,65 %

Untersuchungsgebiet		
Bevölkerung mit Haupt- oder Nebenwohnung		
Altersgruppe	Anzahl Kinder	% Gesamtbevölkerung
0 bis 12	279	8,70 %

Gesamtstadt		
Bevölkerung mit Haupt- oder Nebenwohnung		
Altersgruppe	Anzahl Kinder	% Gesamtbevölkerung
0 bis 12	14.184	9,60 %

Im Untersuchungsgebiet ist die Differenz des Anteils der Altersgruppen 0 bis 12 Jahre zu der Altersgruppe 0 bis 12 Jahre in der Gesamtstadt circa 1 %. Dies erscheint wenig. Wenn man aber berücksichtigt, dass die Einwohnerzahl im Untersuchungsgebiet circa 2.800 beträgt, dann entspricht diese Differenz von 1 % immerhin einer absoluten Zahl von 28 Kindern. Das heißt, wenn der Kinderanteil in Rohrbach dem Kinderanteil in der Gesamtstadt entsprechen würde, müssten 28 Kinder mehr in Rohrbach leben. Aber auch diese Zahl wäre unbefriedigend, denn grundsätzlich sollte der Kinderanteil in Rohrbach auf Grund der dort vorhandenen günstigen Wohnsituation höher sein als der Kinderanteil in der Gesamtstadt. Wenn aber die Altersgruppe 0 bis 12 Jahre den Anteil wie bei der Gesamtstadt erreicht, dann gibt es zu wenig Kindergartenplätze und auch die theoretische Spielplatzbilanz stimmt nicht mehr.

Nach der Sanierung muss der Anteil der 0-bis 12-Jährigen mindestens dem Anteil in der Gesamtstadt entsprechen. Nur dann entspricht die Lebens- und Aufenthaltsqualität in Rohrbach dem Standard der Gesamtstadt. Das ist das Mindeste, was durch eine Sanierungsmaßnahme erreicht werden muss.

Wenn die Sanierungsmaßnahme mit Schwerpunkt auf Grund der Sozialstruktur in Angriff genommen werden sollte, müssten hier detaillierte Erhebungen durchgeführt werden und die relativ neuen Baugebiete mit hochwertiger Bausubstanz und überdurchschnittlicher Wohnqualität müssten aus dem Sanierungsgebiet ausgegliedert werden.

Da aber das Argument der Sozialstruktur sicher nicht an oberster Stelle einer Begründung der Sanierungsmaßnahme sein wird, sollten weitere kostspielige Datenerhebungen zu Gunsten anderer Maßnahmen unterlassen werden. Aber umso mehr muss bei der Durchführung der Sanierungsmaßnahme die Sozialstruktur und ihre Verbesserung beachtet werden sowie Einzelfällen, die ihnen zustehende Aufmerksamkeit gewidmet werden.

Befragung der Betroffenen

Von der Gesellschaft für Grund- und Hausbesitz mbH Heidelberg (GGH) wurde eine Fragebogenaktion durchgeführt. Die Auswertung der Fragebogen erfolgte durch das Architekturbüro Prof. Lothar Götz, Heidelberg.

Die Fragebogen waren unterteilt nach Eigentümerinnen und Eigentümern, Bewohnerinnen und Bewohnern sowie Arbeitsstätten.

Die Fragebogen wurden im Februar 2006 an die Betroffenen verschickt und sollten innerhalb von 4 Wochen ausgefüllt zurückgegeben werden. Begleitet wurde der Fragebogen von einem Schreiben von Frau Oberbürgermeisterin Beate Weber, in welchem sie auf die rechtliche Verpflichtung hingewiesen hat, dass die Eigentümerinnen und Eigentümer nach § 138, Absatz 1, Bau GB, verpflichtet sind mitzuwirken und den Fragebogen auszufüllen. Darüber hinaus hat Frau Oberbürgermeisterin Beate Weber in dem Begleitschreiben auf die allgemeinen Sanierungsziele und die Chancen einer Sanierung hingewiesen.

An Fragebogen wurden verteilt
594 Stück an EigentümerInnen
1.516 Stück an BewohnerInnen
192 Stück an Arbeitsstätten.

Der Rücklauf der Fragebogen war schleppend. Die letzten Fragebogen sind am 26.06.2006 eingetroffen. An beantworteten Fragebogen wurden abgegeben

34,68 % von EigentümerInnen
14,30 % von BewohnerInnen
10,00 % von Arbeitsstätten.

Der Rücklauf der Fragebogen ist insgesamt unbefriedigend. Bei den Eigentümerinnen und Eigentümern hat immerhin mit 34,68 % etwas mehr als ein Drittel der Eigentümerinnen und Eigentümer die Fragebogen auch ausgefüllt zurückgegeben. Mit etwas mehr als einem Drittel ist dieses Ergebnis noch das beste. Dies ist auch verständlich, denn die Eigentümerinnen und Eigentümer haben sicher das größte und auch ein langfristiges Interesse an dem Erfolg einer Sanierung.

Allerdings geht aus den beantworteten Fragebogen auch hervor, dass hier eine fast unerträgliche Ahnungslosigkeit und Informationsarmut über Ablauf, Bedeutung und Möglichkeiten einer Sanierung vorhanden ist. Zum Beispiel wird die Frage

„Wären Sie bei Ausweisung des Gebietes als förmliches Sanierungsgebiet bereit und (auch finanziell) dazu im Stande, sich an der Durchführung der Sanierung zu beteiligen?“

von Eigentümerinnen und Eigentümer beantwortet mit

ja	9
vielleicht	48
nein	105
ohne Angaben	44.

Dieses Ergebnis wäre für Eigentümerinnen und Eigentümer, die darüber informiert sind, welche Chancen die Förderung bei privaten Baumaßnahmen bietet, umgekehrt ausgefallen. Die Befragten wissen so gut wie nichts über ihre Möglichkeiten. Viele formulieren auch verbal, dass sie nicht wissen, was eine Sanierung bedeutet. Deswegen darf man daraus nicht den voreiligen Schluss ziehen, dass es in diesem Gebiet keine Teilnahmebereitschaft geben könnte. Da die Befragten keine Informationen über die Sanierung besitzen, muss die Teilnahmebereitschaft in einer anderen Weise beurteilt und nachgewiesen werden.

Die Teilnahmebereitschaft der Eigentümerinnen und Eigentümer an einer Sanierungsmaßnahme ist an zwei Indizien zu erkennen.

- Die relativ große Zahl der bereits durchgeführten Sanierungen an privaten Gebäuden kommt mehrfach in diesen Vorbereitenden Untersuchungen zum Ausdruck. Außerdem ist die bisherige Sanierungsbereitschaft auch im „Bestandsplan Gestaltwerte“ zu erkennen. Gleiches gilt für die Dokumentation der Grundstücksbogen, bei welchen viele in Stand gesetzte, modernisierte und ortstypische Gebäude gekennzeichnet sind. Dies bedeutet, dass ein signifikanter Anteil der Eigentümerinnen und Eigentümer bereit war, sich auch mit eigenen finanziellen Beiträgen und ohne öffentliche Förderung

mit seinem Wohngebiet Rohrbach zu identifizieren.

- In 38 der 206 abgegebenen Fragebogen wurde erklärt, dass die privaten Eigentümerinnen und Eigentümer in nächster Zeit planen, Verbesserungen an ihrem Grundstück durchzuführen. Damit kann festgestellt werden, dass nach wie vor ein Potenzial an Sanierungsbedarf in so großem Umfang vorhanden ist, wie er vermutlich von der Förderung nicht befriedigt werden kann.

Bei den Bewohnerinnen und Bewohnern ist das Ergebnis noch unbefriedigender. Hinzu kommt, dass ein großer Teil der Bewohnerinnen und Bewohner, die diesen Fragebogen abgegeben haben, gleichzeitig auch Eigentümerinnen und Eigentümer sind. Es handelt sich um Eigentümerinnen und Eigentümer, die in ihrem Eigentum auch wohnen.

Den Bewohnerfragebogen haben abgegeben	232
Davon sind Eigentümer, die gleichzeitig auch Bewohner sind	<u>69</u>
so dass an reinen Bewohnerfragebogen nur	163
abgegeben wurden, das sind 11 %	

Es ist nicht überraschend, dass bei Fragebogenaktionen in Verbindung mit Vorbereitenden Untersuchungen der Rücklauf bei Bewohnerinnen und Bewohnern geringer ist als bei Eigentümerinnen und Eigentümern. Aber Ergebnisse im Bereich von 10 oder auch 15 % der abgegebenen Fragebogen ist für eine ernsthafte Bewertung nicht ausreichend.

Besonders deprimierend ist der Rücklauf der Fragebogen der Arbeitsstätten. Er beträgt 10 %. Dabei sind die Arbeitsstätten ein entscheidender Faktor für die Attraktivität eines Sanierungsgebiets und ein wichtiger Indikator, um nach der Sanierung festzustellen, wie erfolgreich diese war. Nur eine Sanierung, die nach Abschluss mehr Arbeitsstätten und vor allem mehr Arbeitsplätze hat, kann als erfolgreich bewertet werden. Auch hier ist der Rücklauf der Fragebogen so unbefriedigend, dass das Ergebnis in keiner Weise repräsentativ eingesetzt werden kann.

Bei dem geringen Rücklauf der Fragebogen ist die Auswertung der Fragebogen um so wichtiger. Die Auswertung der Fragebogen wird in einem eigenen Anhang zu den Vorbereitenden Untersuchungen ausführlich dokumentiert. Dort ist zunächst der jeweilige Fragebogen für Eigentümerinnen und Eigentümer, sowie Bewohnerinnen und Bewohnern und Arbeitsstätten vorhanden. Danach findet man die Zusammenfassung der quantitativen Auswertung aller Fragen für die jeweilige Fragebogenkategorie. Darauf folgt ein „Schlüssel“ mit dem die nachstehende Einzelauswertung verständlich gemacht wird. Diese Einzelauswertung wurde für jeden einzelnen Fragebogen getrennt dokumentiert. Die Einzelauswertung wurde zusätzlich jedem dokumentierten Flurstück zugeordnet, damit das Ergebnis der Fragebogenaktion immer präsent ist, wenn Probleme eines einzelnen Flurstücks, seiner Bebauung und seiner Bewohner bearbeitet werden. Dadurch werden die Antworten der Betroffenen einzelnen Quartieren innerhalb des Untersuchungsgebiets zugeordnet. Viele Antworten werden erst dadurch verständlich, wenn man den Zusammenhang mit der jeweiligen Örtlichkeit herstellen kann.

Wegen des geringen Rücklaufs der Fragebogen kommt den verbalen Ergänzungen innerhalb der Fragebogen eine große Bedeutung zu. Hier war die Chance vorhanden, oft schon lang angestauten Unmut oder lang angestaute Wünsche zu artikulieren. Diese Anregungen und Bedenken sind das wichtigste Ergebnis der Befragung, sowohl bei Eigentümerinnen und Eigentümern als auch bei Bewohnerinnen und Bewohnern und bei Arbeitsstätten. Deswegen wurden alle diese Anregungen und Bedenken nicht in einer verschlüsselten Kurzauswertung aufgenommen sondern ohne die geringste Veränderung wörtlich dokumentiert. Neben dieser Dokumentation der Anregungen und Bedenken wurden diese aber auch den einzelnen Flurstückdokumentationen zugeordnet und dort unter „nennenswerten Angaben“ aufgenommen. Durch die ungekürzte Aufnahme der Antworten von Eigentümerinnen, Eigentümern, Bewohnerinnen, Bewohnern und Arbeitsstätten in die Dokumentation jedes Anwesens ist die lokale Zuordnung möglich und kann dort gezielt berücksichtigt werden. Dies gilt besonders für Anregungen und Bedenken, die einen lokal begrenzten Raum betreffen.

Daneben gibt es aber auch Antworten, zum Beispiel für Rohrbach Markt, die aus dem ganzen Gebiet ziemlich einmütig ausgefallen sind. Aus allen Bereichen des Untersuchungsgebietes kamen Anmerkungen und Äußerungen, dass Rohrbach Markt ein Zentrum werden soll, dass Rohrbach Markt verbessert werden muss und so weiter. Der Unmut über den gegenwärtigen Zustand von Rohrbach Markt ist sehr groß. Die Erwartungen an eine Veränderungsmaßnahme ebenso. Deswegen werden relativ kleine Veränderungen bei einer Sanierungsmaßnahme Rohrbach Markt, wie zum Beispiel die Verlegung einer Haltestelle um einige Meter oder die Verbreiterungen der Fußgängerinnen- und Fußgängerüberwege bei Ampeln auch bei relativ hohem finanziellen Aufwand vermutlich nicht eine zufriedenstellende Beurteilung bei der Bevölkerung erhalten.

**Heidelberg-Rohrbach Sanierung- Vorbereitende Untersuchungen:
Fragebogen Eigentümer - Ergebnis der Auswertung**

1.3	Alleineigentum	144
	Teileigentum	11
	Gemeinschaftseigentum	51
1.4	Eigentümer/in mit Wohnsitz und Arbeitsstätte auf dem Grundstück	8
	Eigentümer/in mit Arbeitsstätte auf dem Grundstück	1
	Eigentümer/in mit Wohnsitz auf dem Grundstück	90
	Eigentümer/in ohne Wohnsitz und ohne Arbeitsstätte auf dem Grundstück	74
	ohne Angaben	33
2.	Finden Sie, dass Ihr Grundstück und/oder Ihr/e Gebäude Mängel aufweisen in Bezug auf:	
2.1	Licht für die Wohnungen	14
2.2	Luft für die Wohnungen	12
2.3	den Bauzustand des Gebäudes oder der Wohnung/en	38
2.4	den Zugang oder die Zufahrt zum Grundstück	29
2.5	störende Gewerbebetriebe	13
2.6	den Verkehrslärm	50
2.7	fehlende Parkmöglichkeiten	72
2.8	fehlende Rad- bzw. Kinderwagenabstellmöglichkeiten	18
2.9	fehlende Spiel-/Freiflächen?	26
3.	Halten Sie Verbesserungen oder Umgestaltungen im künftigen Sanierungsgebiet Rohrbach für erforderlich in Bezug auf:	
3.1	Belichtung der Wohnungen und /oder Arbeitsstätten	16
3.2	der Belüftung der Wohnungen und Arbeitsstätten	16
3.3	die bauliche Beschaffenheit von Gebäuden, Wohnungen und Arbeitsstätten	34
3.4	die Zugänglichkeit der Grundstücke	30
3.5	die Ausstattung der Gebiets mit Grün- und Spielflächen sowie Gemeinbedarfseinrichtungen	54
3.6 a	den motorisierten Individualverkehr	76
3.6 b	Radverkehr	45
3.6 c	öffentlichen Personennahverkehr (Busse / Straßenbahnen)	24
3.6 d	Fußgänger/innen	39
3.7	die vorhandene Mischung von Wohn- und Arbeitsstätten	10
3.8	den Lärm, die Verunreinigung des Gebietes	62
3.9	Planen Sie in nächster Zeit Verbesserungen an Ihrem Grundstück?	38
4.	Welche Einstellung haben Sie zur beabsichtigten Erneuerung des Gebietes?	
	positive Einstellung	104
	negative Einstellung	45
	ohne Angaben	57
5.	Haben Sie persönliche Vorstellungen und Wünsche hinsichtlich der Erneuerung des Gebietes?	
	ja	52
	nein	99
	ohne Angaben	55
6.	Seit wann wohnen Sie in Ihrem Haus?	1932 bis 2006
	Wie viele Pkws gehören Ihnen bzw. Mitgliedern Ihres Haushaltes?	144
	Wie viele Fahrräder gehören Ihnen bzw. Mitgliedern Ihres Haushaltes?	240
6.1	Wo stellen Sie Ihre/n PKW/s ab?	
	Grundstück	84
	Straße	44
	Parkhaus, Tiefgarage	4
	an anderer Stelle	12
6.2	Wo stellen Sie Ihr/e Fahrrad/Fahrräder ab?	
	Grundstück	239
	Straße / Gehweg	1
	an anderer Stelle	0
7.	Wären Sie bei Ausweisung des Gebietes als förmliches Sanierungsgebiet bereit und (auch finanziell) im Stande, sich an der Durchführung der Sanierung zu beteiligen?	
	ja	9
	vielleicht	48
	nein	105
	ohne Angaben	44
8.	Bemerkungen	
	insgesamt ausgewertete Fragebogen:	206
	nicht ausgefüllt (Eigentümer: Stadt Heidelberg) zurückgegebene Fragebogen:	31
	ausgegebene Fragebogen:	594
	Rücklauf der verwertbaren Fragebogen:	34,68%

Tabelle 3. Auswertung für Fragebögen Eigentümer

**Heidelberg-Rohrbach Sanierung - Vorbereitende Untersuchungen:
Fragebogen Bewohnerinnen und Bewohner- Ergebnis der Auswertung**

1.2.1	Wohnungslage	siehe Aufnahmeliste	Seite 1
1.3	Zahl der Haushaltsmitglieder		444
1.3.1	davon berufstätig		201
1.3.2	ohne Arbeit		16
1.3.3	in Ausbildung		7
1.3.4	Rentner/in		88
1.3.5	Student/in		49
1.3.6	Schüler/in/nen		55
1.3.7	Kleinkinder		25
1.4	Seit wann wohnen Sie in dieser Wohnung?	siehe Aufnahmeliste	
1.5.1	Hauptmieter/in/nen		158
1.5.2	Untermieter/in/nen		4
1.5.3	Eigentümer/in/nen		69
2.1	Zahl der Räume		442
2.1.1	Küche innerhalb		175
2.1.2	Küche außerhalb		0
2.1.3	Küche Mitbenutzung innerhalb		4
2.1.4	Küche Mitbenutzung außerhalb		2
2.1.5	Toilette innerhalb		175
2.1.6	Toilette außerhalb		4
2.1.7	Toilette Mitbenutzung innerhalb		2
2.1.8	Toilette Mitbenutzung außerhalb		1
2.1.9	Bad/Dusche innerhalb		173
2.1.10	Bad/Dusche außerhalb		2
2.1.11	Bad/Dusche Mitbenutzung innerhalb		3
2.1.12	Bad/Dusche Mitbenutzung außerhalb		1
2.2	möbliert gemietet?		14
2.3.1	Einzelöfen		14
2.3.2	Etagenheizung		26
2.3.3	Zentralheizung		151
2.3.4	Gas		121
2.3.5	Strom		8
2.3.6	Holz/Kohle		5
2.3.7	Öl		57
2.3.8	Fernwärme		8
3.	Mängel in Bezug auf:		
3.1	Licht		23
3.2	Luft		35
3.3	Bauzustand des Gebäudes oder der Wohnung		57
3.4	Zugang/Zufahrt zum Grundstück		26
3.5	störende Gewerbebetriebe		30
3.6	Verkehrslärm		95
3.7	fehlende Parkmöglichkeiten		87
3.8	Rad-/Kinderwagenabstellmöglichkeiten		35
3.9	Spiel- und Freiflächen		50
4.	Verbesserungen erforderlich in Bezug auf:		21
4.1	Belichtung		
4.2	Belüftung		30
4.3	bauliche Beschaffenheit von Gebäuden und Wohnungen		63
4.4	Zugänglichkeit der Grundstücke		30
4.5	Gemeinbedarfseinrichtungen		96
4.6	vorhandene Mischung von Wohn- und Arbeitsstätten		19
4.7 a)	motorisierter Individualverkehr		116
4.7 b)	Radverkehr		72
4.7 c)	Öffentlicher Personennahverkehr		43
4.7 d)	Fußgänger		52
4.8	Lärm/Verschmutzung		98
4.9	Geschäfte		70

Tabelle 4. Auswertung der Fragebögen für Bewohner

**Heidelberg-Rohrbach Sanierung - Vorbereitende Untersuchungen:
Fragebogen Bewohnerinnen und Bewohner- Ergebnis der Auswertung**

			Seite 2
5.	Persönliche Wünsche (bei ja: getrennt erfasst)		119
6.1	Einstellung positiv		151
6.2.	Einstellung negativ		36
7	Anzahl Pkw/s		201
8.	Abstellen des/der Pkw/s		
8.1	Grundstück		89
8.2	Parkhaus/Tiefgarage		18
8.3	Straße/Gehweg		85
8.4	andere Stelle		9
9.	Anzahl Fahrrad/Fahrräder		389
10.	Abstellen Fahrrad/Fahrräder		
10.1	Grundstück		368
10.2	Straße		4
10.3	andere Stelle		17
	insgesamt ausgewertete Fragebogen		232
	ausgegebene Fragebogen		1.516
	Rücklauf der verwertbaren Fragebogen:		15.3%

Tabelle 4. Auswertung der Fragebögen für Bewohner (Fortsetzung)

Heidelberg-Rohrbach Sanierung- Vorbereitende Untersuchungen: Fragebogen Gewerbetreibende - Ergebnis der Auswertung

				Seite 1
1.2	Arbeitsstätten		Anzahl	auf dem Grundstück seit:
	Arztpraxen		2	1977 + 1991
	Apotheke		1	ohne Angaben
	Sparkasse		1	1995
	Hotel		1	seit 300 Jahren
	Verlag		1	1998
	Optiker		2	2000 + 2001
	Musikagentur		1	2000
	Bäckerei		1	2003
	Textilgeschäft		1	1927
	Textilreinigung		1	1960
	Pralinenvertrieb		1	2003
	Pizzaservice		1	ohne Angabe
	Eissalon		1	2000
	Schlosserei		1	1960
	Lüftungs-Heizungssysteme		1	1998
	Sanitär-Heizung		1	1993
	Service-Station Verbrauchserfassung		1	1995
1.3	Inhaber/in / Haupt-/Untermieter/Pächter		4	Eigentümer
			9	Hauptmieter
			2	Untermieter
			2	Pächter
			2	ohne Angabe
2.	Im Gewerbegebiet:	ja	nein	
2.1	Mängel Licht	1	18	
2.2	Mängel Luft	2	17	
2.3	Mängel baulicher Zustand	2	17	
2.4	Mängel Zufahrt	4	15	
2.5	Mängel Erweiterungsmöglichkeiten	5	13	
2.6	Mängel Verkehrslärm	4	14	
2.7	Mängel Parkmöglichkeiten	8	11	
2.8	Mängel Fahrradplätze	3	15	
2.9	Sonstiges			getrennt erfasst
3.	Verbesserungen im künftigen Sanierungsgebiet erforderlich:			
3.1	Belichtung	0	18	
3.2	Belüftung	2	16	
3.3	bauliche Beschaffenheit	2	16	
3.4	Zugang Grundstück	4	15	
3.5	Verkehr (fließend und ruhend)	8	11	
3.5 a	motorisierter Individualverkehr	5	12	
3.5 b	Radverkehr	6	13	
3.5 c	Personennahverkehr, öffentlich	18	0	
3.5 d	Fußgänger	4	15	
3.6	Mischung Wohnen/Arbeiten	2	17	
3.7	Lärm/Verschmutzung	5	14	
3.8	Grün-/Spiel-/Gemeindbedarfseinrichtungen	3	15	
3.9	Sonstiges			siehe Liste
4.	Bauliche Veränderungen erforderlich?	1	18	
5.	Positive Einstellung zur Sanierung?	9	5	
6.	Persönliche Wünsche bei Sanierung?			siehe Liste
7.1	Betriebsfläche (m²)			siehe Liste
7.1.1	Verkaufsfläche (m²)			siehe Liste
7.2	Zahl der Personen			siehe Liste
7.3	monatliche Kaltmiete (Euro)			siehe Liste
			Anzahl:	

Tabelle 5. Auswertung der Fragebögen für Gewerbetreibende

**Heidelberg-Rohrbach Sanierung - Vorbereitende Untersuchungen:
Fragebogen Gewerbetreibende - Ergebnis der Auswertung**

				Seite 2
			Anzahl:	
8.1	Gaststätte/Hotel: Sitzplätze		6	
8.2	Gaststätte/Hotel: Betten		28	
9.	Kraftfahrzeuge gesamt		36	
9.	davon betriebseigen		12	
9.	LKW		6	
9.	Mitarbeiterfahrzeuge		17	
9.	benötigte Stellplätze betriebseigene PKW		21	
9.	benötigte Stellplätze betriebseigene LKW		5	
9.	benötigte Stellplätze Mitarbeiter PKW		11	
9.	benötigte Stellplätze Kunden PKW		30	
9.1	vorhandene Stellplätze auf dem Grundstück, davon:		45	
9.1	für betriebseigene PKW		3	
9.1	für betriebseigen LKW		2	
9.1	für Mitarbeiter PKW		3	
9.1	für Kunden PKW		11	
		ja	nein	
9.2	angemietete Stellplätze:	6	12	
9.2	Anzahl der angemieteten Stellplätze		15	
9.2	davon Garage/Parkhaus		7	
9.2	davon andere Standorte (Hof usw.)		5	
9.2	Entfernung im Metern			10m, 15m, 30m, 600 m + 1000m
9.3	Fahrradabstellmöglichkeiten ausreichend?	11	2	
10.	Kunden/Klienten kommen aus:			
	Rohrbach		11	
	anderen Stadtteilen		5	
	von außerhalb		1	
	keine Gruppe überwiegt		5	
11.	Wie oft werden Sie beliefert?:			
	mehrmals täglich		5	
	einmal täglich		1	
	mehrmals wöchentlich		5	
	einmal wöchentlich		0	
	gelegentlich		3	
	nie		1	
12.	Arbeitsstätte geplant: Erweiterung	0	2	
	Arbeitsstätte geplant: Verkleinerung	0	2	
	Arbeitsstätte geplant: Sonstiges	2	1	ja: Umzug
	Stellung des Befragten:			siehe Liste
	insgesamt ausgewertete Fragebogen:		19	
	ausgegebene Fragebogen:		192	
	Rücklauf der verwertbaren Fragebogen:		9,9%	

Tabelle 5. Auswertung der Fragebögen für Gewerbetreibende (Fortsetzung)

Nachweis der Sanierungsnotwendigkeit

Die Notwendigkeit einer Sanierungsmaßnahme in Rohrbach ist sowohl unübersehbar als auch unabweisbar. Die Notwendigkeit zeigt sich in nahezu allen Kategorien der städtebaulichen Qualitätsmerkmale. Die nachfolgende Beschreibung stellt in ihrer Reihenfolge keine Prioritätenordnung dar, sondern orientiert sich zunächst am § 136 BauGB.

Die bauliche Beschaffenheit von Gebäuden, Wohnungen und Arbeitsstätten erfüllt in großem Umfang nicht mehr die Anforderungen, die heute an diese Gebäude gestellt werden. Dies ergibt sich aus der Befragung der betroffenen Bevölkerung sowie aus dem Augenschein der Bestandsaufnahme. Die städtebaulichen Missstände sind in verschiedenen Karten dargestellt.

Die Sanierungsnotwendigkeit ergibt sich auch daraus, dass bei der Befragung 38 der Grundstückseigentümerinnen und -eigentümer ausdrücklich erklärt haben, im nächsten Jahr Verbesserungen an ihren Gebäuden durchführen zu wollen. Berücksichtigt man, dass nur circa 35 % der Betroffenen einen Fragebogen beantwortet haben, so kann die Anzahl der Sanierungswilligen auf rund 100 geschätzt werden. Diese Zahl entspricht auch dem bei der Bestandsaufnahme gewonnenen Eindruck.

Die Zugänglichkeit der Grundstücke ist in weiten Bereichen höchst riskant. Die bisherige Bebauung hat sich an vielen Stellen so entwickelt, dass sich vorne an der Straße ein Haus befindet mit einer eigenen Flurstücknummer und dahinter 2, 3 oder 4 Häuser, die alle nur über das vorderste Grundstück erschlossen sind, die in vielen Fällen keine direkte Zufahrt haben, so dass weder der Müll abtransportiert werden kann, noch können Kranke oder Gehbehinderte durch Sanitätsfahrzeuge direkt am Haus abgeholt werden, noch kann im Brandfall die Feuerwehr über Leitern direkte Rettungsmaßnahmen durchführen, da die entsprechenden Fahrzeuge nicht bis zu dem Gebäude vordringen können.

In Alt-Rohrbach wurden von den Befragten vor allem Anregungen und Bedenken im Hinblick auf den fließenden und ruhenden Verkehr gemacht. Die Straßen und Wege sind vielfach zu eng, um den einzelnen Verkehrsteilnehmern (zum Beispiel

Fußgänger- und PKW-Verkehr) eigene Bereiche zuzuweisen. Es muss in weiten Teilen davon ausgegangen werden, dass Maßnahmen für den Verkehr durchgeführt werden müssen. Gleiches gilt für die Parkierung. Da die zur Verfügung stehende Fläche für die Parkierung zu klein ist, um den Bedarf zu befriedigen, sind - wie von den Befragten umfangreich gefordert - entsprechende Maßnahmen durchzuführen.

Das Untersuchungsgebiet ist nur mit relativ kleinen Grünflächen ausgestattet. Spielplätze werden insbesondere für Kinder im Alter von 0 bis 6 Jahren vermisst. Im Untersuchungsgebiet befindet sich kein einziger Spielplatz. Ausnahme ist ein Bolzplatz, der jedoch für eine andere Altersgruppe vorbehalten bleibt.

Die wirtschaftliche Situation des Gebietes hat unter der Etablierung des Gewerbegebietes Rohrbach-Süd sehr gelitten. Die Versorgungslage für den täglichen Bedarf wird von vielen Befragten angesprochen.

Die Schallemissionen in Teilen des Untersuchungsgebietes sind erheblich bis unerträglich und überschreiten die vorgeschriebenen Maße.

Das Strukturproblem, das durch die Barriere der Karlsruher Straße/Römerstraße zwischen Ost- und West-Rohrbach entstand, wird in dieser Form von der Bevölkerung nicht hingenommen. Entscheidende Veränderungen in der Verbindung von Ost-Rohrbach nach West-Rohrbach und umgekehrt werden gefordert.

„Rohrbach Markt“ ist das Zentrum von Rohrbach, aber in einem desolaten Zustand, vom Verkehr überlastet, wirtschaftlich strukturell unterbesetzt. Gestalterisch abschreckend kann dieser zentrale Raum seine städtebauliche Funktion nicht erfüllen. Planungen für eine Verbesserung sind bereits vorgesehen. Ihre Realisation gehört zu den wichtigsten Sanierungsmaßnahmen.

Im ganzen Untersuchungsgebiet konnte kein öffentlicher Raum festgestellt werden, der auch nur annähernd den heutigen Anforderungen und Erwartungen der Bevölkerung entspricht. Allein die Junkergasse hat eine gewisse Atmosphäre, weil dort die Privathäuser zum Teil in Stand gesetzt wurden und in der öffentlichen Fläche nichts geschah und dadurch ein sehr alter Großpflasterbelag zwar unbequem aber ästhetisch passend ist. Fast alle öffentlichen

Bereiche im Untersuchungsgebiet warten auf die Sanierungsmaßnahme.

Der Rohrbach, einst Anlass für das Entstehen dieser Siedlung, wurde so verdolt, dass von ihm im Untersuchungsgebiet nichts mehr zu sehen ist. Im Rahmen der Stadtgestaltung muss dieser Zustand überprüft werden.

Das Untersuchungsgebiet besitzt allerdings auch große Bereiche, deren Bebauung relativ neu ist. Deswegen wird dringend die Reduktion der Fläche des Sanierungsgebietes im Verhältnis zum Untersuchungsgebiet empfohlen.

Öffentlichkeitsarbeit

Bei den vielen Ortsbegehungen im Rahmen der Bearbeitung der Vorbereitenden Untersuchungen, insbesondere auch bei der Fotodokumentation, ergaben sich Gespräche mit den Bewohnerinnen und Bewohnern. Diese waren rechtzeitig durch die Presse, aber auch den Begleitbrief zu den Fragebogen, über die beabsichtigte Sanierungsmaßnahme informiert. Hinzu kam, dass die an den Vorbereitenden Untersuchungen beteiligten Mitarbeiter Ausweise der Stadt Heidelberg hatten, die darüber informierten, wozu die Bestandsaufnahme und vor allem auch die Fotos erforderlich sind. Auch der Hinweis auf § 138 BauGB war schriftlich vorhanden und wurde immer wieder den betroffenen Bürgerinnen und Bürgern vorgelegt, um rechtmäßiges Handeln nachzuweisen. Unbeeindruckt davon haben einige Grundstücksbesitzerinnen und Grundstücksbesitzer mit allen verfügbaren Mitteln versucht und in wenigen Fällen auch erreicht, dass vor allem die Fotodokumentation in diesen Fällen nicht erfolgen konnte.

In den meisten Fällen stellte sich aber in den Gesprächen heraus, dass die Betroffenen nicht die geringste Vorstellung hatten, was eine Sanierungsmaßnahme bedeutet. In Einzelgesprächen musste dann über wesentliche Punkte einer Sanierungsmaßnahme informiert werden, um die teilweise vorhandenen Schreckensszenarien einer Sanierung zu neutralisieren.

Auch in der Fragebogenaktion hat sich gezeigt, dass viele Antworten auf verschiedene Fragen nur so interpretiert werden können, dass über eine Sanierungsmaßnahme und ihre Vorteile für die einzelnen Bewohnerinnen und Bewohner nicht die geringste Information vorhanden war.

Am 31.07.2006 wurde in Rohrbach eine Bürgerversammlung zum Thema Sanierung durchgeführt. Zu dieser Bürgerversammlung wurde eine ausführliche Einladung konzipiert, damit möglichst viele Betroffene veranlasst werden, zur Bürgerversammlung zu erscheinen. Ein Exemplar dieser Einladung befindet sich im Anschluss an diesen Abschnitt.

Zur Bürgerversammlung kamen zwischen 150 und 200 Besucher. Es wurde ausführlich darüber berichtet, was eine Sanierungsmaßnahme

bedeutet. Dazu gehörten der Ablauf und das Verfahren einer Sanierungsmaßnahme, aber auch die Darstellung der Möglichkeiten, die sich durch eine solche Maßnahme für die Bürgerinnen und Bürger eröffnen. Circa 45 Minuten wurde dann über die bisherigen Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen berichtet.

Daran anschließend hatten die Besucher die Möglichkeit, Fragen zu stellen. Der Schwerpunkt bei diesen Fragen betraf vor allem, was die Bürgerinnen und Bürger zu dieser Sanierung bezahlen müssen. Von anderen Sanierungsmaßnahmen (Rheinland-Pfalz und Umgebung Heilbronn) wurde berichtet, dass am Ende der Sanierung hohe Ausgleichszahlungen von den Bürgerinnen und Bürgern entrichtet werden mussten. Hier wollten sie wissen, wie hoch diese Zahlungen sein werden. Auch die Auskunft, dass es bei einem „vereinfachten Verfahren“ keine Ausgleichszahlungen gibt, konnte nicht befriedigen, denn daraufhin wurde behauptet, dass die Stadt Heidelberg dann über Grundsteuererhöhungen oder andere Erhöhungen versuchen würde, wieder zu ihrem Geld zu kommen. Besucher, die keine Erfahrung über andere Sanierungsmaßnahmen hatten, beklagten sich über die bisher ihrer Ansicht nach nicht ausreichende Informationsmöglichkeit über eine Sanierungsmaßnahme.

Die Bürgerversammlung am 31.07.2006 war ein erster Schritt, um einen besseren Kontakt zur betroffenen Bevölkerung herzustellen. Es muss jedoch davon ausgegangen werden, dass dies nicht die einzige Bürgerversammlung gewesen sein kann, sondern dass auch im Vorfeld zu einer möglichen Sanierungsmaßnahme eine aktive Informationspolitik verfolgt werden muss. Auch wird dringend empfohlen, während der Durchführung der Sanierung mindestens einmal jährlich eine Bürgerversammlung durchzuführen und andere Mittel, eventuell mit Hilfe des Stadtteilvereins, einzusetzen.

**Bürgerversammlung zum
Sanierungsvorhaben Rohrbach
Informationsabend in der Eichendorffhalle**

**Montag, 31.07.2006
19.00 Uhr**



Welche Auswirkungen hat ein Sanierungsgebiet für die Bürger ?

Jeder kann fragen -

Alle Fragen werden beantwortet

Ziele und Verfahren des Sanierungsvorhabens

Ziel einer Sanierung ist es, die Aufenthalts- und Lebensqualität im Sanierungsgebiet für Bewohner, Beschäftigte, Eigentümer, Besucher und Andere zu verbessern.

Um dies zu erreichen, gibt es nach der Festlegung als Sanierungsgebiet Zuschüsse aus dem Landessanierungsprogramm, sowohl für städtische Bauvorhaben, aber vor allem für private Eigentümer, die ihre Häuser modernisieren und instand setzen.

Um zur Förderung in das Landessanierungsprogramm aufgenommen zu werden, sind nach Baugesetzbuch „Vorbereitende Untersuchungen“ erforderlich. Diese „Vorbereitenden Untersuchungen“ werden zur Zeit vom Architekturbüro Prof. Lothar Götz, Heidelberg, durchgeführt. Sie sind noch nicht abgeschlossen. In den „Vorbereitenden Untersuchungen“ soll festgestellt werden, ob sich ein bestimmtes Gebiet für eine Sanierungsmaßnahme eignet.

Alle wichtigen Entscheidungen im Rahmen der Sanierungsmaßnahme trifft der Gemeinderat der Stadt Heidelberg. Zum Beispiel

- **Die Größe und Abgrenzung des Sanierungsgebietes**
- **Satzungsbeschluß zur förmlichen Festsetzung**
- **Beginn und Ende der Sanierungsmaßnahme**
- **Sanierungsziele**
- **Richtlinien für die Förderung**
- **Laufende Beteiligung der betroffenen Bürger**
- **Der Gemeinderat ist bei seinen Beschlüssen an das Baugesetzbuch gebunden**

In den „Vorbereitenden Untersuchungen“ werden beispielhaft Sanierungsziele vorgeschlagen, über welche aber endgültig der Gemeinderat entscheidet.

- **Rohrbach muß Rohrbach bleiben und gleichzeitig die Anforderungen der Gegenwart und absehbaren Zukunft meistern**
- **Erhalt und Sicherung der historischen Bausubstanz - Sicherung der Identität**
- **Verbesserung der Baustruktur - Modernisierung und Instandsetzung**
- **Verbesserung der Infrastruktur, zum Beispiel altersgerechte Spielplätze**
- **Verbesserung der Bedingungen für Handel und Gewerbe**
- **Vorhandene Werte unterstützen und stärken, vorhandene Mängel reduzieren**
- **Verbesserung des öffentlichen Raumes (Plätze und Straßen)**
- **Verbesserung der Situation „Rohrbach Markt“**
- **Verbesserung der Zugänglichkeit von Grundstücken**
- **Verbesserung der Parkierung**
- **Und anderes mehr**

Grundsätze für den Sozialplan

Der Gemeinderat hat am 11.03.1997 in Zusammenhang mit der Sanierungsmaßnahme Altstadt I Grundsätze für die Verwirklichung des Sozialplans beschlossen (Sozialrahmenprogramm). Diese Grundsätze enthalten die Möglichkeiten, die eine Gemeinde mit der Verwirklichung von städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen, die sich voraussichtlich nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der in einem Sanierungsgebiet wohnenden und arbeitenden Menschen auswirken, berücksichtigen muss.

Insbesondere sollen damit nachteilige Auswirkungen auf die von einer Sanierung Betroffenen vermieden oder gemindert werden. Die damals beschlossenen Grundsätze haben sich bestens bewährt, so dass sie auch bei dem beabsichtigten Sanierungsgebiet Rohrbach angewendet werden sollen.

Es ist zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht möglich, genaue Aussagen über die Anzahl der notwendigen Umsetzungen von Wohnungs- und Gewerbemietern zu machen. Die Anzahl wird aber sicher geringer sein als bei der Altstadtsanierung Heidelberg. Der Sozialplan entwickelt sich jedoch erst mit der Fortdauer der Sanierungsmaßnahme.

Die Gesellschaft für Grund- und Hausbesitz wird sich als Sanierungsträgerin der Stadt Heidelberg intensiv um jeden Haushalt und jeden Gewerbebetrieb, der von einer möglichen Sanierung betroffen wird, kümmern. Dabei steht der gesamte Wohnungsbestand und die Gewerberäume der Gesellschaft vorrangig zur Verfügung.

Wesentlich ist auch die Bestimmung, dass bei Modernisierungsvereinbarungen mit Hauseigentümerinnen und -eigentümern der Stadt ein Belegungsrecht eingeräumt und die Miete auf ein erträgliches Maß festgelegt wird.

Die anfallenden Umzugskosten werden ebenso übernommen wie die sonstigen finanziellen Aufwendungen, die bei einem Umzug auftreten.

Kosten- und Finanzierungsübersicht

<u>Ausgaben</u>	Euro
Vorbereitung der Sanierung	
Vorbereitende Untersuchungen	100.000,00
Weitere Vorbereitung der Sanierung	100.000,00
Ordnungsmaßnahmen	
Grunderwerb	500.000,00
Umzug von Bewohnern und Betrieben	100.000,00
Freilegung von Grundstücken	300.000,00
Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen	3.000.000,00
Sonstige Ordnungsmaßnahmen	100.000,00
Baumaßnahmen	
Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden in privatem Eigentum	3.000.000,00
Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden in Eigentum der Gemeinde	500.000,00
Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen	500.000,00
Sonstige Baumaßnahmen	50.000,00
<u>Vergütung für Beauftragte</u>	<u>450.000,00</u>
Summe der Ausgaben	8.700.000,00

<u>Einnahmen</u>	
<u>Veräußerung von Grundstücken</u>	<u>500.000,00</u>
Summe der Einnahmen	500.000,00

<u>Beantragter Förderrahmen</u>	
<u>(ohne Grundstückskäufe und -verkäufe)</u>	8.200.000,00

Abwägen der verschiedenen Sanierungsverfahren

Vor der Abwägung ist bei der Sanierungsmaßnahme Heidelberg-Rohrbach wichtig, dass § 142.1 Satz 2

„Das Sanierungsgebiet ist so zu begrenzen, dass sich die Sanierung zweckmäßig durchführen lässt.“

berücksichtigt wird. Wie schon erwähnt, muss das Untersuchungsgebiet erheblich reduziert werden, um der Anforderung § 142.1, Satz 2, zu entsprechen.

Unter dieser Voraussetzung kann zwischen dem herkömmlichen und dem vereinfachten Sanierungsverfahren abgewogen werden. Dabei ist bei der Sanierungsmaßnahme Heidelberg-Rohrbach davon auszugehen, dass es keine wesentlichen Bodenwertsteigerungen durch die Sanierungsmaßnahme geben wird. Dies kann aus den Vorbereitenden Untersuchungen mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit prognostiziert werden. Daher liegt es nahe, auf das herkömmliche Sanierungsverfahren zu verzichten und sich den Möglichkeiten des vereinfachten Sanierungsverfahrens zuzuwenden. Für das vereinfachte Sanierungsverfahren sprechen vor allem 2 Argumente:

- Die betroffene Bevölkerung ist, von Ausnahmen abgesehen, nicht in der Lage, der Prognose zu glauben, dass es keine wesentlichen Bodenwertsteigerungen geben wird. Durch diese Unsicherheit wird die Teilnahmebereitschaft der betroffenen Eigentümer an der Sanierungsmaßnahme erheblich reduziert. Die Betroffenen versuchen, durch Nicht-Teilnahme das Risiko für spätere Ausgleichsbeiträge zu minimieren. Dieses ausschließlich durch Unsicherheit begründete Verhalten erschwert das Erreichen der Sanierungsziele und stellt den Erfolg der Sanierungsmaßnahme insgesamt in Frage. Wenn aber den betroffenen Eigentümern von vornherein vermittelt wird, dass es auf der Grundlage des BauGB keine Ausgleichsabgaben geben kann, entfällt die beschriebene Unsicherheit und die Betroffenen sind bereit, sich an der Sanierungsmaßnahme zu beteiligen und dadurch beizutragen, dass die Sanierungsziele weitestgehend erreicht werden.

- Beim vereinfachten Verfahren ist der Betreuungs- und Verwaltungsaufwand erheblich geringer. Er ist aber auch unnötig, weil von vornherein nach den Ergebnissen der Vorbereitenden Untersuchungen festgestellt werden kann, dass es bei der Sanierungsmaßnahme Heidelberg-Rohrbach keine wesentlichen Bodenwertsteigerungen geben wird. Trotz dieser Erkenntnis wäre beim herkömmlichen Verfahren ein erheblicher Verwaltungs- und Betreuungsaufwand erforderlich. Dieser Betreuungs- und Verwaltungsaufwand würde mögliche geringfügige Ausgleichsabgaben weit übersteigen.

Zusammenfassend ist daher festzustellen, dass nach Abwägen des auf Grund der Vorbereitenden Untersuchungen sich ergebenden Sanierungsablaufes nur das vereinfachte Verfahren in Frage kommt.

Das vereinfachte Verfahren nach § 142 und § 144 BauGB bietet verschiedene Variationsmöglichkeiten. Die Vorbereitenden Untersuchungen haben hierbei eindeutig ergeben, dass beim vereinfachten Verfahren auf die Anwendung von §§ 144.1 und 144.2 keinesfalls verzichtet werden kann. In sehr vielen Situationen ist bereits nach dem Ergebnis der Vorbereitenden Untersuchungen abzusehen, dass keinesfalls auf die Genehmigungspflicht der möglicherweise nicht genehmigungspflichtigen Vorhaben entsprechend § 144.1 verzichtet werden kann. Ohne Einsatz von § 144.1 wären die Sanierungsziele nicht zu erreichen.

Gleiches gilt für § 144.2, insbesondere Ziffer 1 und 5. Auch die Bestimmungen von § 144.2 müssen daher voll zur Anwendung kommen, um die Sanierungsziele zu erreichen. Dabei wird auf die in Rohrbach verbreitete Tradition, Grundstücksteilungen auch in extremer Form vorzunehmen, besonders hingewiesen.

Zusammenfassend wird daher vorgeschlagen, das vereinfachte Verfahren unter Anwendung von § 144.1 und § 144.2 BauGB anzuwenden.

Neuordnungskonzept

Der öffentliche Raum

Der öffentliche Raum ist ein Schwerpunkt des Neuordnungskonzeptes im Sanierungsgebiet Rohrbach. Während eine große Zahl von Grundstücksbesitzerinnen und -besitzern in der Vergangenheit mit privaten Mitteln ihre Gebäude modernisiert und in Stand gesetzt haben, konnte ein solches Verhalten im öffentlichen Raum nicht festgestellt werden. Es gehört daher zum Neuordnungskonzept, dass insbesondere der öffentliche Raum ein Schwerpunkt der Sanierungsmaßnahme sein muss.

Die Neuordnung des öffentlichen Raumes gliedert sich in eine große Zahl von Einzelmaßnahmen.

- Neugestaltung Rohrbach Markt
Zu diesem Teil des Konzepts „Der öffentliche Raum“ wurde wegen der besonderen Bedeutung in einem gesonderten Abschnitt Stellung genommen.
 - Bereich altes Rathaus/Rathausstraße/Amalienstraße/Heidelberger Straße/Seckenheimer Gässchen
 - Kreuzung Rathausstraße/Bierhelder Weg/Leimer Straße
 - Bierhelder Weg/Kühler Grund/Siegelsmauer/Am Heiligenhaus
 - Am Heiligenhaus/Am Müllenberg
 - Achim-von-Arnim-Straße/Heidelberger Straße
 - Schulhof mit Heidelberger Straße, Freiflächen Sporthalle
 - Grünraum im Bereich der Evangelischen Kirche/Am Heiligenhaus/Altes Schulhaus/Pfarrhaus/Evangelischer Kindergarten
 - Kerweplatz an der Achim-von-Arnim-Straße
 - Grünfläche am Ende der Junkergasse
 - ortstypisches Fußwegenetz mit Saulauf/Heinrich-Kaltschmidt-Straße/Seckenheimer Gässchen
 - „Garagenhof“ zwischen Herrenwiesenstraße und Karlsruher Straße/Rathausstraße, soweit dieser Garagenhof im Sanierungsgebiet bleibt.
 - Zum öffentlichen Raum gehören auch die öffentlichen Verkehrswege. Die Rathausstraße bedarf dringend einer Renovierung in Bezug auf öffentliches Grün und Oberflächen.
- Für alle Geh- und Fahrwege in Alt-Rohrbach sind neue Oberflächen erforderlich, um dem öffentlichen Raum einen entsprechenden Wert zu geben.
 - Die Beleuchtung ist ein wichtiges Element für die Milieu-Bildung einerseits und für die Sicherheit der Bürgerinnen und Bürger andererseits. Es ist ein Beleuchtungskonzept zu entwickeln, in welchem festgelegt wird, wo Lichtakzente mit erhöhter Beleuchtungsstärke vorgesehen werden sollen.
 - Für die allgemeine Straßenbeleuchtung ist ein Beleuchtungskonzept zu entwickeln, welches der öffentlichen Fläche eine angemessene Beleuchtungsstärke gibt, aber nicht die Privaträume der Häuser beeinträchtigt.
 - Öffentliche Gebäude, die als Merkzeichen auch in der Beleuchtung herausgestellt werden sollen, sind vor allem die Evangelische Kirche und das alte Rathaus. Sofern die Katholische Kirche im Sanierungsgebiet verbleibt, ist auch deren Kirchturm ein wichtiges Merkzeichen, das in das Beleuchtungskonzept einbezogen werden sollte.
 - In das Beleuchtungskonzept sind auch die privaten Werbeanlagen, sofern sie beleuchtet sind, einzubeziehen.
 - Für private Werbeanlagen ist ein Werbekonzept zu entwickeln, das der Bevölkerung die erforderlichen Informationen vermittelt, aber den städtischen Raum ungestört lässt.
 - Die „Stadtmöbel“ wie zum Beispiel Papierkörbe, Poller, Telefonzellen, Litfaßsäulen, Bänke und Hundekotbehälter sind konzeptionell zu lokalisieren und gestalterisch aufeinander abzustimmen.

Rohrbach Markt

Im Stadtteilrahmenplan Teil 1, Seite III, hat Frau Oberbürgermeisterin Beate Weber gefordert:

„Auch in der Zukunft geht es darum, den historischen Kern und die Vielfalt der neuen Quartiere nicht voneinander abzukoppeln, sondern besser zu verbinden.“

„Eine besondere Herausforderung ist die bessere städtebauliche Integration der Quartiere westlich und östlich der den Stadtteil durchschneidenden Hauptverkehrsachse.“

Diesem politischen Postulat ist zu folgen und ein Konzept zu entwickeln, in welchem Rohrbach Markt nicht mehr Barriere zwischen den Ortsteilen von Rohrbach ist sondern ein Gelenk. Diese städtebauliche Gelenkfunktion kann Rohrbach Markt nur leisten, wenn der Bezeichnung dieses Ortes auch die darin enthaltene Funktion folgt. Für Rohrbach Markt muss ein „Marktkonzept“ entwickelt werden. Damit ist kein Wochenmarkt gemeint, denn dieser würde die städtebauliche Gelenkfunktion nicht erfüllen können, sondern ein „Marktzentrum“. Die vorhandenen Elemente eines Marktes müssen gestärkt werden, wie zum Beispiel die Einzelhandelsgeschäfte, das Hotel, Banken und alles, was sich sonst in der Peripherie von Rohrbach Markt befindet. Darüber hinaus muss aber in einem Konzept entwickelt werden, welche Handelszentren entstehen müssen, um die oben beschriebenen städtebaulichen Funktionen zu erfüllen. Es ist genügend Raum und Fläche vorhanden, um dies zu leisten.

In dem beiliegenden Konzeptplan ist symbolhaft dargestellt, wie Rohrbach Markt zu einem Marktzentrum entwickelt werden kann. Die symbolhafte Darstellung ist weder ein Bebauungsplan noch etwas ähnliches, sondern die Darstellung der erforderlichen Funktionen.

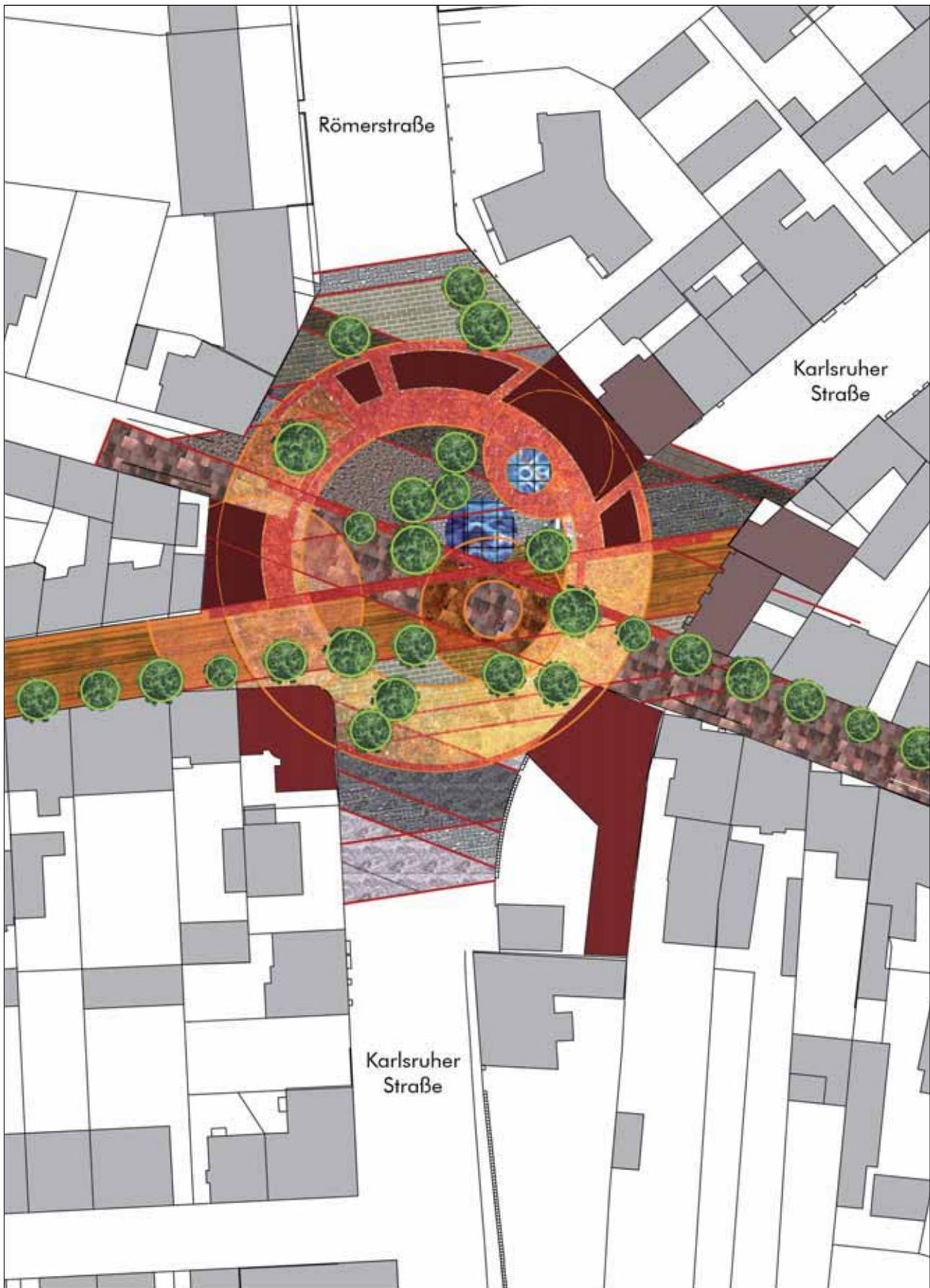
Um die städtebauliche Gelenkfunktion zwischen den Ortsteilen Rohrbach zu erfüllen, ist es notwendig, die Hauptrichtungen aus den Ortsteilen mit in die Gestaltung der Gebäude und des Platzes aufzunehmen. Die wesentlichen Richtungen sind die Rathausstraße und die Heinrich-Fuchs-Straße. Diese beiden Richtungen stellen die wichtigsten Stadtachsen in Alt-Rohrbach und in West-Rohrbach dar. Durch das Zusammenführen, das Verschränken und Verschneiden dieser beiden Achsen wird die verbindende Funktion von Rohrbach Markt für alle deutlich.

Es ist selbstverständlich, dass darüber hinaus die üblichen stadtgestalterischen Mittel, wie Grün, Wasser, Farbe und Licht einzubeziehen sind.

Der Verkehr hat sich auf eine kurze Distanz innerhalb von Rohrbach Markt der städtebaulichen Gelenkfunktion unterzuordnen.

Dies sind die Konsequenzen aus dem politischen Postulat von Frau Oberbürgermeisterin Beate Weber im Stadtteilrahmenplan.

Aus der Barriere Rohrbach Markt muss das Zentrum Rohrbach Markt werden.



**Symbolische Visualisierung
Konzept Rohrbach Markt**

Rohrbach Markt als Zentrum und Marktplatz
ohne Maßstab

20.07.2006



Prof. Lothar Götz, Architekt
Handschuhseimer Landstraße 16
69120 Heidelberg

Modernisierung und Instandhaltung

Die Modernisierung und Instandhaltung der vorhandenen Baustruktur muss ein zweiter Schwerpunkt der Sanierungsmaßnahme Rohrbach sein. Die Baustruktur besteht im Wesentlichen aus privaten Wohngebäuden oder gemischt genutzten Gebäuden. Deswegen wird auch der Schwerpunkt der Modernisierung und Instandhaltung der Baustruktur vor allem eine Förderung des privaten Sektors sein. Bei der Modernisierung und Instandhaltung der privaten Gebäude ist vor allem darauf zu achten, dass die ortstypische Baustruktur erhalten bleibt. Das bedeutet aber keine historisierende Architektur sondern die Erhaltung einzelner Bauten in ihren wesentlichen Bestandteilen und Formen.

Sofern Neubauten erforderlich sind, können hier auch aktuelle Bauformen verwendet werden, aber in den Materialien und dem Maßstab müssen sie sich der vorhandenen Rohrbacher Baustruktur anpassen.

Eine kompetente Beratung und Betreuung der privaten Baumaßnahmen ist eine entscheidende Voraussetzung für das Gelingen der Sanierungsmaßnahme.

Die Modernisierung und Instandhaltung der Baustruktur ist nur förderfähig, wenn die aktuellen Bestimmungen der Energieeinsparverordnung voll berücksichtigt werden. Die neuesten Erkenntnisse des Wärmeschutzes und der technischen Anlagen sind anzuwenden.

Sanierung Rohrbach Vorbereitende Untersuchungen

Konzept Gebäude- und Grundstücksstruktur

M 1:3500

Legende

-  Gestaltmangel
-  Gebäude mit Sanierungsbedarf
-  Gebäude mit Mängeln im Detail
-  Von Eigentümern für 2007 geplantes Sanierungsvorhaben
-  Grundstücksstruktur mit Handlungsbedarf
-  Gebäude auf einer Grundstücksstruktur mit Handlungsbedarf
-  Besondere Problemsituation mit Handlungsbedarf



Prof. Lothar Götz, Architekt
Handschuhheimer Landstraße 16, 69120 Heidelberg
15.07.2006



Grünkonzept

Im beiliegenden Grünkonzept ist an erster Stelle der Grünraum des evangelischen Kirchenareals zwischen Am Heiligenhaus und Bierhelder Weg zu erhalten und zu pflegen. Weiterhin sind die im Grünkonzept dargestellten grünen Privatflächen von Bebauung frei zu halten, damit diese auch in der Zukunft ihre städtebauliche Funktion erfüllen können.

Auch der vorhandene Grünraum am Nordende der Junkergasse ist zu erhalten und durch möglichst wenig Gestaltung zu beeinträchtigen. Dieser Grünraum in seiner zentralen Lage muss der Bevölkerung für alle Optionen zur Verfügung stehen.

Durch entsprechende Maßnahmen im Schulbereich und am Kerweplatz sind neue Grünräume zu schaffen. Die funktionsbedingt befestigten Flächen sind durch eine Grünstruktur, vor allem durch großkronige Bäume, zu überlagern.

Auch das städtebauliche Gelenk „Rohrbach Markt“ ist durch entsprechendes Grün zu bereichern und hat zur Attraktivität des Marktes beizutragen. Näheres ist im Abschnitt „Rohrbach Markt“ erläutert.

Die Rathausstraße kann in weiten Bereichen mindestens einseitig durch eine Bepflanzung mit Bäumen in ihrem Wert erheblich gesteigert werden. Anzahl und Dimension der Bäume sind den Gegebenheiten anzupassen.

In der Weiterführung des beiliegenden Grünkonzeptes sind Standorte für einzelne großkronige Bäume im öffentlichen Bereich zu suchen, wie zum Beispiel vor dem Gasthaus „Zur Linde“ und an der Kreuzung Rathausstraße/Leimer Weg/Bierhelder Weg. Dort ist ausreichend Platz für eine großkronige Linde.

Es scheint nicht mehrheitsfähig, den Rohrbach teilweise wieder freizulegen. Trotzdem ist in beiliegendem Grünplan ein Grünkonzept angeregt, in dem das Wasser des Rohrbaches für die Gestaltung öffentlicher Wege und Plätze einbezogen werden könnte. Der hohe gestalterische Wert, der Wasser für ein Stadtbild hat, muss in Rohrbach erst noch vermittelt werden.

In engen Straßen und Gassen ist die Möglichkeit der Fassadenbegrünung zu fördern. Beachtenswerte Beispiele im Bestand sind in der Weingasse vorhanden. Die Fassadenbegrünung kann erheblich zur Aufwertung des Stadtbildes Rohrbach beitragen.

Sanierung Rohrbach

Vorbereitende Untersuchungen

Konzept Grünflächen und Wasser
M 1:3500

Legende

- Gestaltungspotenzial im öffentlichen Raum
- Gestaltungspotenzial im privaten Raum
- Gestaltungspotenzial Wasser
- Rohrbach
- Erhaltenswerter begrünter Innenhof
- Blockrand
- Grünfläche mit besonderer Qualität
- Stützmauer
- Friedhof
- Möglicher Standort neuer Bäume
- Brunnen
- Waldgebiet
- Grenze des Untersuchungsgebietes



Prof. Lothar Götz, Architekt
Handschuhheimer Landstraße 16, 69120 Heidelberg
15.07.2006



Verkehrskonzept

Ein Verkehrskonzept ist vor allem für Alt-Rohrbach erforderlich. Hier sollten alle Wege und Straßen im Bereich von Alt-Rohrbach verkehrsberuhigt werden. Die mit der Verkehrsberuhigung verbundenen Geschwindigkeitsbegrenzungen können von allen Verkehrsteilnehmern technisch eingehalten werden. Für die bergab fahrenden Radfahrerinnen und Radfahrer sollte im nördlich angrenzenden Waldgebiet eine eigene Abfahrtstrasse gebaut werden.

Die einzige Ausnahme im verkehrsberuhigten Bereich könnte die Rathausstraße sein, die vorläufig noch eine 30-km- oder 20-km-Zone sein könnte. Gleiches gilt auch für die Herrenwiesenstraße, wobei Rathausstraße und Herrenwiesenstraße unbedingt die gleiche Geschwindigkeitsregelung haben müssen.

Es ist ein Fußwegenetz zu entwickeln, das in Teilbereichen ausschließlich Fußgängerinnen und Fußgängern vorbehalten ist.

Im Bereich Rohrbach Markt muss der Verkehr in die übergeordnete Markt- und Gelenkfunktion dieses Platzes angemessen integriert werden.

In Rohrbach-West sind keine akuten besonderen Maßnahmen erforderlich. Hier ist auf die weitere Verkehrsentwicklung zu reagieren.

Sanierung Rohrbach Vorbereitende Untersuchungen

Verkehrskonzept Geschwindigkeitszonen

M 1:3500

Legende

- Zone 50 km/h
- Zone 30 km/h
- Verkehrsberuhigte Straße
- Verkehrsberuhigtes Gebiet
- Grenzverlauf des Untersuchungsgebietes



Prof. Lothar Götz, Architekt
Handschuhsheimer Landstraße 16, 69120 Heidelberg
15.07.2006



Sanierung Rohrbach Vorbereitende Untersuchungen

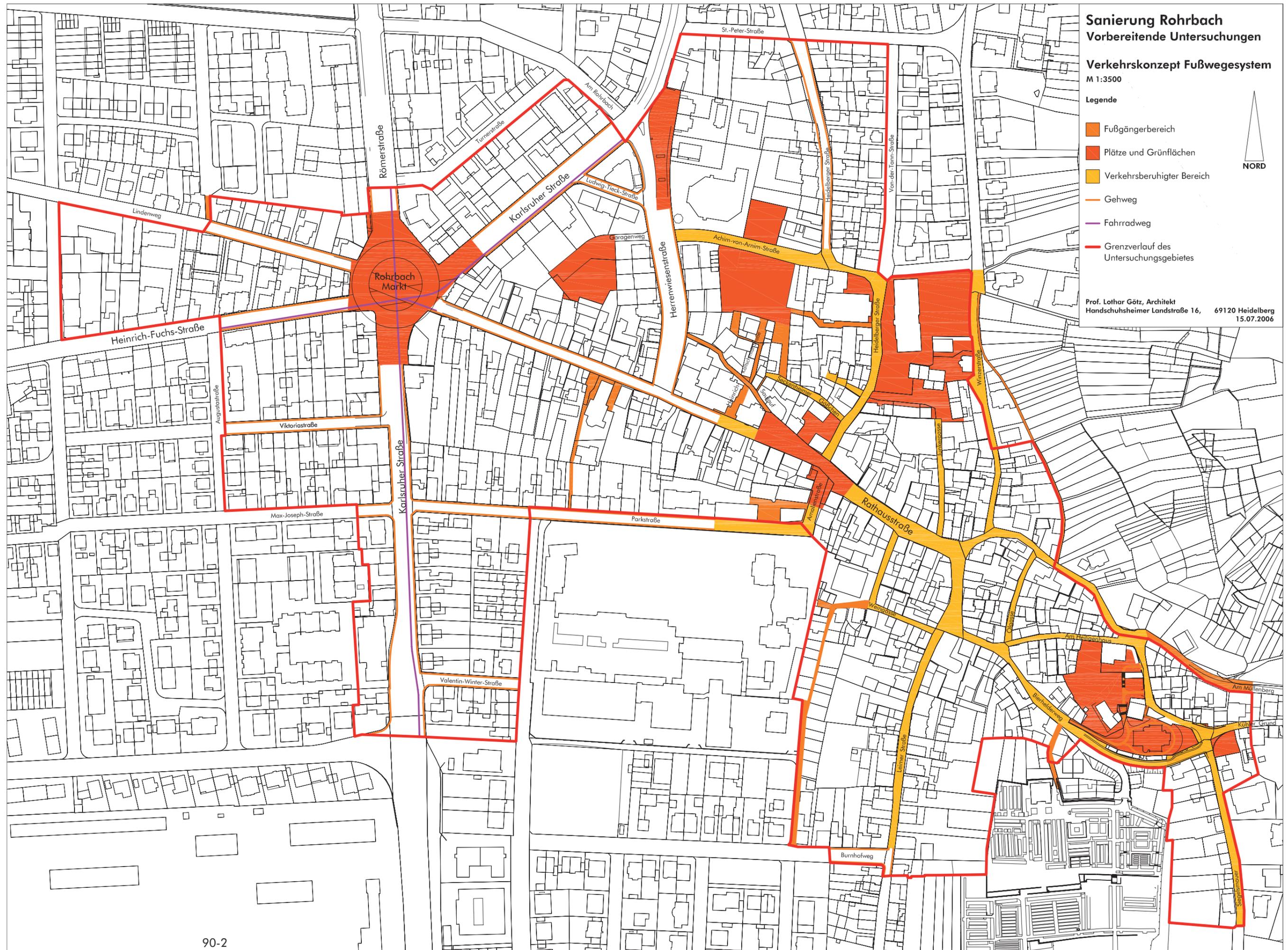
Verkehrskonzept Fußwegesystem
M 1:3500

Legende

- Fußgängerbereich
- Plätze und Grünflächen
- Verkehrsberuhigter Bereich
- Gehweg
- Fahrradweg
- Grenzverlauf des Untersuchungsgebietes



Prof. Lothar Götz, Architekt
Handschuhsheimer Landstraße 16, 69120 Heidelberg
15.07.2006



Nutzungskonzept

Beim Nutzungskonzept steht Rohrbach Markt an erster Stelle. Rohrbach Markt muss, wie der Name sagt, zu einem Markt- und Handelszentrum entwickelt werden. Rohrbach Markt muss zu einem Zentrum des Alltagslebens werden. Nur so kann es die städtebauliche Gelenkfunktion erfüllen und die Verbindung zwischen den einzelnen Teilen von Rohrbach herstellen. In diesem Zusammenhang wird vor allem auf die Forderung von Frau Oberbürgermeisterin Beate Weber im Stadtteilrahmenplan für Rohrbach und auf viele Abschnitte dieser Vorbereitenden Untersuchungen verwiesen. Vor allem ist zu Rohrbach Markt sowohl in der Bestandsaufnahme als auch in den Konzepten jeweils ein eigener Abschnitt vorhanden.

Die Nutzungsstruktur im Untersuchungsgebiet kann in zwei Bereiche eingeteilt werden.

- Wohnnutzung im östlichen und südlichen Teil des Untersuchungsgebietes als Teil von Alt-Rohrbach und die neueren Wohngebiete westlich der Römerstraße/Karlsruher Straße.
- Gemischte Nutzung Wohnen und Gewerbe vor allem in der Karlsruher Straße, der Rathausstraße und der Heinrich-Fuchs-Straße.

Die Wohnnutzung ist stabil strukturiert. Die gemischte Nutzung wird sich im Rahmen der wirtschaftlichen Entwicklung etwas weiter in die reine Wohnnutzung ausdehnen. Das gilt vor allem für Dienstleistungsbetriebe. Eine Sanierungsmaßnahme wird von diesen sehr langsam fortschreitenden Veränderungen nicht tangiert.

Durch flankierende Maßnahmen muss jedoch im Rahmen der Sanierungsmaßnahme dafür gesorgt werden, dass die Etablierung neuer Arbeitsstätten und damit zusätzlicher Arbeitsplätze erleichtert wird. Für die zukünftige Lebensqualität in Rohrbach wird entscheidend sein, ob es gelingt, mehr Arbeitsstätten ohne Umweltbelastung in Rohrbach unterzubringen, das heißt, ihre Ansiedlung im Rahmen des Möglichen zu fördern.

Die öffentlichen Dienstleistungen sind in einem guten Umfang vorhanden. Sorgfältig ist die Zahl der Kindergartenplätze zu beobachten und notfalls einzugreifen. Es sollte ein Überschuss von

10 % der erforderlichen Kindergartenplätze vorhanden sein, damit der Zuzug junger Familien angeregt wird. Diese sind für die strukturelle Entwicklung von Rohrbach von großer Bedeutung.

Zusätzlich zur theoretischen Deckung des Spielplatzbedarfs sind einige kleinere Spielplätze für die Altersgruppe 0 bis 6 Jahre einzurichten.

Das Heimatmuseum als identifikationsstiftende Einrichtung muss Möglichkeiten für eine räumliche Erweiterung und eine Erweiterung der Aktivitäten bekommen.

Im Untersuchungsgebiet gibt es keine altersgerechten Einrichtungen. Dies wäre für Alt-Rohrbach wünschenswert, damit alte Menschen die Chance haben, in ihrem Lebensbereich die letzten Jahre zu erleben.

Sanierung Rohrbach Vorbereitende Untersuchungen

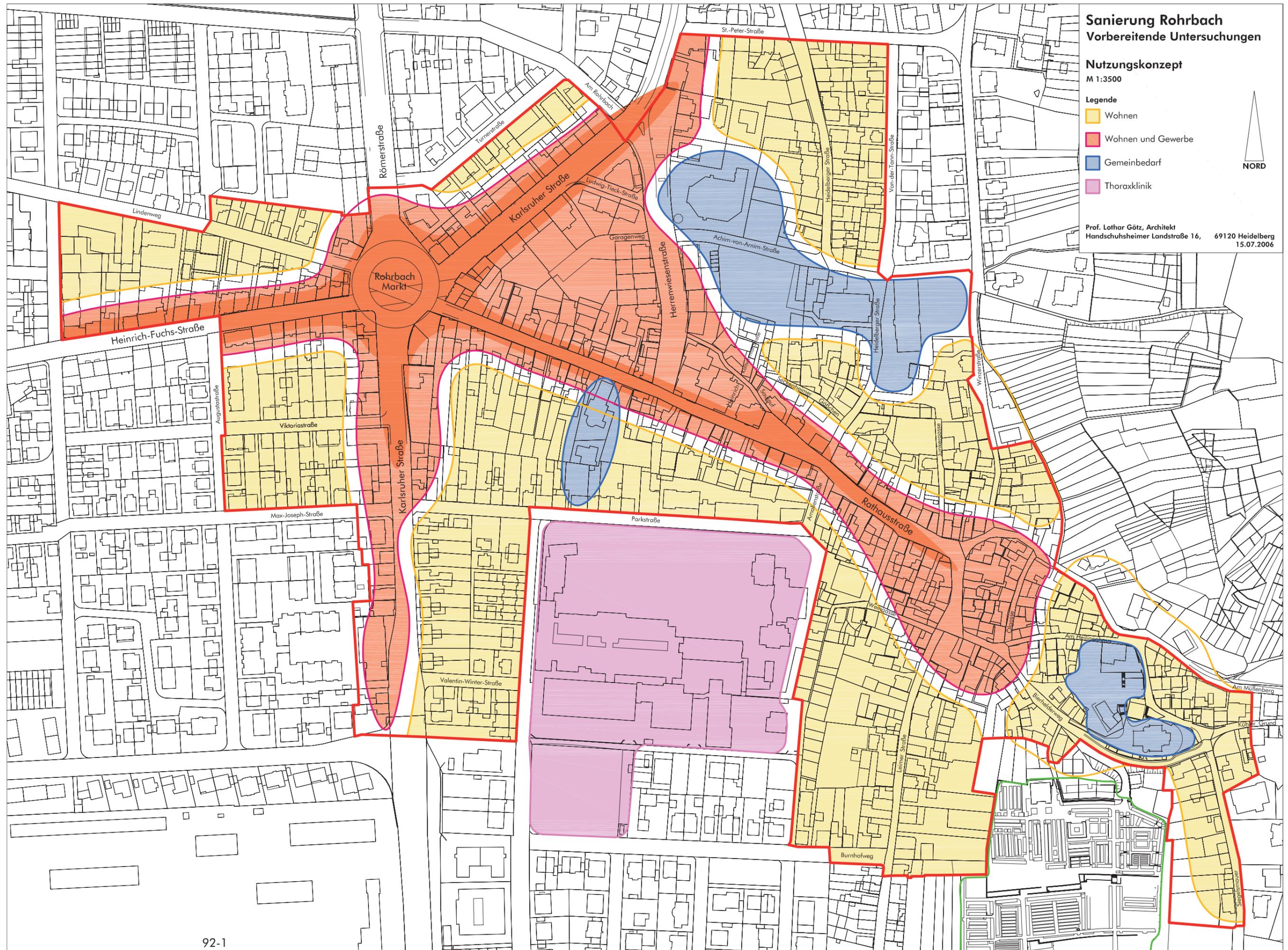
Nutzungskonzept
M 1:3500

Legende

- Wohnen
- Wohnen und Gewerbe
- Gemeinbedarf
- Thoraxklinik



Prof. Lothar Götz, Architekt
Handschuhsheimer Landstraße 16, 69120 Heidelberg
15.07.2006



Zusammenfassung des Neuordnungskonzeptes

Im Neuordnungskonzept wurde versucht, den wichtigsten Sanierungsbedarf aus den Einzelkonzepten zusammenfassend darzustellen. Der größte Bedarf besteht im öffentlichen Raum und dort vor allem am Rohrbach Markt. Rohrbach Markt und viele öffentliche Räume in Rohrbach sind neu zu ordnen und so zu gestalten, dass sie die aktuellen Anforderungen erfüllen können.

Gleiches gilt für die Modernisierung und Instandsetzung der privaten Bausubstanz. In Einzelfällen gibt es hervorragende Beispiele in Rohrbach, wie dies geschehen kann. Das Potenzial für die Schaffung eines vorbildlichen Ortsbildes ist durch viele ortsbildprägende, aber sich in schlechtem Bauzustand befindenden Gebäude vorhanden.

Ein großer Teil von Alt-Rohrbach muss verkehrsberuhigt werden. Die sich daraus ergebenden Einschränkungen müssen im Vollzug überwacht werden.

Die Begrünung muss in den beschriebenen Bereichen ergänzt und in wichtigen Teilen unbedingt erhalten bleiben. Soweit es die Öffentlichkeit mitträgt, sollte Wasser in die Gestaltung des öffentlichen Raumes einbezogen werden.

Wichtig ist eine angemessene Entscheidung über die Abgrenzung des Sanierungsgebietes, damit Fördersumme und Problemlösungen in einem vernünftigen Verhältnis stehen. Es muss am Ende der Sanierungsmaßnahme augenfällig für jeden erkennbar sein, dass sich Rohrbach durch die Sanierungsmaßnahme positiv verändert hat.

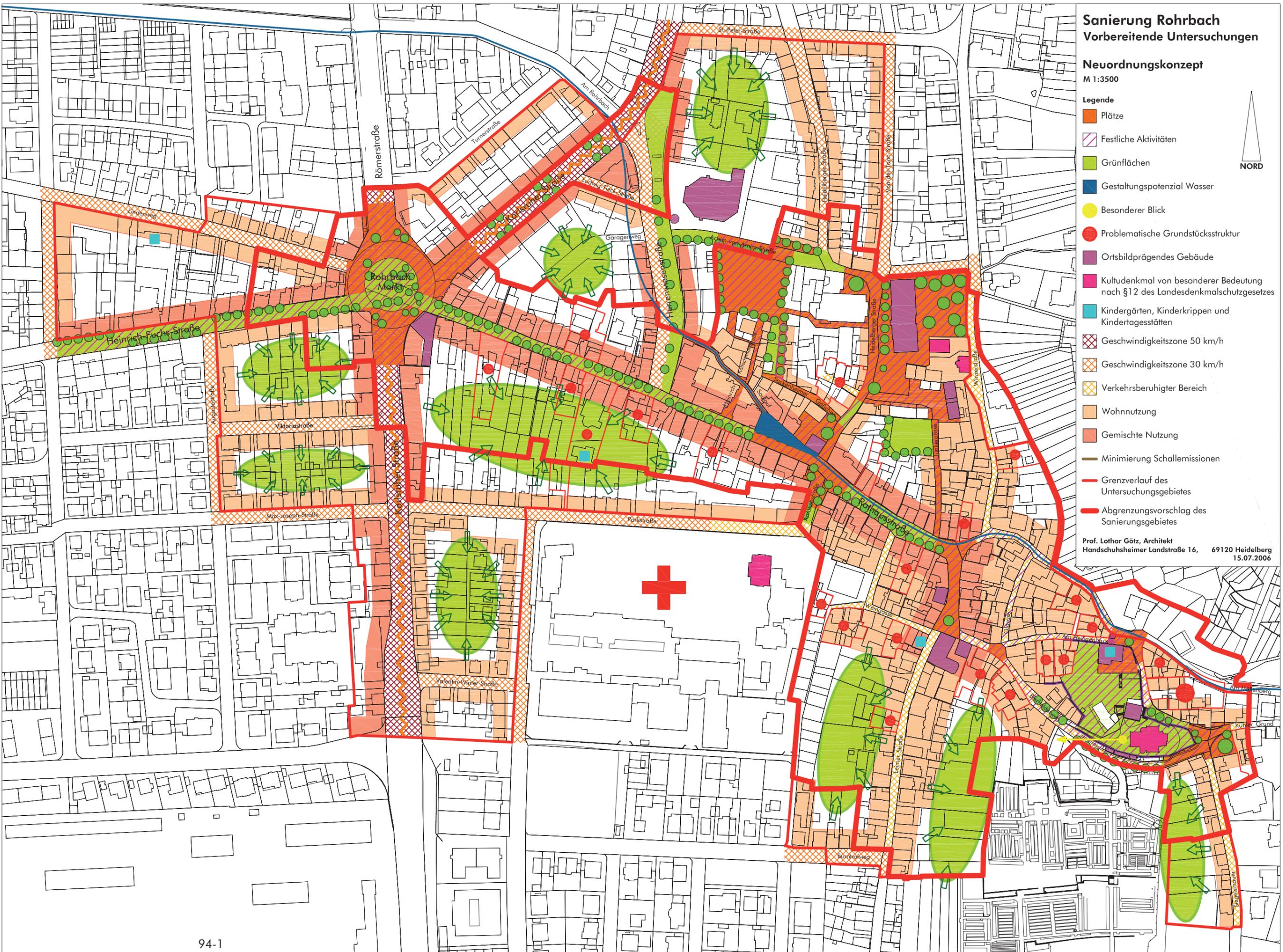
Sanierung Rohrbach Vorbereitende Untersuchungen

Neuordnungskonzept
M 1:3500

- Legende**
-  Plätze
 -  Festliche Aktivitäten
 -  Grünflächen
 -  Gestaltungspotenzial Wasser
 -  Besonderer Blick
 -  Problematische Grundstücksstruktur
 -  Ortsbildprägendes Gebäude
 -  Kultudenkmal von besonderer Bedeutung nach §12 des Landesdenkmalschutzgesetzes
 -  Kindergärten, Kinderkrippen und Kindertagesstätten
 -  Geschwindigkeitszone 50 km/h
 -  Geschwindigkeitszone 30 km/h
 -  Verkehrsberuhigter Bereich
 -  Wohnnutzung
 -  Gemischte Nutzung
 -  Minimierung Schallemissionen
 -  Grenzverlauf des Untersuchungsgebietes
 -  Abgrenzungsvorschlag des Sanierungsgebietes



Prof. Lothar Götz, Architekt
Handschuhheimer Landstraße 16, 69120 Heidelberg
15.07.2006



Abgrenzung

Für die Vorbereitenden Untersuchungen hat die Stadt Heidelberg eine Abgrenzung beschlossen, die aus der Karte ersichtlich ist. Das Gebiet hat eine Größe von 25,4 ha. Es wurde berichtet, dass ein ursprünglich vorgesehenes Untersuchungsgebiet noch wesentlich größer war. Für die besondere Größe des Untersuchungsgebietes hat die Stadt Heidelberg vor allem zwei Argumente:

- Einerseits sollte Alt-Rohrbach mit dem dort vorhandenen städtebaulichen Potenzial in das Untersuchungsgebiet aufgenommen werden.
- Andererseits wollte man, dass Rohrbach Markt als zentrales und größtes Problem des Stadtteils Rohrbach mit in das Untersuchungsgebiet kommt, einschließlich der Römerstraße und Karlsruher Straße wegen den dort vorhandenen, sehr belastenden Schallemissionen.

Beide Argumente sind nachvollziehbar, führen aber zu einem außergewöhnlich großen Untersuchungsgebiet.

Die beiden Argumente machen deutlich, dass es zwei verschiedene Problemfelder gibt. Bei Alt-Rohrbach kann man feststellen, dass es sich um ein typisches Sanierungsgebiet nach BauGB handelt. Das Gebiet erfüllt die heutigen Erwartungen der Bevölkerung an die Lebensqualität in vielen Kategorien noch nicht. Der Bereich Römerstraße/Karlsruher Straße hat aber nur ein Problemfeld: der Verkehr und die von ihm ausgehenden Emissionen. Dort handelt es sich ansonsten um relativ neue Baugebiete in einem adäquaten städtebaulichen Rahmen.

Es stellt sich die Frage, ob diese neuen Baugebiete in ein großes Sanierungsgebiet aufgenommen werden sollen, da außer Schallschutz nur noch übliche Reparaturarbeiten an den Gebäuden auszuführen wären.

Für die sich abzeichnenden erforderlichen Maßnahmen im gesamten Untersuchungsgebiet würden sehr umfangreiche Finanzmittel benötigt. Es ist zu befürchten, dass diese in der erforderlichen Größenordnung nicht zur Verfügung stehen. In einem solchen Fall würden weder für Alt-Rohrbach noch für die Schallschutzmaßnahmen im Bereich Römerstraße/Karlsruher Straße die Sanierungsziele erreicht werden können.

Auf Grund dieser Bedenken wird ein Sanierungsgebiet vorgeschlagen, das immer noch 14,5 ha umfasst. Es enthält Alt-Rohrbach und den zentralen Problembereich Rohrbach Markt. Um hier die Sanierungsziele zu erreichen, werden immer noch erhebliche Finanzmittel benötigt. Es wird sehr schwierig sein, selbst diese Finanzmittel für das verkleinerte Gebiet für eine Sanierungsmaßnahme von Land und Stadt bereit gestellt zu bekommen. Die Größe des Sanierungsgebietes, die Sanierungsziele und ein realistischer Förderrahmen müssen aufeinander abgestimmt werden.

Sanierung Rohrbach Vorbereitende Untersuchungen

Eingrenzung des Sanierungsgebietes

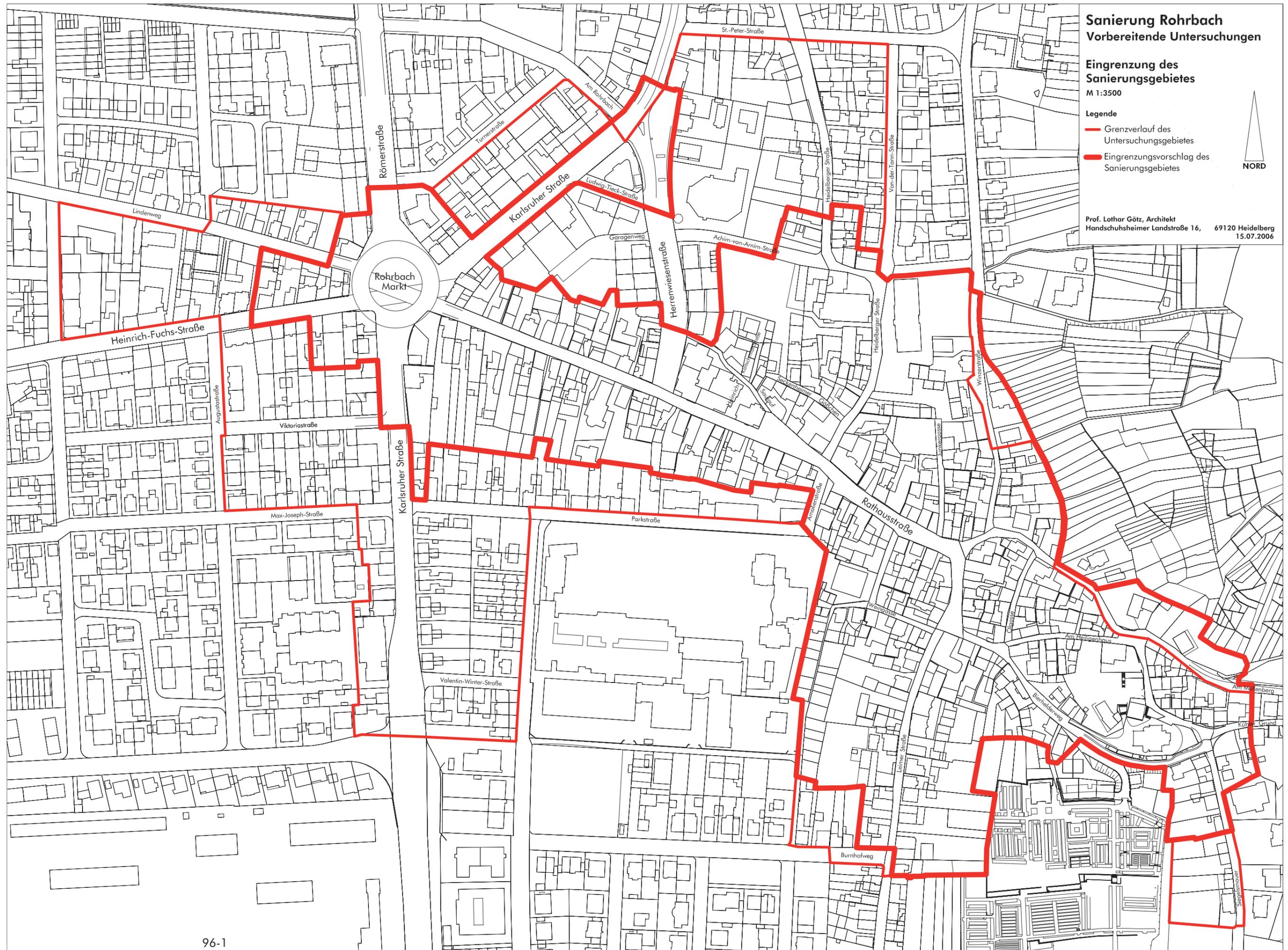
M 1:3500

Legende

- Grenzverlauf des Untersuchungsgebietes
- Eingrenzungsvorschlag des Sanierungsgebietes



Prof. Lothar Götz, Architekt
Handsuhseimer Landstraße 16, 69120 Heidelberg
15.07.2006



Sanierungsziele

Allgemeine Ziele

- Alt-Rohrbach als Identifikationspunkt in seiner Gestalt erhalten
- Verbesserung der Lebensqualität für die Wohnbevölkerung
- Verbesserung der Aufenthaltsqualität für Besucher
- Erhaltung, Unterstützung und Stärkung vorhandener Gestaltwerte, ökologischer Werte, ökonomischer Werte, sozialer Werte
- Beseitigung gestalterischer Mängel, ökologischer Mängel, ökonomischer Mängel, sozialer Mängel
- Bessere Verbindung des historischen Kerns mit den neuen Quartieren

Der öffentliche Raum

- Neugestaltung Rohrbach Markt
- Aus der „Barriere“ Rohrbach Markt muss das „Zentrum“ Rohrbach Markt werden
- Beseitigung aller Einrichtungen und Maßnahmen, die in Rohrbach Markt eine Barrierewirkung zwischen den Ortsteilen haben
- Förderung aller Maßnahmen, die dazu beitragen, dass Rohrbach Markt zu einem Geschäftszentrum wird
- Ausgestaltung des Schulgeländes zum öffentlichen Freiraum
- Einbeziehung des Wasserpotenzials des Rohrbaches in die Gestaltung des öffentlichen Raumes
- Neugestaltung Bereich altes Rathaus/Rathausstraße/Amalienstraße/Heidelberger Straße/Seckenheimer Gässchen
- Neugestaltung Bierhelder Weg/Kühler Grund/Siegelsmauer/Am Heiligenhaus
- Neugestaltung Rathausstraße/Bierhelder Weg/Leimer Straße
- Neugestaltung Am Heiligenhaus/Am Müllenberg
- Neugestaltung Achim-von-Arnim-Straße/Heidelberger Straße
- Neugestaltung Kerweplatz an der Achim-von-Arnim-Straße

- Aufwertung Saulauf
- Neue Verbindung Seckenheimer Gässchen zur Achim-von-Arnim-Straße
- Entwicklung eines Beleuchtungskonzeptes
- Entwicklung eines Werbekonzeptes
- Integration der Stadtmöbel in die Gestaltung des öffentlichen Raums

Baustruktur

- Instandsetzung und Modernisierung von ortstypischen Gebäuden, auch solchen, die nicht unter Denkmalschutz stehen.
- Modernisierung und Instandsetzung privater Wohngebäude unter besonderer Berücksichtigung der Energieproblematik und des Ortsbildes
- Sicherstellung der Gestaltwerte des Evangelischen Kindergartens
- Sicherstellung der Umfassungsmauer des evangelischen Kirchenareals
- Jedes Flurstück mit einer permanenten Wohnnutzung direkt an ein öffentliches Grundstück anschließen
- Keine Bebauung auf Flurstücken, die keinen direkten Anschluss an ein öffentliches Grundstück besitzen
- Zur Schaffung eines familiengerechten Umfeldes ist auf einen geringen Grad der Versiegelung zu achten. Die Versiegelung ist soweit als möglich angemessen zu reduzieren

Grünstruktur

- Sicherstellung des grünen Freiraums im evangelischen Kirchenareal
- Grüngestaltung des Kerwe- und Bolzplatzes, soweit es die Funktion zulässt
- Aufwertung der Rathausstraße durch Grüngestaltung
- Erhaltung der Grünfläche am nördlichen Ende der Junkergasse
- Entwicklung einer Grünplanung für das Sanierungsgebiet
- Erhaltung des privaten Grünraums zwischen der Rathausstraße und der Parkstraße, sowie östlich und westlich der Leimer Straße

- Förderung der Fassadenbegrünung an privaten Gebäuden
- Freiraumgestaltung Garagenhof zwischen Herrenwiesenstraße und Karlsruher Straße/Rathausstraße

Verkehr und Fußwegenetz

- Alle Straßen in Alt-Rohrbach, mit Ausnahme der Rathausstraße, Herrenwiesenstraße und Karlsruher Straße müssen verkehrsberuhigt werden
- Es ist ein Fußwegenetz zu entwickeln, das in Teilbereichen ausschließlich Fußgängerinnen und Fußgängern vorbehalten ist
- Radfahrweg für bergabfahrende Radfahrerinnen und Radfahrer im Bereich Kühler Grund und Am Heiligenhaus
- Radfahrwege in der Karlsruher Straße, Rohrbacher Straße und Herrenwiesenstraße einrichten
- Entwicklung eines flächendeckenden Parkierungskonzeptes im Sanierungsgebiet
- Reduzierung der Schallemissionen im Bereich Rohrbacher Straße, Karlsruher Straße, Römerstraße

Wirtschaftsstruktur

- Verbesserung der städtebaulichen Rahmenbedingungen für die Wirtschaftsstruktur
- Um Anziehungspunkte für den Tourismus zu schaffen, ist ein Informationspfad entlang der erhaltenswerten und historischen Gebäude zu schaffen
- Förderung und Erleichterung bei der Etablierung neuer Arbeitsstätten und Arbeitsplätze, insbesondere des Dienstleistungsgewerbes
- Unterstützung und Förderung bei der Ansiedlung neuer Geschäfte für den täglichen Bedarf und von Handwerksbetrieben, die keine Emissionen verursachen
- Förderung der Wirtschaftsstruktur im Bereich Rohrbach Markt

Gemeinbedarf/öffentliche Einrichtungen

- Kinderkrippenplätze und Kindergartenplätze soweit erhöhen, dass für junge Familien der Zuzug nach Rohrbach attraktiv wird
- Verbesserung der Spielplatzsituation, insbesondere für die Altersgruppe 0 bis 6 Jahre, für die im Untersuchungsgebiet kein Spielplatz vorhanden ist
- Erweiterung der Raumkapazitäten für das Heimatmuseum als wichtige identifikationsstiftende Einrichtung

Öffentlichkeitsarbeit

- Einbeziehung der Öffentlichkeit in den Ablauf der Sanierungsmaßnahme (mindestens eine Bürgerversammlung pro Jahr)

VERZEICHNIS DER BILDER

	Seite
Bild 1. Rohrbacher Idylle	9
Bild 2. Aufnahme vom Hang	9
Bild 3. Luftbild von Westen, um 1935	10
Bild 4. Einweihung der neuen Glocke der Evangelischen Kirche, 1920	10
Bild 5. Evangelische Kirche, Bierhelderweg 19	13
Bild 6. Areal um die Evangelische Kirche mit Fußwegen	14
Bild 7. Am Heiligenhaus 16, historisches Foto	15
Bild 8. Am Heiligenhaus 16 heute	15
Bild 9. Am Heiligenhaus 14/1, Kindergarten	15
Bild 10. Am Heiligenhaus 14/1, Kindergarten	15
Bild 11. Winzerstraße 11, Hauptgebäude des Menzinger Hofes um 1920	16
Bild 12. Winzerstraße 11 heute	16
Bild 13. Winzerstraße 13	17
Bild 14. Weingasse 24	18
Bild 15. Rathausstraße 45	18
Bild 16. Junkergasse 10 und 12	19
Bild 17. Rathausstraße 43	19
Bild 18. Bierhelderweg 13	20
Bild 19. Das „Schlösschen“ im Park der Thoraxklinik	20
Bild 20. Rathausstraße 34, 36 und 38	21
Bild 21. Rathausstraße 34, 36 und 38	21
Bild 22. Am Heiligenhaus 23, gemeinsame Erschließungsfläche	22
Bild 23. Am Heiligenhaus 23, gemeinsame Erschließungsfläche	22
Bild 24. Lageplan Am Heiligenhaus 23-31	22
Bild 25. Am Heiligenhaus 31, gemeinsame Erschließungsfläche	22
Bild 26. Bierhelderweg 17	23
Bild 27. Bierhelderweg 15	23
Bild 28. Förstermühle, Am Müllenberg 15	23
Bild 29. Wandbemalung Am Heiligenhaus 17-1	23
Bild 30. Wandbemalung Heidelberger Straße 48	23
Bild 31. Gasthaus zur Linde, Bierhelderweg 2 und 4	24
Bild 32. Gestaltmangel am Knick der Rathausstraße, Hausnummer 74	25
Bild 33. Gestaltmangel am Rohrbach Markt, Heinrich-Fuchs-Straße 2	25
Bild 34. Rathausstraße 5, Sanierungsarbeiten	26
Bild 35. Rathausstraße 5, Sanierungsarbeiten	26
Bild 36. Rathausstraße 44	27
Bild 37. Rathausstraße 41	28
Bild 38. Winzerstraße 2	28
Bild 39. Schulhof der Eichendorffschule	31
Bild 40. Straßenbeleuchtung im Saulauf	31
Bild 41. Schulhof der Eichendorffschule	31
Bild 42. Schulhof der Eichendorffschule	31

Bild 43.	Schulhof der Eichendorffschule	31
Bild 44.	Kerweplatz mit Bolzplatz	32
Bild 45.	Freifläche gegenüber des Kerweplatzes	32
Bild 46.	Garagenhof	32
Bild 47.	Garagenhof	32
Bild 48.	Garagenhof, Fotomontage	32
Bild 49.	Freifläche auf dem Areal der Evangelischen Kirche, Fotomontage	33
Bild 50.	Freifläche auf dem Areal der Evangelischen Kirche, Fotomontage	33
Bild 51.	Platz am Rathaus	33
Bild 52.	Freifläche in der Amalienstraße gegenüber des Rathauses	33
Bild 53.	Blick in die Junkergasse	34
Bild 54.	Öffentliche Grünfläche am Ende der Junkergasse	34
Bild 55.	Öffentliche Grünfläche am Ende der Junkergasse	34
Bild 56.	Gestaltungspotenzial an der Stützmauer des evangelischen Kirchenareals an der Kreuzung von Bierhelderweg, Siegelsmauer und Am Heiligenhaus	35
Bild 57.	Gestaltungspotenzial am Ende der Rathausstraße	36
Bild 58.	Gestaltungspotenzial an der Kreuzung Ölgasse und Bierhelderweg	36
Bild 59.	Rohrbach Markt von Westen	39
Bild 60.	Rohrbach Markt von Osten	39
Bild 61.	Rohrbach Markt von Süden	39
Bild 62.	Rohrbach Markt von Norden	39
Bild 63.	Rohrbach Markt von Westen	39
Bild 64.	Rohrbach Markt von Norden	39
Bild 65.	Heinrich-Fuchs-Straße 1	40
Bild 66.	Heinrich-Fuchs-Straße 2	40
Bild 67.	Karlsruher Straße 91 und 91a	40
Bild 68.	Römerstraße 255	40
Bild 69.	Römerstraße 224	40
Bild 70.	Karlsruher Straße 94a	40
Bild 71.	Lindenweg 2	40
Bild 72.	Karlsruher Straße 93	40
Bild 73.	Schmaler Straßenraum am Kindergarten Am Heiligenhaus 14/1, Fotomontage	43
Bild 74.	Schmaler Straßenraum Bierhelderweg	43
Bild 75.	Schmaler Straßenraum Winzerstraße	43
Bild 76.	Bürgeramt, Rathausstraße 43	45
Bild 77.	Eichendorffschule	45
Bild 78.	Eichendorffschule Eingang	45
Bild 79.	Schulhof der Eichendorffschule	45
Bild 80.	Besprühte Wand Winzerstraße 13	46
Bild 81.	Containerbau der Eichendorffschule	46
Bild 82.	Eichendorffhalle	46
Bild 83.	Evangelischer Kindergarten, Lindenweg 9	46
Bild 84.	Katholischer Kindergarten, Rathausstraße 30	46
Bild 85.	Evangelischer Kindergarten Am Heiligenhaus 14/1, Fotomontage	47

Bild 86. Kinderkrippe in der Leimer Straße 2	47
Bild 87. Waldspielplatz Am Müllenberg	47
Bild 88. Evangelische Kirche mit Stützmauer, gesehen von Am Heiligenhaus	48
Bild 89. Evangelisches Gemeindezentrum in der Heinrich-Fuchs-Straße	48
Bild 90. Freifläche am Evangelischen Kindergarten Am Heiligenhaus 14/1	48
Bild 91. Katholische Kirche St. Johannes	49
Bild 92. Katholisches Gemeindezentrum in der Rathausstraße	50
Bild 93. Heimatmuseum Rohrbach, Rathausstraße 76	50
Bild 94. Evangelisches Kirchenareal, Fotomontage	51
Bild 95. Am Müllenberg	51
Bild 96. Waldweg Am Müllenberg	51
Bild 97. Begrünte Hausfassade, Weingasse 1a	52
Bild 98. Begrünte Hausfassade, Weingasse 2	52
Bild 99. Verlängerung der Weingasse zum Burnhofweg	52
Bild 100. Friedhof Rohrbach, Fotomontage	52
Bild 101. Der Rohrbach im Kühlen Grund	53
Bild 102. Einlauf des Rohrbaches	53
Bild 103. Historisches Foto des Rohrbaches in der Rathausstraße, um 1960	54
Bild 104. Historisches Foto des Rohrbaches im Saulauf	54
Bild 105. Historisches Foto des Rohrbaches, Spektakel in der Rathausstraße	54
Bild 106. Historisches Foto des Rohrbaches, Spektakel in der Rathausstraße	54
Bild 107. Historisches Foto der Rathausstraße	55
Bild 108. Schlosserei und Metallbau Firma Sauter in der Ölgasse 8	55
Bild 109. Bierhelderweg 2 und 4	56
Bild 110. Biergarten Bierhelderweg 4	56
Bild 111. Karlsruher Straße 95	56
Bild 112. Biergarten Karlsruher Straße 95	56
Bild 113. Herrenwiesenstraße 2/1	56
Bild 114. Karlsruher Straße 93	56
Bild 115. Rathausstraße 45	56
Bild 116. Rathausstraße 8	56
Bild 117. Rathausstraße 55	57
Bild 118. Heinrich-Fuchs-Straße 26	57
Bild 119. Karlsruher Straße 82	57
Bild 120. Karlsruher Straße 99	57
Bild 121. Rathausstraße 35	57
Bild 122. Rathausstraße 75	57
Bild 123. Karlsruher Straße 91a	57
Bild 124. Heinrich-Fuchs-Straße 9	57
Bild 125. Flyer für die Bürgerversammlung (1)	72
Bild 126. Flyer für die Bürgerversammlung (2)	73

Cover: Luftbild des Untersuchungsgebietes mit Katasterplan
 Copyright: Vermessungsamt der Stadt Heidelberg

VERZEICHNIS DER TABELLEN

	Seite
Tabelle 1 . Altersstruktur im Untersuchungsgebiet und in der Gesamtstadt, nach Hauptwohnsitz	59
Tabelle 2 . Altersstruktur im Untersuchungsgebiet und in der Gesamtstadt, nach Nebenwohnsitz	59
Tabelle 3. Auswertung der Fragebögen für Eigentümer	64
Tabelle 4. Auswertung der Fragebögen für Bewohner	65, 66
Tabelle 5. Auswertung der Fragebögen für Gewerbebetreibende	67, 68

