Heidelberg

MARK TWAIN VILLAGE SÜD

Gestaltungsleitfaden

H|G
Hähnig - Gemmeke Architekten BDA Partnerschaft mbB

MARK TWAIN VILLAGE SÜD

Gestaltungsleitfaden

AUFTRAGGEBERIN

Stadt Heidelberg

vertreten durch Herrn Ersten Bürgermeister Jürgen Odszuck

Dezernat II, Stadtplanungsamt
Ansprechpartnerin: Frau Silke Klein

AUFTRAGNEHMER

H|G
Hähnig - Gemmeke
Architekten BDA Partnerschaft mbB
Prof. Mathias Hähnig | Martin Gemmeke

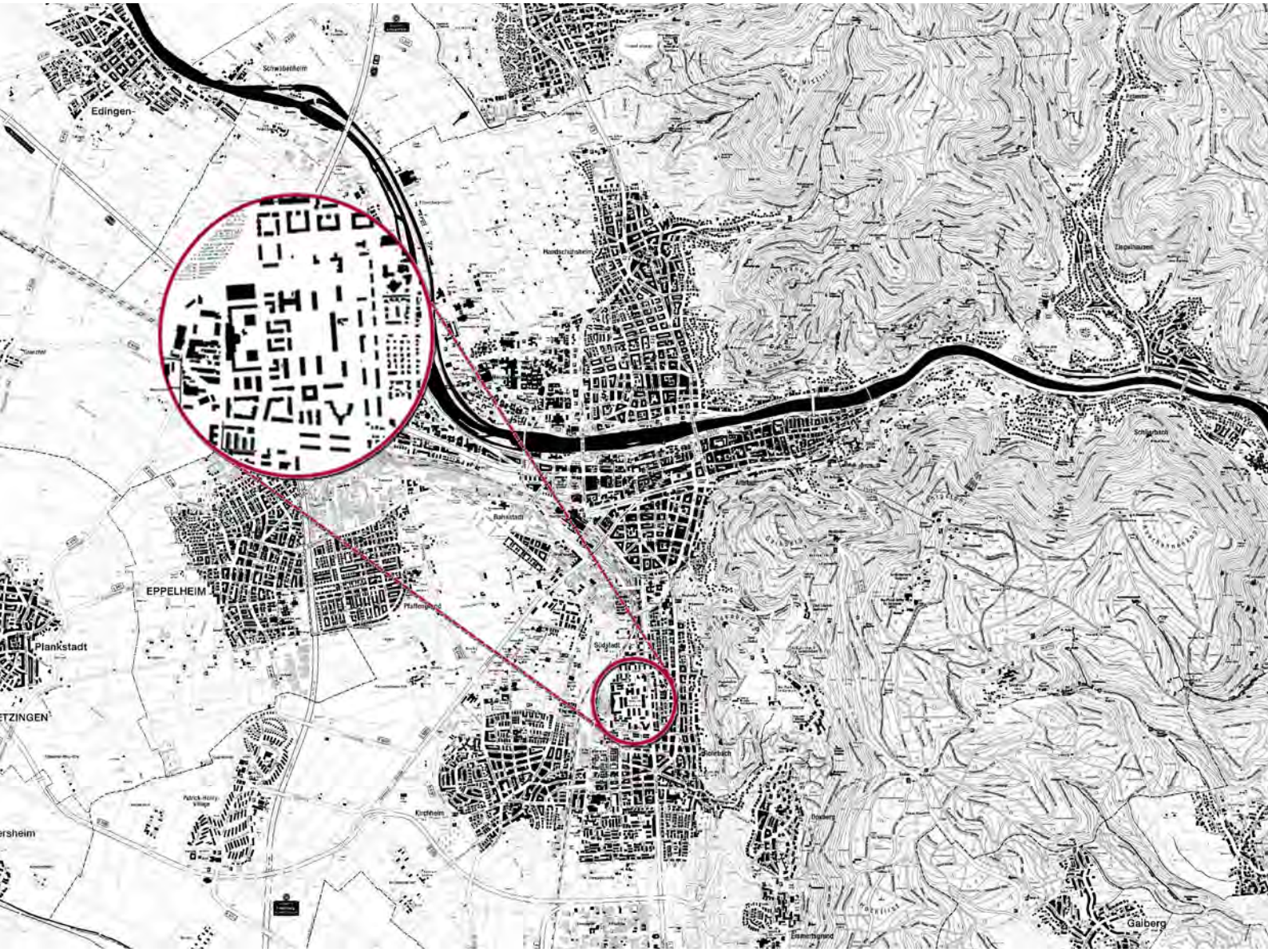
Katharinenstraße 29
72072 Tübingen

t: +49 7071 7956 0
f: +49 7071 7956 20
e: architekten@haehnig-gemmeke.de

www.haehnig-gemmeke.de

HINWEIS ZUR LESBARKEIT DER BROSCHÜRE

In dieser Broschüre wurde aus Gründen der Lesbarkeit die männliche Form gewählt. Dabei beziehen sich die Angaben jedoch immer auf Angehörige aller Geschlechter.


Edingen-
EPPELHEIM
Plankstadt
Galberg

Inhaltsverzeichnis

1. ZIELSETZUNG ..... Seite 7

1.1 UMSETZUNGSSYSTEMATIK ..... Seite 9

2. ÜBERGEORDNETE GESTALTUNGSPRINZIPIEN ..... Seite 11

2.1 STÄDTEBAU ..... Seite 11

2.1.1 Körnung,Strukturierung und Höhenentwicklung ..... Seite 11
2.1.2 Fassadengestaltung ..... Seite 13
2.1.3 Dachform und Dachflächen ..... Seite 19
2.1.4 Erdgeschosszonen, Tiefgaragen ..... Seite 21

2.2 FREIRAUM ..... Seite 23

2.2.1 Hinweise zum Gestaltungskonzept öffentlicher Raum Südstadt ..... Seite 23
2.2.2 Freiraumsystem ..... Seite 23
2.2.3 Private Flächen: Gartenbereiche und Vorzonen ..... Seite 25
2.2.4 Halböffentliche Bereiche ..... Seite 27
2.2.5 Öffentliche Flächen ..... Seite 31

Abbildungsverzeichnis ..... Seite 32

Abb.1 Wettbewerbsentwurf MTV SÜD (Sickingenplatz) - Schwarzplan

MTV SÜD

1. ZIELSETZUNG

Die Stadt Heidelberg hat sich zum Ziel gesetzt in den Konversionsbereichen der Südstadt eine besondere städtebauliche, architektonische und gestalterische Qualität sicherzustellen. Die gesamte Südstadtentwicklung soll gestalterische Maßstäbe setzen und hat damit eine Vorbildfunktion für andere bauliche Entwicklungen im gesamten Stadtgebiet.

Das Mark-Twain-Village Süd (MTV-Süd) soll als lebendiges, attraktives Quartier mit Raum für Kommunikation und Aufenthalt entwickelt werden.

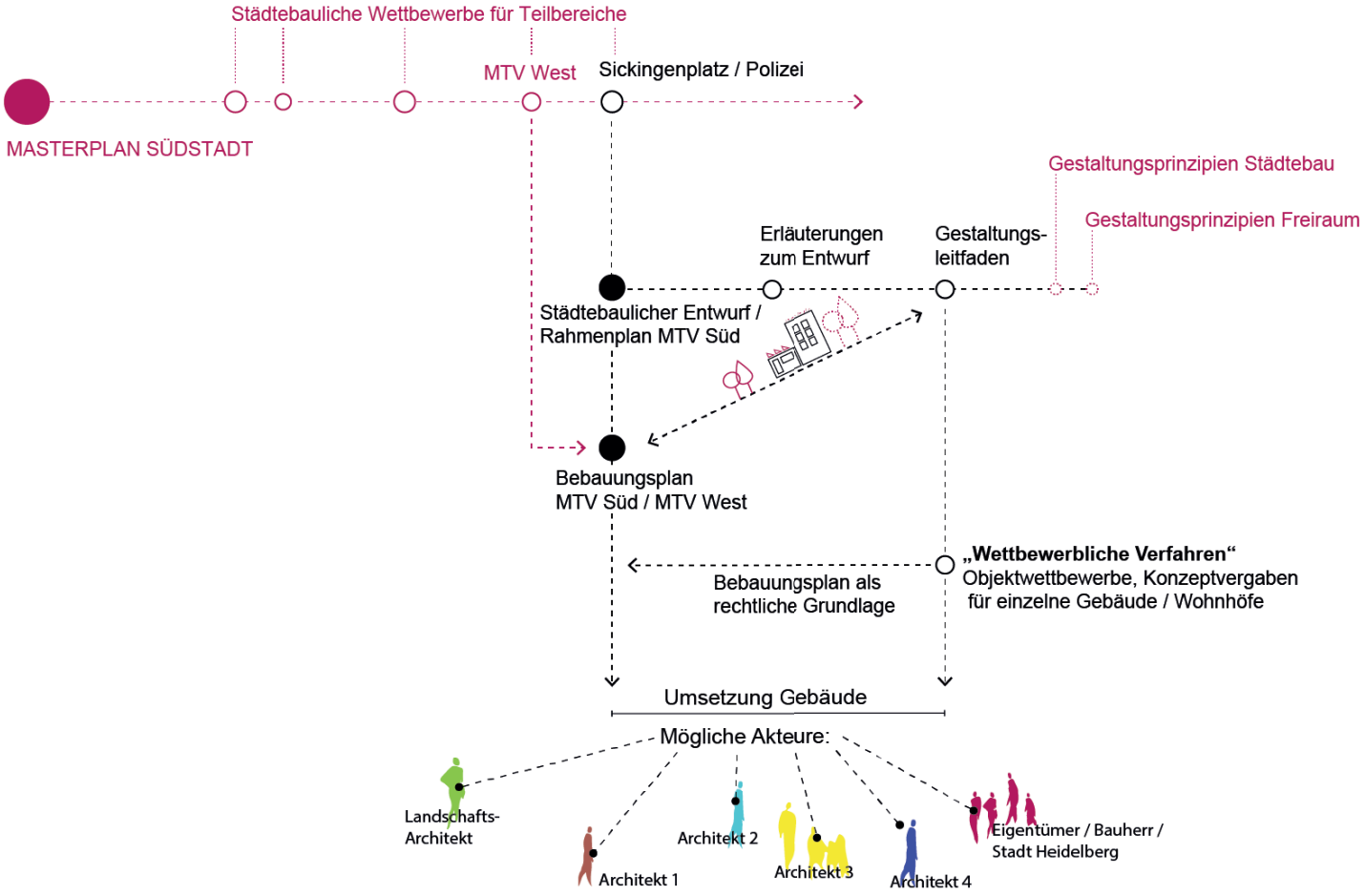
Die drei Wohnhöfe sollen als Gesamt-Quartier erkennbar sein und sich in das Konzept für den Konversionsbereich der Südstadt einfügen. Geplant ist, den Konversionsbereich einheitlich zu gestalten und trotzdem architektonische Vielfalt zu ermöglichen.
Mit seiner Lage am Rand des Konversionsbereiches Südstadt hat das Gebiet MTV SÜD auch eine besondere Funktion als Auftakt und Adresse für die gesamte Südstadtentwicklung. Diese besondere Funktion soll sich auch in einer ansprechenden, spannenden und kleinteiligen Architektursprache der Blockstrukturen zeigen. Jeder Wohnhof soll eine differenzierte Gestaltung von einzelnen Neubauten aufzeigen. Es soll vermieden werden, dass die Wohnhöfe „wie aus einem Guss“ erscheinen. Durch die Aneinanderreihung verschiedener Typologien, Geschossigkeiten und Nutzungskonzepten (Teilweise auch „nicht-Wohnen“ in den Erdgeschossen) wird im gesamten Gebiet ein Gefühl von Lebendigkeit vermittelt.

Um die in den Wettbewerben und städtebaulichen Entwürfen formulierten gestalterischen Ziele mit gewissen Spielräumen umzusetzen, ist es aus Sicht der Stadt Heidelberg erforderlich, für jedes Gebiet gestalterische Ziele und Empfehlungen zu formulieren. Obwohl die einzelnen Quartiere ihren eigenen Charakter entwickeln, gelten zugleich für alle Konversionsbereiche bestimmte gestalterische Vorgaben.

Die gewünschte Lebendigkeit und Körnung des Gebietes soll sich in allen drei Höfen wiederspiegeln. Eine möglichst kleinteilige Parzellierung verbunden mit einer definierten Höhen- und Fassadenentwicklung soll diese gewünschte Lebendigkeit gestalterisch unterstützen. Verschiedene Typologien sollen ablesbar sein und sich über die städtebauliche Struktur (Blockrandbebauung) sowie öffentliche und private Freiräume miteinander vernetzen.

Zur Sicherstellung dieser - ablesbaren - Kleinteiligkeit sollen zur Umsetzung der Wohnhöfe Objektwettbewerbe mit jeweils unterschiedlichen Architekten zwischengeschaltet werden. Die Umsetzung der Gebäude mit verschiedenen Architekten stärkt den Charakter der gewünschten Lebendigkeit und Vielseitigkeit im Quartier.

Abb.2 Luftbild Plangebiet MTV SÜD (Sickingenplatz) und MTV West
im Kontext des Rahmenplans Konversionsfläche Südstadt vom 29.8.2017


Städtebauliche Wettbewerbe für Teilbereiche
MTV West
Sickingenplatz / Polizei
MASTERPLAN SÜDSTADT
Gestaltungsprinzipien Städtebau
Gestaltungsprinzipien Freiraum
Erläuterungen zum Entwurf
Gestaltungs-leitfaden
Städtebaulicher Entwurf / Rahmenplan MTV Süd
Bebauungsplan MTV Süd / MTV West
„Wettbewerbliche Verfahren“ Objektwettbewerbe, Konzeptvergaben für einzelne Gebäude / Wohnhöfe
Bebauungsplan als rechtliche Grundlage
Umsetzung Gebäude
Mögliche Akteure:
Landschafts-Architekt
Architekt 1
Architekt 2
Architekt 3
Architekt 4
Eigentümer / Bauherr / Stadt Heidelberg

1.1 UMSETZUNGSSYSTEMATIK

Vom Wettbewerbsentwurf zur gebauten Stadt.

Als rechtliche Grundlage für die gestalterische Umsetzung gibt der Bebauungsplan den Rahmen vor in den sich die Gebäude einfügen müssen. Für die jeweiligen Gebäude werden unter anderem Festsetzungen zur (maximalen) Anzahl der Geschosse, zur maximalen Höhe der baulichen Anlagen oder zur Dachform getroffen.

Im Zusammenspiel von Bebauungsplan und Gestaltungsleitfaden ergibt sich ein klares, einheitliches Bild für die Umsetzung und Gestaltung der Quartiere als Gesamteinheit.

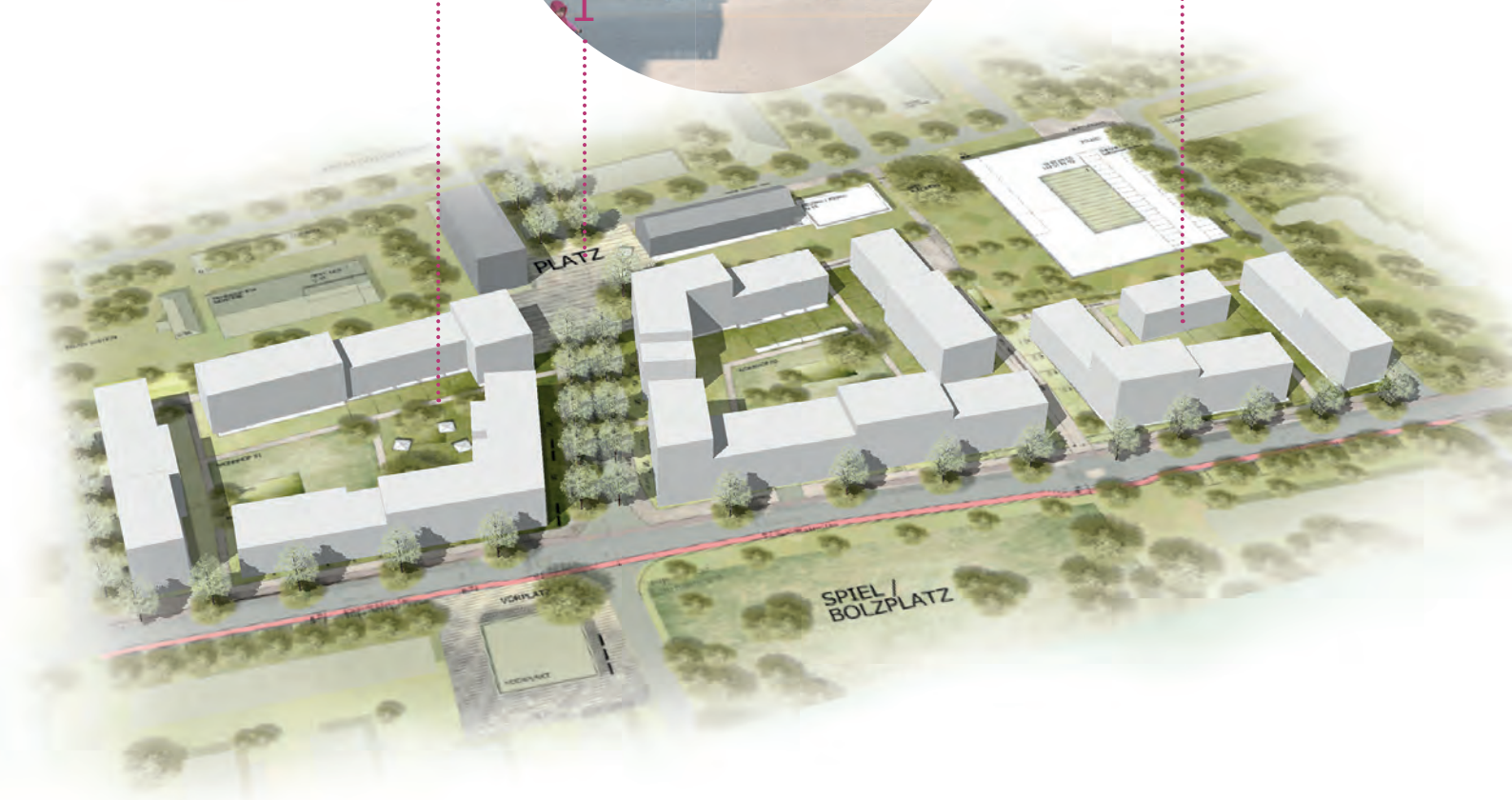
Zwischen Bebauungsplan und Umsetzung der Gebäude sollen vor dem Hintergrund der Sicherstellung der ablesbaren Kleinteiligeit und Vielfalt für die jeweiligen Wohnhöfe „Wettbewerbliche Verfahren“ (Objektwettbewerbe, Konzeptvergaben) mit verschiedenen Architekten durchgeführt werden.
Für die Gestaltung der gemeinschaftlich genutzten Flächen in den Innenhöfen könnten insgesamt bis zu 3 verschiedene Landschaftsarchitekten zum Zuge kommen.

„Wettbewerbliche Verfahren“ (Konzeptvergaben oder Objektwettbewerben) sind ein wichtiger Baustein einer solzialgerechten und qualitätvollen Stadtgestaltung. Mit der Durchführung von wettbewerblichen Verfahren zwischen Bebauungsplan und Umsetzung der Gebäude wird die Wohnqualität und Akzeptanz der neuen Quartiere für alle Beteiligten (Stadt, Bewohner, Eigentümer) sichergestellt.

Zur Entwicklung der Wohnhöfe soll der Gestaltungsleitfaden als Wegweiser für die jeweiligen Akteure genutzt werden. Für die Eigentümer, die Bauherren, die Entwickler, die Architekten und die Landschaftsarchitekten.

In Ergänzung zu den Festsetzungen des Bebauungsplans und der Broschüre mit den Erläuterungen zum Städtebaulichen Entwurf „MTV SÜD“ bietet der Gestaltungsleitfaden einen anschaulichen Überblick über die Möglichkeiten bei der Gestaltung der Gebäude und Freiflächen. Damit kann abgesichert werden, dass eine langlebige Bebauungs- und Freiraumqualität mit einem harmonischen Erscheinungsbild im Quartier und in der gesamten Südstadt umgesetzt wird.

Abb.3 Umsetzungssystematik - Ablauf und Akteure



2

1

3

2. ÜBERGEORDNETE GESTALTUNGSPRINZIPIEN

2.1 STÄDTEBAU

Die Stadt Heidelberg strebt im Gebiet MTV SÜD ein qualitativ hochwertiges, die verschiedenen Bautypologien verbindendes, lebendiges Erscheinungsbild an.

Über verbindliche gemeinsame Anforderungen an die Architektur- und Fassadensprache sowie die Gestaltung der privaten Bereiche und Übergangsbereiche wird ein städtebaulich- gestalterisches Erscheinungsbild angestrebt, welches den städtebaulichen Zielen für die gesamte Südstadt entspricht.

Als Auftakt und Abschluss der Konversionsfläche Südstadt hat der Bereich MTV Süd eine Besondere Vermittlerfunktion zu den angrenzenden Stadtbezirken. Dennoch soll er als Teil der Konversionsfläche erkennbar und spürbar sein. Gestalterisch soll sich der Bereich an den übrigen Gebieten der Konversionsfläche Südstadt orientieren.

2.1.1 Körnung, Strukturierung und Höhenentwicklung

„Die angestrebte städtebauliche Vielfalt soll sich auch in der Struktur und Gestaltung der Gebäude widerspiegeln. Die Wohnhöfe sollen sich durch verschiedene Typologien auszeichnen (siehe hierzu Broschüre „MTV SÜD - Städtebaulicher Entwurf - S.15+S.47ff.), die eine bestimmte charakteristische Körnung mit sich bringen. Die Unterschiedlichkeit der Baukörper und ihre Strukturierung soll durch Kubatur, Höhenentwicklung, Materialität, Fassadenplastizität, Dachform und Dachflächennutzung unterstützt werden. Eine Unterscheidung, welche lediglich auf anderer Farbigkeit beruht, ist nicht gewünscht.“
(Zitiert aus: Teleinternetcafe und Treibhaus, Gestaltungsleitfaden MTV Nord, Seite 7)

Die Blockrandstrukturen geben jedem der drei Baufelder eine klare, städtebauliche Struktur vor, innerhalb dessen sich die genannten Typologien (siehe hierzu Broschüre „MTV SÜD - Städtebaulicher Entwurf - S.15 + S.47ff.) eingliedern sollen. Die unterschiedlich großen Wohnhöfe bestehen aus jeweils drei zusammenhängenden Baukörpern, die sich um einen gemeinsamen Innenhof gruppieren und damit eine klare Abgrenzung von „innen“ und „außen“ beziehungsweise „privat“ und „öffentlich“ spürbar machen.

Abb.4 Isometrie des Städtebaulichen Entwurfs - Entstehung neuer Qualitäten 1-„Öffentlich“, 2-„Halb-Öffentlich“ und 3-„Privat“
(Bilder: 1 - Egeria, Tübingen - Peter Jammernegg ; 2 - Egeria, Tübingen - Peter Jammernegg ; 3 - Alte Weberei Carre - Hähnig-Gemmeke)

Abb.4

Eine definierte Parzellierung sorgt für ein lebendiges Erscheinungsbild und differenzierte Typologien/Gebäudeeinheiten
(Beispiel: Mühlenviertel, Tübingen - Bild: Hähnig-Gemmeke)

Abb.5

Auch innerhalb eines Baukörpers kann sich durch eine differenzierte Gestaltung der zusammenhängenden Gebäudeteile eine städtebaulich-lebendige Körnung ergeben.
(Beispiel: Egeria, Tübingen - Bild: Peter Jammernegg)

Die ergänzenden Nutzungen (Cafe, Kita, Dienstleistungen) in den Erdgeschosszonen sorgen für eine Nutzungsvielfalt im Quartier und beleben die öffentlichen Räume

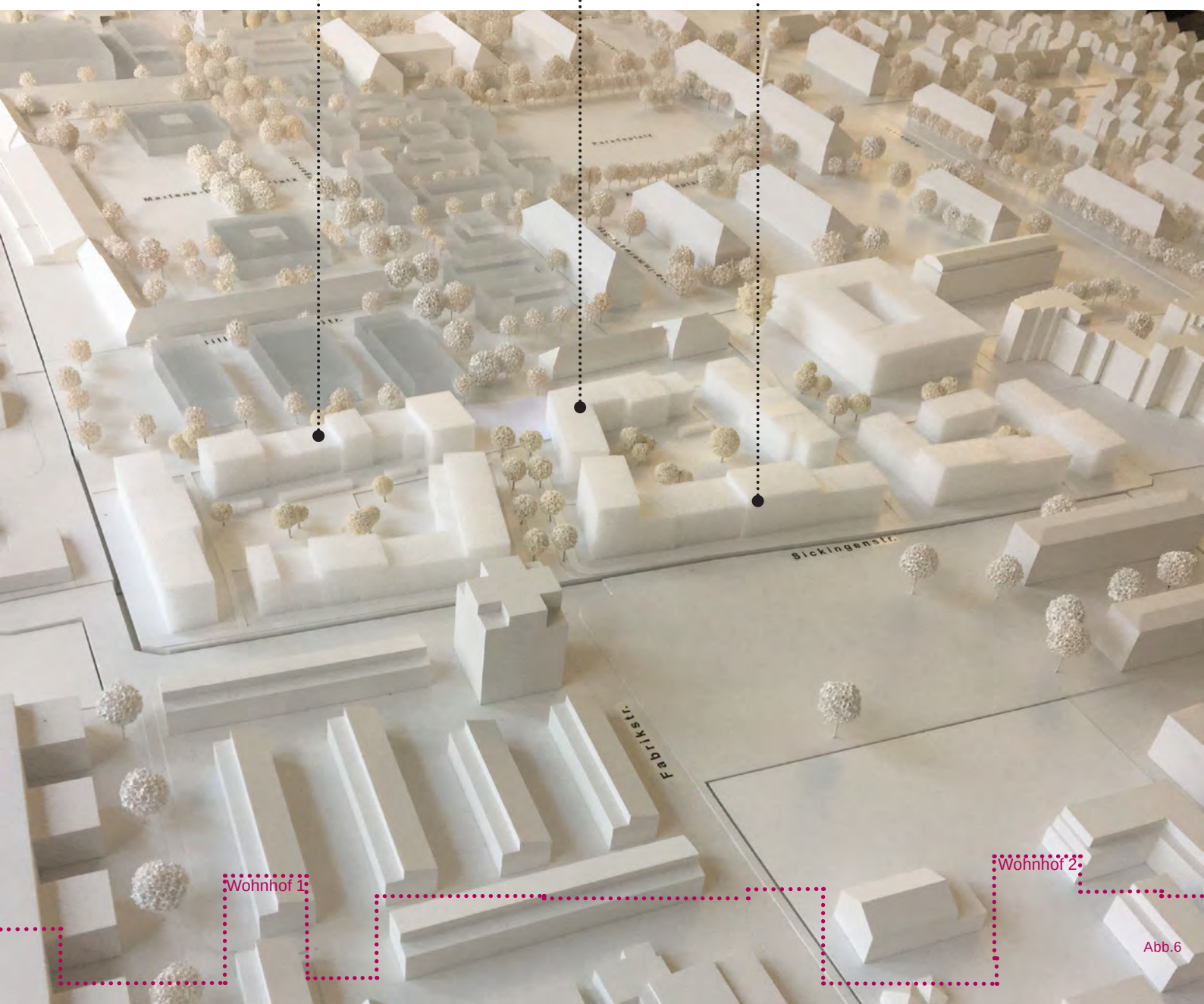
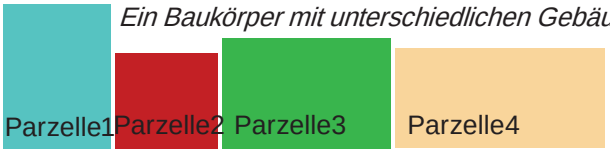


Abb.6

In ihrer Gestaltung sollen sich die jeweiligen Baukörper nicht wie aus einem Guss zeigen, sondern eine dynamische Abfolge verschiedener Einheiten (und Typologien) abbilden.
Die im städtebaulichen Entwurfsplan dargestellten Parzellen bilden dazu die Grundlage für eine Gestaltungsvariabilität. Pro vorgeschlagener Parzelle (alternativ: pro Hauseingang/pro Haus) soll eine Gebäudeeinheit als Teil des Baukörpers ablesbar sein. Mindestens die äußere Gestaltung (zum Beispiel Fassadenmaterial oder -farbe, Anordnung oder Größe der Fenster, Loggien, Balkone,..) ist zwischen den Parzellen/Gebäudeteilen zu unterscheiden.

Ein Baukörper mit unterschiedlichen Gebäudeteilen



Die gewünschte Lebendigkeit und Körnung des Gebietes soll sich in allen drei Höfen wiederspiegeln. Eine möglichst kleinteilige Parzellierung verbunden mit einer definierten Höhen- und Fassadenentwicklung soll diese gewünschte Lebendigkeit gestalterisch unterstützen. Verschiedene Typologien/ Gebäudeeinheiten sollen ablesbar sein und sich über die städtebauliche Struktur (Blockrandbebauung) sowie öffentliche und private Freiräume miteinander vernetzen.

Die differenzierten Gebäudehöhen ergeben im gesamtstädtischen Kontext ein abwechslungsreiches, interessantes und dynamisches Stadtbild. Damit wird einem monotonen Städtebau entgegengewirkt.
Insbesondere entlang der Sickingenstraße - welche sowohl die Haupterschließung für das Gebiet ist und den Übergangsbereich zu den südlich angrenzenden Bebauungsstrukturen darstellt - sind eine Höhendifferenzierung und abwechslungsreiche Fassadengliederung der Baukörper wichtig. (Siehe unten: Umriss Ansicht Sickingenstraße)

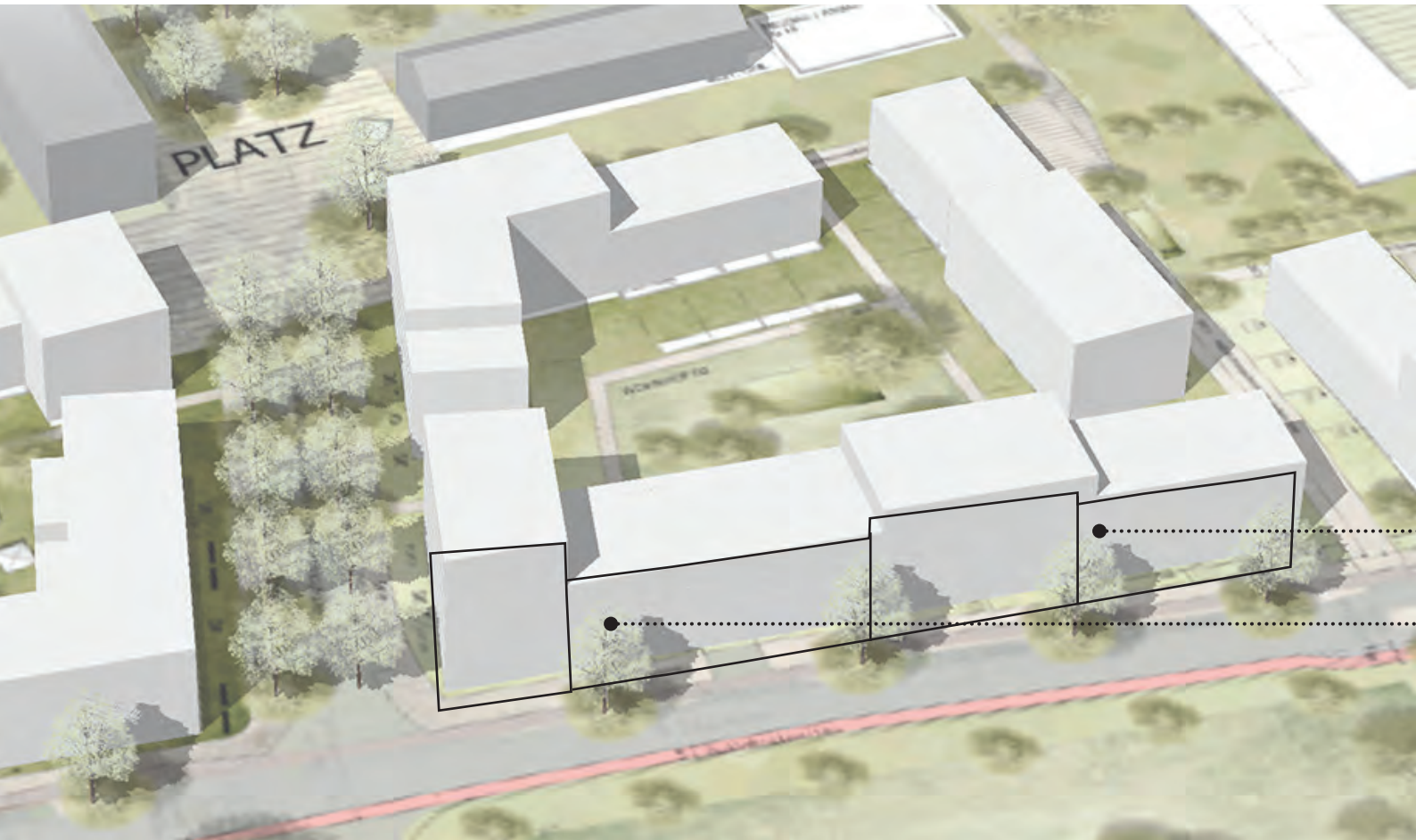
2.1.2 Fassadengestaltung

Die Gestaltung der Fassaden im Bereich MTV Süd spielt eine bedeutende Rolle für die Qualität des gesamten Raumes. Fassaden prägen den öffentlichen Raum und tragen damit insbesondere zur städtebaulichen Qualität der einzelnen Wohnhöfe, des gesamten Quartiers und damit auch der gesamten Konversionsfläche Südstadt bei. Ein harmonisches und lebendiges Fassadenbild ist maßgeblich von der Gliederung, der Materialität und Farbigkeit, der Gestaltung der Fenster und Türen sowie der Plastizität der Fassade abhängig.

Fassadengliederung

Eine stimmige Fassadengliederung kann durch geeignete Materialien und Farben unterstützt werden. Die Fassadenelemente (Fenster, Türen, Eingangsbereiche) sollen zur Grundform des Gebäudes passen. Zufahrten für Tiefgaragen sind in die Gebäude zu integrieren und auf die Gestaltung der jeweiligen Fassade anzupassen.
Je Parzelle/Gebäudeteil ist die Fassade unterschiedlich zu gliedern oder zu gestalten.

Abb.5 Mühlenviertel Tübingen - lebendige Körnung bei kleinteiliger Parzellierung (Stadthäuser, gereihte Typoologien)
Abb.6 Egeria, Tübingen - lebendige Körnung bei größeren Typologien (Geschosswohnungsbau)
Abb.7 MTV SÜD im Gesamtmodell der Stadt Heidelberg

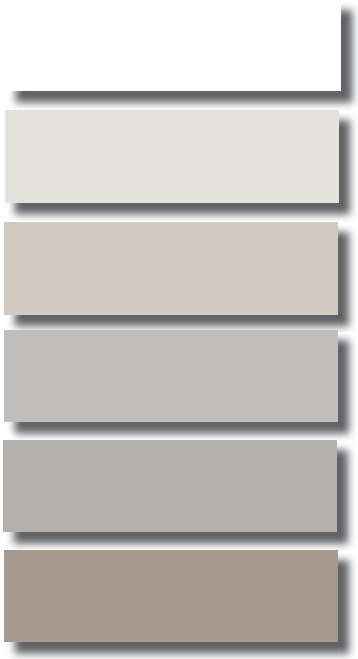

PLATZ

Materialität und Farbigkeit

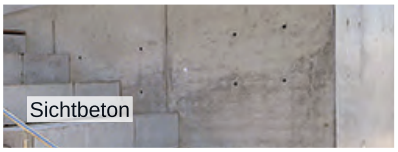
Innerhalb des gesamten Konversionsbereiches Südstadt ist ein stimmiges Material- und Farbkonzept auf die Gebäude anzuwenden. (Siehe hierzu auch „Gestaltungsleitfaden MTV West“)
Helle und homogene Fassadenmaterialien unterstützen den gewünschten städtebaulichen Charakter eines modernen, offenen und ansprechenden Lebensumfeldes.
Im Bestand der Kaserne und der Südstadt sind zum Großteil verschiedene helle, warme Weiß- und Grautöne sowie eine Farbpalette aus vorwiegend hellen Beige-Tönen vorhanden. Die Neubauten im Gebiet MTV Süd sollen sich in ihrer Grundfarbigkeit an den vorhandnen Bestandsfarben orientieren.
Die Hauptbaukörper sollen in flächigen Materialien oder Putzflächen im gewünschten Farbspektrum ausgeführt werden.
Zur Akzentuierung und Individualisierung der Fassade können Teile der Fassadenfläche in einer differenzierten Materialität /Farbigkeit zu den flächigen Materialien der Hauptbaukörper ausgeführt werden.
Verkleidungen aus glatten, polierten, glänzenden und leuchtenden Produkten sollen nicht verwendet werden.

Historisierende Fassadengestaltungen sind bei Neubauten nicht erwünscht. Benachbarte Baukörper und Gebäudeeinheiten sollen sich gestalterisch voneinander abheben um im Gebiet eine lebendige Gestaltung zu gewährleisten.

Farbspektrum Hauptbaukörper



Mögliche Akzentuierung der Fassade



Die Parzellen / Gebäudeeinheiten sollen sich gestalterisch voneinander abheben

Homogene und helle Fassadenmaterialien unterstützen den Gebietscharakter

Abb.8 Lebendige Fassadenabfolge mit harmonischem Erscheinungsbild
(Beispielbild: Ölmühle Tübingen - Bild: Gudrun De Maddalena)
Abb.9 Ausschnitt Isometrie MTV SÜD

Abb.9

Abb.10

Abb.11

Abb.12

Fenster und Türen

In Materialität und Farbigkeit sollen die Fenster und Türen mit der Fassade abgestimmt werden. Die Farbgebung der Fensterrahmen ist maßgeblich für die äußere Erscheinung der gesamten Fassade. Auch Sonnen- und Sichtschutzelemente sollen in das Farbkonzept der jeweiligen Fassade miteinbezogen werden.

Kunststofffenster können einer anspruchsvollen Fassadengestaltung entgegenstehen. Auf diese sollte daher gänzlich verzichtet werden.

Fassadenplastizität

Grundsätzlich sind im gesamten Konversionsbereich Südstadt plastische Fassaden erwünscht. Balkone, Erker und Loggien sind wichtige Elemente einer hohen Wohnqualität und auch gestaltersich für die einzelnen Architekturbausteine von großer Bedeutung.
Sie sorgen für einen Übergang und Austausch von „Innen“ und „Außen“ und spielen damit auch für die Lebendigkeit und Kommunikation innerhalb des neuen Quartiers eine große Rolle.

Um die städtebaulichen Raumkanten und die Hofstruktur gestalterisch zu stärken und den Sichtschutz für die Wohnungen zu gewährleisten, sind Balkone und Terrassen nur zu den Hofinnenseiten zulässig. Zur straßengewandten Seite können Balkone nur als baukörperlich eingeschnittene Loggien ausgebildet werden.

Zulässige Materialien für die Einfassung der Terrassen und Balkone sind: Glas, pulverbeschichteter oder lackierter Stahl, Holz und Platten mit Dekorbeschichtung (siehe hierzu: 1.4.1. der Örtlichen Bauvorschriften, B-Plan Konversion Südstadt Teil 4: „Mark-Twain-Village West und Mark-Twain-Village Süd“)

Die Eingangsbereiche an den Außenseiten der Wohnhöfe sind als geschützte Vorbereiche eingeschnitten, beziehungsweise gestalterisch integriert zu entwickeln.

Abb.10+11 Gestalterisch ansprechende Eingangssituation - passend zur Gestaltung des Hauptbaukörpers (Beispielbild: Lerchenbuckel, Reutlingen - Bild: David Mathissen)
Abb.12 Wirkung von Loggien zum öffentlichen Straßenraum / Gestaltete Vorzone (keine Wohnnutzung im EG) (Beispielbild: Alte Weberei Carre - Bild: Hähnig-Gemmeke)
Abb.13 Eingezogene Eingangssituation (Beispielbild Wohnhaus, Tübingen - Bild: Hähnig-Gemmeke)

PLATZ
VORPLATZ
SPIEL /
BOLZPLATZ

2.1.3 Dachform und Dachflächen

Die Einhaltung einer einheitlichen Dachform ist für die Gestaltung des gesamten Gebietes wichtig. Das Flachdach bietet viele Nutzungs- und Gestaltungsmöglichkeiten.
Die Festlegung des Flachdachs generiert eine qualitätvolle Dachlandschaft und stärkt die Bestandsbauten in ihrer historischen Bedeutung.

Flachdächer können als Retentionsdächer (überwiegende Nuztung) als nutzbare Dachflächen oder als Flächen für Photovoltaik ausgeführt werden.
Kombinationen von Dachbegrünung und Anlagen zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie sind denkbar, sofern die Regenwasserrückhaltung gesichert ist.
Die Vegetationsschicht muss eine Gesamtstärke größer 10 Zentimeter aufweisen. Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu erhalten. Bis zu 40% der Dachbegrünung kann mit Solaranalgen überbaut werden.

Solaranlagen auf dem Dach sind nur in aufgeständerter Form zulässig. Sie müssen einen Abstand von den Dachrändern von mindestens 1,50m einhalten, sodass sie nicht im Sichtfeld der Betrachter aus dem öffentlichen (Straßen) Raum erscheinen. (Siehe Grafik)
Es ist darauf zu achten, dass für die Substratschicht ausreichend Luftraum zur Verfügung steht (0,35m).

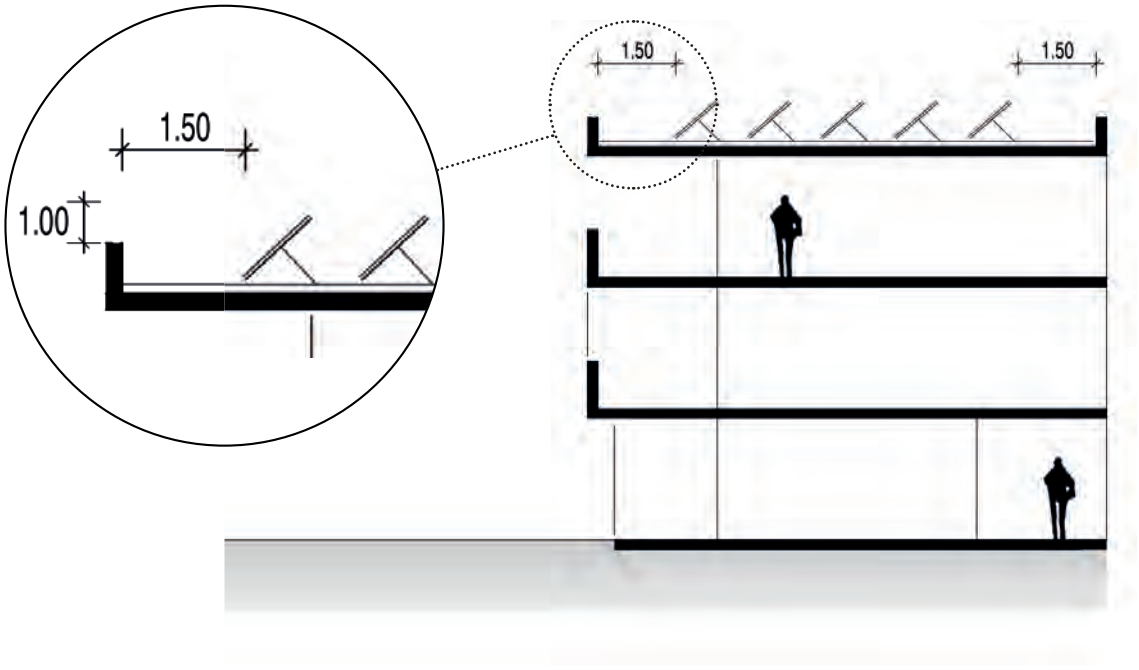
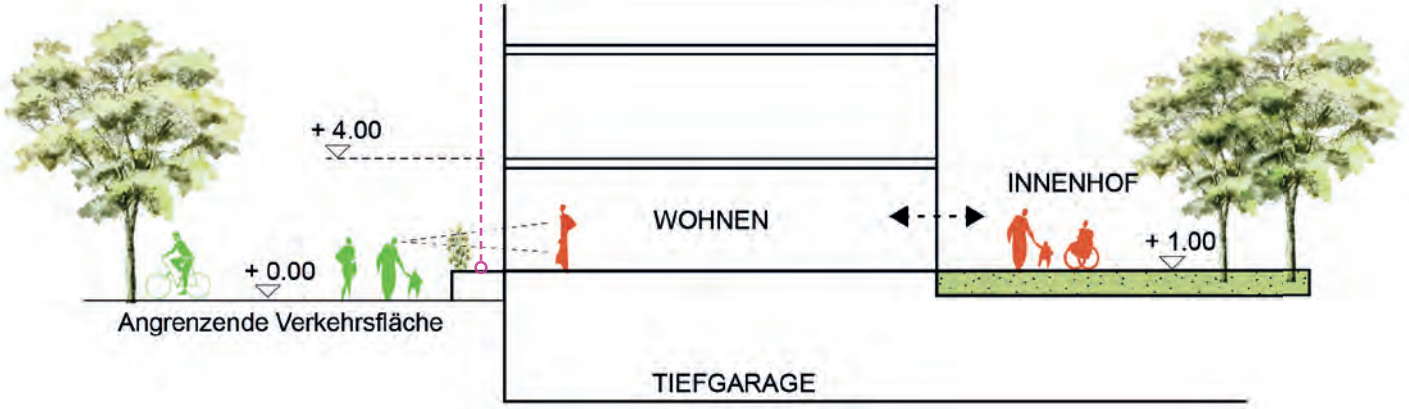
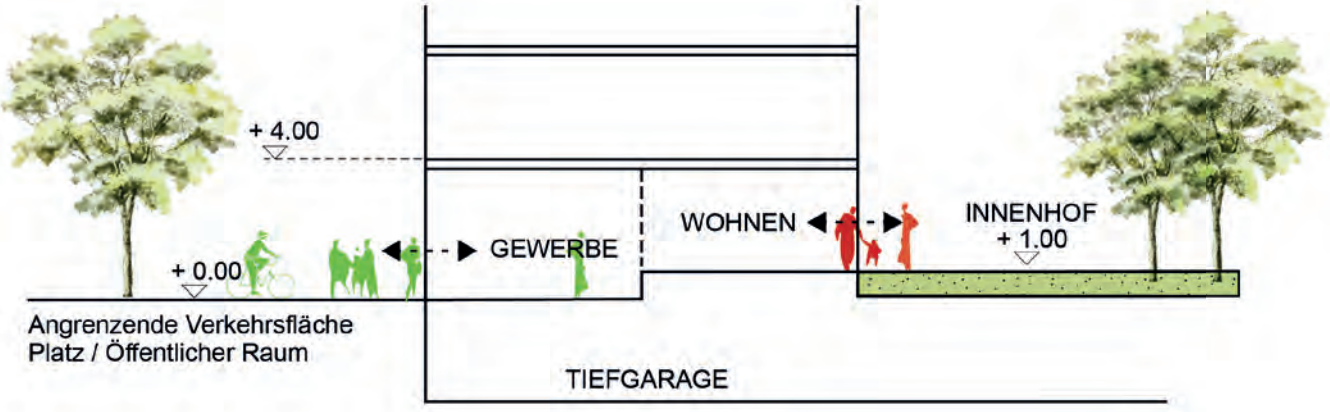


Abb.14: Beispiele für begrünte Dächer - Im Gebiet MTV SÜD soll eine grüne Dachlandschaft entstehen (Bilder: Hähnig-Gemmeke)

Vorzonen vor den Wohngebäuden ermöglichen einen abgestuften Übergang von Privatheit zu Öffentlichkeit.





2.1.4 Erdgeschosszonen, Tiefgaragen

Die Erdgeschosszonen sind Begegnungszonen und Übergangsbereiche zwischen öffentlichem Straßenraum und privatem Wohnraum oder privat-halböffentlichem Gartenraum und sorgen damit für ein belebtes Stadtquartier.

Wohnen soll als vorrangige Nutzung im Gebiet MTV Süd den höchsten Stellenwert bekommen. Daher sollen die Wohnungen in den EG-Zonen zum öffentlichen Straßenraum hin durch das Ausbilden von Hochparterre Situationen geschützt werden. Dem öffentlichen Raum um ca. 1.00m erhabene Erdgeschossfussbodenhöhen reduzieren die Einsehbarkeit in die privaten Bereiche und stärken damit die Wohnqualität der EG-Wohnungen.
Zu den privaten und gemeinschaftlich-genutzten Bereichen in den Innenhöfen sind die Erdgeschosswohnungen ebenerdig zugänglich.

Die gewerblichen Nutzungen interagieren direkt mit dem öffentlichen Raum und haben daher andere Anforderungen an die Gestaltung der Erdgeschossbereiche.
Um in den Erdgeschosszonen - zum öffentlichen Raum hin orientiert - auch ergänzende, gewerbliche Nutzungen zu ermöglichen (Cafe, Büro, Dienstleistung,..) sollte das Erdgeschoss insgesamt möglichst flexibel und nutzungsoffen (transparent) gestaltet sein.

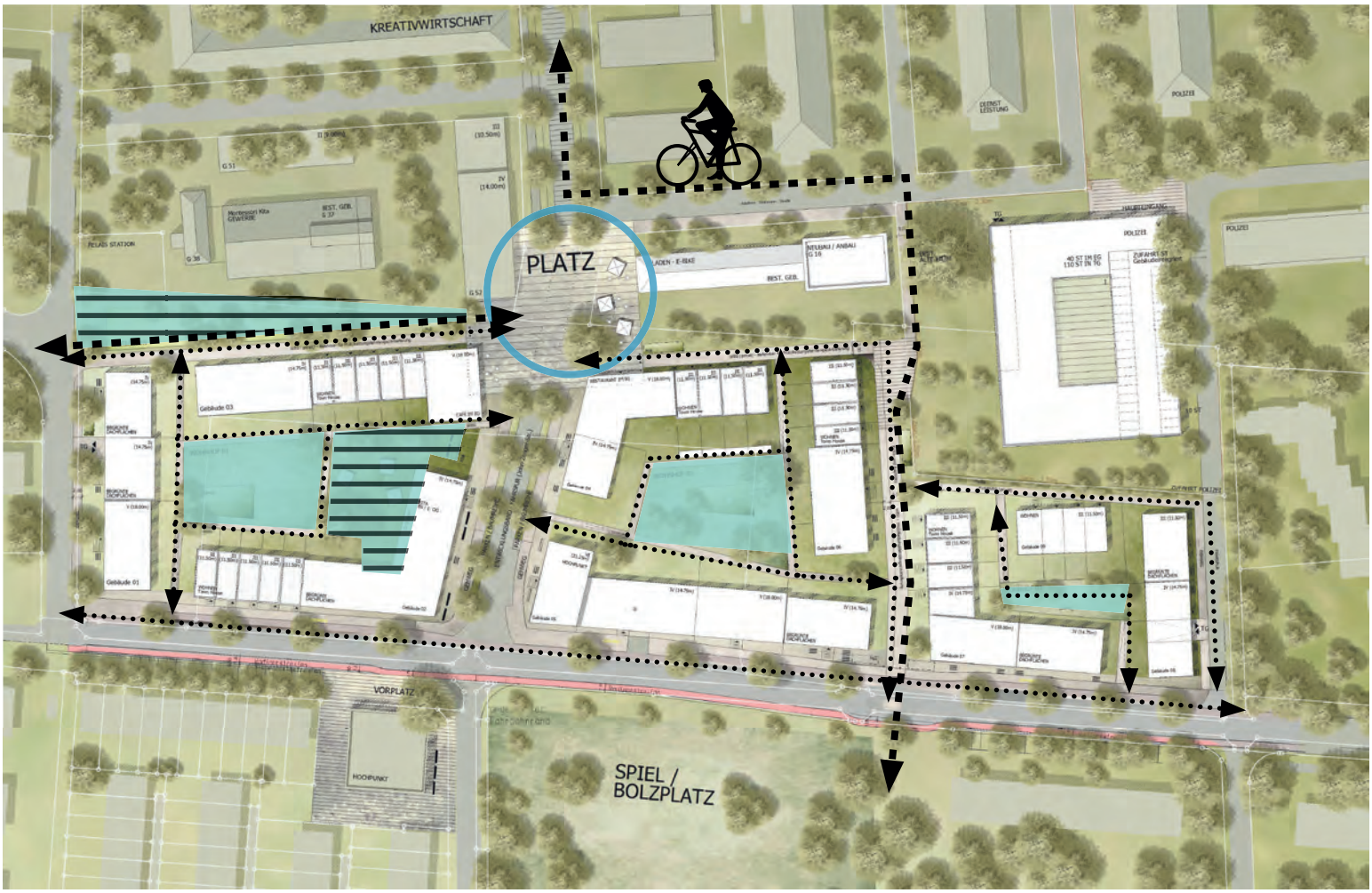
Diese Nutzungsflexibilität lässt sich durch eine großzügige, einheitliche Geschosshöhe von 4.00 m ermöglichen. (Siehe Grafik)

Bei den Erdgeschossbereichen mit Wohnnutzung sorgt die jeweilige Vorzone vor dem Gebäudeeingang für eine Abstufung von Öffentlichkeit zu Privatheit und schützt im Zusammenhang mit der Ausgestaltung von Hochparterre-Situationen die Privatsphäre ihrer (EG) Bewohner.

Entlang der John-Zenger Straße und der Sickingenstraße soll die Gestaltung der Vorzonen an die Gestaltung des Gehweges angepasst werden.

Alle Tiefgaragen sollen eine Erdüberdeckung von mindestens 80 cm erhalten um die Realisierung von grünen Innenhöfen zu gewährleisten. Außerdem sollen die Dächer der Tiefgaragen als Retentionsdächer ausgebildet werden.
Die Be- und Entlüftung der Tiefgaragen sowie mögliche Zu- und Abgänge in die Tiefgarage sollen in das Gestaltungskonzept für die Freiraumgestaltung der Innenhöfe integriert werden.
In den Gebäuden (Tiefgaragen oder EG Zonen) sind die Müllräume und Fahrradabstellräume sowie Lademöglichkeiten für Elektromobilität (und weitere Technische Anlagen/ Anlagen zur Stromerzeugung) unterzubringen / vorzusehen.

Abb.15: Systematik der EG-Zonen: Einheitliche Oberkante der EG-Geschosse von 4.00m bezogen auf die angrenzende Verkehrsfläche



Öffentliche Freiräume - PLATZ

Halböffentliche Bereiche / gemeinschaftlich genutzte Innenhöfe

Freifläche KITA / Multicodierte Retentionsfläche

Fußwege - Durchgängige, öffentliche Wegeführung für Fußgänger

Öffentliche Radwegeführung

2.2 FREIRAUM

2.2.1 Hinweise zum Gestaltungskonzept Öffentlicher Raum Südstadt

„Der öffentliche Raum ist das Bindemittel und wichtigste Allgemeingut der Stadt. Attraktive, menschen- und nutzerfreundliche Quartiere zeichnen sich durch lebendige Straßenräume aus, die Kommunikation ermöglichen, abwechslungsreiche räumliche Situationen schaffen und zur Teilhabe einladen. Der Fokus sollte dabei auf der Gestaltung des öffentlichen Raums und einer hohen Aufenthaltsqualität liegen. Wichtig ist dabei der Fuß- und Radverkehr, dereine zentrale Rolle in der Gestaltung kommunikativer öffentlicher räume einnimmt. Im Sinne einer klimagerechten Stadt sollten Verkehrswege, Straßen und Parkstände möglichst durchgängig mit standortgerechten Baumpflanzungen kombiniert werden und in Dimension und Gestaltung in das Umfeld zurückhaltend integriert werden. Um einen gestalterischen Zusammenhang in den sich neu entwickelnden Quartieren in der Südstadt zu erreichen, sollen im Mark Twain Village Süd grundsätzliche Gestaltungsvorschriften zum öffentlichen Raum berücksichtigt werden.“
(Zitiert aus: Teleinternetcafe und Treibhaus, Gestaltungsleitfaden MTV Nord, Seite 13)

Diese grundsätzlichen Gestaltungsvorschriften zu Oberflächen, Hinweisen zum Schutz von Bestandsbäumen sowie der Neupflanzung von Bäumen, zu Freiraummobilar und zur Beleuchtung sind folgenden Broschüren / Konzepten der Stadt Heidelberg zu entnehmen:

- Konzept für den öffentlichen Raum Konversionsfläche Südstadt
- Oberflächengestaltungskonzept Konversionsfläche Südstadt
- Baumkonzept für die Konversionsfläche Südstadt

2.2.2 Freiraumsystem

Das Freiraumsystem des Mark Twain Village Süd besteht aus verschiedenen Bausteinen unterschiedlicher Privatheit.
Die Bausteine sind eine Abfolge von öffentlichen, halb-öffentlichen und privaten Freiräumen, die unterschiedliche Funktionen erfüllen und entsprechend unterschiedliche Qualitäten und Prägungen aufweisen. Dementsprechend gibt es für die unterschiedlichen Bereiche auch unterschiedliche Gestaltungshinweise.

Die **privaten** und **halb-öffentlichen** Freiräume sind stark miteinander verbunden. Die Innenhofbereiche der jeweiligen Wohnhöfe sind teils privat (private Gartenbereiche) und teils gemeinschaftlich genutzt.
Dadurch, dass sie ein öffentliches Gehrecht erhalten, sorgen sie insgesamt für eine höhe Durchlässigkeit und vernetzen damit - insbesondere fußläufig - das Quartier mit seiner Umgebung.
Die **privaten Vorzonen** vermitteln zwischen den mit Wohnnutzung belegten Erdgeschossbereichen und dem öffentlichen Straßenraum,

Abb.16 Schema Freiraumsystem MTV SÜD, Stand November 2020

Abb.17 Gestaltungsbeispiel geschnittene Hecke - Bild: Stefan Fromm

Abb.18 Gestaltungsbeispiel Natursteinbelag+Mauer - Bild: Stefan Fromm

Abb.19 Hohe Wohnumfeldqualität durch Bepflanzung - Bild: Hähnig-Gemmeke

welcher für jedermann nutzbar und begehbar / befahrbar ist.
Die **öffentlichen Freiflächen** dienen als Kommunikationszonen und haben eine wichtige Verknüpfungs- und Verbindungsfunktion mit den umgebenden Stadtquartieren - innerhalb und ausserhalb des Konversionsbereiches.

2.2.3 Private Flächen: Gartenbereiche und Vorzonen

Die Gestaltung der Übergänge zwischen den Bereichen verschiedener Privatheit ist von prägendem Einfluss auf die Gesamtatmosphäre und die städtebauliche Wertigkeit des neuen Stadtteils.
Die Freiraumgestaltung des öffentlichen Raumes wird in Bezug auf die Flächenverteilung, die Materialien, die Bepflanzung, die Ausstattung und auch die Beleuchtung von Fachleuten geplant und ausgeführt. Im privaten Bereich wird der Gestaltung des Außenbereiches, des eigenen Gartens jedoch oft nicht die notwendige Bedeutung beigemessen, zumal die Gestaltungsmöglichkeiten bei oft relativ kleinen Grundstücken als sehr eingeschränkt erscheinen.
Mit einer guten Gestaltung von Einfriedungen, zum Beispiel Hecken, in Hecken integrierte Zäune oder Mauern, Treppen, Wegen, Terrassen und natürlich auch einer passenden Bepflanzung lässt sich jedoch die Aufenthaltsqualität und die Wertigkeit des eigenen Anwesens deutlich steigern und darüber hinaus auch die Wohnqualität in Ergänzung des Gesamtkomplexes (Gebäude, Gemeinschaftsflächen) erhöhen.

Einfriedungen zu Gemeinschaftshöfen sollten als geschnittene oder freiwachsende Hecken oder als blickoffene Zäune in Kombination mit Hecken hergestellt werden. Die Hecken oder Zaun-Hecken Kombinationen zur Abgrenzung der Privaten Gärten sollen eine Höhe von 1.20m nicht überschreiten.
Die Vorzonen sind als Schnittstellen von Privaten Bereichen zu öffentlichem Straßenraum zu gestalten. In den Vorzonen / Eingangsbereichen der Wohngebäude sind Hecken als optische Barriere und Einfassung zum öffentlichen Raum nur bis zu einer Höhe von 0,80 cm zulässig. Einfriedungen sind in den Vorzonen nicht zulässig.

Durch **Bepflanzung** mit Bäumen und Sträuchern sowie Bodendeckern, Stauden und Gräsern wird die Wohnumfeldqualität entscheidend geprägt und es entsteht eine angenehme Wohnatmosphäre.
Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, mit Ausnahme von Zufahrten und Stellplätzen, Wegen und Terrassen als Grünflächen anzulegen. Zur Bepflanzung sind vorzugsweise einheimische, standortgerechte Laubbäume, Gehölze, Stauden, Sommerblumen und Gräser zu verwenden. Der Anteil nicht heimischer Pflanzen soll pro Grundstück nicht mehr als 30 % betragen. Die Nutzung von Teilflächen als Gemüse- oder Nutzgarten ist zulässig. Steingärten oder Schottergärten sind unzulässig.

Abb.20 Gestaltungsbeispiel Vorzonen bei kleinteiliger Parzellierung und Regenwassermanagement im öffentlichen Straßenraum, Mühlenviertel Tübingen - Bild: Hähnig-Gemmeke

Abb.21 Gestaltungsbeispiel Vorzonen bei Mehrfamilienhäusern, Mühlenviertel Tübingen - Bild: Hähnig-Gemmeke

Fassaden von Gebäuden und Bauteilen sollen an geeigneten Stellen mit einer Begrünung versehen werden. Siehe hierzu die Festsetzungen des Bebauungsplanes: *„An den zu Straßen und Plätzen abgewandten Kopfseiten der Gebäude sind fensterlose Fassadenflächen von mehr als 4 m Länge zu begrünen. Je 2 laufende Meter Wandlänge ist eine Kletterpflanze mit mindestens 0,5 m² großen und 50 cm tiefen Pflanzbeeten und einem durchwurzelbaren Bodenraum von mindestens 1 m³ zu setzen.“*

Gebäude-Zugänge prägen den Gesamteindruck des Gebäudes und sind von großer Bedeutung für die Qualität und Ausstrahlung einer Immobilie. Sie wirken darüber hinaus in den öffentlichen Raum und sind mit entscheidend für die Qualität und Wertigkeit des gesamten Wohnumfeldes. Gebäudezugänge sollen als eingezogene, eingeschnittene Eingangsbereiche gestaltet werden und nicht aus dem Gebäude herausragen.

Die Gestaltung der Eingangsbereiche und Vorzonen soll sich an den Materialien und Farben der Gebäude orientieren und nach Möglichkeit auch eine Begrünung erhalten.

Nebenanlagen zur Unterbringung von Fahrrädern und Müll sind gebäudeintegriert in den Tiefgaragen oder EG Zonen der Wohnhöfe zu planen. Sonstige, untergeordnete Nebenanlagen (Gartenhäuser) können je nach Gebäudetypologie als Übergang zwischen privatem und gemeinschaftlichem Raum platziert werden, wenn sie sich gestalterisch unterordnen und ihre Gestaltung hinsichtlich Material und Farbgebung mit dem Hauptgebäude sowie der Freiraumplanung abgestimmt ist. Sie sollen das Gesamtbild des jeweiligen Innenhofes nicht nachteilig beeinflussen.

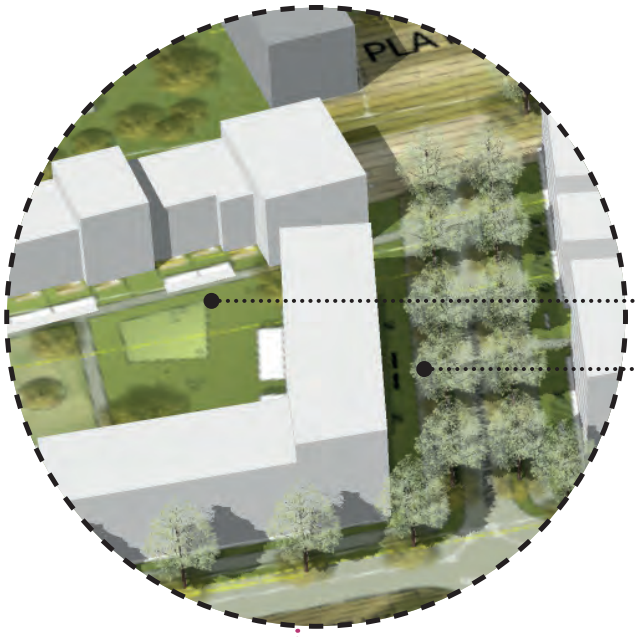
2.2.4 Halböffentliche Bereiche

Innenhöfe

Die gemeinschaftlich genutzten Flächen der Wohnhöfe sollen individuell ansprechend gestaltet werden, sodass sie als Treffpunkt und Freifläche für die Bewohner der jeweiligen Wohnhöfe genutzt werden können.

Um die Qualität der Freiflächengestaltung der Innenhöfe zu sichern, sollen im Rahmen der Genehmigungsverfahren Freiflächengestaltungspläne erstellt und vorgelegt werden.
In die halb-öffentlichen Freibereiche sollen die notwendigen Kleinkind-Spielbereiche integriert werden. Die Gemeinschaftsflächen sind entsprechend der Freiflächengestaltungsplanung (unter Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplans) gärtnerisch anzulegen, zu begrünen und zu bepflanzen. Die fussläufige Durchwegung ist durch ein

Abb.22 Visualisierung Innenhof - Wohnhof 1 / 2



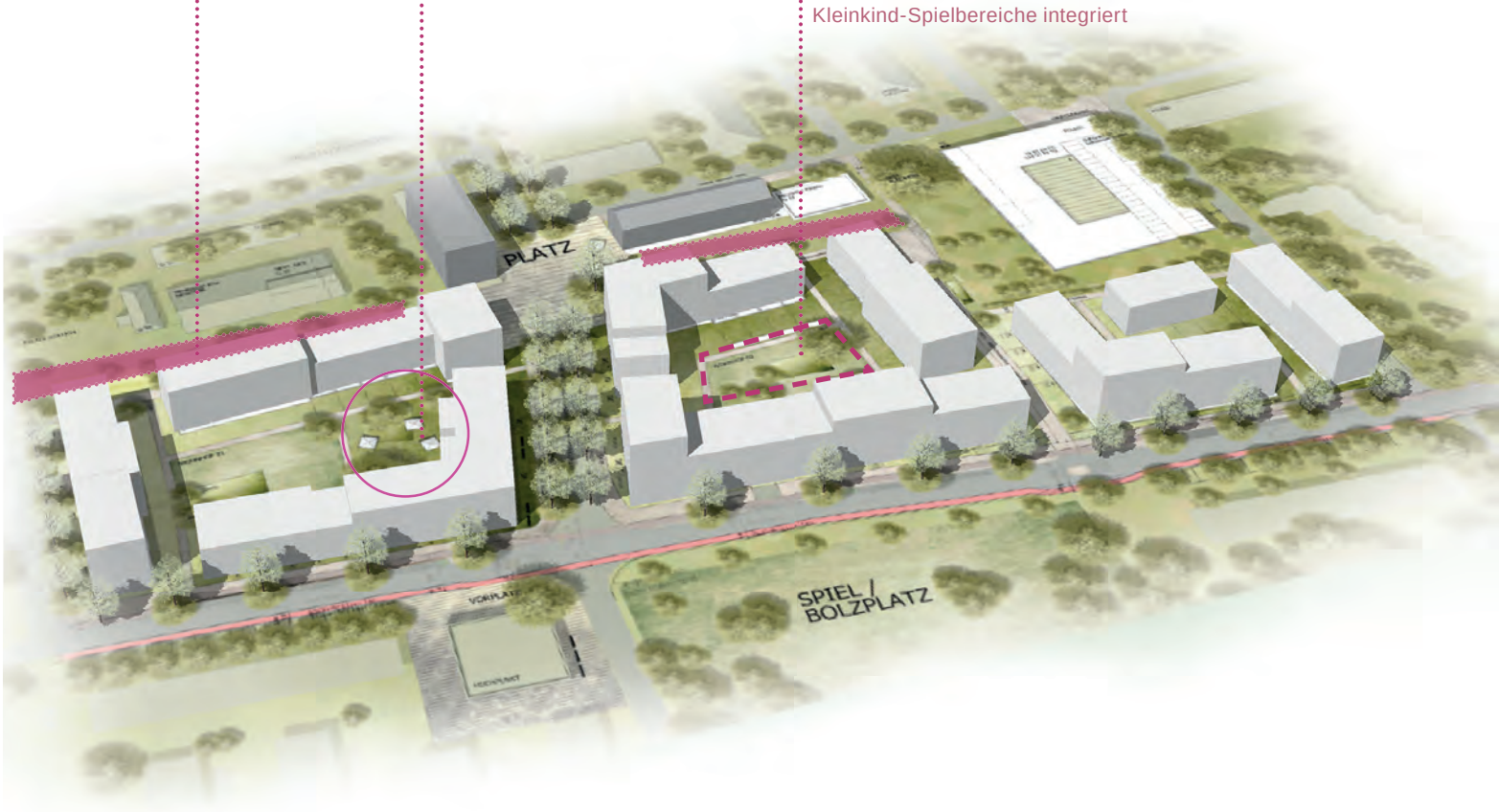
Der begrünte Freispielbereich für die Krippe und Kindergarten wird in die Hofstruktur integriert

großzügiger Vorbereich für die KITA mit Kurzzeitstellplätzen zum Abholen und Bringen der Kinder

Freifläche KITA

Multicodierte Retentionsflächen

gemeinschaftlich genutzte Innenhofflächen - Kleinkind-Spielbereiche integriert



öffentliches Gehrecht (öffentlich gewidmete Flächen) gewährleistet. Die Wegeflächen sind mit wassergebundenen Oberflächen herzustellen und sind barrierefrei zugänglich zu machen. Für ausreichend Belichtung der Wegeflächen ist zu sorgen.

Freifläche Kita

Im Wohnhof 1 wird eine 8-gruppige Kita mit circa 775 qm Freifläche in den Innenhof integriert. Die Freifläche für die Kita grenzt direkt an die gemeinschaftlich genutzten Bereiche an und soll ausserhalb der Kita-Öffnungszeiten auch für andere Kinder nutzbar gemacht werden. Die Bepflanzung der Kita Fläche sowie der gemeinschaftlich genutzten Fläche ist so zu wählen, dass die Kinder nicht gefährdet sind (keine giftigen Pflanzen, keine Dornen / Stacheln). Auf eine naturnahe Gestaltung der Freibereiche ist zu achten. Dies fördert die Kreativität und regt die Phantasie der Kinder an. Die Freiflächengestaltung ist entsprechend den Freiflächengestaltungsplänen umzusetzen.

Multicodierte Retentionsfläche

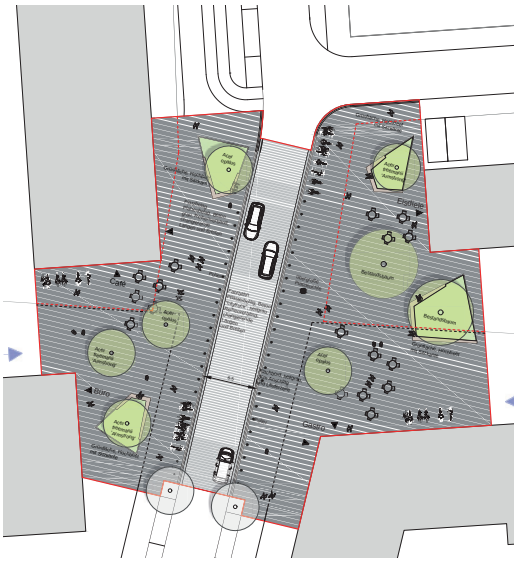
Für die Konversionsfläche Südstadt wurde ein Regenwasserkonzept erarbeitet. Darin sind unterschiedliche Vorschläge zur Versickerungsmaßnahmen auf öffentlichen und privaten Flächen enthalten. Für die Fläche MTV SÜD wurde der Flächenbedarf für unterschiedliche Entwässerungssysteme zur Orientierung beispielhaft berechnet und Vorschläge gemacht. Da die Regenversickerungsflächen nicht ständig wasserführend sein werden, sollen sie multifunktional als Grünflächen genutzt werden können. *(Siehe Regenwasserbewirtschaftungskonzept „Südstadt Heidelberg, Bullermann und Schneble“)*
Die Grünfläche nördlich der Wohnhöfe 1 und 2 sind als multicodierte Retentionsflächen naturnah zu gestalten und zu pflegen.

2.2.5 Öffentliche Flächen

Die Gestaltung der öffentlichen Freiräume im Gebiet MTV SÜD sollte sich an die Gestaltung der öffentlichen Bereiche im gesamten Konversionsgebiet Südstadt angliedern. Für die zu verwendenden Belagsarten, Materialien, Möblierung und weitere Elemente gibt es übergeordnete Gestaltungsprinzipien. Dennoch darf jedes Gebiet ablesbar sein und seine eigenen Qualiäten aufweisen.

Abb.23 Isometrie MTV SÜD - halböffentliche Freiräume und gemeinschaftlich nutzbare Freiflächen

Der Sickingenplatz dient als Umlenkpunkt und Verbindungselement zu den an das Gebiet MTV SÜD angrenzenden Campbell Barracks.
Ziel ist es, am Platz in den Erdgeschoss-Zonen Nutzungen zu etablieren, die den öffentlichen Raum beleben und auf diesen einwirken. Dementsprechend sind hier keine „Vorzonen“ zu gestalten. Vielmehr soll der öffentliche Raum an diesen Bereichen bis an das Gebäude heranreichen.
Bestandsbäume sollen möglichst erhalten und durch weitere Baumpflanzungen ergänzt werden. Von GDLA Landschaftsarchitekten aus Heidelberg wurde für den Sickingenplatz bereits eine detailierte Planung erarbeitet. (Siehe Konzept GDLA Landschaftsarchitekten)



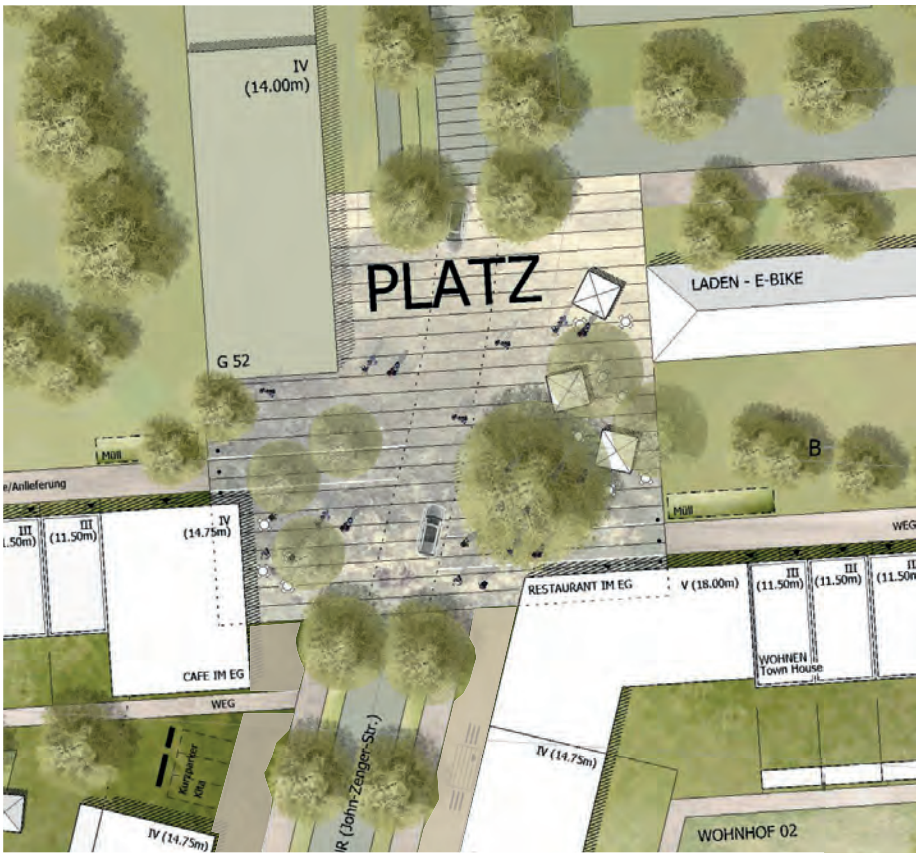


Abb.24 Die Platzgestaltung für den Sickingenplatz greift die Materialien, Flächen und Gestaltungselemente des nördlich gelegenen Platzes (MTV West) auf. (Planung: GDLA Landschaftsarchitektur, Heidelberg)

Abb.25 Visualisierung Sickingenplatz von Norden - Platzbereich als öffentlicher Freiraum

Abbildungsverzeichnis

Abb. 01: Wettbewerbsentwurf MTV SÜD (Sickingenplatz) - Schwarzplan
Abb. 02: Luftbild mit dem Plangebiet MTV SÜD (Sickingenplatz) im Kontext der Konversionsfläche Südstadt vom 29.08.2017
Abb. 03: Umsetzungssystematik - Ablauf und Akteure
Abb. 04: Isometrie des Städtebaulichen Entwurfs - Entstehung neuer Qualitäten 1-„Öffentlich“, 2-„Halb-Öffentlich“ und 3-„Privat“ (Bilder: 1 - Egeria, Tübingen - Peter Jammernegg ; 2 - Egeria, Tübingen - Peter Jammernegg ; 3 - Alte Weberei Carre - Hähnig-Gemmeke)
Abb. 05: Lebendige Körnung bei kleinteiliger Parzellierung, Mühlenviertel Tübingen (Bild: Hähnig-Gemmeke)
Abb. 06: Lebendige Körnung bei größeren Typologien, Egeria Tübingen (Bild: Peter Jammernegg)
Abb. 07: MTV SÜD im Gesamtmodell der Stadt Heidelberg
Abb.08: Lebendige Fassadenabfolge mit harmonischem Erscheinungsbild Ölmühle Tübingen (Bild: De Maddalena)
Abb. 09: Ausschnitt Isometrie MTV SÜD
Abb. 10+
Abb.11: Gestalterisch ansprechende Eingangssituation - Lerchenbuckel, Reutlingen (Bild: David Matthissen)
Abb. 12: Wirkung von Loggien zum öffentlichen Straßenraum / Gestaltete Vorzone (keine Wohnnutzung im EG) Alte Weberei Carre, Tübingen (Bild: Hähnig-Gemmeke)
Abb. 13: Beispielbild Eingezogene Eingangssituation (Bild: Hähnig-Gemmeke)
Abb. 14: Beispiele für begrünte Dächer (Bilder: Hähnig-Gemmeke)
Abb. 15: Systematik der EG-Zonen: Einheitliche Oberkante der EG-Geschosse
Abb. 16: Freiraumsystem MTV SÜD (Stand: Mai 2020)
Abb. 17: Gestaltungsbeispiel geschnittene Hecke (Bild: Stefan Fromm)
Abb. 18: Gestaltungsbeispiel Natursteilbelag und Mauer (Bild: Stefan Fromm)
Abb. 19: Hohe Wohnumfeldqualität durch Bepflanzung, Mühlenviertel Tübingen (Bild: Hähnig-Gemmeke)
Abb. 20: Gestaltungsbeispiel Vorzonen bei kleinteiliger Parzellierung und Regenwassermanagement im öffentlichen Straßenraum, Mühlenviertel Tübingen (Bild: Hähnig-Gemmeke)

Abb. 21: Gestaltungsbeispiel Vorzonen bei Mehrfamilienhäusern, Mühlenviertel Tübingen - (Bild: Hähnig-Gemmeke)
Abb. 22: Visualisierung Innenhof - Wohnhof 1/2 (Bild: Renderbar)
Abb. 23: Isometrie MTV SÜD - halböffentliche Freiräume und gemeinschaftlich nutzbare Freiflächen
Abb. 24: Die Platzgestaltung für den Sickingenplatz greift die Materialien, Flächen und Ge staltungselemente des nördlich gelegenen Platzes (MTV West) auf. (Planung: GDLA Landschaftsarchitektur, Heidelberg) (Stand: Mai 2020)
Abb. 25: Visualisierung Sickingenplatz von Norden - Platzbereich als öffentlicher Freiraum

Stadtplanungsamt

Stadt Heidelberg
Palais Graimberg, Kornmarkt 5
69117 Heidelberg

Telefon 06221 58-23000
Telefax 06221 58-4623000
stadtplanung@heidelberg.de
www.heidelberg.de