

KONVERSION DER PATTON BARRACKS HEIDELBERG INNOVATION PARK

Textteil zur Rahmenplanung

15.02.2017

agence^{ter}
LANDSCHAFTSARCHITECTEN

**HOSOYA
SCHAEFER
ARCHITECTS**
AG Zürich

Impressum

Bearbeitung

Städtebau:
Hosoya Schaefer Architects AG
Markus Schaefer
Alexander Kneer
Mélanie Jeannet
Thorben Westerhuys

Landschaftsplanung:
Agence Ter, Karlsruhe
Prof. Henri Bava
Jo Ehmann
Ruth Ertl
Simon Seitz

Auftraggeber

Stadt Heidelberg vertreten durch:
Stadtplanungsamt / Amt 61 der Stadt Heidelberg
Amtsleiterin Annette Friedrich
Christoph Czolbe

KONVERSION DER PATTON BARRACKS HEIDELBERG INNOVATION PARK

Rahmenplanung

Inhalt

RAHMENPLANUNG

- 1 RAUM FÜR INNOVATION
- 2 STÄDTEBAU
- 3 VERKEHR UND ERSCHLIESSUNG
- 4 FREIRAUM
- 5 FAZIT
- 6 ANHANG

RAHMENPLANUNG

	VORWORT	8
1	RAUM FÜR INNOVATION	9
1.1	Begegnung	10
1.2	Aneignung	10
1.3	Entwicklung	10
1.4	Ausstrahlung	11
2	STÄDTEBAU	12
2.1	Städtebauliche Prinzipien	12
2.1.1	Nutzungscluster und Areal Teilbereiche	12
2.1.2	Raumsequenzen	12
2.1.3	Freiraumsystem	14
2.1.4	Volumen, Höhenentwicklung und Sichtachsen	14
2.1.4.1	Granularität der Gebäude	14
2.1.4.2	Hochpunkte	15
2.1.4.3	Sichtachsen	15
2.1.5	Anbindung an Quartiere	15
2.1.6	Eingänge und Adressen	16
2.1.7	Publikumsbezogene Nutzungen	16
2.2	Bebauung	17
2.2.1	Grundstücke	17
2.2.2	Baubereiche	17
2.2.3	Umgang mit Bestand	17
2.2.4	Pflichtbaulinien	18
2.2.5	Absolute Gebäudehöhe	18
2.2.6	Gebäudelänge	18
2.2.7	Unterirdische Gebäude	18
2.2.8	Durchwegungen	18
2.3	Gestaltung	19
2.3.1	Anforderungen	19
2.3.2	Mögliche Konkurrenzverfahren	19
2.3.3	Dachgestaltung	19
2.3.4	Baumassenverlagerung im Bereich Innovation Industry	19
2.4	Nutzung	20
2.4.1	Nutzweise	20
2.4.2	Zulässige Nutzungen	20
2.4.3	Vordefinierte Nutzungen	21
2.4.3.1	BDC OE	21
2.4.3.2	Großsporthalle und Parkhaus	21
2.4.4	Nutzungsvorschläge	22
2.4.4.1	Umnutzung der Kirche in Event Pavillon	22
2.4.4.2	Umnutzung ehemalige Stallungen	22
2.4.4.3	Maker Space	23
2.4.4.4	Inkubator	23
2.4.5	Wohnen am Innovationspark	23
2.5	Etappierung	24
2.5.1	Baubereiche und Teilbarkeit	24

3	VERKEHR UND ERSCHLIESSUNG	26
3.1	Zu- und Abfahrt	26
3.2	Erschliessungssystem MIV (Motorisierter Individualverkehr)	26
3.2.1	Erschließungsloops	26
3.2.2	MIV-Verbindung zwischen den Erschließungsloops	27
3.2.3	Anlieferung und Logistik	27
3.2.4	Straßenquerschnitte	27
3.3	Öffentliche Wegverbindung	28
3.3.1	Fußwegnetz	28
3.3.2	Radwegnetz	28
3.4	ÖPNV (Öffentlicher Personennahverkehr)	28
3.5	Abstellplätze für Zweiräder	29
3.6	Autoabstellplätze	29
3.6.1	Parkraumkonzept	29
3.6.2	Parkhaus	29
3.6.3	Oberirdische straßenbegleitende PP	30
3.6.4	Tiefgarage	30
4	FREIRAUM	32
4.1	Freiraumkonzept	32
4.1.1	Spurensuche Patton Barracks	32
4.1.2	Landschaftsachse	32
4.2	Grün- und Freiflächen im Detail	33
4.2.1	Event Plaza	33
4.2.2	Innovation Alley	34
4.2.3	Patton Square	34
4.2.4	Patton Park	35
4.2.5	BDCOE Plaza	35
4.2.6	East Quad	36
4.2.7	Exerzierplatz	36
4.3	Vegetation	37
4.3.1	Baumbestand	37
4.3.2	Straßen- und Parkbäume	38
4.3.3	Öffentliche Grünflächen	38
4.3.4	Private Freiflächen	39
4.3.5	Pflegeintensität	39
4.3.6	Flächenentwicklung und Zwischennutzungen	40
4.3.7	Regenwassermanagement	40
4.3.8	Regenwasser auf privaten Flächen	41
5	FAZIT	42
6	ANHANG	44
6.1	Überblick Prozess/Verfahren	44
6.1.1	Städtebauliches Atelier	44
	Städtebauliches Konzept, Planerevaluation	
6.1.2	Bürgerforum 1	44
6.1.3	Bürgerforum 2	44
6.1.4	Rahmenplanung	45
6.2	Anmerkung der Stadtwerke Heidelberg	45

VORWORT

Ausgangslage

Im Sommer 2014 haben die US-Amerikaner ihr letztes Kasernenareal in Heidelberg an die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) übergeben.

Die Stadt Heidelberg plant, alle Konversionsflächen zu kaufen und sie an geeignete Investoren weiterzugeben. Dazu hat sie im Sommer 2015 ein städtebauliches Planeratelier zur Zukunft der Patton Barracks veranstaltet. Auf dem 15 Hektar großen Gelände soll ein Innovations- und Produktionspark entstehen. Das Gewinnerprojekt von Hosoya Schaefer Architects wurde vertieft und - ergänzt mit einem Freiraumkonzept von Agence Ter - in einen städtebaulichen Rahmenplan überführt.

Ziel der Rahmenplanung

Die Rahmenplanung legt wichtige Eckwerte für die Entwicklung des Innovations- und Produktionspark Patton Barracks fest und sichert eine hohe städtebauliche, gestalterische und freiräumliche Qualität. Dafür wurde ein stabiles Grundgerüst mit einem flexiblen, robusten Regelwerk für das gesamte Areal erarbeitet.

Die Rahmenplanung klärt den Umgang mit Bestandsbauten, illustriert die städtebauliche und freiräumliche Identität, verortet bereits bekannte Nutzungen und zeigt eine Hypothese zu möglichen zukünftigen Nutzungen.

Die Rahmenplanung umfasst:

- Städtebauliche Prinzipien, Bebauung, Gestaltung, Nutzung, sowie eine mögliche Etappierung
- Grundlegende Prinzipien zu Verkehr und Erschließung
- Freiraumkonzept mit Anforderungen zu Grün- und Freiflächen, Vegetation und Umwelt
- Abstimmung mit den Fachkonzepten zu Versorgung und Entsorgung

RAUM FÜR INNOVATION



Innovation geschieht durch und zwischen Menschen. Innovation ist hochwertig, wenn sich kreative Menschen mit spezifischen Fähigkeiten gegenseitig inspirieren. Um solche Menschen an einem Ort zusammenzubringen, braucht es eine Strategie: Es müssen Ressourcen (Wissen, Material, Raum, Technologie) zur Verfügung gestellt werden mit der Möglichkeit diese zu etwas Neuem zu kombinieren. In einer Zeit hoher individueller Mobilität sind zudem der kulturelle Kontext und die Lebensqualität wichtige Faktoren. Der Innovationspark muss in seinem kulturellen Kontext und in bestehenden Netzwerken verankert und dadurch Teil eines innovativen Milieus sein.

Innovative Milieus sind gekennzeichnet durch eine räumliche Konzentration von Unternehmen, Zulieferern, Kunden und Dienstleistern, die auf vielfältige Weise miteinander verflochten sind. Die Durchmischung und die räumliche Nähe vereinfachen die Interaktion. Diese unternehmensübergreifenden Netzwerke sind eingebettet in formelle und informelle Institutionen. Mit der Zeit entsteht daraus eine gemeinsame Wissensbasis, die – da größtenteils lokal vorhanden – einen Wettbewerbsvorteil darstellt. Um informelle Interaktion und auch eine befruchtende Unvorhersehbarkeit zu ermöglichen muss ein innovatives Milieu möglichst tolerant und offen sein.

Innovation kann nur gefördert, aber nicht erzwungen werden. Eine Perlenkette von Ideen, die schlussendlich zu einer markttauglichen Innovation führt, kann rückblickend nachvollzogen, aber nicht vorausschauend angestoßen werden. Es gibt daher keinen idealen Mix von Firmen, sicher aber eine ideale und inspirierende Atmosphäre. Die Trägerschaft sollte daher nicht nur auf die Bewirtschaftung des Areals, sondern – wie die erfahrene Gastgeberin der tollsten Partys einer Stadt – auf die Mischung, Vernetzung und Stimmung der Gäste bedacht sein.

Ein Innovationspark ist ein zweckgebundener Ort, mit dem Ziel in einem qualitativ hochwertigen Raum („Park“) spezialisierte Interaktionen zu verdichten („Innovation“). Die Strategie ist abgeleitet von den Universitätscampus, an die viele Innovationsparks angegliedert sind, oder von den Corporate Campus globaler Grosskonzerne, die verdichtete und sichere Orte der Innovation schaffen sollen. Je offener aber die Wissensgesellschaft und je schneller die erforderlichen Innovationszyklen, desto schlechter funktionieren solch dedizierten, geschlossenen Areale.

Der ideale Ort für Innovation ist daher nicht ein Areal als Insel, sondern ein Quartier im Gefüge der Stadt mit all den entsprechenden Interaktionen, Wertschöpfungsketten und glücklichen Zufällen.

Innovation erfolgt durch Konzentration, Durchmischung und Austausch, durch Offenheit und Identität. Dies erfordert eine intelligente Weiterführung des Vorhandenen, eine flexible Struktur für das Neue, einen vernetzenden Freiraum („Armatur“), eine fußläufige Erschließung („5-Minuten Stadt“), öffentliche Infrastruktur und Nutzungen, sowie differenzierte Transformations- und Betriebskonzepte, die die Öffentlichkeit einbeziehen.

1.1 Begegnung

Begegnungen führen zu Interaktionen und dem Austausch von Wissen und Chancen. Daraus leiten sich folgende Anforderungen ab:

- Der Innovations- und Produktionspark ist Teil der Stadt mit verschiedenen Eingängen und Anknüpfungspunkten. Unterschiedliche Nutzergruppen und verschiedene Arbeitswege mischen sich: Unternehmer, die aus der Region mit dem Auto anfahren; Studenten und Forscher, die mit dem öffentlichen Verkehr aus der Stadt anreisen; oder Besucher, die mit dem Fahrrad ankommen.
- Auf dem Areal überlagern sich Wege auf Plätzen und Freiräumen und machen zufällige Begegnungen möglich.
- Personen, Funktionen und Nutzungen sind durchmischt.
- Das ganze Areal ist mit dem öffentlichen Verkehr und dem Fahrrad gut erschlossen. Dank der zentralen Bushaltestelle sind in fünf Gehminuten alle Bereiche erreichbar.
- Gemeinschaftliche Funktionen und publikumswirksame Dienstleistungen fördern den Austausch.

1.2 Aneignung

Der Innovations- und Produktionspark fördert private Initiativen. Die Gebäude werden privat erstellt oder umgenutzt. Schon früh können Bestandsbauten umgebaut und / oder zwischengenutzt werden. So kann das Areal bereits in einem frühen Stadium in der Region positioniert werden und wird stufenweise aktiviert und belebt. Die Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger ist ebenfalls ein wesentliches Element in diesem Entwicklungsprozess. Das Areal soll durch die Eigentümer flexibel genutzt werden können - es muss einen gewissen Grad an informeller Bespielbarkeit aufweisen und darf nicht zu determiniert sein. Besonders Start-Ups sollen sich auf dem Areal frei entfalten können. Zu Beginn können mehr Freiheiten und Möglichkeiten der Aneignung von Freiflächen ermöglicht werden, so dass das Areal für kreative Firmen attraktiv ist. Gleichzeitig muss aber auch gewährleistet sein, dass der Freiraum attraktiv und für die Öffentlichkeit zugänglich ist.

1.3 Entwicklung

Firmen auf dem Areal sollten verschiedenen Lebenszyklen angehören und sollten über ihren gesamten Lebenszyklus hinweg Flächenangebote zur Verfügung haben.

Während größere Neubauparzellen an Firmen verkauft werden können, sollen insbesondere in den heutigen Bestandsgebäuden auch Räume und Flächen für kleinere Firmen zur Verfügung stehen. Dies erfordert eine Mischung von Investitionsstrategien, vom proprietären Bau, der kommerziellen Entwicklung von Labor- und Büroräumen zu Marktpreisen bis hin zu Räumen im Niedrigpreissegment. Die Trägergesellschaft muss dafür ein Geschäftsmodell entwickeln, das eine solche Diversität der Entwicklungen und deren Steuerung ermöglicht.

Die Steuerung der Unternehmer-Mischung muss aktiv durch die Trägergesellschaft erfolgen, um zu jedem Zeitpunkt einen gesunden Mix zu ermöglichen. Sind kleine Unternehmen und Start-Ups erfolgreich und etablieren sich, sollte ihnen Raum zum Wachstum zur Verfügung gestellt werden können. Zur gleichen Zeit muss ebenfalls Raum für neue Start-Ups da sein, um eine interessante Mischung beizubehalten.

1.4 Ausstrahlung

Die Entwicklung des Innovations- und Produktionsparks soll über die Grenzen Heidelbergs ausstrahlen und aufgrund seiner Bedeutung Zugkraft für den gesamten Wirtschaftsraum der Metropolregion haben. Zukünftige Nutzungskombinationen können das Quartier zu einer eigenen Marke etablieren.

2

STÄDTEBAU

2.1 Städtebauliche Prinzipien

2.1.1 Nutzungscluster und Areal Teilbereiche

Das Areal Patton Barracks wird Innovations- und Produktionspark und dient als Scharnier zwischen Weststadt und Kirchheim, Bahnstadt und Südstadt, aber auch zwischen Stadt und Landschaft. Abgeleitet aus Erschließungsgunst und Bestand ergeben sich verschiedene Teilbereiche mit spezifischen Qualitäten. Dadurch finden Nutzer mit sehr unterschiedlichen Anforderungen günstige Bedingungen, von der flexiblen Neubauparzelle zur kostengünstigen Umnutzung. Das Gebiet wird strategisch in drei Teilbereiche gegliedert: einen Neubaubereich im Westen, das Freiraumband in der Mitte und einen bestandsorientierten Bereich im Osten.

Metaphorisch kann man von zwei Gehirnhälften sprechen, die durch die Freiraum-Achse zusammengehalten werden und eine Symbiose eingehen. Synergien entstehen zwischen dem historisch geprägten Teilbereich, der neue Ideen, Chancen für Start-Ups und Jungfirmen oder auch lokale Initiativen bietet, und dem zweiten Teilbereich, der mit globalen Kooperationspartnern mit internationaler Vernetzung, mit regionalen Ankernutzern und Technologiekonzernen das Gelände regional und global verankert.

Zwischen diesen zwei unterschiedlichen Entwicklungsmodellen mit je unterschiedlichen Nutzern und Potenzialen werden Freiräume vorgesehen, die Austauschmöglichkeiten bieten und alle zum Patton Square als zentralem Platz führen.

2.1.2 Raumsequenzen

Das Areal besteht aus insgesamt acht Entwicklungsbereichen mit unterschiedlichen Identitäten, Qualitäten, Nutzergruppen und Freiräumen:

- Innovation Industry
- Großsporthalle
- The Hub
- The Barracks
- Innovation Campus
- Patton Square
- Innovation Village
- Wohnen am Innovationspark

Innovation Industry

Die „Innovation Industry“ bietet flexible Baufelder für große und mittelgroße Firmen. Ein hoher Grad an Flexibilität, Skalierbarkeit und die Sichtbarkeit zur Speyerer Straße zeichnen diesen Entwicklungsbereich aus. Es gibt keine Bestandsgebäude, Bestandsleitungen oder Bestandsbäume zu integrieren, da hier

der heutige Motorpool liegt. Die Straßen innerhalb der „Innovation Industry“ können an die Anzahl Investoren und Baufelder angepasst werden. Der öffentliche Raum begrenzt sich auf den Straßenraum; Freiräume werden innerhalb der Gebäude (Atrium oder Hof) angeordnet und sind privatisiert. Der Entwicklungsbereich zeichnet sich so durch eine hohe Dichte aus.

Großsporthalle

Sporthalle und Event Plaza sind im südwestlichen Bereich der Konversionsfläche angeordnet und bilden von Süden den Auftakt in das Areal.

The Hub

Der Entwicklungsbereich „The Hub“ verfügt über organisch angeordnete Gebäudevolumen, die frei im Park stehen. Dieser Charakter ergibt sich vor allem aus dem Wettbewerbsergebnis des BDC OE Gebäudes, das es in die Planungen zu integrieren galt.

The Barracks

Der Bereich „The Barracks“ wird durch seine ortsbildprägenden Bestandsgebäude definiert. Durch bauliche Ergänzungen erhält das Gebiet im Kontext der Bestandskasernen einen besonderen Charme. Die bestandsorientierte Nachnutzung fördert flexible Raum- und Nutzerstrukturen, temporäre Nutzungen und Bottom-up Initiativen. Die möglichen Ersatzneubauten und Anbauten sorgen für eine interessante Mischung aus Geschichte und Fortschritt.

Innovation Campus

Der Entwicklungsbereich „Innovation Campus“ ist für einen oder mehrere größere Investoren vorgesehen, denen der Exerzierplatz als repräsentativer Außenraum zugeordnet ist. Dieser Platz kann beispielsweise als Ausstellungfläche der Firmen genutzt werden. Die unmittelbare räumliche Nähe zu „The Barracks“ kann zu interessanten Synergien führen.

Patton Square

Der Patton Square liegt in der Freiraumachse (der wichtigen stadträumlichen Achse bestehend aus Innovation Alley, Patton Square und Patton Park). Die angrenzenden Gebäude nehmen zusammen mit den bestehenden Stallungen Versorgungsfunktionen (wie beispielsweise Gastronomie- oder Dienstleistungsangebote) wahr. Der Ort ist geprägt durch den großzügigen repräsentativen Platz, die historischen Stallungen, sowie Neubauten, die ihn volumetrisch abschließen. Durch seine Lage, Größe und multifunktionale Nutzung verkörpert er das Zentrum der öffentlichen Infrastruktur. Der Platz vernetzt die unterschiedlichen Arealteile und damit deren Nutzer und sozialen Milieus.

Innovation Village

Locker angeordnete Solitärgebäude, poröse Setzungen, Rücksprünge, Durchwegungen und Durchblicke prägen das „Innovation Village“. Es handelt sich um ein Neubaugebiet im Bereich der Freiraumachse, ergänzt durch eine mögliche Umnutzung der heutigen Sporthalle. Die Gebäude stehen in starkem Bezug zur Innovation Alley.

Wohnen am Innovationspark

Die Wohnbebauung am Innovationspark befindet sich südlich des Heidelberg Innovation Park. Sie besteht aus zwei aufgelockerten Blockrandstrukturen, die durch eine innere Grünachse miteinander in Verbindung stehen. Die grüne Achse und die Fuß-/Rad-Wegführung könnten den Entwicklungsbereich „The Barracks“ bis hin nach Kirchheim vernetzen. Die differenziert ausgestalteten halböffentlichen Innenhöfe bieten ruhige Rückzugsbereiche.

2.1.3 Freiraumsystem

Der Patton Square bildet den wichtigsten Knotenpunkt für die fußläufige Erschließung des gesamten Areals. Als zentraler Ort der Begegnung soll er nicht nur den Beschäftigten im Quartier, sondern der ganzen Bürgerschaft als ein ganztäglich belebter Ort mit verschiedenen Versorgungsangeboten zur Verfügung stehen. Er ist Teil des Freiraumbandes (Innovation Alley, Patton Square und Patton Park), welches Kirchheim mit dem Bahndamm und der Bahnstadt vernetzt. Zudem ist der Platz das Bindeglied zwischen den beiden Ringstraßen, welche das übergeordnete Erschließungssystem der Konversionsfläche bilden. Der Patton Square verfügt somit über eine optimale Lage und profitiert von der guten Erreichbarkeit und den daraus resultierenden Fußgängerfrequenzen.

Funktionen der Freiraumelemente:

- Plätze als „repräsentative Vorzonen“ wichtiger Gebäude: BDCOE Plaza, Event Plaza und Exerzierplatz
- Zentraler Ort der Begegnung, Kristallisationspunkt vielfältiger Aktivitäten: Patton Square
- Grün- und Erholungsflächen: East Quad, Innovation Alley, Patton Park
- Freiräume zur temporären informellen Aneignung im Bereich „The Barracks“

2.1.4 Volumen, Höhenentwicklung und Sichtachsen

2.1.4.1 Granularität der Gebäude

Die Rahmenplanung bietet höchstmögliche Flexibilität zur Integration unterschiedlicher Unternehmensstrukturen. Von Bestandsgebäuden bis hin zu modernen großmaßstäblichen Neubauten wird ein breiter Flächenmix ermöglicht. Sollte für die Bestandsbauten zu einem gegebenen Zeitpunkt keine Nachfrage vorhanden sein, besteht ein Szenario, in dem einige davon durch Neubauten ersetzt werden können. Das Resultat ist ein heterogenes, durchmischtes Quartier mit verschiedenen Adressen und Identitäten.

Die Gebäude der Innovation Industry sind flexibel skalierbar, kompakt und effizient, während sich „The Hub“ durch (teils organische) solitäre Setzungen abhebt. Die Neubauten um den Exerzierplatz sind einem strengen Rhythmus untergeordnet, zwei prominente Volumen flankieren den Platz.

Das große Volumen der Sporthalle im südwestlichen Bereich des Areals verfügt über optimale Visibilität und bildet den Abschluss der südlich angrenzenden Sportflächen.

Der Bereich „Innovation Village“ besticht durch seine locker angeordneten Volumen mit begrünten Zwischenräumen, die als Durchlüftungsschneisen fungieren, viel Licht ermöglichen und Teil des Freiraumbandes sind. Die Bauten des „Innovation Village“ leiten in ihrer Körnung und Porosität zu den bestehenden Wohnriegeln südlich der Straße Im Mörgelgewann über.

Der östliche Bereich „The Barracks“ orientiert sich an den bestehenden Riegelbauten der Kasernen. Mögliche Ersatzneubauten sollen diese Logik ebenfalls aufnehmen. Durch Rücksprünge der Hallen zwischen den Kasernenriegeln werden zu lange Fassaden vermieden, so zum

Beispiel im Übergang zu den Wohngebäuden am Innovationspark. Die Wohngebäude im Südosten gruppieren sich ringförmig um zwei innere Höfe. Sie wechseln von Zeile zu Solitär, um maßstäblich gute Übergänge zu den Sportanlagen, den bewirtschafteten Freiflächen und den Gartenbaubetrieben zu bilden.

2.1.4.2 Hochpunkte

Hohe Gebäude konzentrieren sich auf das Gebäudeensemble um den Patton Square und unterstreichen so dessen zentrale Funktion im Quartier. Weitere höhere Gebäude sind im Entwicklungsbereich „Innovation Industry“ denkbar.

Es sind keine Hochhäuser geplant, da die Patton Barracks nicht mit dem eigentlichen Stadteingang (Stadttoreensemble Speyerer Straße) und dem skulpturalen Baukörper der im Jahre 2007 errichteten Feuerwache in Konkurrenz treten sollen.

2.1.4.3 Sichtachsen

Sichtachsen von Außen beziehen sich auf Gebäude im Bereich der vier Zugänge ins Areal (Großsporthalle als prominentes Beispiel), auf die hohen Gebäude um den Patton Square sowie auf sämtliche Gebäude, die sich zum Patton Park hin ausrichten. Letztere sind vom ehemaligen Bahndamm her prominent sichtbar und bilden den Übergang von der Bahnstadt zum Innovations- und Produktionspark.

Sichtachsen innerhalb des Areals fokussieren sich auf wichtige Gebäude:

- Volumetrische Abschlüsse Exerzierplatz
- Historisches Gebäudeensemble East Quad
- Gebäude Patton Square

und Blicke innerhalb des Freiraumsystems:

- Grüne Achse Innovation Alley
- Freiraumverbindung East Quad - Kirchheim

2.1.5 Anbindung an Quartiere

Das Areal ist für eine vielfältige Vernetzung ideal gelegen. Über die Speyerer Straße ist es an die A5/E35 und so an die Metropolregion Rhein-Neckar, aber auch an Frankfurt und Karlsruhe angebunden. Die Speyerer Straße selbst führt zur Heidelberger Altstadt und zum Neuenheimer Feld. Diese Achse dient folglich der (über-)regionalen Verankerung und benötigt eine entsprechende Zeichenhaftigkeit und verkehrstechnische Anbindung. Der Kirchheimer Weg verbindet das Areal mit Altstadt und Kirchheim und dient so der städtischen Anbindung. Hier sind die Räume kleinmaßstäblicher und intimer. Der Bahndamm vernetzt das Areal mit Landschaft, Bahn- und Südstadt. Der Harbigweg und Im Mörgelgewann erschließen es lokal.

Es stellt eine besondere Herausforderung dar, das bis vor kurzem noch geschlossene Areal der Öffentlichkeit zugänglich zu machen und als neuen Stadtraum zu positionieren, da das Gebiet eine Lücke im kollektiven Gedächtnis darstellt. So wird auf den wenigen vorhandenen Anknüpfungspunkten an die umgebenden Quartiere aufgebaut.

Zur verkehrstechnischen Vernetzung mit den benachbarten Stadtteilen werden die heute vorhandenen Anbindungspunkte an

die Speyerer Straße und den Kirchheimer Weg beibehalten und ausgebaut. Diese bestehenden Zugänge ins Areal werden ergänzt durch ein System von Freiräumen und neuen Wegverbindungen.

Das Freiraumband bildet den Schwerpunkt der Vernetzung in Nord-Süd-Richtung und liegt in der Verlängerung der Achse Harbigweg. Es leitet von den Sportstätten Kirchheim auf den bisher trennend wirkenden Bahndamm und in die Bahnstadt über. Die vorhandene Geh- und Radwegverbindung Harbigweg wird als Anbindungspunkt genutzt und weitergeführt.

Die Maulbeerallee, eine historische Achse, die „im 18. Jahrhundert als Basis für die Vermessung der Kurpfalz diente und gradlinig die Berge Kalmit und Königstuhl verbindet sowie das Schwetzingen Schloss als Mittelpunkt hat“ (Städtebauliches Planeratelier, Atelier Reader, scheuven+wachten, 2015), wird im Nordwesten des Areals fortgesetzt und leitet in den Baumschulenweg über, der in die westlich gelegenen Landschaftsräume führt.

2.1.6 Eingänge und Adressen

Die Straßenräume und weitere wichtige Außenräume, lassen sich in klare Hierarchien gliedern, welche die Identifikation im Gebiet fördern und die Adressen in unterschiedliche Typen gliedern.

Es gibt drei Adressen, welche über unterschiedliche Eigenschaften verfügen und damit unterschiedliche Nutzer ansprechen können:

- Regionale Adresse: Speyerer Straße
- Lokale Adresse: Kirchheimer Weg
- Quartiersadresse: Ringstraßen und Freiräume innerhalb der Konversionsfläche (Innovation Alley, Patton Square, Patton Park, BDCOE Plaza, Exerzierplatz, East Quad und Event Plaza)

Die Erschließung und Adressierung der Grundstücke erfolgt über die beiden Erschließungsloops oder die Feinerschließung innerhalb der verschiedenen Entwicklungsgebiete.

2.1.7 Publikumsbezogene Nutzungen

Erdgeschosse mit publikumsbezogenen Nutzungen befinden sich an den wichtigsten öffentlichen Plätzen und im Übergang vom Innovationspark zur Wohnnutzung im Süden. Ein Großteil der publikumsbezogenen Nutzungen formiert sich um den Patton Square. So werden beispielsweise in den ehemaligen Stallungen Gastronomie- und Dienstleistungsangebote untergebracht. Langfristig sind in sämtlichen Gebäuden um den Patton Square gemeinsam nutzbare Infrastrukturen vorzusehen (Schulungsräume, Bücherei, Ateliers, Ausstellungsräume, Kulturraum, Co-Working, etc.). Weitere publikumsbezogene Nutzungen auf dem Areal, neben dem Maker Space, könnten z.B. ein Fitnessstudio, Bäckerei oder ein Kiosk sein. Die Interaktion der Erdgeschossnutzungen mit dem öffentlichen Raum trägt zur Belebung der Plätze und Freiräume bei.

2.2 Bebauung

2.2.1 Grundstücke

Die Schnittstelle zwischen öffentlichem und privatem Raum ist für die Festlegung der Baufeldgrenzen sorgfältig zu studieren.

2.2.2 Baubereiche

Die Baubereiche sind so anzuordnen, dass wichtige Fluchten, Sichtachsen und die maximale Ausdehnung der Bauten gesichert sind, ohne zu viele Vorgaben und Regeln zu definieren.

Durch die Verschiebung der (straßenrechtlichen) Ortseinfahrt zu einem Punkt südlich der Großsporthalle kann der Straßenabstand von 20 Meter auf 5 Meter minimiert werden, was größere Baubereiche ermöglicht. Der zu verschiebende OD-Stein legt hier das Ende der straßenrechtlichen Ortsdurchfahrt entlang der Speyerer Straße fest.

2.2.3 Umgang mit Bestand

„Das Areal ist im Osten mit verschiedenen Mannschaftswohn- und Bürogebäuden, einem ehemaligen Offizierscasino, einem Theater, einer Kirche und einer Sporthalle bebaut. Der Westen des Areals ist durch Werkstätten und Fahrzeughallen des „Motorpools“ geprägt. Insgesamt ist die Fläche größtenteils versiegelt. Der Anteil der bebauten Fläche beträgt mit 29 Gebäuden auf 4.9 Hektar ca. 34% der Gesamtfläche.“ (Städtebauliches Planeratelier, Atelier Reader, scheuven+wachten, 2015)

Teile der Bausubstanz gehen auf eine vor dem Ersten Weltkrieg errichtete Grenadierkaserne zurück. „Ab 1914 entstanden „mehrere stattliche Gebäude, die mit ihren hellroten Dächern weithin über die grüne Ebene hinwegschauen und durch ihre Architektur und die Art ihrer Anordnung dem Beschauer ein freundliches Bild gewähren“, wie das Heidelberger Tagblatt am 19. Mai 1914 notierte.“ (Städtebauliches Planeratelier, Atelier Reader, scheuven+wachten, 2015)

Das Hauptgebäude 106 steht unter Denkmalschutz. Darüber hinaus sollen prägende historische Bestandsgebäude weitestgehend erhalten werden, um die Unverwechselbarkeit und den historischen Charme des Areals als Ausgangslage für die neue Entwicklung zu nehmen.

Die Erkenntnisse der Bestandserfassung (Bausubstanz, Baumbestand, Altlasten, Kampfmittel) sind in die Rahmenplanung mit eingeflossen. Das städtebaulich prägende historische Bestandsensemble rund um den East Quad (Gebäude 103, 106, 107, 110, 111) soll zwingend erhalten werden, die ehemalige Kirche im East Quad wird zum Event Pavillon (Geb. 135) und somit zum Herzstück des Ensembles. Die ehemaligen Stallungen (Geb. 128) sind ebenfalls zwingend zu erhalten. Sie stellen ein wichtiges städtebauliches Element im Bereich des Patton Squares dar und werden langfristig umgenutzt, um Versorgungsfunktionen des Quartiers aufzunehmen.

Die Gebäude 101, 104, 112, 114, 115, 152 können umgenutzt, mit Hallen ergänzt oder auch durch Neubauten ersetzt werden. Ziel ist eine schrittweise Transformation, in der auch alle übrigen Gebäude, sofern eine Nachfrage vorhanden ist, zwischengenutzt werden können.

2.2.4 Pflichtbaulinien

Entlang der Speyerer Straße und dem Westloop im Bereich von Großsporthalle und Innovation Industry werden Pflichtbaulinien vorgesehen, um für den Neubau-Bereich die Kontinuität der Gebäudevolumen sicherzustellen. Dasselbe gilt für Baufelder, welche die wichtigen Außenräume Patton Square, Exerzierplatz und East Quad flankieren. Je nach Situation sind diese Baulinien zwischen 80-100%, die Baulinie der Großsporthalle zu 50%, zu bebauen. Somit sind Durchwegungen und Rücksprünge teilweise noch möglich.

Baulinien gelten auch für Bestandsbauten im Bereich des East Quad, da hier die Anordnung der historischen Gebäude ortsprägend ist und zwingend erhalten werden soll.

Um eine höchstmögliche Flexibilität zu gewährleisten, werden möglichst wenige Pflichtbaulinien vorgeschlagen.

2.2.5 Absolute Gebäudehöhe

Geschosshöhen variieren je nach Nutzung sehr oder es kann vorkommen, dass ganze Technikgeschosse auf dem Dach angefügt werden, welche das Ortsbild prägen würden, darum sollte im Bebauungsplan je nach Bedarf minimale und maximale „absolute Gebäudehöhen“ in Meter festgelegt werden. Die Anzahl Geschosse ist im Rahmen der zulässigen Gesamthöhe frei. Die Gebäudehöhen gelten ab Straßenniveau.

2.2.6 Gebäudelänge

Die Baufelder sind so festgelegt, dass Stellen, an denen es große Gebäudelängen zu vermeiden gilt, mit Rücksprüngen versehen werden, welche die Volumen automatisch gliedern. Dies ist an der Schnittstelle von „Innovation Alley und Innovation Village“, im Bereich Speyererstraße/Innovation Industry oder entlang dem Kirchheimer Weg der Fall.

2.2.7 Unterirdische Gebäude

Unterirdische Gebäude haben die Grundstücksgrenzen generell einzuhalten, um die Führung der Werkleitungen nicht zu beeinträchtigen. Sollten mehrere Grundstücke zusammen eine Sammelgarage planen (zum Beispiel im Bereich Innovation Village) ist abzuklären, ob dies mit den Werkleitungen vereinbar ist (besondere Anforderung).

2.2.8 Durchwegungen

Bestehende Wegverbindungen sollen gesichert, neue ermöglicht werden. Für die Feinerschließung des Areals sind dazu Wegrechte auf privaten Grundstücken zu sichern:

2.3 Gestaltung

2.3.1 Anforderungen

- Umgang mit Bestand (Gebäude und Vegetation)
- Architektonische Qualität / Konkurrenzverfahren / Sicherung Ortsbild
- Hochpunkte
- Erdgeschossnutzungen / Ausformulierung EG
- Energieeffiziente Bauweisen
- Nachhaltige Baustrukturen

2.3.2 Mögliche Konkurrenzverfahren

Baufelder mit repräsentativen Standorten bilden Gestaltungsschwerpunkte. Dies gilt für die Baufelder um den Patton Square, die Großsporthalle und Bereiche, die den Übergang zu wichtigen Freiraumelementen bilden. Für sie wird die Durchführung eines Architekturwettbewerbes empfohlen.

2.3.3 Dachgestaltung

Die existierende Bausubstanz mit den hellroten Satteldächern ist prägend für die Identität und Atmosphäre des heutigen Areals. Das Gestaltungselement Satteldach ist auch für Ersatzneubauten der Kasernenbauten in Betracht zu ziehen. Die heutigen Kasernenbauten sind wichtige Orientierungspunkte im Areal und verleihen dem Bereich „The Barracks“ seinen Charme. Dieser soll auch weiterhin aufrechterhalten werden.

2.3.4 Baumassenverlagerung im Bereich Innovation Industry

Es wird offen gelassen, in wie viele Baufelder der Bereich Innovation Industry geteilt wird. So kann dieses Baufeld besonders flexibel auf aktuelle Nachfragen reagieren. Um einer homogenen volumetrischen Erscheinung entgegen zu wirken, wird empfohlen, eine Regulierung zur Baumassenverlagerung zu entwickeln. Statt durchgehend fünfgeschossige Blockrandgebäude könnten beispielsweise teils viergeschossige Gebäude vorgesehen und die verlorenen Flächen dafür in einen sechsgeschossigen Hochpunkt verlagern werden.

2.4 Nutzung

2.4.1 Nutzweise

Es soll eine innovative und urbane Wirtschaftsfläche mit einem Technologie-, Innovations- und Produktionspark als Schwerpunkt entstehen. Denkbar sind Ansiedlungen aus den Bereichen Medien und Filmproduktion, IT-Unternehmen, Gaming, wissensbasierte Industrien, Gesundheitswirtschaft, Life Science, Medizintechnik und Organische Elektronik, aber auch kleine und mittlere Unternehmen im Dienstleistungssektor (wie Ingenieurbüros, Patentanwälte, Unternehmensberatungen etc.).

Der Campus Am Zollhofgarten und das Neuenheimer Feld mit seinen Forschungseinrichtungen, weltweit führenden Kliniken und dem Technologiepark sind sehr schnell zu erreichen. Das Areal ist zudem sowohl über die nahe Autobahn 5 als auch über öffentliche Verkehrsmittel sehr gut angebunden. (Quelle: Städtebauliches Planeratelier, Atelier Reader, scheuevens+wachten)

Die Planung sieht skalierbare Flächen für Forschung, Entwicklung und Produktion vor. Es soll ein Ort entstehen, der für innovative, forschungsnahe Unternehmen wie für hochspezialisierte Fachkräfte gleichermaßen interessant ist. Es steht ein differenziertes Flächenportfolio zur Verfügung, von flexibel skalierbaren Ansiedlungsflächen für größere Firmen bis hin zu Bestandsbauten, die Um- und Zwischennutzungen erlauben und so für kleinere Betriebe und Start-ups interessant sind. Durch die Kombination von Top-down- und Bottom-up-Prozessen entsteht eine resiliente Mischung von Nutzungen und ein Umfeld für neue Ideen.

Eine regionale Großsporthalle und das Business Development Center für Organische Elektronik (BDC OE) stehen als Nutzungen bereits fest. Weitere mögliche Nutzer haben Interesse gezeigt. Bürgerbeteiligungen haben stattgefunden und erste Zwischennutzungen sind einquartiert. Im Gebäude 103 wurde eine temporäre Flüchtlingsunterkunft eingerichtet, die ehemalige Kirche wird als Welcome Center für Interessenten genutzt.

Besonders um den Patton Square sind Erdgeschossnutzungen mit gemeinsam nutzbaren Infrastrukturen und publikumsbezogenen Funktionen vorgesehen. Der Exerzierplatz besticht derweil durch seine riesige freie Fläche, die für Messen, Veranstaltungen, Openair Konzerte, etc. temporär genutzt werden kann.

Grundsätzlich ist das Ziel, eine moderne Wirtschaftsfläche in Verbindung mit ergänzenden Nutzungen zu schaffen, um Beschäftigten ein attraktives Umfeld bieten zu können.

2.4.2 Zulässige Nutzungen

Nutzungskonflikte zur Hauptnutzung des Areals als Innovations- und Produktionspark sind zu vermeiden. Weite Teile des Areals werden unter Umständen durchgehend in Betrieb sein, zu allen Tages- und Nachtzeiten ist mit Anlieferungs- und Abholverkehr zu rechnen.

Da die Wohnnutzung den Betriebsablauf der Unternehmen nicht behindern soll wurde sie peripher des Areals südlich der Straße Im Mörgelgewann verortet. Sie bildet die Schnittstelle zwischen den Patton Barracks und der möglichen Wohnflächenentwicklung gegen Süden bis hin nach Kirchheim. Sonderwohnformen und eine öffentliche und gewerbliche Nutzung in den Erdgeschossen zur Straße Im Mörgelgewann und zum Kirchheimer Weg hin dienen als Bindeglied zwischen dem Innovationspark und den südlichen gelegenen Entwicklungsflächen.

2.4.3 Vordefinierte Nutzungen

2.4.3.1 BDC OE

Strategie

Parallel zum Städtebaulichen Atelier Patton Barracks fand der Wettbewerb zum BDC OE statt. Das Gewinnerprojekt des Büros RKW (Rhode Kellermann Wawrowsky) wurde in die Rahmenplanung der Patton Barracks integriert.

Das „Business Development Center Organische Elektronik“ (BDC OE) wird im nördlichen Bereich der Patton Barracks, auf dem heutigen Unionssportplatz, als erstes Leuchtturmprojekt realisiert und soll den Start der Konversion im westlichen Teil der Patton Barracks bilden.

„Die geplante Infrastruktur ist ausgestattet mit einer Halle für Reinräume und Werkstätten. Zusätzlich werden Labore, Büros und Kommunikationsräume in dem Neubau geschaffen. Die physische Infrastruktur wird ergänzt durch Angebote im Bereich Technologietransfer und Gründer-Support. Das BDC OE wird eine Management-Einheit beherbergen, die Mieter und die im Cluster organisierten kleinen und mittleren Unternehmen proaktiv unterstützt, Kooperationen fördert und die Entstehung von Innovation beschleunigt“ (Quelle: Städtebauliches Planeratelier, Atelier Reader, scheuven+wachten, 2015).

Außenraum

Das BDC OE soll sich dem Freiraumkonzept der Rahmenplanung unterordnen und mit der Gestaltung der Außenanlagen das langfristige Ziel der Anlage einer BDCOE-Plaza berücksichtigen.

2.4.3.2 Großsporthalle und Parkhaus

Kontext/Strategie

Die Baufelder der Großsporthalle, des Parkhauses und der Event Plaza befinden sich im südwestlichen Bereich der Konversionsfläche Patton Barracks. Sie liegen in der Fortsetzung der Sportplätze im Süden zwischen Speyererstraße und Harbigweg.

Die prominente Lage ermöglicht eine maximale Sichtbarkeit von Außen und eine optimale Erreichbarkeit.

Die Kfz-Stellplätze für die Großsporthalle sind in einem Parkhaus zu bündeln, um Park-Such-Verkehr zu unterbinden. Aufgrund der unterschiedlichen Nutzungszeiten durch die Zuschauer der Großsporthalle und der Beschäftigten im Gebiet ist eine Mehrfachnutzung möglich. Aufteilung und Betrieb müssen in einem Betriebskonzept geklärt werden.

Das Parkgebäude ist nördlich der Halle angeordnet und grenzt diese zur Innovation Industry ab (Lärm- und Nutzungspuffer), sorgt aber durch die Mehrfachnutzung für optimale Synergien im Gebiet.

Städtebauliche Rahmenbedingungen

Erschließung/Anlieferung

Die Großsporthalle wird vom westlichen Erschließungsloop erschlossen und befindet sich unmittelbar am Verkehrsknoten Speyerer Straße / Im Mörgelgewann. Buswartebereiche für Großveranstaltungen, ein Busstop in unmittelbarer Gehdistanz nördlich der Parzelle, das Parkhaus und ein Anlieferungsbereich dienen

der Erschließung.

Durch ihre Position an der Grünachse Innovation Alley, welche den Harbigweg bis zum Bahndamm verlängert und so Kirchheim mit Heidelberg verbindet, ist die Sporthalle optimal an Fuß- und Radwegverbindungen angeschlossen.

Parkplätze, Grundstück und Außenraumgestaltung

Für die Sporthalle ist ein eigener Platz vorgesehen, die Event Plaza. Diese ist für diverse Veranstaltungen nutzbar.

Südlich der Großsporthalle befindet sich eine dreieckige, multifunktional nutzbare Außenfläche, die bei Anlässen als Aufstellfläche für Rettungs- & Feuerwehrfahrzeuge, Übertragungswagen etc. dient. Zu- und Anlieferung der Sporthalle erfolgt von Norden her über eine Seitenstraße. Es ist zu prüfen, ob eine Umfahrung der Sporthalle entlang der Speyerer Straße aus logistischen Gründen notwendig ist. Auf jeden Fall soll der straßenbegleitende Baumbestand entlang der Speyerer Straße erhalten bleiben.

Die Großsporthalle benötigt mit dem unterstellten Modal Split (55% MIV, 25% ÖV, 15% Rad, 5% Fuß und Besetzungsgrad 2,5) rund 770 Stellplätze. Allerdings liegt dieser Berechnung eine maximale Anzahl von 3.500 Zuschauerplätzen zugrunde. Mittlerweile steht eine höhere Maximalauslastung mit bis zu 5.000 Zuschauern fest.

Gestaltung

Als Blickfang von Seite Speyerer Straße soll das Gebäude über eine hohe architektonische Qualität und einen hohen Wiedererkennungswert verfügen. Sporthalle und Parkhaus können als eigenständige Bauten geplant werden. Eine einheitliche Gestaltung ist denkbar, aber nicht zwingend erforderlich.

Etappierung

Das Parkhaus ist auf unterschiedliche Bauabschnitte und Erweiterbarkeit zu prüfen.

Konkurrenzverfahren

Die Durchführung eines Konkurrenzverfahrens sichert eine erhöhte architektonische Qualität und präzisiert die städtebauliche Setzung.

2.4.4 Nutzungsvorschläge

2.4.4.1 Umnutzung der Kirche in Event Pavillon

Die heute bereits als Visitor Center / Welcome Center für potentielle Interessenten genutzte Kirche (Geb. 135) soll langfristig zum Event Pavillon und Kulturraum umfunktioniert werden. Eine kleine Cafeteria-Nische könnte den Veranstaltungsraum und künftigen Treffpunkt ergänzen.

Das Gebäude befindet sich im East Quad Park und trägt wesentlich zur historischen Prägung der Konversionsfläche bei. Die Bausubstanz soll erhalten und wenn möglich eine sanfte Renovierung vollzogen werden.

2.4.4.2 Umnutzung ehemalige Stallungen

In den ehemaligen Stallungen (Geb. 128) sollen Versorgungsangebote wie verschiedene Gastronomie-Nutzungen (Streetfood-Halle, Café, Bäckerei, Biergarten etc.) und Dienstleistungs-Angebote wie beispielsweise eine Fahrradverleih-Station oder eine Fahrradwerkstatt untergebracht werden. Auch eine öffentliche Toilettenanlage wäre

denkbar. Diese Angebote leisten einen wesentlichen Beitrag zur Quartiersversorgung und bespielen gleichzeitig den Patton Square.

2.4.4.3 Maker Space

Das Bestandsgebäude 107 wird zum Maker Space umfunktioniert. Dort können Nutzer aus den verschiedenen sozialen Milieus zusammenkommen, Räume, Technologie und Geräte benutzen und gemeinsam neue Ideen entwickeln. Workshops und Präsentationen können hier stattfinden, es soll ein Raum für kreative Wertschöpfung entstehen.

2.4.4.4 Inkubator

Der Neubau südlich des Patton Squares ist als Inkubator mit starker vernetzender und öffentlichkeitswirksamer Nutzung gedacht. Dieser beherbergt Raum für zentrale Funktionen und könnte diese temporär auch auf den Patton Square auslagern.

2.4.5 Wohnen am Innovationspark

Wohnnutzungen werden südlich der Straße Im Mörgelgewann angeordnet, um Nutzungskonflikte zu vermeiden und die Hauptnutzung der Patton Barracks als Innovations- und Produktionspark nicht zu stören. So kann einerseits die Wohnqualität für die heute bestehenden, isolierten Wohnstandorte am Kirchheimer Weg und Im Mörgelgewann für die ansässigen Bewohner nachhaltig verbessert, andererseits die nutzungstechnische, maßstäbliche und freiräumliche Verzahnung mit dem Innovations- und Produktionspark ermöglicht werden.

Die zwei Parzellen südlich der Konversionsfläche (Flächen der Evangelischen Stiftung Pflege Schönau) bilden den städtebaulichen Übergang zwischen dem großen Maßstab der Patton Barracks und der bestehenden Ein- und Mehrfamilienhausstruktur weiter südlich in Kirchheim. Einfamilienhaus-Angebote sind hier unpassend; Angestrebt werden Sonderwohnformen (vor allem in den zwei nordöstlichsten Gebäuden), aber auch Angebote, die den durchschnittlichen Wohnungsspiegel der Gegend projizieren. Die Sonderwohnformen sollen sich dabei an unterschiedlichste Nutzer und soziale Gruppen richten und könnten sich in vielfältigen Wohnformen widerspiegeln.

Möglichkeiten hierfür wären beispielsweise:

- Ausbildungshaus (temporäre, wirtschaftsnahe Sonderwohnform)
- Studentenhaus (kleine Wohntypologien mit Gemeinschaftsräumen)
- Pension/Gästehaus (z.B. für temporäre Beschäftigte aus dem Ausland oder Gäste der Firmen aus dem Innovations- und Produktionspark)
- Gemeinschaftlich organisierte Wohnüberbauung (differenzierter Mix an Wohnungsgrößen, gemeinschaftliche Räume und soziale Angebote)

Die Wohngebäude fassen zwei hofartige Freiräume unterschiedlicher Ausprägungen. Diese sind der Öffentlichkeit zugänglich, während Parterre-Wohnungen zusätzlich über einen privaten Außenbereich verfügen. Eine besondere Rolle spielen publikumswirksame

Erdgeschossnutzungen, die im Bereich zum Mörgelgewann den funktionalen Übergang zu den Patton Barracks bilden. Hier sollen öffentliche und gewerbliche Nutzungen entstehen. Dafür kommen Nutzungen wie z.B. ein Waschsalon, ein Kulturcafé oder eine Holzwerkstatt in Betracht. Weitere Einzelhandelsflächen sowie ergänzende Nutzungen könnten bei einer weiterführenden Entwicklung des Wohngürtels (südlich bis nach Kirchheim) entlang dem Kirchheimer Weg folgen.

2.5 Etappierung

2.5.1 Baubereiche und Teilbarkeit

Erschließung, Freiräume und Bebauung folgen in verschiedenen Etappen. Die Entwicklung kann je nach Bedarf von allen Seiten her angestoßen werden. Ziel ist eine möglichst frei wählbare Etappierung, um flexibel auf künftige Nachfragen reagieren zu können. Gleichzeitig sind großflächige Brachflächen und Baulücken möglichst zu vermeiden. Eine flexible, zeitlich gestaffelte und marktgerechte Entwicklung der Konversionsfläche wird angestrebt.

Die Transformation des Areals beruht einerseits auf einem städtebaulichen Umbau, andererseits aber auch auf einer Umnutzung und Neudeutung von Bestandsbauten. Dies ermöglicht auch in frühen Phasen bereits eine Aktivierung des Areals. Bereits heute werden erste Gebäude temporär zwischengenutzt, weitere werden folgen. Zudem wird früh mit dem Bau des BDC OE und der Großsporthalle gestartet („Leuchttürme“). So wird das Areal Schritt für Schritt der Öffentlichkeit zugänglich gemacht und in der Region positioniert.

Der Patton Square und die Umnutzung der Stallungen sollen früh entstehen. Die soziale Infrastruktur macht das Gebiet nicht nur für Anwohner, Besucher und Arbeiter, sondern auch für künftige Nutzer interessant und wirkt als Katalysator. Kurz darauf soll auch die Innovation Alley realisiert werden. So könnte die Anbindung an die angrenzenden Quartiere bereits in einem frühen Stadium gewährleistet werden.

Vor dem Hintergrund einer sukzessiven Entwicklung folgen weitere Zwischennutzungen und langfristige Nachnutzungen für einige Bestandsgebäude, während sich parallel dazu größere Unternehmen auf der Konversionsfläche ansiedeln.

3

VERKEHR UND ERSCHLIESSUNG

3.1 Zu- und Abfahrt

Das Areal verfügt über folgende Anknüpfungspunkte an das bestehende Verkehrsnetz:

- **Knotenpunkt (KP) Speyerer Straße/Im Mörgelgewann:** Der KP ist als Vollknoten auszubauen, um eine vollwertige MIV-Erschließung zu gewährleisten. Punktuelle Großveranstaltungen in der Sporthalle müssen berücksichtigt werden. Ein Fußgängerüberweg ist vorzusehen. (Quelle: Amt für Verkehrsmanagement)
- **KP Speyerer Straße/Baumschulenweg:** Die vorhandenen Abbiegemöglichkeiten sollen beibehalten werden. Fußgängerquerungen sind vorzusehen. Ein Umbau des Knotens mit kompakteren Ausmaßen der benötigten Flächen ist anzustreben. (Quelle: Amt für Verkehrsmanagement)
- **KP Kirchheimer Weg/Nördliche Zufahrt:** Eine Überführung der Gleise ist nur mit Signalisierung und entsprechender Abbiegespur möglich. Dementsprechend ist derzeit (bis zum grundsätzlichen Umbau des Kirchheimer Wegs) nur eine Rechts-rein-rechts-raus-Lösung möglich. Die Gleisquerung ist baulich zu unterbinden. (Quelle: Amt für Verkehrsmanagement)
- **KP Kirchheimer Weg/Im Mörgelgewann:** Die bereits heute als Vollknoten ausgebaute Kreuzung wird beibehalten.

3.2 Erschließungssystem MIV (Motorisierter Individualverkehr)

3.2.1 Erschließungsloops

Die Hapterschließung für den motorisierten Individualverkehr (MIV) erfolgt über zwei Erschließungsschlaufen (West- und Ost-Loop), die über je zwei Knoten an Speyerer Straße und Kirchheimer Weg angebunden sind.

Der großzügig ausgestaltete West-Loop erschließt die Neubaugebiete „Sporthalle“, „Innovation Industry“ und „The Hub“ und basiert auf einer neuen Straßenführung. Die Wegführung des Ost-Loops besteht bereits heute und orientiert sich am Bestand. Sie wird neu ausgebaut und erschließt die Entwicklungsbereiche „Innovation Campus“, „The Barracks“ und „Innovation Village“.

3.2.2 MIV-Verbindung zwischen den Erschließungsloops

Die innerhalb der „Innovation Village“ gelegene MIV-Verbindung zwischen den beiden Loops stellt die wichtigste Ost-West-Verbindung dar. Aufgrund der Nutzungsintensivierung im umliegenden Gebiet ist hier die Fahrbahn großzügig ausgebaut, um die untergeordnete Verbindung zwischen den Loops im Mörgelgewann entlasten zu können.

Durch die geplante intensive Nutzung auf den Patton Barracks sowie neuen Sportnutzungen im Süden ist mit einem deutlichen Kfz-Mehrverkehr inklusive möglichem Durchgangsverkehr auf der Verbindung Im Mörgelgewann zu rechnen. Auch eine Lärmbelastung durch Freizeit-Verkehr (insbesondere bei Veranstaltungen in den Sportstätten) ist zu erwarten. Daher sind hier verkehrsberuhigende Maßnahmen vorzusehen (von einer Tempo-30-Zone bis hin zur Netzunterbrechung).

3.2.3 Anlieferung und Logistik

Anlieferung und Logistik der Baufelder erfolgt über die Feinerschließung. Ein- und Ausfahrten zu Parzellen erfolgen (sofern möglich) nicht über die Erschließungsloops, um den übergeordneten Verkehr nicht zu behindern.

Die unterschiedlichen Entwicklungsbereiche verfügen jeweils über eine eigene innere Erschließung. Im Bereich „The Barracks“ erfolgt diese über die bereits heute bestehende Straßenführung, im Bereich „Innovation Campus“ über den privaten Exerzierplatz mit flexibel angeordneten Stichstraßen, in der „Innovation Village“ über einen gemeinsamen „Werkhof“, im Bereich „The Hub“ über die BDCOE Plaza und in der „Innovation Industry“ über ein flexibles Straßensystem mit einer rückwärtigen Anlieferung.

3.2.4 Straßenquerschnitte

Neben der reinen Erschließungsfunktion übernehmen die Straßenräume auch eine adressbildende Funktion und tragen so wesentlich zur Identität des Quartiers bei. Das Erschließungssystem zeichnet sich durch unterschiedliche Straßenhierarchien, Straßentypen und somit unterschiedliche gestalterische und funktionale Dimensionierungen aus.

Im östlichen Bereich sind die Dimensionen der Fahrbahnen reduziert, um sich optimal in den Bestand zu integrieren, während die Haupt-Fuß- und Radwegverbindungen, welche auf den Patton Square führen, sehr großzügig gestaltet sind.

Die westlichen Straßen befinden sich im Bereich des bestehenden Motorpools, einer heute vollständig versiegelten Fläche. Dieser gesamte Bereich wird der neuen Entwicklung weichen. Hier gibt es darum keinen Bestand zu berücksichtigen und so kann das Entwicklungsgebiet „Innovation Industry“ flexibel und großzügig erschlossen werden (straßenbegleitende Parkplätze und Baumreihen in den Ost-West Achsen, Anlieferverkehr in der Nord-Süd Verbindung).

3.3 Öffentliche Wegverbindung

3.3.1 Fußwegnetz

Für Fußverkehr ist das Gebiet möglichst durchlässig zu gestalten. Ein feingliedriges Netz von direkten, komfortablen und sicheren Verbindungen sorgt dafür, dass die Verkettung der urbanen Räume und Plätze, aber auch der angrenzenden Siedlungsbereiche in Kirchheim und der Bahnstadt optimal funktioniert. Alle Haupt-Fußverbindungen sind großzügig ausgestaltet (überbreites Trottoir von min 4.5m) und führen zum Patton Square.

3.3.2 Radwegnetz

Auch für den Radverkehr ist das Gebiet möglichst durchlässig auszugestalten. In der Fortsetzung des Harbigwegs führt eine Radhauptachse über Innovation Alley und Patton Square auf den Bahndamm, von da in die Bahnstadt und in Richtung Innenstadt. Der ehemalige Bahndamm wurde im Zuge der Bahnstadtentwicklung in einen stadtteilübergreifenden Fuß- und Radweg umfunktioniert und setzt die Radverkehrsachse fort. Der Radweg über den Patton Square soll niveaugleich geführt, aber in der Materialität vom Platzbelag erkennbar abgesetzt werden.

Die Engstelle für den Fahrradverkehr auf dem Kirchheimer Weg wird beseitigt, indem der Weg neu innerhalb des Grünbereichs zwischen Bestandsgebäude und Straße geführt wird. Im Bereich der Erschließungsloops wird der Radverkehr auf den Fahrspuren geführt.

3.4 ÖPNV (Öffentlicher Personennahverkehr)

Die Erschließung mit ÖPNV erfolgt zentral durch eine neue Linienführung der Buslinie 33. Die Linie soll über den Harbigweg in die Patton Barracks geführt werden, wo mindestens eine Haltestelle zwischen Großsporthalle und Patton Square geplant ist. Werden zwei Haltestellen bevorzugt, ist die eine im Bereich der Großsporthalle, die andere beim BDC OE möglich. Der Regionalbus könnte neu einen Halt an der Speyerer Straße, direkt neben der Sporthalle, erhalten.

Bei Veranstaltungen in der Großsporthalle werden zusätzlich Extrabusse eingesetzt, die im Bereich der Verbindungsstraße zwischen den Loops im Mörgelgewann über eine Wartenische verfügen könnten. Über eine temporäre Haltestelle bei der Event Plaza können diese die Zuschauer direkt transportieren.

Während Haltestellen am westlichen Loop keine Halte-Nischen benötigen und direkt auf der Straße gehalten werden kann, muss der Bus-Stop an der Speyerer Straße aufgrund der hohen Verkehrsfrequenz über eine separate Spur verfügen, um den Verkehrsfluss nicht zu behindern.

Mit der Straßenbahn ist das Areal von Nordost her über die Haltestelle Rudolf-Diesel-Straße zu erreichen. Die Verlegung des Fußgängerweges entlang dem Kirchheimer Weg weiter nach Westen, erlaubt eine zweigleisige Führung der Straßenbahnlinie 26 und vielleicht in Zukunft eine eigene Haltestelle.

Der Bus 33 kann zukünftig durch das Areal und dann auf die Speyerer Straße geführt werden, weil die Umsteigebeziehung zwischen der Linie 33 und 26 nicht notwendig ist.

3.5 Abstellplätze für Zweiräder

Fahrrad- und Motorrad-Stellplätze sind in der Nähe der Gebäudeeingänge anzuordnen. Weiter sind Stellplätze an gut zugänglicher Lage in unmittelbarer Nähe des Patton Square und des East Quad anzubringen. Weitere Stellplätze im öffentlichen Raum sollen bedarfsgerecht erstellt werden. Es sind zwei Bikesharing-Stationen vorgesehen, eine in unmittelbarer Nähe der Sporthalle (30 Fahrräder) und eine zweite südwestlich des Patton Squares (10 Fahrräder).

Für die Großsporthalle sind zudem rund 500 Fahrradstellplätze erforderlich, diese sind im Erdgeschoss des Parkhauses (zum West-Loop hin) unterzubringen und können außerhalb von Veranstaltungen durch Besucher und Beschäftigte genutzt werden.

3.6 Autoabstellplätze

3.6.1 Parkraumkonzept

Ermittlungen des tatsächlich erforderlichen Stellplatzbedarfs wurden unter Berücksichtigung der ermittelten Beschäftigtenanzahl (rund 3'750), des Anwesenheitsgrad (85%), des MIV-Anteils (45-60%) und des Kfz-Besetzungsgrads (1,1 Personen/Kfz) durchgeführt. Insgesamt wären so rund 1'630 Stellplätze für das Quartier Patton Barracks erforderlich, davon mindestens rund 110 für Kunden und Besucher und rund 1'520 für die Beschäftigten. Diese werden in einer Sammelgarage, auf straßenbegleitenden Stellplätzen, privaten oberirdischen Stellplätzen oder in privat erstellten Tiefgaragen untergebracht. Zweckmäßig sind die Kundenstellplätze im Straßenraum verortet. (Quelle: R+T, Ingenieure für Verkehrsplanung) Carsharing-Angebote sind auf dem Areal zu prüfen. Geeignete Standorte wären in der Parkgarage sowie im Bereich der Parkplätze, die sich direkt an einem der beiden Erschließungsloops befinden. Eine Mobilitätsstation, bestehend aus zwei Carsharing Stellplätzen und einem Bikesharing Standort, ist an der Verbindungsstraße innerhalb der „Innovation Village“ zwischen den beiden Loops vorgesehen. Mittig im Areal platziert ist sie für alle künftigen Nutzer gut erreichbar.

3.6.2 Parkhaus

Eine Sammelgarage soll erstellt werden, sobald die kritische Masse an Mietinteressenten erreicht ist. Bis dahin können die freien Flächen des Motorpools zum oberirdischen Parken genutzt werden.

Die Kfz-Stellplätze für die Großsporthalle werden langfristig ebenfalls im Parkhaus untergebracht. Aufgrund unterschiedlicher Nutzungszeiten zwischen den Beschäftigten im Gebiet und den Zuschauern der Großsporthalle wird dieses mehrfach genutzt.

Die Sporthalle verfügt über eine Zuschauerkapazität von 5'000 Besucher, dafür sind genügend Stellplätze im Parkhaus vorzusehen.

Es sind fünf Parkgeschosse angedacht, je nach Bedarf kann das Parkhaus auf vier Geschosse reduziert oder mit Untergeschossen erweitert werden. Das Volumen sollte jedoch nicht höher sein als die angrenzenden Gebäude.

3.6.3 Oberirdische straßenbegleitende PP

Eine städtebaulich angemessene Anzahl an oberirdischen Parkplätzen wurde in die Rahmenplanung integriert. Jeder Parzelle sind mindestens drei Besucherparkplätze zugeordnet. Entlang der Straßen werden Besucherparkplätze in den öffentlichen Straßenraum oder auf privaten Parzellen realisiert. Die Stellplätze befinden sich meist zwischen den Bäumen der einseitig begrünten Straßen.

Sollten zusätzliche Außenparkplätze nötig sein, sind diese auf den privaten Grundstücken zu verorten. Es können keine zusätzlichen Parkplätze in Richtung Innovation Alley oder in andere wichtige öffentliche Freiräume gestellt werden.

3.6.4 Tiefgarage

Neuansiedlungen können das benötigte Abstellplatz-Kontingent unterirdisch erstellen. Die Anzahl Tiefgaragenplätze kann nutzungsspezifisch angepasst werden. Grundstücksübergreifende Sammelgaragen sind denkbar, sofern diese mit den Werkleitungen vereinbar sind. Tiefgaragen sind auf den privaten Parzellen anzuordnen, sie dürfen öffentliche Außenräume nicht tangieren. Ein- und Ausfahrten der Tiefgaragen erfolgen über die Feinerschließung. Im Bereich „The Barracks“ sind die Bestandsgebäude und Bestandsbäume zu berücksichtigen, Tiefgaragen können hier nur in Form von Anbauten oder bei Ersatzneubauten realisiert werden.

Bezüglich der Lage und Ausgestaltung der Tiefgaragenzufahrten ist eine entsprechende Leistungsfähigkeit und Stauraum vorrangig im Gebäude und nachrangig im Straßenraum zu gewährleisten.

4

FREIRAUM

4.1 Freiraumkonzept

Die Patton Barracks erhalten mit dem vorliegenden Konzept eine Vielzahl von Freiflächen mit spezifischen Qualitäten und Atmosphären. Dies wird dem Anspruch an ein hochwertiges und attraktives Gewerbegebiet gerecht und trägt dem Wunsch der Anwohner Rechnung, einen offenen und für sie nutzbaren Stadtbaustein mitzugestalten. Durch eine räumlich präzise Strategie und schon im Rahmenplanverfahren greifbare atmosphärische Gestaltqualität entsteht so ein robustes System an öffentlichen und offenen Freiräumen.

4.1.1 Spurensuche Patton Barracks

Die ehemalige Kaserne präsentiert sich heute als heterogene Struktur mit hohem Versiegelungsgrad, geringem Baumbestand und Bauten unterschiedlicher Struktur und Alters.

Spuren der alten Nutzung können jedoch die Qualität und Atmosphäre in dem neuen Gewerbepark entscheidend mitprägen. Folgende Elemente sind hier besonders zu nennen:

- Erhalt der begrünten Sockelzone der alten Kasernengebäude als Identitätsmerkmal der Kasernenarchitektur
- charakteristische Markierungen auf den großen Asphaltflächen des Motorpools als Gestaltungselement für die späteren öffentlichen Räume
- der Baumbestand als Impulsgeber für die Identität der grünen Orte und Plätze
- Erhalt und Wiederaufgreifen von Materialität und Farbigkeit von Fassaden und Belagsflächen

Um die Geschichte und Ereignisse an diesen Ort lesbar und erlebbar zu halten, empfiehlt sich zudem, eine sichtbare Dokumentation im Freiraum oder in einem der Kasernengebäude zu installieren.

4.1.2 Landschaftsachse

Die Landschaftsachse ist das zentrale Bindeglied zwischen den zwei Hälften des Gewerbeparks und Rückgrat der Nord-Süd-Vernetzung von Kirchheim Mitte und Innenstadt.

Das bisher durch die Kasernenmauern abgesicherte und unzugängliche Gelände öffnet sich nun als grüne Wege- und Vegetationsachse für Anwohner und dort Arbeitende.

Von Kirchheim kommend führt der baumgesäumte Harbigweg zukünftig in die Patton Barracks und weiter bis zum Bahndamm. An der Schwelle zur Innenstadt weitet sich der Raum zur breiten, leicht geneigten Grünfläche und ermöglicht die direkte Anbindung an den bereits bestehenden Fahrradschnellweg zur Bahnstadt und Süd- bzw. Weststadt. Vorrang auf der Landschaftsachse haben im Süden der Fahrrad- und Busverkehr sowie die Anbind-

ung der sich dort befindlichen Sportvereine. Im Gewerbepark selbst werden die einzelnen Verkehre getrennt weiter nach Norden geführt. So entsteht dort erstmals eine eigenständige und schnelle Nord-Süd-Verbindung für den nicht motorisierten Individualverkehr.

Die historische Maulbeerbaumallee entlang der Axialverbindung zum Schwetzingen Schloss wird in Teilen durch Neupflanzung der Bäume wieder sichtbar und rahmt die große Grünfläche am Bahndamm.

4.2 Grün- und Freiflächen im Detail

Die Landschaftsachse als übergeordnete und gerüstbildende Struktur gliedert sich in einzelne Teilräume unterschiedlicher Atmosphäre:

- **Event Plaza** als Aktivfläche vor der großen Sporthalle
- **Innovation Alley** als lineares Grün nördlich der Event Plaza
- **Patton Square** als zentrale und identitätsstiftende Platzfläche
- **Patton Park** mit Erholungs- und Vernetzungsfunktion

Weitere wichtige Platz- und Grünflächen finden sich beidseits der Landschaftsachse:

- **BDCOE Plaza** als Platzentree zur Speyerer Straße im Westen
- **East Quad** als grüner Campusplatz mit schönen Bestandsbauten
- **Exerzierplatz** mit Präsentations- und Aufenthaltfunktion

Aufgrund der späteren hohen Ausnutzung wird zwar der private Grünanteil gering sein, gleichwohl soll dieser hochwertig und in ähnlicher Gestalt ausgeführt werden. Dies gilt insbesondere im Kontext des zu erhaltenden Gebäudebestands im Osten des Areals.

4.2.1 Event Plaza

Die Event Plaza dient zum einen der Abwicklung von Großveranstaltungen in der Sporthalle. Durch eine offene, aktivierende Gestaltung der Fläche soll jedoch eine durchgehende Aneignung der Fläche durch alle Akteure der Stadtgesellschaft möglich sein. Fokus ist hier Freizeit, Sport und Spiel ("Streets Sports")

Steckbrief Event Plaza

- **Charakter:** über die Straße zur Patton Promenade bindende Platzfläche mit „aktivierenden“ Gestaltungselementen (vor allem für die Zeiten außerhalb der Großereignisse)
- **Gestaltung:** homogene Platzfläche mit aufgemalten Mustern (vgl. Markierung Motorpool); in den so entstehenden Feldern Angebot für Street Activity wie Inline/Streetball/Skaten; als Blick- und Umlenkpunkt eventuell vertikales Element in Wegeachse Patton Promenade (Kletterwand)

- **Vegetation:** Platzfläche bis auf eine Baumgruppe weitestgehend vegetationslos (grüne Platzwand: eventuell Fassadenbegrünung am angrenzenden Parkhaus)
- **Nutzer:** Veranstaltungsbesucher, Anwohner, Passanten, Sportbegeisterte außerhalb der organisierten Sportveranstaltungen (in Erweiterung des Angebots südlich des Platzes)

4.2.2 Innovation Alley

Der kleine Grünzug dient vor allem dem schnellen Transit für Radler und dem kurzen Aufenthalt für die Angestellten der benachbarten Firmen. Ein lockerer Baumbestand mit eingestreuten Pflanz- oder Retentionsflächen bietet den Passierenden offen einsehbar Räume und den angrenzenden Firmen des Innovation Village die Möglichkeit, angenehme Arbeitsplätze im Innern und eine Schaufassade zum Grün hin herzustellen.

Steckbrief Innovation Alley

- **Charakter:** linearer Park mit offenen Wiesen- und Rasenflächen
- **Gestaltung:** extensive Wiesen durchzogen von wenigen Baumgruppen und eingestreuten Gräser- oder Retentionsgärten; die Wegeföhrung löst sich vom stadtbaulich-verkehrlichem Raster mit eigener Spur für Radfahrer und Fußgänger; eine Baumreihe entlang des westlichen Loops wirkt als Filter zu den großmasstäblichen Fassaden der Innovation Industrie
- **Ausstattung:** Sitznischen an Pflanzbänder entlang des Weges
- **Nutzer:** Angestellte, Anwohner, Sportinteressierte, Radpendler
- **Hinweis Architektur:** die Fassaden der Village-Gebäude stehen direkt am Park und bedürfen einer sorgfältigen Gestaltung

4.2.3 Patton Square

Die Landschaftsachse zieht sich thematisch weiter über die Platzfläche des Patton Square: So erhalten Baumgruppen und Pflanzflächen ihre Inspiration aus dem umgebenden Landschaftsraum.

Der Platz selbst ist ein Angebot an Besucher, Mitarbeiter und Passanten, sich dort zu treffen, zu kommunizieren und zu arbeiten. Die alten Stallungen rahmen im Westen die Platzfläche und aktivieren mit den dort beheimateten Start Ups von Anfang an das Umfeld.

Steckbrief Patton Square

- **Charakter:** offene, mit Elementen des umgebenden Landschaftsraums spielende Multi-Purpose-Fläche
- **Gestaltung:** befestigter Platz, gegliedert durch Gruppen von Kiefern in Kies- oder Sandflächen; die wesentlichen Wege- und

Blickbeziehungen bleiben unverstellt, die Kieferngruppen vermitteln zwischen den unterschiedlichen Maßstäben. Über den Platz führt eine Radhauptachse, Nutzungskonflikte zwischen dieser Verkehrsachse und Personen, die sich auf dem Platz aufhalten, sind durch geeignete Massnahmen (Abgrenzung durch Belangswchsel und Freiraumelemente) zu vermeiden.

- **Ausstattung:** Sitz- und Arbeitsinseln ergänzt durch Cafébestuhlung an den Platzrändern; für Feste und Veranstaltungen (Firmenpräsentation, Quartiersfest o.ä.) nutzbar
- **Nutzer:** die Fläche kann temporär durch die Gewerbenutzer in Beschlag genommen werden, ansonsten ein Treffpunkt für alle!

4.2.4 Patton Park

Am Ende der Landschaftsachse weitet sich der Raum zur breiten, sonnigen Wiesenfläche. Das neu modellierte Gelände führt Radfahrer und Fußgänger sanft hoch zum Bahndamm. Von dort hat man an einem neuen Belvedere einen guten Blick zurück nach Süden und in die die Stadt umgebenden Anhöhen.

Steckbrief Patton Park

- **Charakter:** Landschaftspark mit eingestreuten Baumgruppen und Gestaltungselementen wie Blumenwiesen und Sitzmöglichkeiten
- **Gestaltung:** der von Süden aus der Innovation Alley kommende Weg verästelt sich zu einem vielschichtigen Wegenetz, welches eingebettet wird in die Wiesenlandschaft und die neue Topographie am Bahndamm; im Westen zur Speyerer Straße rahmt die Maulbeerbaumallee als historische Spur und mögliche Wegeverbindung den Park
- **Vegetation:** blühende Obstgehölze als Blickpunkt an der Bahndamböschung greifen den umgebenden Landschaftsraum auf
- **Hinweis Realisierung:** Für das am Südwestrand befindliche BDCOE ist eine zweite Ausbaustufe vorgesehen. An zentraler Stelle befinden sich heute noch Kleingärten und eine Sportfläche

4.2.5 BDCOE Plaza

Mit dem architektonisch markanten Gründerzentrum BDC OE entsteht zeitnah das erste Gebäude an der neuen Platzfläche. Für die von der Speyerer Straße kommenden Besucher ist dies die prominenteste Adresse. Abhängig von den weiteren Akteuren dort kann sich diese von Investorensseite zu entwickelnde Platzfläche zu einem repräsentativen Entree des Areal entwickeln.

Steckbrief BDCOE Plaza

- **Charakter:** repräsentatives Entree für Quartier und Gewerbenutzer mit vielfältiger Entwicklungsoptionen

- **Gestaltung:** urbane Platzfläche mit großformatigen Platten und wenigen Einbauten; offene Erdgeschoßzone mit den Hautzugängen der angrenzenden Gebäude
- **Vegetation:** ein kompaktes Baumboskett gibt Schatten und Maßstab; streifenförmige Pflanzfelder werden durch Wasser- und Sitzelemente ergänzt
- **Ausstattung:** Cafébestuhlung der BDCOE Kantine hin zum Platz und Patton Park; zudem Sitzmöbel und Fahrradständer
- **Nutzer:** Mitarbeiter und Kunden der angrenzenden Gebäude und Transitraum in Richtung Patton Square

4.2.6 East Quad

Durch die heute schon platzartige Anlage entsteht hier durch die Rahmung der prägnanten Kasernengebäude und dem Baumbestand sehr schnell ein besonderer Anlaufpunkt im Gewerbepark: Die ehemalige Kapelle wird zum zentralen Showroom für Investoren und Interessierte.

Steckbrief East Quad

- **Charakter:** mit breiten Wegen und schattigen Bäumen unterschiedlicher Artenzusammensetzung durchzogene Grünfläche, mit ehemaliger Kapelle im Zentrum
- **Gestaltung:** offene Rasenfläche mit großkronigen Bestandsbäumen zwischen homogenen Wegeflächen, Natursteinpflaster in Teilbereichen denkbar (Spur Kasernennutzung); ehemalige Kapelle als Veranstaltungs- und Informationsraum mit angeschlossener Kaffeebar, Sitz- und Verweilmöglichkeiten in den angrenzenden Grünflächen
- **Nutzer:** Mitarbeiter der umliegenden Bestandsgebäude mit ihren Kunden, auskunftssuchende Besucher und Interessenten, Teilnehmer von Veranstaltungen, Vorträgen etc.
- **Ausstattung:** Bänke, Sitz- und Liegeinseln, mobile Tische und Stühle im Sommer oder bei Cafébetrieb

4.2.7 Exerzierplatz

Der Charakter des ehemaligen Exerzierplatzes als offene Fläche mit der Funktion eines Übungs- und Schauplatzes wird neu interpretiert: Es entsteht eine vielfach nutzbare Experimentierfläche für die Investoren der angrenzenden Großstrukturen.

Steckbrief Exerzierplatz

- **Charakter:** durch Baumreihen entlang der Gebäudefassaden gerahmte zentrale Platzfläche
- **Gestaltung:** regelmäßig mit Rasen-, Pflanz- und Wasserflächen gegliederte Fläche; frei positionierte mehrstämmige Bäume überspielen die gewollte Strenge; Materialität: homogene Flächen (keine Differenzierung zwischen Straßen- und Platzfläche)
- **Ausstattung:** Sitzmöglichkeiten an den Bäumen, in Ergänzung Fahrrad- und KFZ-Stellplätze denkbar
- **Nutzer:** durch die angrenzenden Akteure; die mittlere Fläche bleibt weitestgehend befestigt, um diese als Ausstellungs- und Messefläche nutzen zu können
- Hinweis Realisierung: Diese Fläche könnte von Investorenmseite hergestellt werden.

4.3 Vegetation

4.3.1 Baumbestand

Im gesamten Kasernenareal ist aufgrund des hohen Versiegelungsgrades nur ein geringer Bestand an Bäumen vorhanden. Dieser beschränkt sich vor allem auf Straßenbegleitgrün und wenige Baumgruppen und Solitärgehölze. Bei einem Großteil der Bäume besteht bereits Handlungsbedarf, so dass Pflege- und Sicherungsmaßnahmen durchgeführt wurden. Der bemerkenswerte Baumbestand befindet sich vor allem im östlichen Teil der Patton Barracks:

- **Platanenreihe Kirchheimer Weg:** großkroniger und ortsbildprägender Baumbestand; dieser sollte im Zuge der Umnutzung erhalten und ergänzt werden
- **Baumbestand südlich der ehemaligen Kapelle:** für die spätere Nutzung als öffentliche Grünfläche weiterzuentwickeln
- **Straßenbäume Zentrum:** großkronige Bäume; Erhalt im Hinblick auf Zustand/Alter und neuer Straßenplanung zu überprüfen
- **Gehölzgruppe ehemalige Hauptzufahrt:** lichter Baumbestand, qualitativvoll im Übergang zum Grün des ehemaligen Bahndamms, gleichwertiger Ersatz bei Eingriffen (insbesondere bei Vogelnährgehölzen)
- **Gehölzsaum Speyerer Straße:** Erhalt im Hinblick auf Großsporthalle und Gesamtkonzept Stadteingang zu hinterfragen

4.3.2 Straßen- und Parkbäume

Straßen, Grün- und Platzflächen werden durch die Neupflanzung von standortgerechten Baumarten gegliedert und begrünt. Die Bestandsbäume werden dabei in die Gesamtkonzeption miteinbezogen. Die Auswahl der Baumarten unterstützt die leichte Orientierung in den Straßen und führt zu einer attraktiven Straßenraumgestaltung im Gewerbepark.

- **Straßenbäume:** einreihige Stellung jeweils in den Nebenflächen; Arten: Festlegung von einer Baumart pro Achse, vor allem für die Ost-West-Verbindungen (Leit- und Orientierungsfunktion)
- **Solitärgehölze:** Anordnung als maßstabgebendes Volumen im Stadtraum und als Blickpunkt; Arten: Auswahl nach Wuchsform, Farb- und Blühaspekt sowie Flächenangebot, Exoten möglich an Sondersituationen (z.B. East Quad)
- **Baumgruppen:** Anordnung als maßstabgebendes Volumen, Positionierung abhängig von Artenauswahl und Raumangebot; Arten: einheimische Arten, besondere Arten in Parks

Um eine gesunde Entwicklung der Bäume und eine angemessene Gestaltung des öffentlichen Raums bereits im Pflanzstadium zu sichern, sollten Mindestqualitäten festgesetzt werden. Im Sinne eines kohärenten Stadtbilds empfiehlt sich eine früh- und gleichzeitige Pflanzung der Bäume insbesondere entlang des östlichen und westlichen Erschließungsringes (Loop).

4.3.3 Öffentliche Grünflächen

Für die öffentlichen und privaten Grünflächen ist eine dem Charakter und der Umnutzung als hochwertiger Gewerbepark entsprechende Grünflächenkonzeption vorgesehen.

- **Wiesenflächen:** Die Gewerbecluster werden von Wiesenflächen umhüllt und über die Landschaftsachse von Wiesen durchzogen. Dadurch werden die Patton Barracks mit dem umgebenden Landschaftsraum verwoben. Durch eine höhere Pflegefrequenz stehen große Bereiche entlang der Innovation Alley und des Patton Parks für Freizeitnutzungen zur Verfügung.
- **Pflanzflächen:** Auf den öffentlichen Platz- und Grünflächen sind Pflanzfelder für Stauden-, Gräser und Kleinsträucher vorgesehen. Auch entlang der bestehenden und neuen Gewerbeflächen sind Pflanzflächen möglich, um den Vorbereich repräsentativ gestalten zu können. Ansonsten sind die charakteristischen Rasenflächen um die Bestandsgebäude vorzusehen.
- **Blumenwiese/Pflanzinseln:** In der Landschaftsachse sind größere Flächen für höherwachsende Blumenwiesen oder Pflanzinseln vorgesehen. Im Bedarfsfalle sind hier auch Retentions- und Versickerungsflächen möglich.
- **Besondere Gestaltungselemente:** Auf dem Patton Square und der BDCOE Plaza sind Brunnen bzw. Wasserspiele vorgesehen, die unterschiedlich ausgestaltet werden können.

4.3.4 Private Freiflächen

Folgende Festlegungen für die privaten Freiflächen sind zu empfehlen um ein angemessenes Erscheinungsbild gegenüber dem Straßenraum zu erzielen und den ökologischen Belangen zumindest ein Stück weit Rechnung zu tragen:

- **Festlegung eines Begrünungsanteils:** Für die nicht überbaute Grundstücksfläche kann ein Begrünungsanteil festgelegt werden. Welcher Flächenanteil in diesem hochdichten Gewerbepark tatsächlich realisierbar ist, hängt sehr vom Einzelfall ab.
- **Baumerhalt:** Erhaltungsgebot von Bäumen; dies ist mit den Fällanträgen zu prüfen und der Abgang gleichwertig zu ersetzen
- **Pflanzgebot:** Vorgabe von Art und Anzahl von Baumpflanzungen (Pflanzlisten/Anzahl).
- **zusätzlich:** Ein aktives Ansiedlungs- und Gebietsmanagement aus einer Hand kann das Erscheinungsbild und die Akzeptanz bezüglich der Vorgaben an die privaten Freiflächen deutlich erhöhen. Auch das Aufzeigen von Referenzprojekten oder die Kombinationen mit Förderprogrammen sind denkbar .

Insgesamt wird der Gewerbepark trotz des hohen Anspruchs seitens der Nutzer und der Stadt Heidelberg aufgrund seiner Struktur einen heterogenen Charakter haben. Der Flächenzuschnitt der einzelnen Grundstücke wird sich erst nach dem Rahmenplan- bzw. Bebauungsplanverfahren ergeben. Daher ist die Erstellung eines Gestaltungshandbuchs zu empfehlen, der die Schnittstellen zwischen öffentlichen und privaten Flächen definiert. Hier sollte auch eine Präzisierung im Umgang mit Bestand und Neubauten erfolgen.

4.3.5 Pflegeintensität

Für die öffentlichen Grünbereiche ist ein gestuftes Pflegekonzept sinnvoll. Dies erlaubt eine Anpassung der Unterhaltung entsprechend des Realisierungsstandes und der Akzeptanz der Nutzer. Die Pflegeintensität ist nur punktuell höher, aber in der Summe dem Gebietscharakter angemessen. Für die Teilflächen, die mittels privaten Invest hergestellt und unterhalten werden (geplant: BDCOE Plaza, Event Plaza und Exerzierplatz), ist von Anfang an ein gemeinsames Unterhaltungsmanagement und Monitoring zu empfehlen.

- **Flächen mit intensivem Pflegeaufwand:** An den Platzflächen und am East Quad sind im Allgemeinen hohe Pflegefrequenzen notwendig; eine Ausdifferenzierung kann mit Vorliegen eines Gestaltungsentwurfs erfolgen.
- **Flächen mit mittlerem Pflegeaufwand:** dies gilt insbesondere für die Vorbereiche der Bestands- und Neubauten im Gewerbepark, aber auch für Teilbereiche der Platzflächen.
- **Flächen mit niedrigem Pflegeaufwand:** für die großen Wiesenflächen um das Areal: In der Innovation Alley und im Patton Park sind geringe bis sehr geringe Pflegezyklen zu erwarten.

Der Unterhaltungsaufwand für Grün-, Platz- und Verkehrsflächen ist abhängig von der Entwicklungsgeschwindigkeit des Areals und von der Intensität und Art der Nutzung (speziell bei der Sport- und Veranstaltungshalle).

4.3.6 Flächenentwicklung und Zwischennutzungen

Die frühzeitige Herstellung von Grün- und Platzflächen ist immer eine große investive Vorleistung in einem sonst nicht entwickelten Areal. Da aber bei den Patton Barracks eine schnelle Entwicklung absehbar und das Gesamtareal auch von übergeordneter Bedeutung für die Gesamtstadt (Landschaftsachse!) ist, sollte baldmöglichst die Planung und Umsetzung der wesentlichen Freiräume angegangen werden. Für folgende Freiräume ist eine prioritäre Entwicklung anzustreben:

- Realisierung des East Quad mit ehemaliger Kapelle (Endzustand)
- Realisierung des zentralen Patton Square (evtl. mit Provisorien)
- Öffnen der Landschaftsachse: Herstellen der Wegeverbindung Innovation Alley und Achse Harbigweg (Problem: direkter Zugang zum Bahndamm im Norden)

Für eine temporäre Nutzung der Brachflächen eignen sich unter anderem folgende Zwischennutzungen:

- als Stellplatzfläche für die Großsporthalle oder für einmalige Events wie Flohmärkte, Kunstinstallationen, Sport (Ort: Motorpool, Exerzierplatz, Sportplatz)
- Einsaat von Blumenwiesen oder Naturwiese für Insekten bei bereits entsiegelten und geräumten Flächen

Für das Gesamtareal empfiehlt sich die regelmäßige Mahd der Ruderalvegetation und ein Monitoring der Bestandsbäume. Mit Festlegung der neuen Baumstandorte empfiehlt sich auch ein frühzeitiges Pflanzen der Gehölze. Vorteil: Die Bäume erreichen früher ein größeres Kronenvolumen und können sich früher an den Standort gewöhnen.

Ausgleichsmaßnahmen können im Areal voraussichtlich nur in geringem Umfang durchgeführt werden und beschränken sich vor allem auf Baumpflanzungen. Zuvor ist jedoch eine Ermittlung der Art und des Umfangs der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen notwendig.

4.3.7 Regenwassermanagement

Für einen ökologischen Umgang mit der Ressource Wasser ist die direkte Versickerung von Niederschlagswasser und Zuführung zum natürlichen Wasserkreislauf geboten. Dies gilt prinzipiell auch für die öffentlichen Straßen und Wegeflächen im Gewerbepark.

Allerdings ist aufgrund der Kasernennutzung in weiten Bereichen mit Altlasten im Boden zu rechnen. Eine Bodensanierung oder ein Bodenaustausch ist mit erheblichen Kosten verbunden, zudem wird

durch die Gewerbenutzung ein großer Teil wieder überbaut werden. Es ist zudem absehbar, dass sich eine weitreichende Versickerung auch aus anderen Gründen nur schwer realisieren lässt (u.a. Flächenangebot, Höhensituation, Anschluss an natürliche Gewässer). Die dafür benötigten Untersuchungen und Abwägungsprozesse müssen erst noch erfolgen.

Daher können zum jetzigen Zeitpunkt nur Empfehlungen ausgesprochen werden:

- **Flächen für Fuß- und Radwege „im Grünen“:** Versickerung in angrenzende Wiesenflächen. Wo: im Patton Park, Innovation Alley und am East Quad
- **Straßen und Gehwege:** über Straßeneinläufe in Regenwassersammelkanal/Mischwasserkanal
- **zusätzliche Optionen:** versickerungsoffene Beläge für öffentliche Parkplätze, Begrünung von temporär/nicht genutzten Nebenflächen, Anlage von begrünten Retentionsmulden zu verzögerten Ableitung

4.3.8 Regenwasser auf privaten Flächen

Durch die zu erwartende hohe Ausnutzung der Baufelder ist auf den Flächen selbst von einem geringen Anteil an begrünten Freiflächen auszugehen auf denen Rückhaltung und Versickerung möglich ist. Daher kommt den gefällelosen und flach geneigten Dächern eine besondere Rolle bei den Empfehlungen zu:

- **Rückhaltung und Versickerung auf dem eigenen Grundstück:** Niederschlagswasser zu mindestens 50 % (bezogen auf das stärkste Niederschlagswasserintervall mit einer statistischen Wiederkehrhäufigkeit von seltener als 1 mal in 5 Jahren); Ausnahme: Bestandsbauten mit geneigten Dachflächen
- **Begrünung Dachflächen:** sind zu mindestens 50 % intensiv/extensiv zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Der gewählte Ansatz trägt dem Bedarf an teilweise aufwendigen Technikaufbauten der Firmen Rechnung. Gegebenenfalls sind die Aufbauten ebenfalls mit einer Begrünung zu überdachen. Es sollte autochthones Saatgut verwendet werden.
- **Stellplätze:** oberirdische Stellplätze sind versickerungsoffen zu gestalten (z.B. Splittfugenpflaster: Abflussbeiwert 0,6-0,4)
- **Tiefgaragen:** und andere bauliche Anlagen unterhalb der nicht überbauten Grundstücksfläche sind mit einer Bodenschicht von mindestens 0,50/0,80 m zu überdecken und zu begrünen.
- **zusätzliche Maßnahmen:** Weitere Maßnahmen können die gebäudeinterne Regenwassernutzung (Grauwassernutzung, Kühlung etc.) oder bei altlastenfreien Flächen die Versickerung auf dem Grundstück sein.

5

FAZIT

Die Gebäudevolumen können nur zusammen mit zukünftiger Nutzungen konkretisiert werden und sind als Referenzvolumen zu verstehen. Dennoch bildet die Rahmenplanung eine solide Basis als Grundlage zur Kommunikation und zum Standortmarketing des gesamten Areals.

6

ANHANG

6.1 Überblick Prozess/Verfahren

6.1.1 Städtebauliches Atelier Städtebauliches Konzept, Planerevaluation

In einer dreitägigen Planungswerkstatt (21. Bis 23. Juli 2015) entwickelte Hosoya Schaefer konkurrierend zu zwei weiteren eingeladenen Büros vor Ort in direktem Austausch mit Experten und Vertretern der Stadtöffentlichkeit erste Strategien und konzeptionelle Ansätze zur städtebaulichen Neuordnung des Konversionsstandorts Patton Barracks. Das Resultat der Ausarbeitung der Entwürfe wurde anschließend am 11. September 2015 vor einem Empfehlungsgremium aus Fachjuroren (Architekten, Stadtplaner und Landschaftsarchitekten) sowie Sachjuroren (Vertreter der Stadt, der Wirtschaft und der Bürger) präsentiert, welches die Arbeit von Hosoya Schaefer Architects zur Weiterbearbeitung auswählte.

6.1.2 Bürgerforum 1

Überarbeitungshinweise aus dem „Echoraum“ vom 17. September 2015:

- Lage Grosssporthalle
- Flächenangebot auch für die Nachbarschaft
- Umgang mit Bestand
- Vernetzung mit Innenstadt
- Position Patton Square
- Wohnen am Innovationspark
- Zugang Areal
- Anbindung Kirchheim
- Adressbildung Speyererstraße
- Maulbeerallee

Die Rückmeldungen wurden in der Weiterbearbeitung in den Entwurf integriert.

6.1.3 Bürgerforum 2

Am 26. Juli 2016 wurde die erarbeitete Rahmenplanung den Beteiligten vorgestellt und erklärt.

Zusätzlich zum Feedback des „Bürgerforum 1“ gab es seit dem letzten Bürgerforum weitere zu überarbeitende Themen die in die Rahmenplanung eingeflossen sind:

- Integration Wettbewerb BDC OE
- Anforderung Flächenziffer
- Nutzungsmix

- Phasierung
- Überprüfung Verkehr & Erschließung

Die wichtigsten Rückmeldungen aus dem 2. Bürgerforum, welche diese Rahmenplanung tangierten, werden hier kurz zusammengefasst:

Wohnen südlich des Mörgelgewanns

Ungeklärt war die Frage nach der vorgesehenen wohnbaulichen Entwicklung in Richtung Süden und Kirchheimer Weg. Der Rahmenplan lieferte hierzu zum Stand des Bürgerforums noch keine Lösungsansätze.

Großsporthalle

Die vorgeschlagene Lage der Sporthalle im Südwesten der Patton Barracks wird mit Blick auf die Anbindung an den ÖPNV (Straßenbahn im Norden) diskutiert. Die Ausbildung des Stadteingangs ist am neu geplanten Standort der Sporthalle zu thematisieren, die Fassade der Halle muss der räumlichen Situation gerecht werden („ansprechende Architektur“).

Anbindung Kirchheim

Der Bezug zu Kirchheim fehlt bisher. Ziel muss sein, die Wohngebiete im Mörgelgewann und Kirchheimer Weg anzubinden bzw. räumlich-funktional zu integrieren.

Sämtliche Inputs wurden in die Rahmenplanung bestmöglich integriert. So wurden beispielsweise die vorgesehenen Flächen für Wohnnutzungen südlich der Patton Barracks wieder in den Perimeter der Rahmenplanung aufgenommen.

6.1.4 Rahmenplanung

Die Rahmenplanung liefert Antworten bezüglich Städtebau, Freiraum, Erschließung, Nutzungen und Flächen. Sie ist mit den bisherigen Erkenntnissen zu Verkehr, Nutzungskonzeption sowie Ver- und Entsorgung abgestimmt.

Nächste Schritte:

- Bebauungsplan (Rechtliche Sicherung)
- Entwicklung (Vermarktung, Ansiedlungen, Verträge)

6.2 Anmerkung der Stadtwerke Heidelberg

Rahmenplan Patton Barracks und Erschließung mit Ver- und Entsorgungsinfrastruktur

Seitens der Stadt Heidelberg besteht der Auftrag an die Stadtwerke Heidelberg, die Entwicklung der Konversionsfläche Patton Barracks zu einem Musterquartier vorzubereiten. Der Oberbegriff Musterquartier beinhaltet beispielsweise die Errichtung einer zukunfts-sicheren und sehr leistungsfähigen Strom- und Kommunikations-Infrastruktur sowie den Aufbau einer Fernkälteversorgung. Die Trassenbedarfe für die Erschließung erhöhen sich hierdurch im Vergleich zu den sonst üblichen Trassenbreiten. Auch die Anzahl an Stationen, z.B. für die Stromversorgung, erhöht sich gegenüber dem sonst üblichen Umfang.

In allen Versorgungssparten ist die Konversionsfläche Patton Barracks technisch neu zu erschließen. Die Stadtwerke Heidelberg sind aufgefordert, eine rasche Erschließung vorzubereiten. Eine rasche Erschließung kann nur gelingen, wenn sowohl gesicherte Trassen zur unterirdischen Verlegung der Versorgungsinfrastruktur als auch Standorte für oberirdische Anlagen mit den erforderlichen Planungsgrundlagen rechtzeitig zur Verfügung gestellt und genutzt werden können. Hierbei sind vielfältige Akteurs-Belange und der Raumbedarf für die skizzierte rasche Erschließung zu vereinen.

Während der bisherigen Rahmenplanentwicklung haben diesbezüglich Vor-Abstimmungen mit Hosoya Schaefer Architects, Agence Ter und städtischen Ämtern stattgefunden. Hierbei konnten die Erschließungsplanungen der Stadtwerke Heidelberg und des Abwasserzweckverbandes Heidelberg in einem iterativen Prozess mit dem Rahmenplanentwurf - zu nennen sind hier beispielsweise Verkehrswegeplanungen, Gebäudeanordnungen und die Anordnung von Neupflanzungen - nach Möglichkeit an vielen Stellen bereits vereint werden. Bei der weiteren Fort-Entwicklung der Planungen für die Konversionsfläche Patton Barracks ist es für die Stadtwerke Heidelberg zur Erfüllung ihrer Versorgungsaufträge erforderlich, dass solche Abstimmungen in bereits bewährter Weise fortgeführt und vertieft werden. Dies betrifft insbesondere auch die oberirdische Infrastruktur in Form von Gebäuden für die Stromversorgung und die Breitbandversorgung. Die detaillierten technischen Anforderungen der Stadtwerke an solche Standorte sind integraler Bestandteil der weiteren Planungen und werden im Bebauungsplan fixiert werden müssen. Gleiches gilt für Schutzbereiche für die erdverlegte Infrastruktur.

Die beigefügten Zielnetzplanung beruht auf dem aktuellen Rahmenplanentwurf. Weitgehend unbekannt sind derzeit noch die Leistungsbedarfe der zukünftigen Nutzer im Musterquartier sowie deren räumliche Verteilung auf dem Gelände. Die Erschließungsplanungen sind dann entsprechend anzupassen. Die rechtzeitige Kenntnis hierüber ist eine weitere wichtige Voraussetzung, um eine rasche Erschließung zu ermöglichen.

