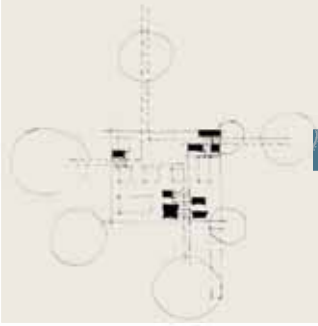


RAHMENPLAN

EHEMALIGES HOSPITALGELÄNDE

HEIDELBERG-ROHRBACH

Architekten Hähnig | Gemmeke, Freie Architekten BDA Stefan Fromm, Freier Landschaftsarchitekt BDLA

Auftraggeber

Stadt Heidelberg
Stadtplanungsamt
Abteilung Städtebau und Konversion

Palais Graimberg -
Kornmarkt 5, 69177 Heidelberg
Tel 06221 58-23000 und 58-23010
Stadtplanung@heidelberg.de
www.heidelberg.de

Entwurf und Gestaltung

Prof. Mathias Hähnig | Martin Gemmeke
Freie Architekten BDA

Katharinenstraße 29, 72072 Tübingen
Tel 07071/ 7956-0 Fax 07071 7956-20
architekten@haehnig-gemmeke.de
www.haehnig-gemmeke.de

Stefan Fromm
Freier Landschaftsarchitekt BDLA

Breitwasenring 2, 72135 Dettenhausen
Tel 07157 / 721931-0 Fax 07157 / 721931-39
info@fromm-landschaftsarchitekten.de
www. fromm-landschaftsarchitekten.de

März 2017

INHALT

01 Ausgangslage

02 Idee - Wettbewerb

Städtebauliche Idee

Bebaung

Freiraumkonzept

Erschließung

03 Vom Wettbewerb zum Rahmenplan

Überarbeitung des Wettbewerbsentwurfs

Anpassung des städtebaulichen Entwurfs

04 Der Rahmenplan

Bebauung
- Bebauungsstruktur - Quartiere
- Bebauungsstruktur - Solitäre
- Bebauungs-/Nutzungsstruktur Bestandsbauten
- Gebäudehöhen und Dichte

Nutzungen
- Vorgeschlagene Wohnformen
- Wohnen und Arbeiten
- Öffentliche Nutzungen

Freiraum
- Freiraumkonzept
- Öffentliche Grünflächen
- Platzbereiche
- Dachbegrünung
- Niederschlagswasserkonzept

Erschließungssystem
- Erschließung für MIV
- Fuß- und Radwege
- Parkierung

05 Städtebauliche Kennzahlen

06 Umweltrelevante Ergänzungen

01 AUSGANGSLAGE

Im September 2013 wurde die Fläche zwischen Karlsruher Straße, Freiburger Straße und Kolbenzeil nach dem Abzug der US Army an die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) übergeben. Damit wurde der Grundstein für eine Nach- bzw. Umnutzung der Fläche durch die Stadt Heidelberg gelegt.

Die Stadt Heidelberg hat die Chance ergriffen, das ehemalige Hospitalgelände des amerikanischen Militärs einer neuen Nutzung zuzuführen, ohne dass die Historie des Ortes verloren geht. In einem offenen landschaftsplanerisch-städtebaulichen Wettbewerb mit vorgezogener und integrierter Bürgerbeteiligung überzeugte der Entwurf vom Architekturbüro Hähnig|Gemmeke aus Tübingen in Zusammenarbeit mit dem Büro Fromm Landschaftsarchitekten aus Dettenhausen.

Das Wettbewerbsergebnis war Grundlage für die Erarbeitung eines Städtebaulichen Entwurfs aus dem der vorliegende Rahmenplan hervorgeht.

Abgrenzung des Planungsgebietes:
Begrenzung im Norden: Wohnbebauung Ortenauer Straße
Begrenzung im Osten: Karlsruher Straße
Begrenzung im Süden: Freiburger Straße
Begrenzung im Westen: Kolbenzeil/Lebenshilfe/Wohnbebauung Kolbenzeil

Luftbild Stadt Heidelberg 2013 mit Abgrenzung des Planungsgebietes für den Rahmenplan

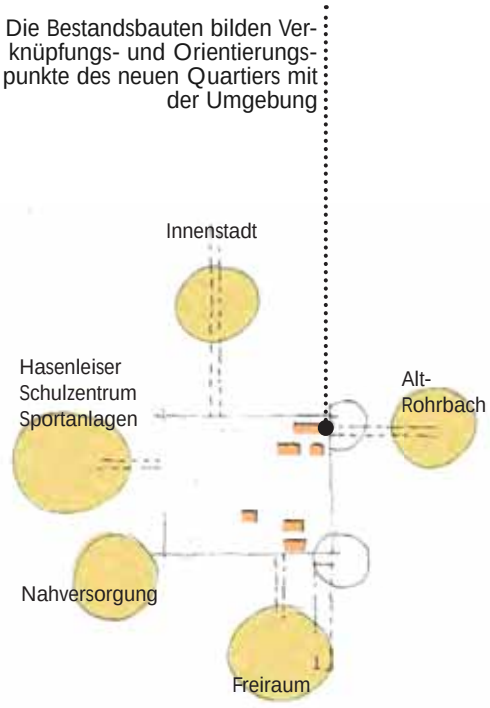
02 IDEE - WETTBEWERB

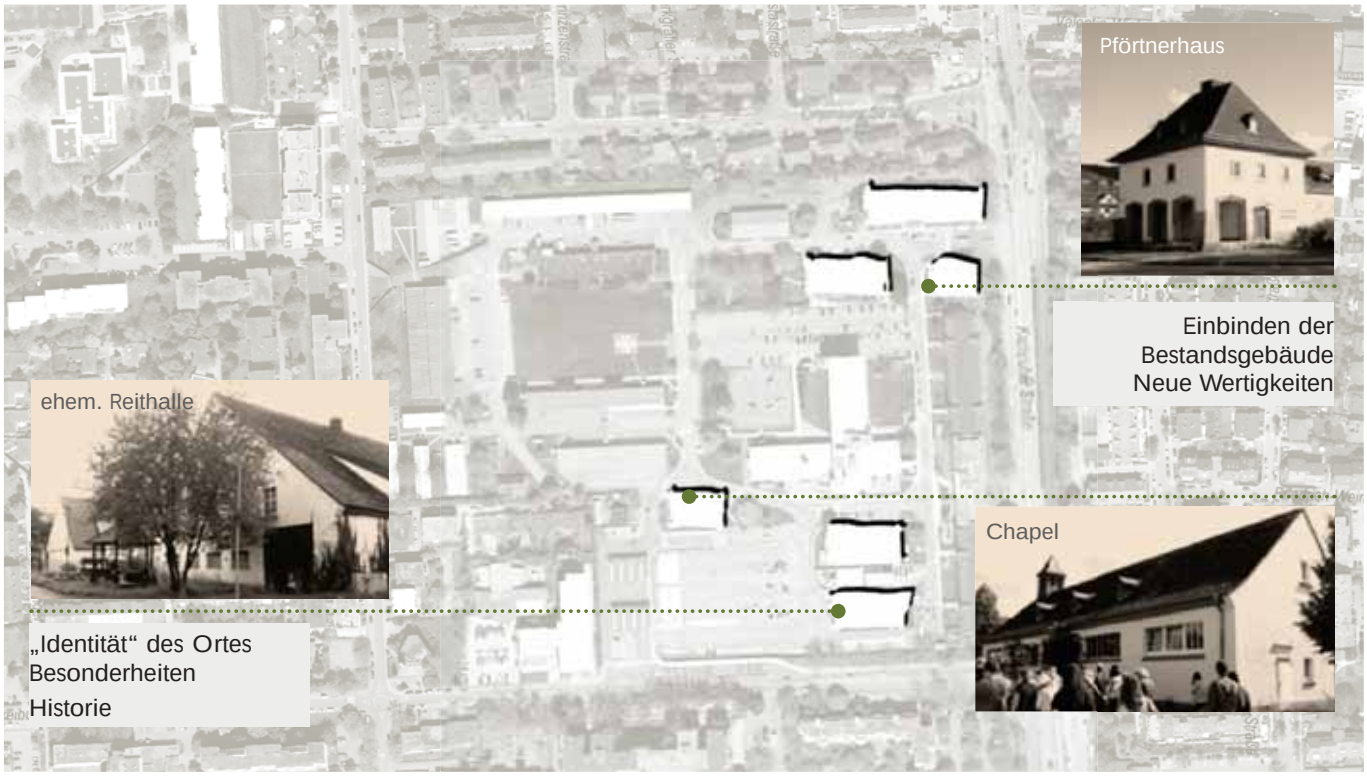
Übergeordnete städtebauliche Leitidee - Lageplan Wettbewerb

STÄDTEBAULICHE IDEE

Die übergeordnete, städtebauliche Idee für das ehemalige Hospitalgelände ist es, die bisher undurchdringbare, vom Rest der Stadt abgetrennte Fläche zwischen Karlsruher Straße im Osten, Freiburger Straße im Süden und dem Kolbenzeil im Westen wieder an den Stadtteil Rohrbach anzugliedern und neue, attraktive Wegeverbindungen durch das Quartier zu ermöglichen.

Die den Ort prägenden, historischen Bestandsgebäude geben dem Gebiet eine einzigartige Identität und werden als Zeitzeugen und Orientierungspunkte in das städtebauliche Konzept eingebunden. Durch die Verknüpfung von alt und neu, historisch und modern, Bestand und Neuplanung entsteht für den gesamten Hasenleiser ein Mehrwert. Die historischen Gebäude erhalten öffentliche Nutzungen und damit neue Wertigkeiten im Stadtbild von Heidelberg-Rohrbach.



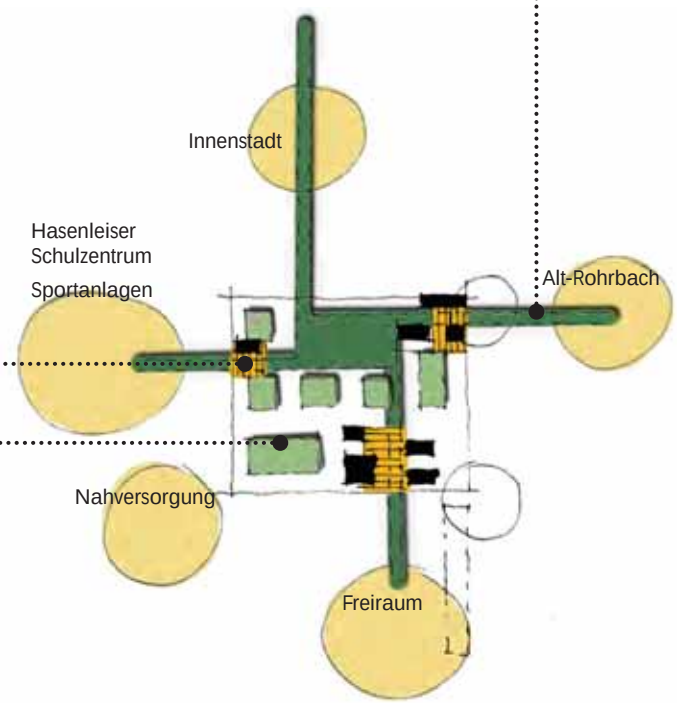


Bestandsbauten als „Identitäten“ des Ortes

Das städtebauliche Grundraster entsteht durch die neuen Verknüpfungen und Wegeverbindungen zwischen Alt-Rohrbach und dem Hasenleiser in Ost-West Richtung sowie der Innenstadt Heidelbergs mit dem südlich angrenzenden Landschaftsraum in Nord-Süd Richtung.

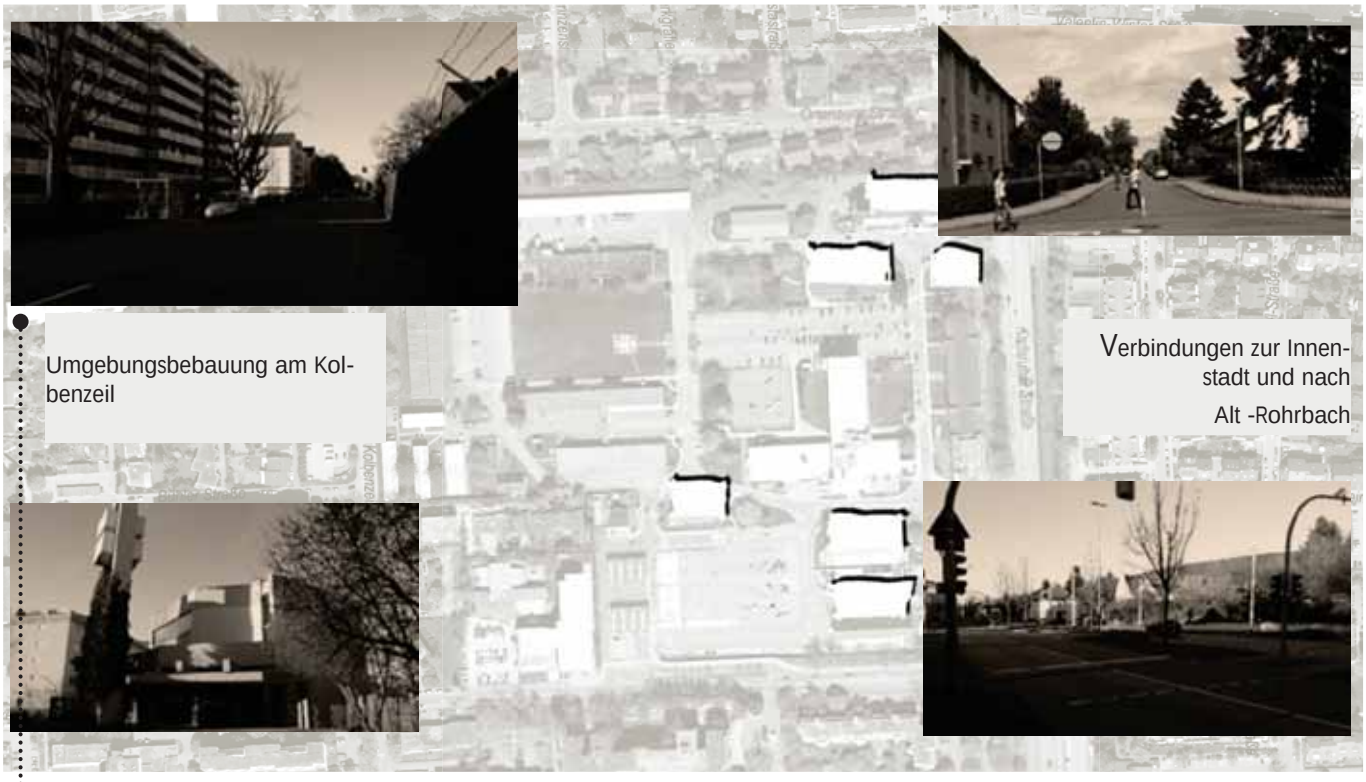
Daraus entsteht ein flexibles und robustes städtebauliches Konzept, bestehend aus Quartiershöfen und den Bestand ergänzenden Zeilen.
Öffentliche, halböffentliche und private Bereiche mit neuen Nachbarschaften, Räumen für Erholung, Kommunikation, Aufenthalt und Gemeinschaft verleihen dem bisher abgeschirmten Gebiet eine verbindende und vermittelnde Funktion.

Durch die Vernküpfungen und Wegeverbindungen entsteht das städtebauliche Grundraster



An den Anknüpfungspunkten entstehen drei Platzsituationen mit unterschiedlichen Funktionen

Die Quartiere bieten mit Ihren privaten Gartenflächen und halböffentlichen Innenhofflächen Raum für Privatsphäre und neue Nachbarschaften
--> klare Trennung von öffentlichem und privatem Raum



Verbindungen mit dem Bestand / mit der Umgebung

Das städtebauliche Konzept vermittelt zwischen den unterschiedlichen Gebäudehöhen der Umgebung.

BEBAUUNG

Die III-IV geschossigen Baukörper gliedern sich in die Höhenstaffelung der Umgebungsbebauung ein.

Vereinzelte Hochpunkte als V-geschossige Akzente vermitteln zwischen dem Bestand der Umgebung (Kolbenzeil, Freiburger Straße) und der historischen Bausubstanz im Gebiet.
Dadurch entsteht im Quartier ein urbaner Charakter, ein abwechslungsreiches, architektonisch vielfältiges und durchmischtes Stück Stadt, das durch die Abstufung von privaten Zonen, halböffentlichen Quartiershöfen und öffentlichen Bereichen als Orte für Kommunikation, Aufenthalt und Gemeinschaft ein positives, attraktives Umfeld für Bewohner, Besucher und Nutzer erzeugt.

Das städtebauliche Raster mit den vorgeschlagenen Höfen, Zeilen und Solitären bietet Raum für verschiedenste Wohnmodelle, Lebensphasen und finanzielle Möglichkeiten.

Höhenstaffelung/Akzente:
Vereinzelte Hochpunkte an den Plätzen vermitteln einen urbanen Charakter

Städtebauliches Modell - Wettbewerb

Wettbewerbsentwurf November 2014

In das vorgeschlagene Konzept lassen sich verschiedene Typologien integrieren:

- Duplex-Häuser (moderne Doppelhäuser)
- Haus-in-Haus-Typologien,
- gereihte Stadthäuser,
- Modulhäuser (bestehend aus unterschiedlich großen Einheiten, die flexibel angeordnet werden können) sowie
- Baugemeinschaften

Neben unterschiedlichsten Wohnformen für alle Generationen sind im Quartier Flächen für Büros, Dienstleistungsangebote, kulturelle und soziale Zwecke, Bildungseinrichtungen sowie öffentliche Einrichtungen vorgesehen. Cafés, kleine Gewerbe-, Dienstleistungs- oder Ladeneinheiten in den Erdgeschosszonen beleben die Platzbereiche und sorgen mit einer kleinteiligen Versorgung für eine „Stadt der kurzen Wege“ innerhalb des Quartiers. Zusätzlich sind im Südwesten Erweiterungsflächen für die Lebenshilfe, sowie im Nordosten eine 4-gruppige Kita, die in das Bestandsgebäude 3609 integriert wird, angedacht.

FREIRAUMKONZEPT

Den Auftakt zum neuen Quartier und Haupterschließungselement von der Freiburger Straße bildet der lang gestreckte Platz zwischen den denkmalgeschützten Bestandsgebäuden, die öffentliche, kulturelle Nutzungen aufnehmen und dem neuen Platzgebäude, das mit einer Arkadenreihe die westliche Platzfront bildet und die Freiburger Straße in das neue Quartier integriert.

Verknüpfungspunkte/ Plätze

Die Haupterschließung wird über den Platz geführt und durch einen einheitlichen Bodenbelag in die Platzgestaltung integriert. Ein kleines Baumcarrée mit Sitzgelegenheiten im Süden und ein großes Baumdach im Norden mit Spielangeboten für alle Altersstufen (Generationenspiel) schaffen Aufenthaltsqualitäten und bilden den räumlichen Halt für die zentrale multifunktionale Platzfläche mit Wasserspiel. Eine großzügige, durch eine lockere Baumreihe von der Fahrbahn abgetrennte Vorfläche vor den beiden Bestandsgebäuden, bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten im Zusammenhang mit den geplanten Nutzungen. Ergänzt wird das Freiraumangebot durch einen leicht abgesenkten, von Sitzstufen umgebenen Theaterhof zwischen den beiden Gebäuden. Im Osten und Westen bilden weitere Platzflächen die Kontaktstellen zum umgebenden Stadtraum (Karlsruher Straße, Kolbenzeil). Zentrales Grünelement im Quartier ist der großzügige Park, der als rechteckige Form in das Erschließungssystem eingebunden und über vielfälti-

Wettbewerbs-Skizze Freiburger Platz

ge Wegebeziehungen mit der Nutzung vernetzt ist (z.B. Radwegeanbindung von Norden). Um eine große, zentrale Spiel- und Liegewiese sind verschiedene intensive Nutzungsbereiche angeordnet. Eine kleine Platzfläche mit Pavillon und angrenzenden Kinderspielplatz bildet den „Treff im Park“ für alle Bewohner, während im westlichen Bereich am geplanten kleinen „Rohrbachsee“ ein Jugendtreff angeboten wird. Verschiedene Sitz- und Aufenthaltsflächen ergänzen das Angebot. Die intensive Spielwiese wird von extensiveren Wiesenbereichen, in die Wildblumenbänder eingelegt sind, umgeben. Eine dichte Baumstellung, die sich nach Süden hin auflockert, umgibt die freie Mitte des Parks und schafft kleinteilige räumliche Aufenthaltsorte im Schatten.

Wettbewerbs-Skizze Park

Die dichte Baumstellung am Rand des Parks schafft Aufenthalsbereiche im Schatten

Eine großzügige Spiel- und Liegewiese bildet das Zentrum des neuen Parks

Der „Treff im Park“ mit Pavillion und Spielbereich sorgt für ein ausgeglichenes Angebot für alle Altersgruppen

Mit der Idee, das ehemalige Hospitalgelände durch eine städtebauliche Neugestaltung und Arrondierung in das Gebiet Hasenleiser zu integrieren und dabei bestehende, historische Bausubstanz umzunutzen wird die Identität, die Adresse des Stadtquartiers neu entdeckt und durch öffentliche Nutzungen ein Mehrwert für alle Bewohner von Rohrbach generiert. Bisher als introvertiert und abgeschirmt wahrgenommene Strukturen, Gebäude und Situationen können in ein städtebauliches Gesamtkonzept integriert und für alle nutzbar gemacht werden. Das Konzept reagiert flexibel und behutsam auf die Quartiersidentität. Es integriert wie selbstverständlich ein neues „Stück Stadt“ in den südlichen Bereich von Rohrbach.

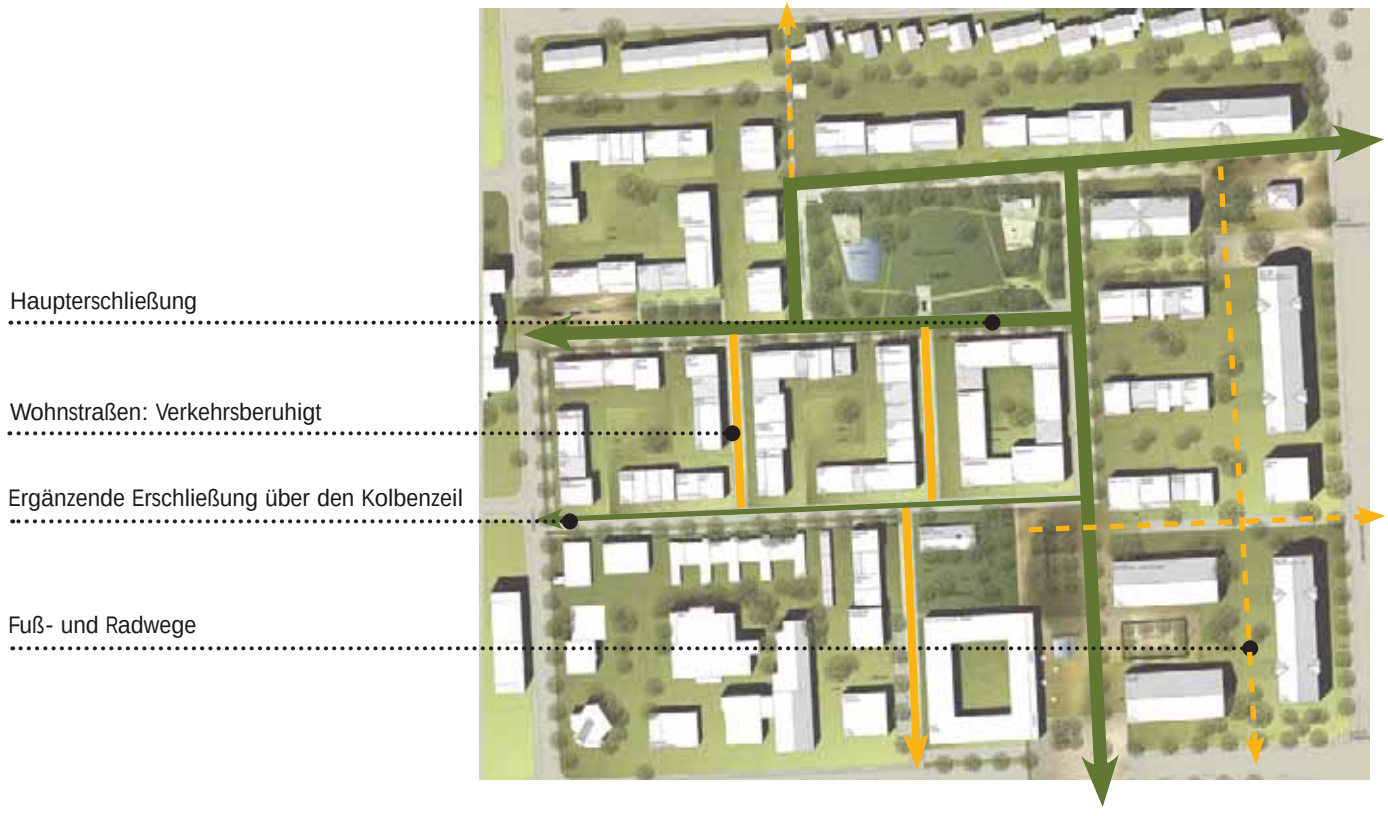
ERSCHLIESSUNG

Die Haupterschließung des Gebietes erfolgt über die drei Platzsituationen, ausgehend von der Karlsruher Straße (nur Rechtsabbieger), der Freiburger Straße sowie dem Kolbenzeil.

Für Fußgänger und Radfahrer ist das Gebiet sowohl von Ost nach West, als auch von Nord nach Süd an die vorhandenen Fuß- und Radwege angebunden. Zusätzlich wird durch die Öffnung der Gebäudezeile an der Karlsruher Straße eine weitere Durchquerungsmöglichkeit geschaffen.

Die Parkierung für die Bewohner ist auf den privaten Grundstücken, in Tiefgaragen mit gemeinsamer Zufahrt, sowie für Besucher entlang der Erschließungsstraßen möglich. Auf den Plätzen können optional Car-Sharing Stellplätze, sowie öffentliche Stellplätze angeboten werden.

Die Stellplätze für die Besucher des Quartierstreffs sowie des Theaters können zusätzlich in der Tiefgarage des Platzgebäudes untergebracht werden. Insgesamt ist die geforderte Stellplatzanzahl innerhalb des Planungsgebietes nachgewiesen.



Erschließungskonzept - Wettbewerbsentwurf

03 VOM WETTBEWERB ZUM RAHMENPLAN

In mehreren, aufeinander abgestimmten Beteiligungsschritten wurden Anregungen aus der Bevölkerung zum Wettbewerbsentwurf und später zum städtebaulichen Entwurf eingeholt. Planer, Verwaltung und Projektbeteiligte sind zu unterschiedlichsten Themen wie beispielsweise der Freiraumgestaltung sowie Vernetzung und Einbindung in die Umgebung mit den Bürgern in Dialog getreten.

Daraus entstandenene Anpassungen, Konkretisierungen sowie Modifizierungen wurden berücksichtigt und in den aktuellen Stand der Rahmenplanung eingearbeitet.

Wettbewerbsentwurf
Vorstellung im Stadteilgespräch - März 2015

Überarbeitung

Städtebaulicher Entwurf
Überarbeitungen vom Freiraumworkshop - Juli 2015

Anpassung

Rahmenplan
Anpassungen vom Bürgerforum - Sept 2016

ÜBERARBEITUNG DES WETTBEWERBSENTWURFS

Erste Anregungen zum Wettbewerbsentwurf

Anregungen zum Wettbewerbsentwurf:

1 Vergrößerung des Parks nach Westen

2 Anpassung der Wohntypologien im Übergang zur Wohnbebauung der Ortenauer Straße

3 Anpassung der Zeilenstrukturen: Aus Zeilen werden Hofstrukturen

4 Überarbeitung des Solitärs und der Parkierung an der Karlsruher Straße. Der Solitär macht als VIII-geschossiger Hochpunkt auf das neue Quartier aufmerksam. Die Stellplätze an der Karlsruher Straße sid jetzt von Westen erschlossen.

5 Überarbeitung des Theaterhofes. Es entsteht ein überdachtes Foyer als gemeinsamer Eingangsbereich für beide Gebäude.

In einer ersten öffentlichen Veranstaltung - im „Stadtteilgespräch“ - wurde die städtebaulich-freiraumplanerische Idee, der Wettbewerbsentwurf des ersten Preisträgers vorgestellt und erläutert. Im Gespräch mit den Bürgern konnten erste Anregungen und Wünsche aufgenommen und die Planung in einigen Punkten überarbeitet werden.

Die Anregungen werden in den städtebaulichen Entwurf übernommen

ANPASSUNGEN DES STÄDTEBAULICHEN ENTWURFS

Der städtebauliche Entwurf wurde mit den Bürgern im Rahmen eines Freiraumworkshops zu den Themenbereichen Erschließung und Parkierung, Fuß- und Radwegenetz, Qualität öffentlicher Grünräume sowie Plätze und Quartierseingänge diskutiert.

Im laufenden Planungsprozess wurden darüberhinaus weitere Anregungen aufgenommen und in die Planung integriert. Unter anderem konnten folgende Anpassungen in den Plan übernommen werden:

- Schnellradweg entlang der Karlsruher Straße
- Nutzungskonzept für das ehem. Pförtnerhäuschen
- Nutzungskonzept für die öffentliche Grünfläche „Chapel“
- Konkretisierungen, Gestaltungsvorschläge für die Quartierseingänge/ Plätze
- Integration des Studentenwohnprojektes „Collegium Academicum“
- Integration des Schulkonzeptes der Montessori Schule
- Quartiersgarage als optionales Parkierungsangebot

Das ehemalige Pförtnerhäuschen an der Karlsruher Straße soll zum Studentencafe umgenutzt werden.

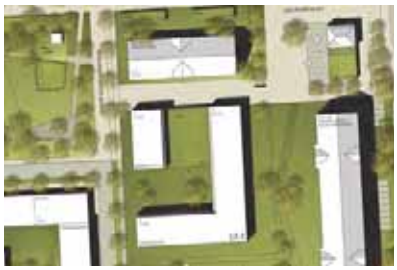
Die Montessori Schule kann in das Bestandsgebäude an der Karlsruher Straße integriert werden. Durch zwei ergänzende Neubauten entsteht ein geschützter Innenhof.

Für die einzelnen Platzbereiche Kolbenzeilplatz, Karlsruher Platz und Freiburger Platz wurden Gestaltungsvorschläge erarbeitet.

3D-Modell des Städtebaulichen Entwurfs - Stand: Juli 2015
Anpassungen aus dem Freiraumworkshop sowie weiteren Gesprächsrunden

Entlang der Karlsruher Straße ist ein Schnellradweg geplant, der die Radwegeverbindung in Richtung Süden/Leimen optimiert.

Das Studentenwohnprojekt „Collegium Academicum“ kann in die Planungen integriert werden. Bestandsgebäude sind Teil des Nutzungskonzepts für die Studenten.



Die öffentliche Grünfläche der ehemaligen Chapel erhält einen Schwerpunkt zum Thema „Kunst / Ausstellung / Skulpturen“

Die Quartiersgarage wird als optionales Parkierungsangebot in den Rahmenplan integriert.

04 DER RAHMENPLAN

Aus den einzelnen Beteiligungsschritten im dialogischen Planungsprozess, Diskussionen und Gesprächsrunden mit Stadtverwaltung, Fachplanern, Bürgern und Projektbeteiligten ist der aktuelle Stand des Rahmenplans hervorgegangen.

Belange zukünftiger Nutzer des neuen Quartiers konnten so in die Planung einfließen.

Die Leitidee aus dem Wettbewerb findet sich auch im Rahmenplan wieder. In vielen Bereichen wurden nur Detailanpassungen und Konkretisierungen vorgenommen.

Im Folgenden werden die Bebauungsstrukturen, die Nutzungen, die Gebäudehöhen und Dichte, das Freiraumkonzept sowie das Erschließungs- und Parkierungskonzept des Rahmenplans beschrieben und erläutert.

Dialoge und Gespräche mit Bürgern, Planern und Stadverwaltung beim Stadtteilgespräch

Beteiligung der Bürger am Planungsprozess: Workshop zu verschiedenen Freiraumthemen

Rahmenplan Februar 2017

BEBAUUNG

Leitidee des Entwurfes ist es, das bisher unzugängliche Gebiet für die Bewohner des Hasenleisers zu öffnen, neue Verbindungen durch das Quartier zu ermöglichen und öffentlichen (Grün-) Raum für die Nachbarschaft sowie die neuen Bewohner zu schaffen.

Aus dem Leitgedanken des Wettbewerbs heraus entsteht ein neues Stadtquartier mit Hofstrukturen, welche zum angrenzenden Straßenraum klare, geschlossene Raumkanten bilden.
Durch diese Orientierung entsteht ein geschützter und zugleich verzahnender, urbaner Raum, der Bestand und Neuplanung über den öffentlichen Raum und über neue Quartiersstrukturen vernetzt.

In direkter Nachbarschaft zu der vorhandenen Wohnbebauung „Ortenauer Straße“ werden, der Gebäudetypologie des Bestandes entsprechend, Solitäre mit III-IV Vollgeschossen vorgeschlagen, die einen harmonischen Übergang zwischen Neuplanung und Bestand sicherstellen.

Lärm- und verkehrsgeschützt - zu Fuß und mit dem Rad gut erreichbar - entsteht ein Park als zentraler städtischer Freiraum in direkter Nachbarschaft zu unterschiedlichsten Wohnformen, öffentlichen Nutzungen und ergänzenden Nutzungen.

Die historischen, teilweise denkmalgeschützten Bestandsgebäude werden in das städtebauliche Raster von Quartiersstrukturen und Sonderbausteinen eingebunden.

Modell des Rahmenplans - Stand: September 2016

Bebauungsstruktur - Quartiere

Die Quartiersbebauung definiert zum einen nach außen hin öffentliche Räume zum anderen entstehen lärmgeschützt zum Wohnhofinnenbereich ruhige Wohnsituatonen. Die einzelnen Gebäude haben ihre Zugänge, Adressen zum öffentlichen (Straßen-)Raum und schaffen zugleich geschützte, durchgrünte Innenhöfe.
Durch die Öffnung der Quartiersstrukturen entsteht die Möglichkeit einer privaten Durchwegung der Quartiershöfe.

Im Innenbereich der Quartiere entstehen ruhige Wohnsituationen und halböffentliche Bereiche.

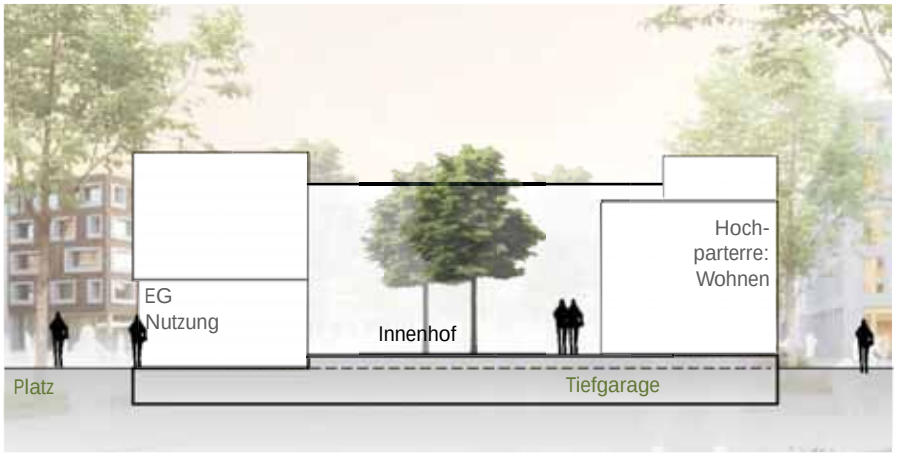
Bebauungsstruktur - Quartiere

Beispiel: Quartiersinnenhof
(Alte Weberei, Tübingen - Bild: P. Jammernegg)

Beispiel: Quartiersinnenhof
(Alte Weberei, Tübingen - Bild: P. Jammernegg)

Die Wohnquartiere werden als Hochparterresituation vorgeschlagen, so dass in den Erdgeschosszonen geschützte, private Wohnnutzung im verdichteten urbanen Raum ermöglicht wird.

Durch die Ausbildung eines Hochparterres entstehen (z.T. auf der erdüberdeckten Tiefgarage) ebenerdige, barrierefreie Übergänge von den Wohnungen in die angrenzenden privaten Gartenbereiche. Gegenüber den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen liegen die Gartenhofbereiche aufgrund der Hochparterresituation höher. (Siehe Skizze nächste Seite)



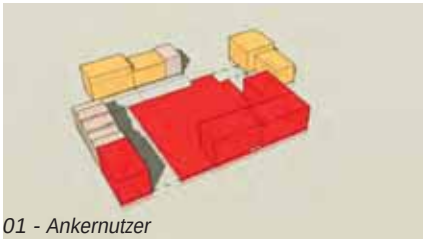
Skizze - Quartiersbebauung mit Tiefgarage

Beispiel:
Zugänge/Adressen zum öffentlichen Raum
- Im EG ergänzende Nutzungen
- Kleinteilige Parzellierung/unterschiedliche Gebäudetypologien
(Alte Weberei, Tübingen - Bild: P. Jammernegg)

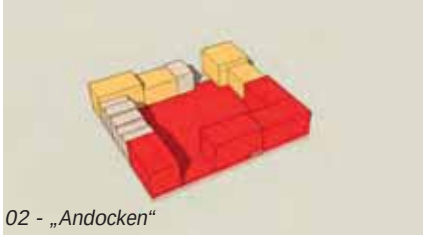
Die ergänzenden Nutzungen an den Platzbereichen werden ebenerdig, niveaugleich an die öffentlichen Wege- und Platzflächen angebunden.
Diese bewusste Zonierung schafft eine klare Gliederung von öffentlichem und privatem Nutzungsraum.

In der Architektursprache werden die einzelnen Baukörper differenziert betrachtet und stärken somit den kleinteiligen, urbanen, gegliederten Charakter des neuen Stadtviertels.
Die Nutzungen in den Erdgeschosszonen öffnen sich mit transparenten Fassadenstrukturen zu den angrenzenden Platzbereichen.
Die einzelnen Gebäude haben Ihre Zugänge und Adressen zum öffentlichen Raum. An den Quartiersplätzen bespielen ergänzende Nutzungen in den Erdgeschosszonen die Platzräume.

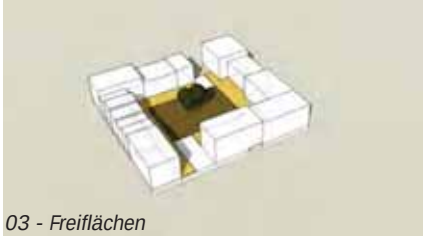
Die neuen Quartiere bieten ein maximal flexibles Grundgerüst für differenzierte Gebäudetypologien.
Durch eine kleinteilige Parzellierung der Quartiere können architektonisch unterschiedliche Gebäude und unterschiedliche Gebäudetypologien innerhalb eines Quartiers umgesetzt werden.



01 - Ankernutzer



02 - „Andocken“



03 - Freiflächen

Umsetzung - Schema

Die bauliche Umsetzung/Realisierung der Quartiere kann in mehreren Schritten erfolgen. Die einzelnen Schritte können in einem engen zeitlichen Zusammenhang stattfinden:

01 Ankernutzer: Bau der Tiefgarage/ „Organisator“ des Quartiers
Möglichkeit zum „Andocken“ der verschiedenen Gebäude und Gebäudetypologien an die bestehende Tiefgarage

02 Gemeinsame Nutzung der Tiefgarage/des Innenhofes mit direktem Zugang zu den einzelnen Gebäuden.

03 Herstellung der privaten Gartenflächen (hellgrün) und des gemeinschaftlich genutzten Innenhofes (dunkelgrün)

Bebauungsstruktur - Solitäre

Angrenzend an die kleinteilige Wohnbebauung der Ortenauer Straße, im Norden des Plangebietes bilden III - IV geschossige Solitäre einen harmonischen Übergang zu der Bestandsbebauung.
Im Zusammenspiel mit den Bestandsbauten komplettieren sie das Angebot an Bau- und Gebäudeformen und lassen Blickbezüge zum Park bzw. zu der angrenzenden Bebauung zu.

Bebauungsstruktur - Solitäre

Die Solitäre bilden einen harmonischen Übergang zur Bebauung in der Ortenauer Straße und ermöglichen Blichbeziehungen zum Park

Bebauungs-/Nutzungsstruktur - Bestandsbauten

Die im Gebiet vorhandenen Bestandsbauten sollen durch neue, überwiegend öffentliche Funktionen sowie durch neu entstehende Gebäude aufgewertet werden und dem Gebiet eine einzigartige Identität und Adresse verleihen.
Sie wirken auf Ihre unmittelbare Umgebung, die öffentlichen Räume ein und beleben das neue Quartier durch ihre öffentlichen Nutzungen.

Vorhandene Bestandsbauten (rot) im Plangebiet

1 Das ehem. Mannschaftsgebäude 3607 bildet gemeinsam mit drei weiteren Bestandsgebäuden den Auftakt in das Gebiet

2 Das Pförtnerhäuschen wird auf den Platz gestellt und vom CA zum Studenten-Cafe umgenutzt

3 Das ehem. Verwaltungsgebäude 3609 wird in die Planungen des CA integriert (Propädeutikum)

4 Das ehem. Mannschaftsgebäude an der Karlsruher Straße bietet sich für gewerbliche Nutzungen / Büronutzungen an

5 Das ehemalige Mannschaftsgebäude 3613 wird in die Planungen der Montessori-Schule eingebunden. Durch die ergänzenden Neubauten entsteht ein geschützter Innenhof.

6 Das Gebäude 3618 (ehem. Reithalle/Turnhalle) sollen zum Veranstaltungsraum für Rohrbacher umgebaut werden.

7 Das Gebäude 3619 ist bereits umgebaut/umgenutzt (Theater)

8 Die Chapel soll zukünftig Raum für Kunst und Kultur sowie den Quartierstreff beherbergen.

Im Norden des Plangebietes, am Karlsruher Platz, bilden die drei ehemaligen Verwaltungsgebäude die Begrenzungen für den neuen Eingang in‘s Quartier.

Das bisher in die Gebäudezeile integrierte, historische „Pförtnerhäuschen“ mit Walmdach wird losgelöst und auf den Platz gestellt. Es erhält im Süden einen neuen Anbau und bietet damit Platz für ein Cafe mit Laden. In unmittelbarer Nähe zum Studenten-Wohnprojekt bespielt das „Studierendencafe im Pförtnerhäuschen“ des Collegium Academicum (CA) den Karlsruher Platz und ist damit im Zusammenhang mit dem Wohnprojekt des CA ein neues Aushängeschild für das Quartier am Hasenleiser.
Das Bestandsgebäude 3609 (ehemaliges Verwaltungsgebäude im Westen des Platzes) wird in die Planungen für das Wohnprojekt des Collegium Academicum integriert (*Siehe auch: Nutzungen - Studenten-Wohnen als Pilotprojekt*)

Das ehemalige Pförtnerhäuschen soll als Cafe mit Laden umgenutzt werden
Grafik: © Maurice Frank

Das Bestandsgebäude aus den 1930er Jahren an der Karlsruher Straße wurde ehemals als Mannschaftsgebäude errichtet und bietet sich für eine Umnutzung zum Büro- oder Gewerbegebäude an. In den Obergeschossen ist zusätzlich Wohnnutzung - mit Orientierung nach Westen - denkbar.

Die denkmalgeschützten Gebäude aus den 1930er Jahren (Reithalle/ Turnhalle und Theater) sind teilsweise schon umgebaut worden. Durch den Neubau eines eingeschossigen, begrünten Foyers als Verbindungselement und Vorbereich für öffentliche Nutzungen des Theaters und möglichen Veranstaltungsraums erhalten die Gebäude eine neue Wertigkeit. Sie bespielen durch Ihre öffentlichen Nutzungen den Freiburger Platz.

Im Zusammenspiel mit dem ehemaligen Mannschaftsgebäude 3613 sowie ergänzenden, untergeordneten Neubauten entsteht ein Innenhof, der die Integration des Montessori-Schulkonzeptes an dieser Stelle ermöglicht.

Gegenüber erhält die bisher auf dem Gebiet „versteckte“ ehemalige Chapel (Gebäude 3616) durch den umliegenden Grünbereich mit Aufenthaltsqualität eine exponierte Sonderstellung im Gebiet und tritt damit wieder deutlich in Erscheinung. (*Siehe auch: Freiraum - Öffentliche Grünflächen)* Hier entsteht Raum für Kunst/Kultur sowie den Quartierstreff des Hasenleisers.

NUTZUNGEN

Das städtebauliche Konzept stellt eine robuste Grundstruktur für zukünftige Nutzungen auf der Konversionsfläche des ehemaligen Hospitalgeländes dar.

Wohnen

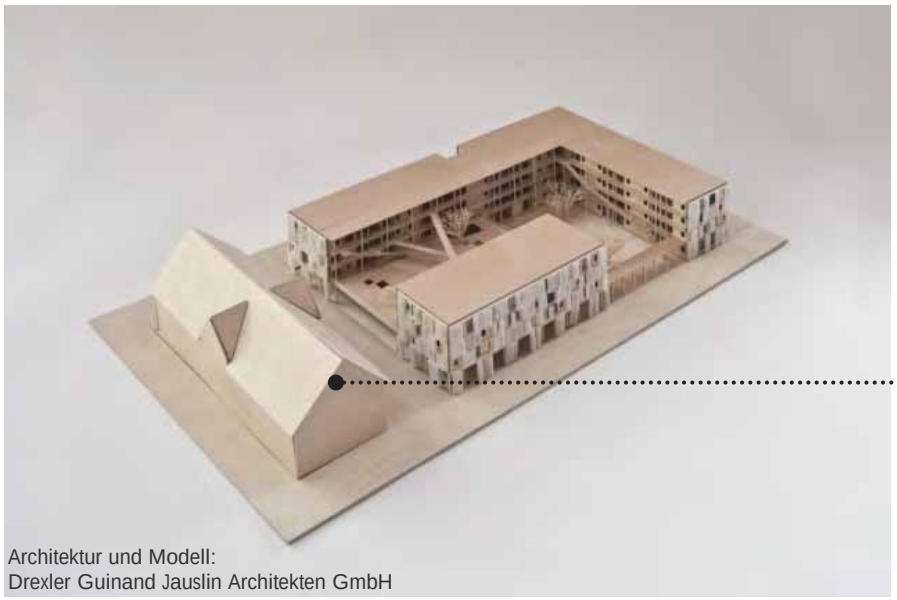
Innerhalb der Quartiere/Wohnhöfe wird eine Parzellenstruktur angeboten, die vielfältige Gebäudetypologien, Wohnformen sowie Bauherrenstrukturen ermöglicht.
Damit entstehen Wohnformen für alle Lebsnssituationen und Lebensentwürfe im Gebiet.
Von betreuten Wohnformen, Mehrgenerationenwohnen bis hin zu Haus-in-Haus-Typologien, dem Einfamilienhaus im urbanen Kontext, Loftwohnungen und Wohnformen für das Wohnen und Arbeiten wird ein großzügiges flexibles Spektrum für zukünftige Nutzungen angeboten. Eine städtebauliche Struktur für Einzelbauherren, Baugemeinschaften und Investoren.
Den Erdgeschosswohnungen bzw. den Erdgeschoss-Maissonettewohnungen und den Stadthäusern sind private Gartengrundstücksanteile zugeordnet. In den Obergeschossen besteht je nach Ausrichtung bzw. Orientierung die Möglichkeit von Balkonen, Loggien und Wintergärten.
Die Dachgeschosse werden als zurückgesetzte Attikageschosse geplant, die attraktive Dachterrassen mit unterschiedlichen Ausrichtungen nach Südwesten, Süden bzw. in die Gartenhöfe anbieten.

Nebenanlagen zur Unterbringung von Fahrrädern und Müll sollen als Flachdächer der Materialität und Farbigkeit an die Hauptgebäude angepasst werden. Die notwendigen Flächen für Fahrräder und Müll sollen sich gestalterisch unterordnen und sind daher für die Quartiere in den Innenhöfen oder - wenn möglich - Gebäudeintegriert geplant.
In den Wohnquartieren sind Gartenhäuser als Begrenzung zum gemeinschaftlich genutzten Innenhof denkbar, die architektonisch zu den Hauptgebäuden zuzuordnen sind.

Nutzungskonzept für das ehem. Hospitalgelände

Stundenten-Wohnen als Pilotprojekt

Die Stadt Heidelberg hat als Universitätsstandort die Aufgabe, Wohnangebote für Studenten bereitzuhalten. Auf der Fläche des ehemaligen Hospitals soll daher ein Pilotprojekt des Collegium Academicum umgesetzt werden, welches besondere Wohn-, Studien- und Lebensformen für Studenten in Selbstverwaltung anbietet.



Architektur und Modell:
Drexler Guinand Jauslin Architekten GmbH

Die Bestandsgebäude 3609 und das Pförtnerhäuschen an der Karlsruher Straße werden in die Planungen des Collegium Academicum einbezogen

Das „Studierendencafe im Pförtnerhäuschen“ ergänzt das Angebot des Collegium Academicum und bietet Raum für ein Studenten-Cafe mit Laden. Als zentrales Element auf dem Karlsruher Platz bespielt und belebt das Cafe in Ergänzung zum Wohnprojekt den gesamten öffentlichen Raum.

Wohnen und Arbeiten

Im neuen, durchmischten Stadtquartier soll das Wohnen und Arbeiten an jeder Stelle, in jedem Quartier ermöglicht werden.

Entlang der Karlsruher Straße sind überwiegend Dienstleistungs- bzw. Büronutzungen angedacht, die weniger sensibel auf die Lage an der Bundesstraße reagieren. In den Obergeschossen der Gebäude sind - nach Westen orientiert - Wohnnutzungen denkbar.

Im Bereich der Quartiersplätze lassen sich in der Erdgeschosszone ergänzende Nutzungen der überwiegend geplanten Wohnnutzung angliedern. In diesen Nutzungsüberlegungen kann die geplante Hochparterresituation ebenerdig mit einer größeren Geschosshöhe auf die Plätze entwickelt werden.
Insbesondere das Quartier am Freiburger Platz bietet sich durch seine Lage und Größe als Dienstleistungsschwerpunkt an. Hier wäre zusätzlich die Einrichtung eines Quartierscafés wünschenswert.

Öffentliche Nutzungen

Um mit der Entwicklung des Hospital-Geländes einen Mehrwert für alle Rohrbacher zu generieren, sollen im Gebiet öffentliche Nutzungen und Einrichtungen untergebracht werden.

Insbesondere die historischen Bestandsbauten sind als Identitätsmerkmale und historische Zeitzeugen für die Akzeptanz und Einzigartigkeit des Gebietes von besonderer Bedeutung. (*siehe hierzu mehr: Bebauung - Bebauungs- und Nutzungsstruktur Bestandsgebäude)*
Indem die vorgesehenen, öffentlichen Nutzungen in die Bestandsbauten integriert werden, sind sie allgemein und für Jedermann zugänglich.
Insbesondere die öffentlichen Nutzungen in den denkmalgeschützten Bestandsbauten am Freiburger Platz etablieren die „Neue Mitte“ von Heidelberg-Rohrbach.
Mögliche Nutzungen für die Bestandsgebäude - Theater, Veranstaltungsraum, Raum für Kunst und Kultur - beleben den gesamten Bereich und füllen Ihn mit neuer Qualität.

Die öffentlichen Nutzungen Theater, Veranstaltungsraum und Raum für Kunst und Kultur (Chapel) bespielen den Freiburger Platz in der „Neuen Mitte“ von Heidelberg-Rohrbach

GEBÄUDHÖHEN UND DICHTE

Durch die geplante Geschossigkeit und städtebauliche Dichte, schaffen die auf dem Gebiet neu entstehenden Gebäude den Brückenschlag zwischen den massigen Geschosswohnungsbauten am Kolbenzeil sowie im Süden der Freiburger Straße auf der einen und den kleinteiligen Strukturen entlang der Ortenauer Straße sowie der Ortsmitte von Rohrbach auf der anderen Seite.

Insgesamt wird eine III-IV geschossige Bebauung für das Gebiet vorgeschlagen. An den Platzbereichen sind V - geschossige Hochpunkte als städtebauliche Akzente denkbar.

Der Neubau an der Karlsruher Straße soll als VIII-geschossige, architektonische Besonderheit auf das Gebiet aufmerksam machen und insbesondere aus südlicher Richtung auf die Umnutzung und Öffnung des bisher unzugänglichen Bereichs hindeuten.

Modell des Rahmenplans - Hochpunkte

Im Kontext der großformatigen Gebäude entlang des Kolbenzeils sind am Platz Hochpunkte denkbar.

Neubau als Hochpunkt an der Karlsruher Straße

FREIRAUM

Freiraumkonzept

Die Grundidee aus dem Wettbewerb, hochwertige öffentliche, halböffentliche bzw. gemeinschaftliche und private Freiräume für das neue Quartier zu schaffen, wurde auch im Rahmenplan weiter verfolgt. Durch gut gestaltete Freiräume mit einem hohen Grünanteil und vielfältigen Nutzungsangeboten soll der Freiraum zu einem wesentlichen Qualitätsmerkmal des Quartiers werden.
Die Vielzahl von schattenspendenden Bäumen – unter Erhalt möglichst vieler Bestandsbäume – sowie das Element Wasser – als kleiner naturnaher See im Park sowie als architektonisches Fontänenfeld - kommt dabei nicht nur der Wohnumfeldqualität, sondern auch dem für die Bewohner/-innen spürbaren Kleinklima (Bioklima) im Quartier zugute.
Das Freiraumkonzept besteht aus einer Vielzahl verschiedenartiger Freiräume, die unterschiedliche Funktionen erfüllen und entsprechend unterschiedliche Qualitäten und Prägungen aufweisen.

Rahmenplan - Grün- und Freiflächen

Das Freiraumkonzept ermöglicht unterschiedliche Freiraumtypen im Quartier:

- Die drei urbanen Stadtplätze
- Der zentrale öffentliche Quartierspark
- Der öffentliche Grünbereich an der Chapel
- Die öffentlichen Straßenräume in verschiedenen Kategorien (Erschließungsstraße, Wohnstraße, Wohnwege)
- Die großzügigen gemeinschaftlichen Grünflächen um die Bestandsgebäude an der Karlsruher Straße und die Punktgebäude nördlich des Quartiersparks
- Die Gemeinschaftshöfe im Inneren der Blockstrukturen
- Die privaten Gärten in den Erdgeschoßzonen der Blockstrukturen
- Die Freiflächen der geplanten institutionellen Einrichtungen wie Collegium Academicum oder Montessorischule

Durch diese freiräumliche Vielfalt wird den unterschiedlichen Bedürfnissenn und Anforderungen der Bewohner/-innen an ein modernes und qualitatives Wohnumfeld in besonderer Weise Rechnung getragen und die Voraussetzungen für ein hochwertiges und nachhaltiges neues Stadtquartier geschaffen.

Öffentliche Grünflächen

Quartierspark

Zentrales Grünelement im Quartier ist der Park, der als rechteckige Form in das Erschließungssystem eingebunden und über vielfältige Wegebeziehungen mit der Nutzung vernetzt ist (z.B. Radwegeanbindung von Norden). Um eine

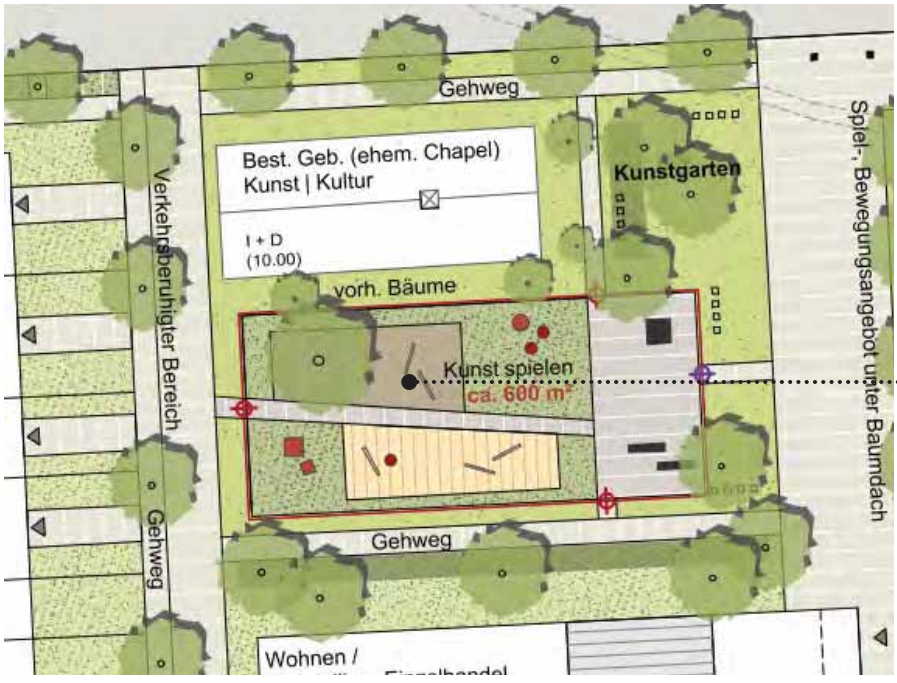
Öffentliche Grünfläche: Park (mit Schnittlinie)

Systemschnitt Park

große, zentrale offene Spiel- und Liegewiese sind verschiedene intensive Nutzungsbereiche angeordnet. Eine kleine Platzfläche mit Pavillon und angrenzenden Kinderspielplatz bildet den „Treff im Park“ für alle Bewohner, während im westlichen – gegenüberliegenden – Bereich am geplanten kleinen „Rohrbachsee“ ein Jugendtreff angeboten wird. Verschiedene Sitz- und Aufenthaltsflächen ergänzen das Angebot. Die intensive innere Spielwiese (Rasenfläche) wird von extensiveren Wiesenbereichen umgeben. Eine dichte Baumstellung, die sich nach Süden hin auflockert, umgibt die freie Mitte des Parks und schafft kleinteilige räumliche Aufenthaltsqualitäten im Schatten.
Der Park ist über zwei kleine Eingangsplätzchen im Südosten und Nordwesten mit Fahrradabstellmöglichkeiten mit dem Quartier verbunden. Der kleine See dient neben den gestalterischen Aspekten, dem Nutzungsangebot sowie den positiven Auswirkungen auf das Kleinklima auch als Puffer für die Niederschlagswasserversickerung. Zur Reinigung des Wassers und Nährstofffilterung ist ein partieller Röhrichtgürtel vorgesehen. Ein kleiner „Beach“ am westlichen Ufer bietet attraktive Aufenthaltsmöglichkeiten am Wasser.
Der ca. 1750 m² große Spielplatz mit Wasserspielbereich, Spielwiese, Pavillon, Sitzplätzchen und Spielhügel deckt den größten Teil der Spielbedarfsfläche im Quartier ab. Aus Sicherheitsgründen ist der Spielplatz zum Park durch eine Hecke, zur Straße durch einen Zaun mit Toreingängen abgegrenzt.

Grünfläche bei der ehemaligen Chapel

Die Gestaltung der öffentlichen Grünfläche bei der „Chapel“ reagiert auf die Nutzung des identitätsstiftenden und an die ehemalige Nutzung erinnernden Gebäudes. Geplant ist eine Nutzung zum Thema Kunst- und Kultur. Die östlich angrenzende Grünfläche könnte daher ein Kunstgarten mit Ausstellungen von Skulpturen o.ä. Objekten sein.
Den größten Teil der durch alten Baumbestand geprägten Grünfläche nimmt ein Kinderspielbereich ein, der als Ergänzung zum großen Spielbereich im Park den öffentlichen Spielplatzbedarf des gesamten Quartiers abdeckt. Zur kunstorientierten Nutzung könnte eine ebenfalls künstlerische Gestaltung des Spielplatzes einen thematischen Bezug herstellen.



Kinderspielbereich zum Thema Kunst: Skulpturen, Objekte, Formen, Farben, Materialien

Gestaltung der Grünfläche bei der Chapel

Bestandssituation Freiburger Platz

Bestandssituation Karlsruher Platz

Bestandssituation Kolbenzeil Platz

Platzbereiche

Freiburger Platz

Den Auftakt zum neuen Quartier und Haupterschließungselement von der Freiburger Straße aus bildet der lang gestreckte Platz zwischen den denkmalschutzwürdigen Bestandsgebäuden, die öffentliche, kulturelle Nutzungen aufnehmen sollen (Theater, Veranstaltungen, Quartierstreff), und dem neuen Wohn- und Geschäftsgebäude, das mit einer Arkadenreihe die westliche Platzfront bildet.
Durch die geplante kleinteilige Ladennutzung im Erdgeschoss soll eine entsprechende Belebung des Platzes erfolgen. Damit bildet der Freiburger Platz das urbane Zentrum und gleichzeitig die „Visitenkarte“ des Quartiers. Die Haupterschließungsstraße wird über den Patz geführt, durch einen optisch einheitlichen Bodenbelag (z.B. Betonpflaster/ -platten, Farbasphalt) jedoch in die Platzgestaltung integriert. Dadurch wird neben der Gestaltung auch eine Geschwindigkeitsreduzierung des Fahrverkehrs angestrebt. Ein kleines Baumcarrée mit Sitzgelegenheiten im Süden und ein großes Baumdach im Norden mit Spielangeboten für alle Altersstufen (Generationenspiel) schaffen Aufenthaltsqualitäten und bilden den räumlichen Halt für die zentrale multifunktionale Platzfläche mit ausgedehntem Fontänenfeld. Eine großzügige, durch eine lockere Baumreihe von der Fahrbahn abgetrennte Vorfläche vor den beiden Bestandsgebäuden bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten im Zusammenhang mit den möglichen öffentlichen und privaten Nutzungen (z.B. Sport, Kultur, Veranstaltungen).

Gestaltung des Freiburger Platzes

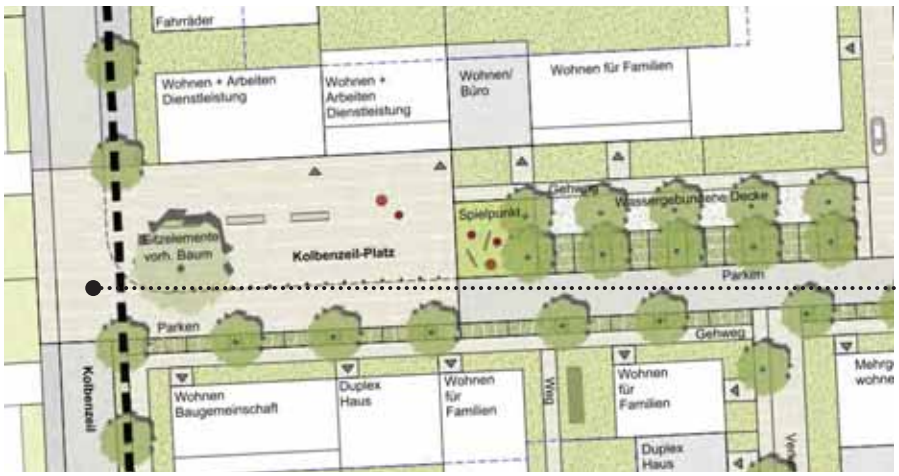
Karlsruher Platz

Die Zufahrt erfolgt von der Karlsruher Straße im Osten über den Karlsruher Platz. Hier soll mit einem Belagswechsel ebenfalls eine Geschwindigkeitsreduzierung erzielt werden. Neben den öffentlichen Stellplätzen sind auch Fahrradstellplätze geplant. Die angrenzenden Gebäude sollen als Studentenwohnheime genutzt werden. Ein Studentencafé in der „Alten Wache“ mit Anbau und einer Terrasse für Außensitzmöglichkeiten belebt den Platz.

Gestaltung des Karlsruher Platzes

Kolbenzeilplatz

Der Kolbenzeilplatz stellt den Zugang zum Quartier von Westen und die direkte Anbindung an die Geschosswohnbebauung des Hasenleiser dar. Zur Vernetzung mit der Kolbenzeil soll der Platzbelag (z.B. Platten, Pflaster) auf die Straßenfläche hinausgezogen werden. Der kleine Platz wird durch einen großen Platzbau, räumlich geprägt. Sitzmöglichkeiten sorgen für Aufenthaltsqualität. Vorstellbar wäre hier auch ein Standort für ein Kunstobjekt. Ein kleiner Spielpunkt, Fahrradabstellplätze sowie eine Reihe von öffentlichen PKW-Stellplätzen im Übergang zum Quartierspark runden das Nutzungsangebot ab.



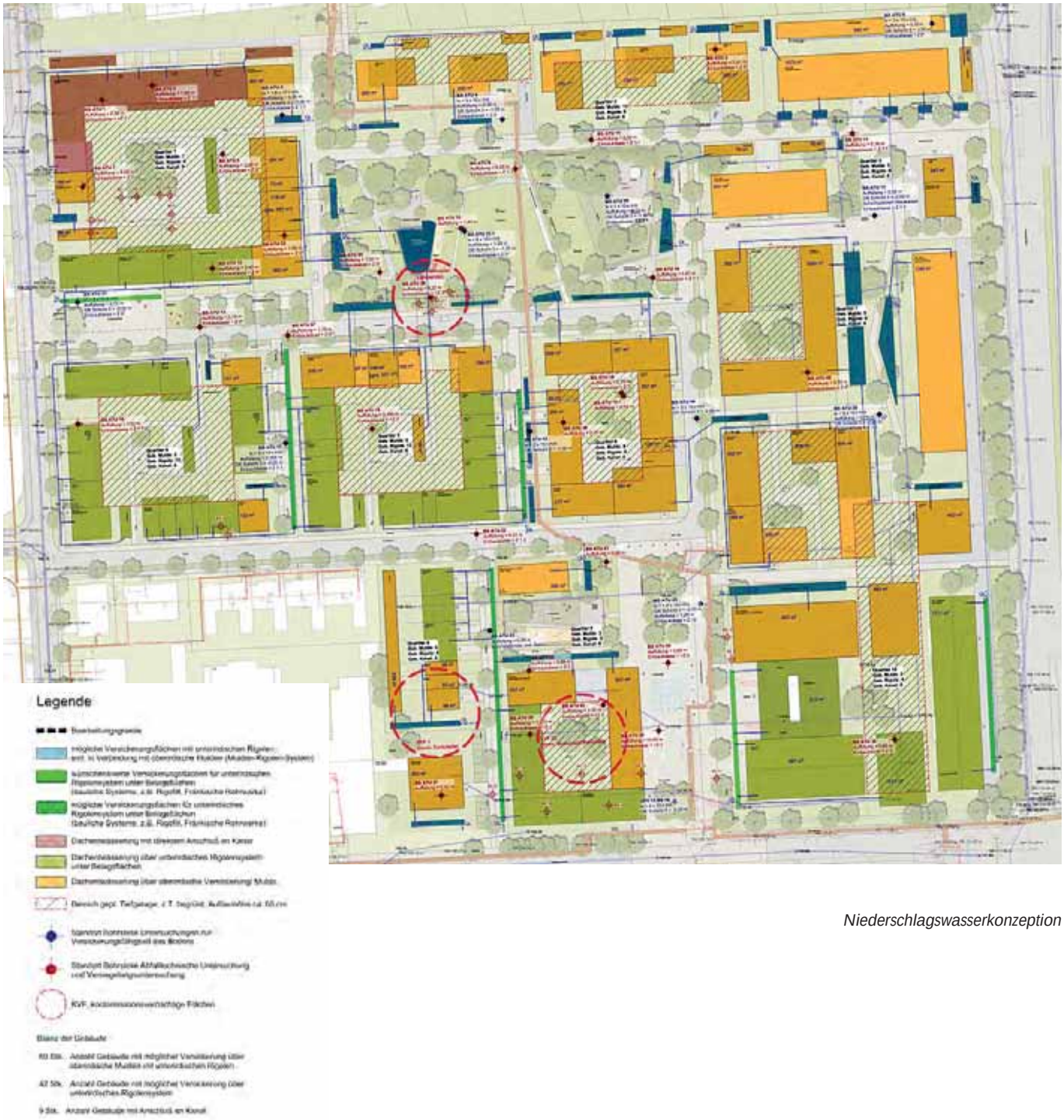
Gestaltung des Kolbenzeil-Platzes

Der Platzbelag wird über den Kolbenzeil hinausgezogen. So entsteht eine Vernetzung mit den umliegenden Schulzentren des Hasenleisers und ein Auftakt in's Quartier.

Dachbegrünung

Sämtliche geplanten Neubauten sind mit Flachdächern ausgestattet und sollen mit einer Dachbegrünung versehen werden. Die Begrünung aller Dachflächen führt zu einem einheitlichen und stimmigen Gesamtbild der Dachlandschaft.
Darüber hinaus verbessern Gründächer das Stadtklima, die Niederschlagswasserrückhaltung und Regenwassernutzung. Die Begrünung steigert die Wohnqualität im Gebäudeinneren (Raumklima) und die Wohnumfeldqualität in den gebäudenahen Freiräumen. Sie bietet ein grünes Erscheinungsbild im Kontext unterschiedlicher Geschossigkeiten der jeweiligen Gebäudetypologien und Nachbarschaften.
Dächer sind daher mit Ausnahmen von Terrassen, Glasdächern, Oberlichtern und technischen Aufbauten auf einer kulturfähigen Substratschicht von mindestens 10 cm als dauerhafte extensive Gründächer geplant. Eine intensive Begrünung ist ebenfalls zulässig und - wo möglich - auch gewünscht.
Untersuchungen haben gezeigt, dass der positive Einfluss auf das Kleinklima mit dem Wasseranteil in der Dachbegrünung zunimmt. Je höher also der Wasseranteil im Begrünungssystem, desto wahrnehmbarer verändert sich das Klima im gebäudenahen Bereich (geringere Hitze, höhere Luftfeuchtigkeit).

Die einfachste Form der Begrünung ist eine Mischung von Sedumarten (Fetthenne). Arten- und blütenreicher, damit ökologisch und gestalterisch hochwertiger, sind Mischungen aus Sedum- und Kräuterarten, evtl. zusätzlich auch Grasarten. Diese Mischungen können als Ansaat ausgebracht oder als Flachballen gepflanzt werden.



Niederschlagswasserkonzeption

Niederschlagswasserkonzept

Zielstellung:

Nach der aktuellen Gesetzgebungslage (Wasserhaushaltsgesetz 12.06.2015, Kapitel 3, Abschnitt 2, § 5) soll Niederschlagswasser ortsnah versickert werden. Da der überwiegende Teil des anfallenden Regenwassers im Planungsgebiet bereits über die Gründächer zurückgehalten wird, ist eine Maximierung der Versickerung nur in den Bereichen sinnvoll, wo optimale Voraussetzungen gegeben sind. (Gesamtbilanz des Gebietes)
Bei den vorliegenden kf-Werten kann eine Versickerung von Regenwasser in mehreren Bereichen bei baulicher Überbrückung oder Austausch der Schichten 1 und 2 in die untere Bodenschicht erfolgen.

Ein Großteil des anfallenden Regenwassers wird über Tiefgaragen-Gründächer versickert (Aufbaustärke auf den Tiefgaragen 80 cm). Die Restwassermengen der Dachentwässerungen im Planungsgebiet erfolgen über unterirdische Rigolensysteme unter den Belagsflächen sowie über oberirdische Versickerungsmulden in Günanlagen. Nur im Nordwesten des Planungsgebietes gibt es 9 Gebäude deren Dachentwässerung ausschließlich über einen direkten Anschluss an den Kanal erfolgen kann.

Bilanz der Gebäude:

60 Gebäude mit möglicher Versickerung über oberirdische Mulden mit unterirdischen Rigolen

42 Gebäude mit möglicher Versickerung über unterirdisches Rigolensystem

9 Gebäude mit Anschluss an Kanal

Der neu angelegte „kleine See“ im Park wird zur Einleitung von Regenwasser (Retentionsfläche) der umliegenden Gebäude und zur Regenwasserrückhaltung angelegt. Der Zulauf in den mindestens 1 m tiefen See erfolgt über eine Röhrichtzone am Westufer, welche der Regenwasserreinigung dient. Eine zusätzliche Wassereinleitung wird notwendig sein, da nicht zu erwarten ist, dass die Niederschlagsmengen für einen Unterhalt des Sees ausreichen. Eine konkrete Gestaltung des Sees wird im weiteren Verfahren erarbeitet.

ERSCHLIESSUNGSKONZEPT

Haupterschließung - MIV

Die Haupterschließung des Gebietes erfolgt über die drei Platzsituationen, ausgehend von der Karlsruher Straße (nur Rechtsabbieger), der Freiburger Straße sowie dem Kolbenzeil. Ergänzend zur Erschließung über den Kolbenzeil-Platz wird eine weitere, untergeordnete Erschließung ausgehend vom Kolbenzeil angeboten.
Durch die Hauptanbindung über die Platzsituationen werden die Autofahrer und Radfahrer optisch gebremst. Ein Belagswechsel sorgt dafür, dass ein „Durchrauschen“ des Verkehrs vermieden wird. Zur Abgrenzung zwischen begangenem und befahrenem Bereich werden auf den Plätzen Poller eingesetzt.
Im weiteren Verfahren werden Ansätze eines autoreduzierten Quartiers überprüft und vertieft.

Erschließungskonzept - Wegeverbindungen und Eingänge/Zugänge

Fuß- und Radwege

Für Fußgänger und Radfahrer werden neben den Hauptanknüpfungspunkten weitere Eingänge/Zugänge in‘s Quartier ermöglicht. Damit wird das Gebiet auch an das übergeordnete Radwegenetz angebunden.
Im Gebiet nutzen die Radfahrer die Straßenräume gemeinsam mit den anderen Verkehrsteilnehmern.
Die Schnellradwege-Verbindung außerhalb des Gebietes, entlang der Karlsruher Straße bedient diejenigen Radfahrer, die schnell (mit E-Bikes) in Richtung Süden/Leimen unterwegs sind. Fußgängern wird ein durchgängiges Wegenetz (auch quer durch den Park) angeboten. Die Fußwege sollen dabei ausreichend belichtet werden, sodass keine „Angsträume“

Parkierung

Die Parkierung für den Hof 01 (im Nordwesten des Gebietes), und den Hof 06 (südliche des Collegium Academicum) sowie für die Solitäre (im Norden) ist in Tiefgaragen untergebracht. Die Erschließungskerne der Gebäude stecken sich bis in die Tiefgaragen durch und ermöglichen damit eine direkte Anbindung / Zuordnung der einzelnen Gebäude zur jeweiligen Tiefgarage.
Wenn möglich, werden die Tiefgaragen von Norden/Osten über die geplanten Straßenbereiche erschlossen, so dass die Wohnsituationen und deren Gartenbereiche im Südwesten von Tiefgaragenzufahrten freigehalten werden können.
Die Tiefgaragen der Höfe 01 und 06 werden gebäudeintegriert geplant, so dass keine offenen Rampensituationen, Verkehrsbauwerke das Bild des urbanen Stadtraums beeinträchtigen. Alle Tiefgaragen sind erdüberdeckt geplant, so dass grüne Innenhofsituationen gewährleistet sind.
Die Tiefgaragen für die Solitäre werden von Süden erschlossen und können in die Gestaltung der jeweiligen privaten Freibereiche eingebunden werden.

Parkierungskonzeption - Übersicht

Die Parkplätze der Bestandsgebäude entlang der Karlsruher Straße sind paralell zum Gebäude, unter Berücksichtigung des vorhandenen Baumbestandes, angeordnet. Die Stellplätze werden über den Karlsruher Platz mit einer separaten, privaten Zufahrt/ Zuwegung erschlossen, da eine Anfahrt über die Karslruher Straße (B3) nicht möglich ist.

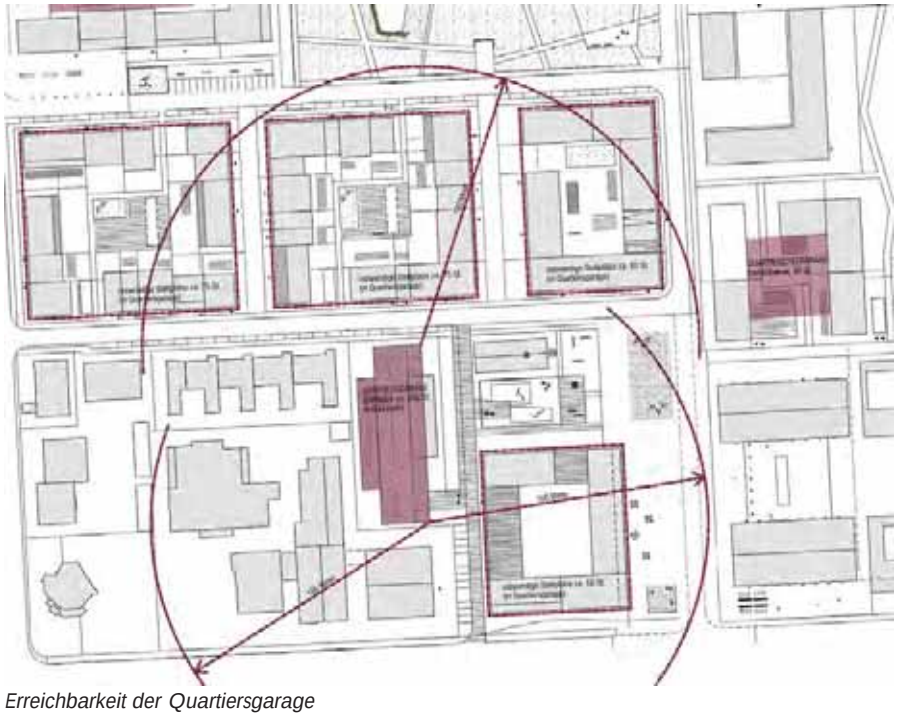
Im öffentlichen Raum werden die Stellplätze für Besucher im Straßenraum (außer an den verkehrsberuhigten Bereichen), zwischen den Baumstandorten sowie für Nutzer der Dienstleistungen und ergänzenden Nutzungen in den Platzsituationen als Kurzzeitparkplätze angeboten.

Die notwendigen, erforderlichen Stellplätze für die übrigen Quartiere und die Solitäre sind in gemeinsamen Tiefgaragen untergebracht.
Alle Gebäude, Erschließungskerne sind an diese zentrale Parkierungssituation angebunden und gewährleisten die durchgängige Barrierefreiheit.
Die Tiefgaragenzufahrten der Quartiere befinden sich gebäudeintegriert im Westen der Wohnhöfe. Bei den Solitären muss die Zufahrt von Süden, über die privaten Grundstücksflächen, erfolgen.

Die Parkierung für die Höfe 02 - 05 wird in einer oberirdischen Quartiersgarage (Parkhaus, ca. 250 St.) im Süden des Planungsbereichs untergebracht. Diese Quartiere können demnach ohne Tiefgarage realisiert werden.

Für die Quartiere Hof 02, Hof 04 und Hof5 sind zusätzlich zur Wohnnutzung in den Erdgeschossen ergänzende Nutzungen vorgesehen, um das gesamte Quartier zu beleben (Gewerbe, Büro, Laden, Cafe,..).
Bei diesen Quartieren wird der Innenhof auch ohne Tiefgarage erhöht. So wird für die EG-Nutzungen eine großzügigere Raumhöhe und für das Wohnen im EG ein Hochparterre ermöglicht (Siehe Skizze S. 20).
Für Quartiere ohne zusätzliche Nutzungen („Hof 3“) kann auf das Hochparterre verzichtet werden.

Quartiersgarage:
Möglichkeit für ca. 250 Stellplätze



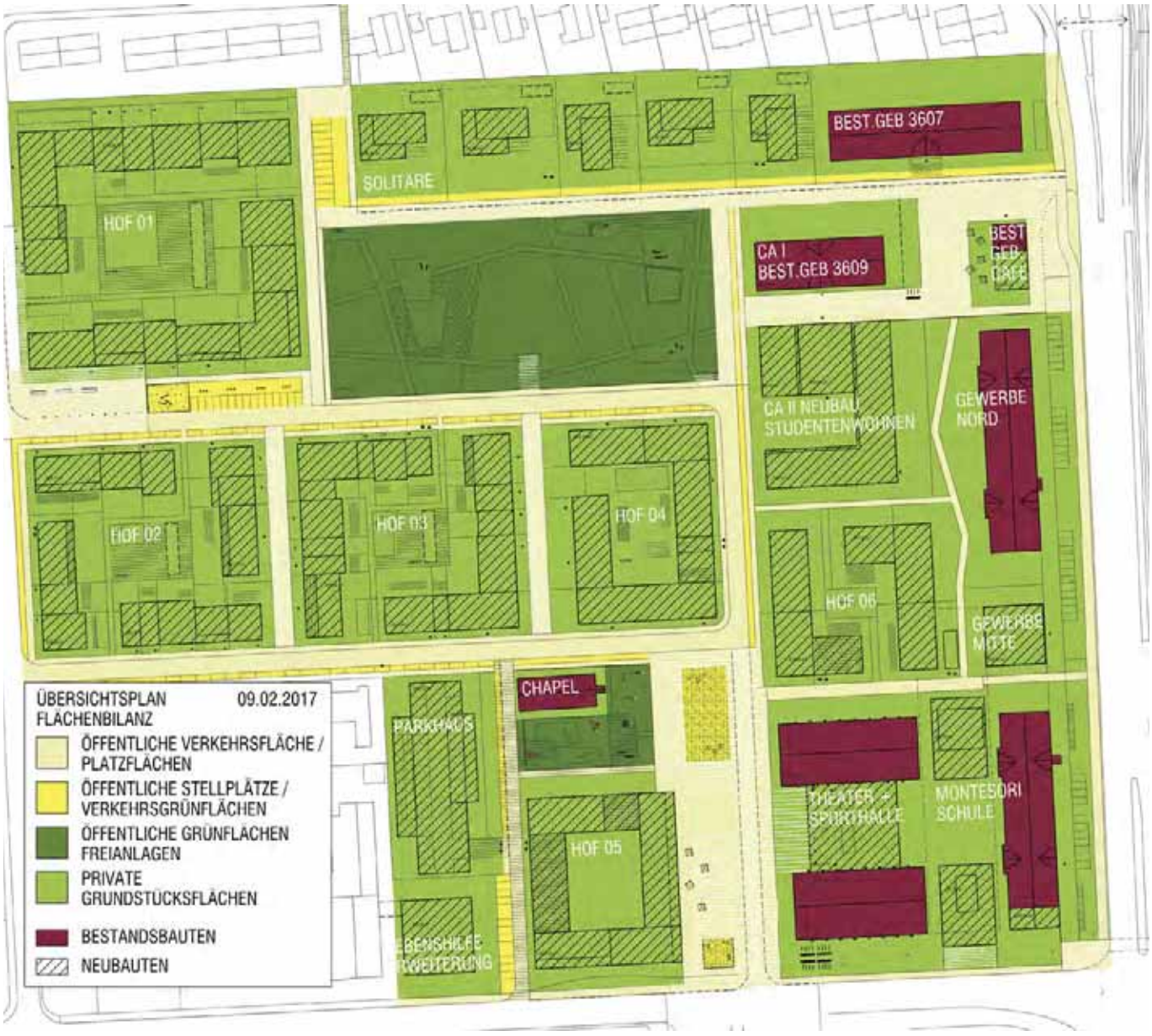
Erreichbarkeit der Quartiersgarage

05 STÄDTEBAULICHE KENNZAHLEN

Der städtebauliche Entwurf realisiert das gewünschte Ziel eines gemischt-genutzten, städtisch-urbanen Stadtteils, welcher Wohn- und Arbeitsraum für alle Lebensphasen und Lebenssituationen bietet.

Die vorgeschlagene Aufteilung der Flächen ergibt folgende Kennwerte für die Flächenbilanz des Gebietes:

Öffentliche Verkehrsflächen/Platzflächen	ca.19%
Verkehrsgrünflächen/Öffentliche Stellplätze/ Spielflächen	ca.4%
Öffentliche Grünflächen/Freianlagen	ca. 9%
Privat genutzte Grundstücksflächen	ca.68%



Flächenbilanz

06 UMWELTRELEVANTE ERGÄNZUNGEN

In Ergänzung zu den dargestellten Erläuterungen des Rahmenplans werden vom Amt für Umweltschutz zu den Themen Bebauung, Erschließungssystem, Begrünung Freiflächen und Biotopvernetzung, Bäume, Natur- und Artenschutz sowie Stadtklima folgende inhaltliche Ergänzungen vorgenommen:

Bebauung - Energie und Klimaschutz

Die Konversionsfläche Hospital bietet eine große Chance für eine nachhaltige Stadtentwicklung Heidelbergs in Bezug die Ziele des Masterplan 100% Klimaschutz. Ziel ist es sehr energieeffiziente Gebäude zu errichten. Der Gemeinderatsbeschluss zum Energiekonzept für die Konversionsflächen (BV/0221/2016) setzt Maßstäbe für die Energieeffizienz von Neubauten, die energetische Sanierung von Bestandsgebäuden und die Solarenergienutzung.

Erschließungssystem - Wärmeversorgung

Das Quartier Hospital liegt im Fernwärmesatzungsgebiet, für alle Gebäude gilt Anschluss- und Benutzungszwang. Die Fernwärme bietet neben den ökologischen Vorteilen auch ökonomische Vorteile durch geringe Erstinvestitionen und geringe Wartungskosten gegenüber konventionellen Heizungen, die dem Anspruch auf kostengünstiges Wohnen gerecht werden.

Begrünung Freiflächen und Biotopvernetzung

Die vorhandenen Altholzbäume im Quartierspark werden durch Neupflanzungen (Gehölzarten in Anpassung an die vorhandenen Baumarten und unter Berücksichtigung ihrer Standortgerechtigkeit, Pflanzstandorte an den Parkcharakter anpassen) ergänzt. Über die naturnahe Begrünung und Anwendung von naturnahen Pflegeprinzipien beim Grünflächenunterhalt wird über die vielfältigen Wegebeziehungen eine Biotopvernetzung innerhalb des Quartiers und zur angrenzenden Umgebung erreicht.

Bäume

Ziel ist es, die großkronigen Bäume und alten Gehölze im Plangebiet zu erhalten. Sie stellen insbesondere für bestandsbedrohte Vogel- und Fledermausarten einen wichtigen Nahrungs- und Lebensraum dar. Neupflanzungen mit heimischen Gehölzarten bieten ein hohes ökologisches Potenzial. Bei Neupflanzungen muss allerdings grundsätzlich gewährleistet sein, dass die ausgewählten Arten standortgerecht sind. Heimische Gehölzarten dürfen nur dann priorisiert werden, wenn sie dieser Anforderung genügen.

Natur- und Artenschutz

Insbesondere an den Funktionsgebäuden (Parkgarage, Fahrradabstellanlage) sind geeignete Fassaden für eine Begrünung mit Schling- und Kletterpflanzen vorhanden. Eine nach unten abstrahlende und UV-arme Beleuchtung der Außenanlagen wirkt insektenschonend.

Für die im Gebiet vorkommenden besonders oder streng geschützten Vogel und Fledermausarten bieten vor allem die historischen Gebäude wie das Turmgebäude viele Nist- und Wohnmöglichkeiten. Im Falle von Gebäudesanierung oder Abriss droht ein Verlust dieser Brutstätten. Dieser Verlust kann rechtzeitig und planbar mit dem Erhalt der Brutstätten oder einem anderweitigen Ersatz vermieden werden. Auch im Falle von Gehölzverlusten ist es möglich, durch die Neupflanzung von Bäumen Ersatzlebensstätten herzustellen.

Zur Förderung und Stabilisierung der Artenvorkommen lassen sich über die gesetzliche Verpflichtung hinaus bestandserhaltende Maßnahmen mit wenig Aufwand und geringen Kosten umsetzen. Insbesondere bei den geplanten Neubauten und Gebäudesanierungen können als bestandsstützende Maßnahme neue Wohn- und Niststätten für Vögel und Fledermäuse an Gebäuden realisiert werden. Es wird daher empfohlen pro 100 qm Gebäudegrundfläche mindestens einen ‚Triplexkasten' oder Einzelkästen bzw. sonstige Nist- und Wohnhilfen wie Niststeine zu installieren .

Stadtklima

Parallel zur Entwicklung des Rahmenplanes werden im Rahmen des Modellprojektes „Klimopass" Planungsempfehlungen für die klimawandelgerechte Entwicklung der Konversionsfläche Hospital erarbeitet. Die Ergebnisse sollen in die weitere Entwicklung des Gebiets einfließen.

Amt für Umweltschutz/ Landschaftsamt Heidelberg - März/April 2017

Prof. Mathias Hähnig | Martin Gemmeke
Freie Architekten BDA

Katharinenstraße 29, 72072 Tübingen
Tel 07071/ 7956-0 Fax 07071 7956-20
architekten@haehnig-gemmeke.de
www.haehnig-gemmeke.de

Stefan Fromm
Freier Landschaftsarchitekt BDLA

Breitwasenring 2, 72135 Dettenhausen
Tel 07157 / 721931-0 Fax 07157 / 721931-39
info@fromm-landschaftsarchitekten.de
www. fromm-landschaftsarchitekten.de