STADT HEIDELBERG
SANIERUNGSGEBIET ALTSTADT IV

STÄDTEBAULICHES SANIERUNGSKONZEPT

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

STADT HEIDELBERG

Sanierungsgebiet Altstadt IV

Städtebauliches Sanierungskonzept

Bearbeitung:

Arbeitsgemeinschaft

Frank und Kramer
Freie Architekten BDA
Freie Stadtplaner
Kastellweg 6
69120 Heidelberg

Wick + Partner
Architekten Stadtplaner
Gähkopf 18
70192 Stuttgart

Gesellschaft für Grund- und Hausbesitz mbH Heidelberg
Gerhard Nick
Thomas Wasserrab

Stadt Heidelberg
Stadtplanungsamt

Mai 2004

Inhalt

0. Einleitung 3

0.1 Verfahrensablauf 4
0.2 Übergeordnete Planungen 6
0.3 Das Sanierungskonzept und seine rechtliche Stellung 8

1. Ausgangssituation 9

1.1 Aufgabenstellung 9
1.2 Vorgehensweise 9
1.3 Problemdarstellung 12

2. Sanierungsziele 14

3. Sanierungskonzept 17

3.1 Stadt- und Gebäudestruktur 17
3.2 Baugestaltung und Maßnahmen 29
3.2.1 Fassadengestaltung und Stadtbild 36
3.3 Erschließung und Stadträume 40
3.4 Realisierung der Erschließung 43
3.5 Kosten- und Finanzierungsübersicht Schwerpunkte 44

Pläne
Blatt 1 Stadt- und Gebäudestruktur
Blatt 2 Baugestaltung und Maßnahmen
Blatt 3 Erschließung und Stadträume
Blatt 4 Maßnahmenpakete / Schemaschnitte
Blatt 5 Mängelarten

Übersichtsplan Zuordnung der Quartiere

0. Einleitung

Die Heidelberger Altstadt hat neben ihrem historischen Wert innerhalb der Gesamtstadt sowohl stadträumlich wie auch funktional eine besondere Bedeutung. Die Altstadt erstreckt sich von der westlich begrenzenden Sofienstraße beiderseits der Hauptstraße bis zum Karlstor. Als Citylage erfüllt die Altstadt viele Funktionen für die Gesamtstadt und die ganze Region. Die hohe Siedlungsdichte integriert den innerstädtischen Einzelhandelsschwerpunkt, eine hohe Wohndichte und bietet zahlreiche Arbeitsplätze sowie vielfältige kulturelle Angebote.

Das Sanierungsgebiet Altstadt IV ist der südwestliche Bereich der Altstadt und erstreckt sich zwischen Sofienstraße und Sandgasse südlich der Hauptstraße und schließt die Friedrich-Ebert-Anlage im Süden mit ein.

Die historisch überkommene siedlungsstrukturelle Entwicklung, die zentrale Lage im Stadtgebiet und die damit verbundenen Aufgaben und Funktionen, der hohe Anteil an Wohnraum in historischen Gebäuden sowie die hohe Nutzungsdichte haben siedlungsstrukturelle wie auch funktionale Konflikte hervor gerufen. Neben der hohen baulichen Dichte und den damit verbundenen Missständen bezüglich Belichtung/Belüftung und Nutzungskonflikten beeinträchtigen insbesondere der fließende und ruhende Verkehr und die mangelnde Ausstattung mit Freibereichen und Grünflächen die Funktionsfähigkeit dieses Gebietes. Die Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der dort wohnenden und arbeitenden Menschen entsprechen in Bezug auf die bauliche Beschaffenheit der Gebäude, Wohnungen und Arbeitsstätten in vielen Bereichen nicht mehr den heutigen Anforderungen. Die bestehenden städtebaulichen Missstände sollen daher durch Sanierungsmaßnahmen behoben werden.

0.1 Verfahrensablauf

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 16.03.2000 die Durchführung der vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen.

Zur Einbindung der vorbereitenden Untersuchungen in die Altstadtentwicklung wurde bereits Ende 2000 durch die Arbeitsgemeinschaft Frank und Kramer und Wick + Partner ein **Strukturkonzept** für das Untersuchungsgebiet Altstadt IV vorgelegt. Das Strukturkonzept stellt als integriertes Gesamtkonzept die Aspekte Nutzung und Stadtstruktur, Freiräume und Erschließung im Zusammenhang dar und gewährleistet als Grundlage für die vorbereitenden Untersuchungen ein schlüssiges Gesamtkonzept für den Bereich Altstadt IV als Teil der gesamten Altstadt.

Die Ergebnisse der **vorbereitenden Untersuchungen** sowie der Befragung der Sanierungsbeteiligten können wie folgt kurz zusammen gefasst werden:

- Das Gebiet ist durch eine sehr hohe Bebauungsdichte und Nutzungsmischung charakterisiert. Es bestehen Nutzungskonflikte zwischen Wohnnutzung und gewerblicher Entwicklung, die zu einem Zurückdrängen der Wohnnutzung führen.

- In den Blockinnenbereichen ist eine ungeordnete bauliche Entwicklung erkennbar, es besteht ein deutliches Defizit an Grün- und Freiflächen im Wohnumfeld.

- Die Flächenanforderungen aus der Einzelhandelsnutzung führen zu einem Konflikt gegenüber der kleinteiligen Stadtstruktur und teilweise zur Überformung des Stadtbildes.

- Die weitgehend historischen Gebäude entsprechen hinsichtlich ihrer Ausstattung nicht mehr den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse. Insbesondere bei den Sanitärausstattungen, Heizsystemen und dem Wärmedämmstandard bestehen erhebliche Modernisierungsbedarfe.

- Das Gebiet wird durch Erschließungs- und Lieferverkehr extrem stark belastet. Es besteht ein Stellplatzdefizit an privaten wie auch öffentlichen Stellplätzen.

In den vorbereitenden Untersuchungen wurden bereits erste Zielvorstellungen für das Sanierungsgebiet formuliert:

- Erhaltung der Nutzungsmischung und des Stadtbildes durch Abbau von Nutzungskonflikten und Verminderung der baustrukturellen Defizite

- Verbesserung der Wohn- und Arbeitsverhältnisse

- Verbesserung des Wohnumfeldes

- Schaffung von zusätzlichem Raumangebot für Einzelhandel und Wohnnutzung

- Verbesserung der Verkehrssituation und der Aufenthaltsqualität von Straßen und Plätzen

Die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes Heidelberg Altstadt IV erfolgte mit Beschluss des Gemeinderates am 06.12.2001. Mit der Veröffentlichung am 13.03.2002 wurde die Satzung nach § 142 BauGB rechtskräftig.
Das Land Baden-Württemberg hat mit Bescheid vom 04.07.2002 das Sanierungsgebiet in das Bund-Länder-Programm SEP aufgenommen und zunächst einen Förderrahmen in Höhe von € 3.333.333,00 festgelegt, was einer Bezuschussung von € 2.000.000,00 (60%) entspricht.
Die Dauer der Bewilligung wurde auf den 31.12.2010 festgesetzt, mit der Möglichkeit der Verlängerung um weitere 2 Jahre.
Inzwischen wurde der Förderrahmen mit Bewilligungen vom 15.04.2004 und 20.09.2004 auf nun insgesamt € 6.503.564,00 erhöht.
Eine weitere Aufstockung wird angestrebt.

In das vorliegende **Sanierungskonzept** sind im Weiteren die Untersuchungsergebnisse aus den objektbezogenen Bestandsaufnahmen, die aus dem Strukturkonzept abgeleiteten Oberziele, die formulierten Ziele aus den **vorbereitenden Untersuchungen** sowie Planungen der Stadt Heidelberg eingeflossen und als Sanierungsplanung mit konkreten Aussagen dargestellt. Hierbei sind auch die denkmalschutzrechtlichen Belange berücksichtigt.

0.2 Übergeordnete Planungen

Die Stadt Heidelberg umfasst ein Gebiet von 10.883 ha und hat ca. 143.000 Einwohner. Die Bedeutung Heidelbergs als Oberzentrum zeigt sich im **Landesentwicklungsplan** Baden-Württemberg vom Juli 2002. Danach sind Mannheim(/Ludwigshafen) und Heidelberg so zu entwickeln, dass die Städte ihre Aufgabe als Oberzentren des grenzüberschreitenden Verdichtungsraums Rhein-Neckar voll wahrnehmen können und dieser Verdichtungsraum seine wirtschaftliche und kulturelle Stellung innerhalb der europäischen Entwicklungsachse am Rhein stärken kann.

Der am 25.02.1983 genehmigte **Flächennutzungsplan** des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim stellt das Sanierungsgebiet Altstadt IV im westlichen Bereich zwischen Sofienstraße und Akademiestraße als gemischte Baufläche mit einer linearen Entwicklung entlang der Hauptstraße nach Osten dar, während der östliche Teil als Wohnbaufläche dargestellt ist. Die universitären Einrichtungen entlang der Akademiestraße sind als Sonderbaufläche Universität dargestellt; die Städtische Bühne als Gemeinbedarfsfläche Theater.

Mit dem am 06.02.1997 beschlossenen **Stadtentwicklungsplan Heidelberg 2010** – Leitlinien und Ziele – bekennt sich Heidelberg dazu, eine Entwicklung anzustreben, die auch in Zukunft unter Bewahrung seiner unverwechselbaren Eigenart gleichermaßen sozial verantwortlich, umweltverträglich und wirtschaftlich erfolgreich ist. Er orientiert sich dabei am Ziel der regionalen und globalen Verantwortung im Sinne der Carta von Aalborg. Der Stadtentwicklungsplan formuliert nachhaltige Leitziele, die für das Sanierungsgebiet Altstadt IV exemplarisch wie folgt zusammen gefasst werden können:

- Mehr Mischnutzung und Aufenthaltsqualität, „Stadt der kurzen Wege“
- Bauland sparsam verwenden, Innenentwicklung vor Außenentwicklung
- Verdrängungswettbewerb verhindern, Stärkung von Mittelstand und Handwerk
- Preiswerten Wohnraum schaffen und sichern
- Umwelt- und stadtverträglicher Verkehr

Der **Stadtteilrahmenplan** Altstadt hat unter Beteiligung aller Dezernate der Stadtverwaltung, der politischen Gremien und der Öffentlichkeit eine umfassende Situationsbeschreibung erarbeitet. Erkenntnisse aus der dargestellten spezifischen Situation der Voraltstadt in der Altstadt lassen sich stichwortartig zusammenfassen:

- Bevölkerungszunahme in der Gesamtaltstadt
- Zunahme der wohnberechtigten Bevölkerung in der Voraltstadt gegenüber einer Abnahme in der Kernaltstadt
- Hohe Mobilität der stark vertretenen Single- und Studentenhaushalte
- Junge Altersgruppen sind in der Voraltstadt gegenüber der Gesamtstadt deutlich überrepräsentiert
- Altstadtsanierungen I – III haben Einwohnerrückgang der Kernaltstadt durch zusätzliche Wohnraumangebote aufgefangen
- Sanierte Altstadtbereiche haben ausgleichend auf die Bevölkerungsstruktur gewirkt

Das **Modell räumliche Ordnung (MRO)** konkretisiert das verbale Zielkonzept der Stadtentwicklung räumlich. Im MRO werden in einem Gesamtplan und mehreren Erläuterungsplänen sämtliche flächenbezogenen künftigen Entwicklungsmöglichkeiten und –grenzen aufgezeigt. Es setzt sich zusammen aus den Konzepten zur Siedlungs-, Verkehrs- und Freiraumstruktur. Innerhalb des MRO wird der Bereich Altstadt IV als innerstädtisches Hauptzentrum der Altstadt am Westrand der westlichen Altstadt definiert. Die Handels- und Dienstleistungskonzentrationen dieses Hauptzentrums liegen im Umfeld des Bismarckplatzes als Verkehrsknoten des ÖPNV und strahlen schwerpunktmäßig in die Hauptstraße und die westlichen Quartiere der Altstadt bis zur Akademiestraße aus. Weitere Entwicklungsziele werden bezüglich einer Stärkung der Wohnfunktion und der Nutzungsmischung von Arbeiten und Wohnen unter Nutzung der vorhandenen kurzen Wege formuliert sowie in der Verbesserung der Verkehrsituation gesehen.

0.3 Das Sanierungskonzept und seine rechtliche Stellung

Im Sanierungskonzept sind unter Berücksichtigung der übergeordneten Planungen die Sanierungsziele bezüglich Baustruktur, Freiflächen und Grün, Erschließung und öffentlicher Raum sowie einzelne Sanierungsmaßnahmen räumlich dargestellt.

Das Sanierungskonzept stellt als informelle Planung den städtebaulichen Rahmen für die Durchführung der einzelnen Sanierungsmaßnahmen dar. Es übernimmt somit die Funktion eines Leitfadens, an dem sich die konkreten Einzelmaßnahmen zu orientieren haben. Die Durchführung der Maßnahmen selbst wird hierdurch jedoch nicht abschließend festgelegt, hierfür bedarf es in der Regel noch eines nachgelagerten Verfahrens.

Im Falle von größeren Bau- und Umstrukturierungsprojekten kann mit Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens Planungsrecht geschaffen werden. Dies kann sowohl auf Initiative der Stadt Heidelberg wie auch auf Initiative privater Investoren angegangen werden.

Die Umgestaltung des öffentlichen Raums ist durch Planungsverfahren seitens der Stadt Heidelberg durchzuführen, so sind z.B. bereits Planungen bezüglich der Umgestaltung der Plöck vorhanden. Für den Friedrich-Ebert-Platz ist das Ergebnis eines Wettbewerbs Grundlage für die weitere Planung. Weitere Straßenprojekte sind noch vorgesehen.

Das Sanierungskonzept beinhaltet Zielformulierungen für das gesamte Sanierungsgebiet. Dargestellte Einzelmaßnahmen beruhen auf der jetzigen städtebaulichen Situation und den Erkenntnissen aus den objektbezogenen Begehungen. Zukünftige konkretisierte Einzelplanungen sollen diesen Zielvorstellungen entsprechen, können jedoch in der Ausführung vor dem Hintergrund neuer Aspekte, sich ändernden Anforderungen und Ansprüchen weiter entwickelt werden und somit von den Zielplanungen abweichen. Die Planungen sollen jedoch zielgerichtet den formulierten Sanierungszielen entsprechen.

Das Sanierungskonzept ist ein anpassbares, weiter zu entwickelndes und informelles Planungsinstrument.

1. Ausgangssituation

1.1 Aufgabenstellung

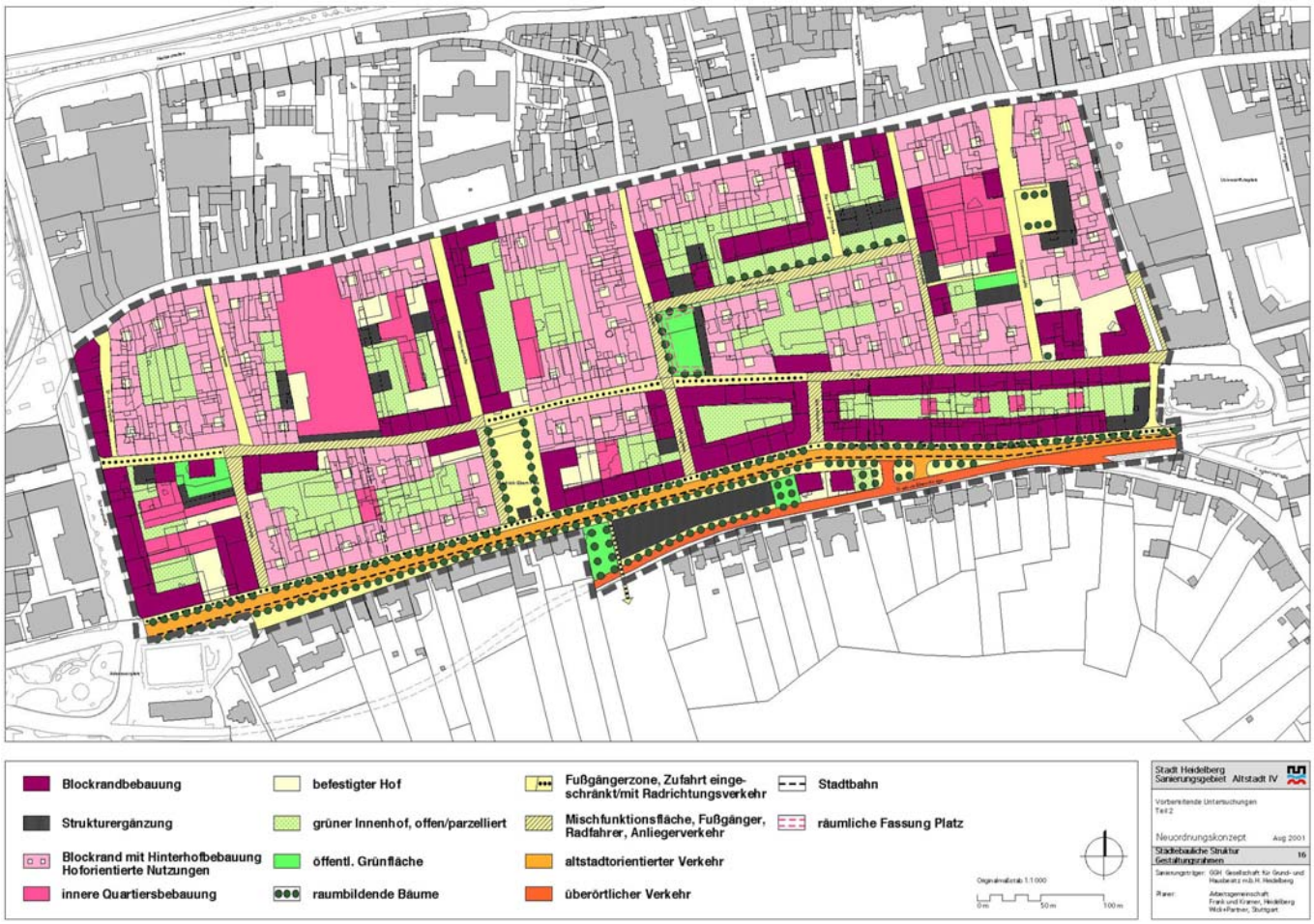
Die Gesellschaft für Grund- und Hausbesitz mbH Heidelberg hat als Sanierungsträgerin für die Stadt Heidelberg die Arbeitsgemeinschaft Frank und Kramer und Wick + Partner beauftragt, zur Durchführung der Sanierung ein Sanierungskonzept für das Gebiet Heidelberg Altstadt IV zu erarbeiten.

Grundlage dieser Planung sind die Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen sowie die Entwicklungsziele der Stadt Heidelberg. In die Planung sind die Mitwirkungsbereitschaft und bekannten Sanierungsabsichten der EigentümerInnen sowie Sanierungswünsche der BürgerInnen eingeflossen. Die Stellungnahmen der zuständigen Ämter der Stadt Heidelberg sowie des Landesdenkmalamtes wurden in das Planungsverfahren integriert.

1.2 Vorgehensweise

Auf der Grundlage der vorbereitenden Untersuchungen des Sanierungsgebiets Altstadt IV vom August 2001 bildet die vorliegende Planung die Grundlage für die Durchführung der Sanierungsmaßnahmen.

Die Planung der Sanierungsdurchführung ist in drei Planungsstufen aufgeteilt.



Neuordnungskonzept August 2001

Planungsstufe 1

Die Planungsstufe 1 umfasste das städtebauliche Zielkonzept, das eine Konkretisierung des Neuordnungskonzepts vom August 2001 darstellte. Diese Konkretisierung erfolgte auf der Grundlage einer erneuten zielgerichteten Ortsbegehung und der Kenntnis der baulichen Anlagen aus Lageplänen, Grundrissen, Schnitten und Ansichten. Diese Grundlagen wurden für jede Parzelle im Plangebiet durch Sichtung der Bauakten erhoben. Das städtebauliche Zielkonzept vom April 2003 stellte eine parzellenbezogene Umsetzung und Konkretisierung des Neuordnungskonzepts dar. Das so aufgestellte Zielkonzept zeigte in gleichsam idealtypischer Form auf, wie die städtebauliche Struktur des Plangebietes zu ändern ist, um die formulierten Sanierungsziele umzusetzen.

Das städtebauliche Zielkonzept war nach Abstimmung mit dem Auftraggeber und den Ämtern der Stadt Heidelberg Grundlage für die parzellenbezogenen Bestandsanalysen als Teil der Planungsstufe 2.

Zielkonzept April 2003

Planungsstufe 2

Die Planungsstufe 2 beinhaltete die Überprüfung der Umsetzbarkeit des städtebaulichen Zielkonzepts. Die parzellenbezogene Bestandsanalyse und damit verbunden die Befragung aller EigentümerInnen in Bezug auf deren Mitwirkung bei der Umsetzung des Zielkonzepts oder in Bezug auf die Erfassung von deren abweichenden Sanierungsvorstellungen war wesentlicher Teil der Planungsstufe 2.

Die Ergebnisse der Grundstücksbegehungen, die die Erfassung und Beurteilung des Bestands und Sanierungsvorschläge umfassen, sind in Einzelakten zu jedem Grundstück dokumentiert. Die Abstimmung des Zielkonzepts mit Fachplanungen bezüglich Städtebau, Verkehr, Ökologie und Wirtschaft und die Abstimmung mit den planungspolitischen Oberzielen der Stadt Heidelberg und der damit zusammen hängenden Budgetierung war der zweite wesentliche Teil der Planungsstufe 2. Die Konfrontation des städtebaulichen Zielkonzepts mit den an der Durchführung der Planung beteiligten Akteuren führte zur Einschätzung der Realisierungschancen und zur Planungsstufe 3.

Planungsstufe 3

Die Planungsstufe 3 bestand in der Zusammenstellung der Reaktion der verschiedenen Akteure auf das städtebauliche Zielkonzept und der Erarbeitung von Lösungsvorschlägen für aufgetretene Zielkonflikte. Die dabei abzuwägenden unterschiedlichen Interessen führten zu einer Modifizierung des städtebaulichen Zielkonzepts im Sinne eines realisierbaren Sanierungskonzepts. Dieses Sanierungskonzept zeigt Maßnahmen für das gesamte Plangebiet, einzelne Quartiere und Einzelmaßnahmen für Parzellen auf, die Grundlage für Sanierungsmaßnahmen in dem zur Verfügung stehenden Zeitrahmen bilden sollen. Die Vorschläge zeigen die aus heutiger Sicht möglichen und wichtigen Maßnahmen, die Sanierungsziele zu erreichen. Einzelmaßnahmen sind im weiteren Verfahren weiterzuentwickeln beziehungsweise zu modifizieren.

1.3 Problemdarstellung

In den vorbereitenden Untersuchungen zum Sanierungsgebiet Altstadt IV wurden die Probleme und Entwicklungspotenziale in ihrer Vielfalt und Komplexität aufgezeigt, die hier nochmals kurz zusammengefasst werden sollen.

Objektbezogene Mängel:
- Bausubstanzschäden
- Störungen des Stadtbildes
- Unterschiedlich dichte Bebauung der Grundstücke

- Beeinträchtigung von Belichtung, Besonnung und Belüftung
- Eingeschränkte Zugänglichkeit von Grundstücken
- Eingeschränkte innere Erschließung aufgrund zu dichter Bebauung
- Störungen aus nutzungsbezogenen Gemengelagen

Funktionale Mängel:
- Verkehrsüberlastungen der Friedrich-Ebert-Anlage sowie der Altstadtstraßen
- Überlastung der öffentlichen Räume durch ruhenden Verkehr
- Defizit an privaten Stellplätzen
- Grünflächendefizit
- Mangelnde funktionale Einbindung von Einzeleinrichtungen wie Theater, Parkhaus etc.

Stadträumliche Mängel:
- Fehlende ablesbare Stadtraumtypologien
- Unbefriedigende Gestaltung der öffentlichen Räume bezüglich Stadtbild und Nutzung
- Heterogenes Stadtbild aufgrund fehlender oder störender Raumkanten

„Zusammenfassend ist festzustellen, dass der Untersuchungsbereich Sanierungsgebiet Altstadt IV ein sehr komplexes Gefüge der Altstadt darstellt, in welchem sich sehr unterschiedliche Stadtfunktionen mischen und überlagern. Daraus leiten sich die oben beschriebenen Sanierungstatbestände ab. Deren Beseitigung ist zwingend erforderlich, um die Entwicklungsfähigkeit der oberzentralen Versorgungsfunktion im Plangebiet zu gewährleisten, die kulturellen, schulischen und universitären Einrichtungen, die für die Stadt Heidelberg und insbesondere weit über die Stadt Heidelberg hinaus von Bedeutung sind, zu stärken und um die Wohnfunktion in der Altstadt als belebenden und stabilisierenden Faktor wie auch als ein besonderes Angebot an die Wohnbevölkerung der Stadt Heidelberg zu erhalten und weiter zu entwickeln.“ (Vorbereitende Untersuchungen Sanierungsgebiet Altstadt IV, August 2001)

2. Sanierungsziele

Die Durchführung der Sanierung Altstadt IV stellt die Fortführung der Sanierungsgebiete Altstadt I bis III dar und schafft die Voraussetzung, die gesamte Heidelberger Altstadt aufzuwerten, sowie funktional wie auch stadtgestalterisch zu stärken.

Der vorhandene historische Stadtgrundriss bildet die grundsätzliche Stadtstruktur des Sanierungsgebietes Altstadt IV. Diese ist, auch im Sinne des Denkmalschutzes der Gesamtanlage, zu erhalten; die Sanierungsziele sind hierauf abgestimmt. Die Sanierung zielt auf eine Verbesserung stadtunverträglicher Situationen sowie auf eine Anpassung an heutige Anforderungen.

Objektbezogene Sanierungsziele:

Stadt- und Gebäudestruktur
- Erhaltung und Weiterentwicklung der strukturellen Einheiten des Untersuchungsgebietes, Verbesserung der Zugangs-, Belichtungs- und Belüftungssituation in den besonders dichten Hinterhof- und Innenhofsituationen
- Entkernung von verdichteten Innenquartieren zur Schaffung von wohnungsnahen Freiräumen
- Erhaltung der historischen Bausubstanz im Ensemble als Teil der als Gesamtanlage geschützten Altstadt, Anhebung auf zeitgemäßen Gebäude- und Wohnungsstandard unter Berücksichtigung denkmalschützerischer Belange
- Schließung von Baulücken zur Vervollständigung des Stadtbildes und Bildung beziehungsweise Wiederherstellung von erlebbaren Stadträumen
- Erhaltung und Weiterentwicklung des Angebots an Wohnraum sowie Flächen für Handel und Dienstleistung in Abwägung der Vertretbarkeit der baulichen Dichte
- Schaffung und Verbesserung von privaten und öffentlich zugänglichen Freiflächen

Baugestaltung und Maßnahmen
- Modernisierung des Wohnungs- und Gebäudebestands
- Entkernung von Block-Innenbereichen, insbesondere der Blockinnenecken
- Beseitigung von Störungen durch Handel, Gastronomie, Handwerk und Gewerbe

- Beseitigung von Störungen des Stadtbilds durch maßstabsprengende Baukörper in Bezug auf Stadtbild und Dachlandschaft
- Umwandlung und Wiedernutzung von leer stehenden Gebäuden und Gebäudeteilen (z.B. Obergeschosse)
- Rückbau von Fassadenveränderungen aufgrund großflächiger Schaufensteranlagen oder störender Materialverwendung

Funktionale Sanierungsziele:

Ein maßgebliches städtebauliches Sanierungsziel des Gebietes Altstadt IV liegt in der Aufwertung der öffentlichen Räume zu einem attraktiven Stadtraum, durch den die charakteristische Nutzungsmischung des Plangebietes als Teil des oberzentralen Versorgungszentrums, als wichtiger Wohnstandort in der Altstadt und als Standort bedeutsamer Bildungs-, Kultur- und Freizeiteinrichtungen, erhalten werden kann.

Dieses Ziel hängt stark von der Lösung der Verkehrsproblematik, des Durchgangs-, des Erschließungs- und des ruhenden Verkehrs ab.

Erschließung und Erreichbarkeit
- Umsetzung eines Verkehrskonzepts mit flankierenden Maßnahmen zur Entlastung der öffentlichen Räume vom fahrenden Verkehr (MIV)
- Entlastung der öffentlichen Räume vom ruhenden Verkehr
- Schaffung neuer, dezentraler Parkierungsanlagen mit öffentlichem und privatem Parkierungsangebot für Handel und Wohnen
- Angebot an Fußgängerverbindungen innerhalb des Sanierungsgebietes und Vernetzung mit den Randbereichen
- Entwicklung der Friedrich-Ebert-Anlage zu einem Stadtboulevard am Rand der Altstadt
- Verkehrsentlastung der Plöck zur Steigerung der Aufenthaltsqualität und Förderung der spezifischen Handels- und Dienstleistungseinrichtungen

Stadträume und Freiräume

- Aufwertung des Stadtraums durch die Gestaltung der öffentlichen Räume
- Schaffung einer ablesbaren Typologie der öffentlichen Räume durch Gestaltungselemente; die jeweilige Charakteristik der Fußgängerzone, Altstadtgasse, Wohnstraße, des Boulevards und des Stadtplatzes soll erfahrbar werden
- Begrünungsmaßnahmen im Zuge der Neugestaltung des öffentlichen Raums, die sich positiv auf das Erscheinungsbild der Straßen- und Platzräume und letztendlich auch auf das Stadtklima auswirken
- Qualitätsförderung des öffentlichen Raums durch Gestaltungselemente wie Einzelbäume und Baumgruppen, Bodenbeläge und Stadtmöblierung
- Schaffung eines positiven Quartiersimages
- Verbesserung der Wohn- und Aufenthaltsqualität durch Entsiegelung und Begrünung von Hofflächen, Flachdächern und Fassaden auf privaten Grundstücken
- Schaffung von angemessenen zusammenhängenden Grünbereichen in den Blockinnenbereichen
- Entsiegelung und Gestaltung von größeren Parkierungsflächen mit wassergebundenen Bodenbelägen

3. Sanierungskonzept

3.1 Stadt- und Gebäudestruktur

Quartier 16

Bestand
Quartier 16 ist im Zuge der Anlage des Kopfbahnhofes entstanden und fügt sich trotz Vollüberbauung in die Altstadtstruktur ein. Die Bebauung orientiert sich jedoch klar zur Sofienstraße hin und bildet zur St. Anna-Gasse eine Rückseite aus.

Konzept
Die zur St. Anna-Gasse hin orientierten Fassaden werden, wo noch nicht geschehen, neugestaltet und belebt. Die Erdgeschossfassaden der Sofienstraße werden, wo nötig, wieder in den historischen Kontext der oberen Geschosse einbezogen.

Quartier 17

Bestand
Quartier 17 ist überwiegend durch eine Straßenrandbebauung mit enger Hinterhofbebauung geprägt. Die verbleibende Innenhoffläche ist zur Hälfte unbebaut, zur anderen Hälfte durch bauliche Anlagen als zweite Hinterhofstruktur überbaut.

Konzept
Die Charakteristik der engen Hinterhofbebauung wird beibehalten, jedoch durch bauliche Maßnahmen insbesondere in den häufig bis zu 100% überbauten Quartiersecken, verbessert: wo möglich werden eingeschossige Gebäude abgebrochen, wo dies aufgrund des hohen Verwertungsdrucks der Erdgeschosse nicht möglich ist, wird die Hinterhofbebauung auf Erdgeschossniveau rückgebaut und so ergänzt, dass eine nutzbare „neue Hofebene“ mit begrünter Dachfläche entsteht. Die Erschließung der Obergeschosse und der Höfe, wie beispielsweise bei Hauptstraße 2a, ist unabhängig von der Nutzung der Erdgeschosse sicher- bzw. wiederherzustellen.
Der Blockinnenbereich soll als große zusammenhängende Grünfläche ausgebildet und erlebbar werden. Dazu wird der auf dem

rückwärtigen Grundstücksteil der Rhein-Neckar-Zeitung liegende Parkplatz durch eine halb ins Erdreich abgesenkte, begrünte Gemeinschaftsgarage ersetzt. Das dafür abzubrechende, im Blockinnern liegende Gebäude wird durch ein neues Gebäude auf der Garagenanlage ersetzt. Die Zufahrt erfolgt über die Gebäudedurchfahrt von Neugasse 8; die Ausfahrt führt über das Grundstück des Wichernheims zur Plöck. Im hinteren Grundstücksbereich des Wichernheims an der Plöck wird die zweite Reihe durch ein neues Gebäude, in dem sich auch die Rampe der neuen Garage befindet, vervollständigt.
Die Realisierung dieser Maßnahmen hat im Augenblick wenig Chancen, bleibt aber dennoch ein Planungsziel.
Die störende gesichtslose Brandwand des Hotelgebäudes (Hauptstraße 2a) wird begrünt und neu strukturiert.

Quartier 18

Bestand
Quartier 18 enthält eine Vielzahl unterschiedlicher Baustrukturen. Etwa die Hälfte der Fläche wird als hofbildendes Ensemble vom Hotel „Europäischer Hof“ beansprucht. An der Westseite zur Sofienstraße hin schließt sich eine Straßenrandbebauung an. Im Nordosten ist durch Solitärbauten und Baulücken keine durchgängige Raumkante vorhanden.

Konzept
Der Blockrand im Bereich der Plöck wird durch einen Neubau vervollständigt. Die dadurch entfallenden Stellplätze werden durch eine neue, teilüberbaute bzw. begrünte Tiefgarage ersetzt.
Der rückwärtige Teil des Grundstücks Plöck 2a erhält Aufwertung durch eine U-förmige zweigeschossige Bebauung. Das neue Gebäude verdeckt einerseits die Brandwand auf dem Gelände des „Europäischen Hofes“ und dient andererseits als Fassung des internen Platzraumes, der nun Raum für vielfältige Nutzungen - auch der Jugendarbeit - bietet. Das Gebäude kann vielfältig genutzt werden, z.B. als Erweiterung des Hauptgebäudes mit einer öffentlichen Nutzung. Bäume und Baumgruppen ergänzen die fehlenden Raumkanten.

Quartier 21

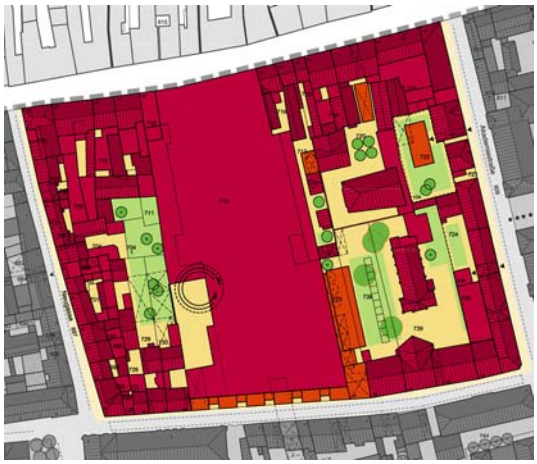
Bestand
Quartier 21 ist durch eine Straßenrandbebauung mit enger Hinterhofbebauung geprägt. Das Quartier läuft nach Osten konisch zu. Dort stoßen die Hinterhofbebauungen aneinander ohne eine weitere Innenhoffläche übrig zu lassen, während im Westteil der dort vorherrschenden Straßenrandbebauung begrünte Innenhoffläche zugeordnet sind.

Konzept
Die Charakteristik der historischen Straßenrandbebauung und Hinterhofbebauung soll durch bauliche Neuordnungen langfristig erhalten werden. Durch Abbruch von Nebengebäuden werden die Hofzonen teilweise entkernt und die Hinterhofbebauung der zweiten Reihe frei gestellt. Einzelne Neubauten ergänzen die zweite Reihe, fassen die Höfe räumlich und bieten attraktive Nutzungslagen zum ruhigen Innenhof.
Im nördlichen Quartiersbereich entsteht somit eine eindeutige Bebauungszeile in der 2. Reihe, die mit der Straßenrandbebauung an der Plöck eine Hofzone bildet; diese verbessert die Belichtung für den Bestand an der Plöck von Süden.
Im südlichen Bereich bilden die Bestandsgebäude aus Vordergebäude und Seitengebäude attraktive Innenhöfe über die Grundstücksgrenzen hinweg. Die Abfolge von Höfen entlang der Friedrich-Ebert-Anlage bietet ruhige Freiräume im Blockinnern.
Die Neuordnung im mittleren Quartiersbereich (Grundstücke Plöck 12, Friedrich-Ebert-Straße 15) ist im Zuge einer Realisierung der geplanten unterirdischen Anbindung des Kaufhofparkhauses geplant. Die angedachte Anliegergarage im Rückbereich der Friedrich-Ebert-Anlage 11-13, über die Zufahrt Kaufhof erschlossen, erscheint nicht realisierbar.

Quartier 22

Bestand
Quartier 22 besteht hauptsächlich aus einer Straßenrandbebauung mit enger Hinterhofbebauung. Markant ist das Kaufhaus, das mit seiner Vollüberbauung nahezu 1/3 der Fläche einnimmt. Es stellt durch das Parkhausflachdach und die unmaßstäblichen Fassaden eine empfindliche Störung der Altstadt dar.

Einzelne Bäume im Freibereich um die Kapelle sind als Naturdenkmale geschützt.



Konzept
Das Quartier wird neben der unmaßstäblichen Kubatur des Kaufhauses von drei unterschiedlichen Bereichen geprägt, die durch punktuelle Maßnahmen strukturell verbessert werden. Die enge Stadtstruktur wird durch gestaltete attraktive Freiräume ergänzt.

Im nordöstlichen Bereich (Ecke Hauptstraße/Akademiestraße) erhält die Kinonutzung teilweise überdachte Freibereiche, an die sich ergänzende Nutzungen angliedern können. Die Teilüberdachung des Innenhofs bietet einerseits einen geschützten Freibereich und anderseits einen gewissen Lärmschutz gegenüber den oberen Wohngeschossen.
Es kann ein ruhiger, Passagen ähnlicher Hofraum gegenüber der belebten Hauptstraße entstehen.

Im südöstlichen Bereich (Akademiestraße/Plöck) bieten bauliche Ergänzungen Flächenentwicklungen für die sozialen Einrichtungen oder Sonderwohnformen in deren Zusammenhang.

Im westlichen Bereich wird im Blockinneren eine Entkernung vorgeschlagen. Die eng stehenden Nebengebäude sollen abgebrochen werden. Der entstehende großzügige grüne Innenbereich bildet ein Pendant zur dichten Blockrandbebauung.

An der Südfassade des Kaufhofparkhauses soll mit einer kleinteiligen baulichen Ergänzung der Straßenraum auf seinen historischen Querschnitt reduziert werden. Dies kann im Sinne eines experimentellen Wohnungsbaus zum Beispiel durch „Studentenwohnnester“ erreicht werden.

Die Realisierung einer unterirdischen Parkhauserschließung bedarf der Kombination der heute getrennten Erschließungen der Tiefgarage und des Parkhauses. Dies kann beispielsweise durch eine Doppelspindel über die gesamte Gebäudehöhe erfolgen. Dabei werden deutliche Potenziale einer Nutzflächenerweiterung gesehen. Zu den Chancen einer Umstrukturierung der Parkhauserschließung muss eine nutzungsbezogene Einzeluntersuchung Aussagen machen.

Quartier 23

Bestand
Quartier 23 ist zweigeteilt, rund ein Drittel wird von der Universität beansprucht. Die Baukörper bilden eine Straßenrandbebauung mit großzügiger Innenhofsituation. Die restlichen zwei Drittel bestehen aus einer Straßenrandbebauung mit enger Hinterhofbebauung. In der Quartiersmitte liegen unbebaute Flächen, die als Grünflächen und Parkierungsflächen genutzt werden.

Konzept
Der Block erhält kaum bauliche Veränderungen, Ziel ist die Verbesserung der Wohnqualität auf Basis der vorhandenen Struktur. Hierzu werden vor allem Flachdachflächen begrünt und einzelne Nebengebäude abgebrochen.
Hauptaugenmerk liegt auf der Wiederherstellung des Blockinnenbereichs als große zusammenhängende Grünfläche, was mit einer Nutzung als Parkierungsfläche nicht vereinbar ist. Im Zielkonzept war daher eine begrünte Anliegergarage in der südöstlichen Blockecke geplant. Durch die Teilung des Grundstückes Hauptstraße 60 / Plöck 63, den vergrößerten Neubau des Gebäudes Hauptstraße 60 mit Vollunterkellerung des gesamten Grundstücks und aufgrund des mangelnden Interesses der betroffenen Eigentümer und Anlieger an einer Anliegergarage ist diese Planung jedoch nicht umsetzbar. Trotzdem wird die Parkierungsfläche im Blockinnern minimiert und möglichst große zusammenhängende Flächen werden begrünt.
Im Bereich der Universität wird die Durchgängigkeit erhöht, so dass der Fußweg von der Hauptstraße zum Gaisberg als „grüne Achse“ gestärkt wird.

Quartier 24

Bestand
Quartier 24 ist nahezu vollständig durch die Straßenrandbebauung mit enger Hinterhofbebauung überbaut. Die Südostecke wird durch eine einfache Straßenrandbebauung und eine Baulücke geprägt. Dadurch bleibt im Quartiersinneren Raum für eine unbebaute begrünte Fläche. Unter dem Gebäude Friedrich-Ebert-Anlage 35 / Fl.Nr. 781 ist eine Anwohnertiefgarage angeordnet. Westlich des Quartiers liegt der **Friedrich-Ebert-Platz**, der als historische Platzanlage einen charakteristischen öffentlichen Raum der Altstadt mit unterschiedlichen Nutzungen bildet.

Konzept
Die enge Altstadtstruktur bildet charakteristische Hofsituationen, die heutigen Nutzungen entsprechend gestaltet werden. Als bauliche Ergänzung schließt ein Gebäude die Südostecke, erhält aber den wichtigen Freibereich.
Im westlichen Quartiersbereich wird der Zugang zu den Hintergebäuden vom Friedrich-Ebert-Platz neu geordnet.
Die Neugestaltung des **Friedrich-Ebert-Platzes** mit der Realisierung einer Tiefgarage verbindet die Aufwertung zum Stadtplatz mit hoher Aufenthaltsqualität mit der Bereitstellung von Stellplätzen. (paralleles Planungsverfahren/Wettbewerb)

Quartier 25

Bestand
Quartier 25 ist ausschließlich durch eine Straßenrandbebauung charakterisiert, die zu großen Teilen mit Schulnutzung belegt ist. Im östlichen Teil befinden sich eine Kirche und zwei Wohnhäuser. Die Hoffläche wird als Schulhof genutzt.

Konzept
Der Kirche wird räumlich eine Grünfläche im Hof zugeordnet, die Abstand zum Schulhof schafft. Der Schulhof sollte neu gestaltet werden.

Quartier 26

Bestand
Quartier 26 ist durch die Straßenrandbebauung mit enger Hinterhofbebauung charakterisiert. In der Quartiersmitte befindet sich zwischen den nördlichen und südlichen Bauzeilen eine unbebaute begrünte Fläche. An der südöstlichen Blockecke sind drei Grundstücke fast vollständig überbaut.

Die Bebauung der Westseite des Quartiers ist nicht vorhanden. Dort befindet sich heute der Kinderspielplatz **Märzgarten**, von dem aus der Blick auf die Brandwände und das Quartiersinnere frei gegeben wird.

Konzept
In der Mitte des Quartiers auf dem Grundstück Landfriedstr. 12 wird ein notüberdachter Keller (Kulturdenkmaleigenschaft zur Zeit ungeklärt) abgebrochen, an seine Stelle tritt eine halbgeschossig abgesenkte Gemeinschaftsgarage, die von der Landfriedstraße aus erschlossen wird. Ihr Dach wird begrünt und angeböscht gestaltet, so dass ein großer begrünter Blockinnenbereich entsteht. Das Grundstück, dessen Blockrandbebauung sich mit einer Lücke zur Landfriedstraße hin öffnet, erstreckt sich bis zur Plöck. Die Nutzung als Instituts- und Hochschulgebäude ermöglicht halböffentliche Zugänglichkeit dieses Bereichs, wenn das Gebäude an der Plöck für Fußgänger durchlässig gemacht und eine Wegebeziehung zwischen Landfriedstraße und Plöck hergestellt wird.
An der südöstlichen Blockecke wird die Hinterhofbebauung zum Teil abgebrochen und durch ein Wohngebäude in Verlängerung der 2.Reihe ergänzt.

Im Zielkonzept war unter dem **Märzgarten** eine Tiefgarage angedacht, das Platzniveau wäre um ca. 1m angehoben worden. Der heutige Zustand des Platzes, der Baumbestand, die Nutzungsintensität und der zu erwartende Realisierungsaufwand schließt aus heutiger Sicht den Bau einer Tiefgarage aus.
Die beim Märzgarten unvollständige, abrupt endende Blockrandbebauung erhält an den Giebelseiten durch Gliederung, Gestaltung und Begrünung der Brandwände und durch eine Baumreihe einen Abschluss. Eine umlaufende Pergola macht einerseits die

Straßenkanten ablesbar und gibt andererseits dem Platz eine größere Intimität.

Quartier 27

Bestand
Quartier 27 zeigt im Norden eine Straßenrandbebauung mit enger Hinterhofbebauung, im Gegensatz dazu wird der südliche Teil durch eine zurückgesetzte Straßenrandbebauung mit Vorgärten (KD) und durch einzelne Solitärbauten charakterisiert. Die kammartige Struktur in die Tiefe des Quartiers im nördlichen Bereich wird durch die flächenintensive Nutzung an der Hauptstraße geprägt.

Konzept
Der Gesamtblock erhält keine strukturellen Veränderungen.
Die Baustruktur im östlichen Blockbereich ist in der historischen Nutzung als Tabakfabrik begründet. Die Gebäude bilden ein bauliches Ensemble, das durch eine zusammenhängende Freiflächenkonzeption attraktiv gestaltet werden soll.
Im westlichen Bereich bilden die vorhandenen Freiflächen grüne Inseln gegenüber der dichten Baustruktur.

Quartier 28

Bestand
Im Quartier 28 steht die Providenzkirche als Solitärbau, in der Straßenrandbebauung der Hauptstraße.
Nach Süden bildet ein intensiver Baumbestand, der teilweise Naturdenkmale beinhaltet, einen grünen Blockabschluss zur Landfriedstraße.

Konzept
Die Providenzkirche soll freigestellt, die Sakristei an der Seite angebaut werden.
Die Zeile der zurückgesetzten Straßenrandbebauung an der Landfriedstraße wird im Bereich Quartier 28 aufgenommen und bildet nach Norden mit der Providenzkirche und den Bestandsgebäuden eine grüne Hofsituation im Blockinnenbereich.
Der Baumbestand nach Süden wird erhalten.

Quartier 29

Bestand
Quartier 29 ist dreigeteilt. Im Norden zur Hauptstraße hin, überwiegt die Straßenrandbebauung mit enger Hinterhofbebauung. In der Mitte liegt das Theater mit verschachtelten Baukörpern und versiegelten Hofbereichen. Im südlichen Teil überwiegt die Straßenrandbebauung.
Dies spiegeln die Straßenfronten wieder, die nach Norden und Süden geschlossen sind, nach Osten und Westen teilweise große Lücken aufweisen, die häufig zum Parken genutzt werden und zu denen sich die Gebäude mit Fenstergiebeln öffnen.

Konzept
An der Hauptstraße werden die Höfe der Eckbereiche bis auf das Erdgeschoss zurückgebaut, in kleinen Flächen ergänzt, und die entstehende niveaugleiche Fläche wird begrünt. Die entfallenden Gebäude werden teilweise durch neue Gebäude ersetzt.
Die Anliegergarage im Hof der Friedrichstr. 3 wird durch eine halbgeschossig abgesenkte, begrünte, rationeller organisierte Garage ersetzt.
Der große Hof in der Südostecke des Blocks, der heute als Biergarten und Parkierungsfläche genutzt wird, wird entsiegelt und durch Baumgruppen gestaltet.
An der Theater- und Friedrichstraße werden die Blockränder durch Baumgruppen und neue Gebäude räumlich gefasst.
Die Einrichtungen des Theaters scheinen uneffektiv und chaotisch organisiert. Hier muss eine detaillierte Einzelstudie über Optimierungsmöglichkeiten der Abläufe und Entwicklungspotenzial an diesem Standort Auskunft geben.

Der **Anna-Blum-Platz** wird neu gestaltet:
Eine offene Halle bildet die Kante zur Theaterstraße und schafft Abstand vom Straßenraum, ohne den Platz völlig abzuschotten.
Baumreihen im Norden und Süden übernehmen diese Funktion im Innern des Blocks und fassen und stärken gleichzeitig den blockquerenden Fußweg.
Die Platzfläche ist begrünt und bildet einen räumlichen Zusammenhang mit dem Garten Friedrichstraße 9.

Quartier 30

Bestand
Im Quartier 30 mischt sich die einfache Blockrandbebauung mit der Blockrandbebauung und Hinterhofbebauung. Das Parkhaus mit den darüber liegenden Studentenwohnungen ist als Vollüberbauung anzusehen; die Erdgeschosszone wirkt als Rückseite des Parkhauses in den öffentlichen Straßenraum der Plöck.

Konzept
Im Block sind keine strukturellen Veränderungen vorgesehen. Die Charakteristik einzelner Innenhofsituationen bietet attraktiven Wohnraum zu den überwiegend schon gestalteten Freiräumen. Die denkmalgeschützte Grünanlage an der Südostecke bildet mit ihrer Topographie den Blockrand und wird aus Rücksicht gegenüber der Peterskirche baulich frei gehalten.
Zur Umstrukturierung und städtebaulichen Einbindung des Parkhauses und seiner Überbauung wird eine Einzelstudie vorgeschlagen.

Quartier 31

Bestand
Der im Sanierungsgebiet liegende Teil von Quartier 31 beinhaltet zum Großteil die Friedrich-Ebert-Anlage. Zwei Baukörper stehen zwischen den nördlichen und südlichen Fahrbahnen der Friedrich-Ebert-Anlage.

Die **Friedrich-Ebert-Anlage** wird sehr stark durch die verkehrlich Situation bestimmt.

Konzept
Die Solitärgebäude in der Friedrich-Ebert-Anlage sind in das freiraumplanerische Gesamtkonzept Friedrich-Ebert-Anlage eingebunden.

Durch die Gestaltung und Gliederung des öffentlichen Raums soll ein Stadtboulevard entstehen, der ein Nebeneinander aller Verkehrsteilnehmer ermöglicht.
Unter einer neuen Parkanlage ist eine Tiefgarage mit öffentlichen wie auch privaten Anwohnerstellplätzen vorgesehen.

Ein Neubau mit noch offenem Nutzungsangebot als Abschluss der westlichen Straßenrandbebauung bildet Raumbegrenzungen zur Friedrich-Ebert-Anlage und zum neuen Park und integriert die Tiefgaragenein- und ausfahrt.
Eine fußläufige Verbindung zum Gaisberg wird über integrierte Rampen-/ Treppenanlagen mit zusätzlichem Aufzug hergestellt. Die offene Wegeverbindung über eine Brücke und bergseitiger Aussichtsplattform stellt eine attraktive Anbindung von der Altstadt zum Gaisberg dar.

Im Zielkonzept wurde in der Neuaufteilung der Friedrich-Ebert-Anlage ein Fahrradweg vorgesehen; dieser wurde nördlich der Fahrbahn am südlichen Rand der Altstadt geführt und sollte zur Entlastung der Plöck den Fahrradverkehr nach Westen aufnehmen. Auf Grund der derzeitigen Beschlusslage des Gemeinderates bezüglich der Fahrradstraße Plöck und Planungen zur Friedrich-Ebert-Anlage wurde diese Planung im Sanierungskonzept nicht dargestellt.

Quartier 33

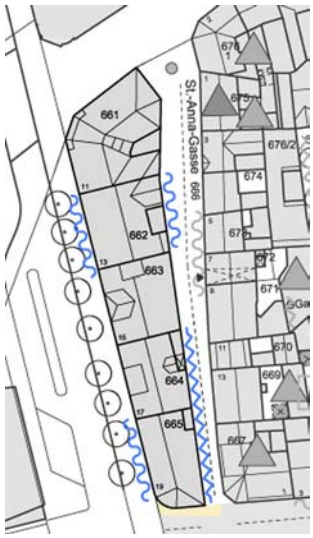
Bestand
Quartier 33 besteht im Süden aus zwei Solitärbaukörpern, dem Eckbau der Theodor-Heuss-Realschule und einem an der Südwestecke zusammengefügten Baukörperkomplex. Nach Norden hin überwiegt die Straßenrandbebauung mit enger Hinterhofbebauung. In der Nordwestecke befindet sich der Gebäudekomplex eines Großkinos. Der Straßenzug entlang der Sandgasse, bei dem jedem Haus ein intakter Innenhof zugeordnet ist, ist als Ensemble schützenswert. Die Tiefgarageneinfahrt des Triplex in der Sandgasse wurde für LKW-Anlieferung konzipiert und stellt eine starke Störung des Straßenbildes der Sandgasse und Teilen des Schulhofs dar.

Der **Theaterplatz** ist ein fehlendes Stück der Bebauung. Seine Platzwände sind die Brandwände der angrenzenden Gebäude sowie die Hinterhöfe der Bebauung an der Sandgasse.

Konzept
Im gesamten Quartier ist kaum Bedarf einzugreifen, da entweder intakte Strukturen vorgefunden werden oder die Gebäude wegen innerer Abläufe kaum umstrukturiert werden können (Kino) oder nicht Gegenstand dieser Untersuchung sind (Schule). Die Fassade des Kinosaales wird auf allen Seiten strukturiert und zumindest hofseitig begrünt, das Flachdach des erdgeschossig überbauten Innenhofs wird gestaltet und begrünt und durch Umnutzung der Obergeschosse zu Wohnungen neu belebt. Eine Überarbeitung des Schulhofes ist wünschenswert.
Da die Tiefgarageneinfahrt nicht mehr von LKW genutzt wird, wird sie rückgebaut, also schmaler und viel kürzer, so dass die Sandgasse von Süden wieder ungestört zugänglich ist und der Zugang des Schulhofs nicht mehr verstellt ist.

Im Bereich des Theaterplatzes wird die Hinterhofbebauung der Sandgasse durch bauliche Kanten wie zum Beispiel Hofmauern mit Öffnungen räumlich ausgebildet, so dass eine Folge von geschlossenen Höfen entsteht; die Brandwände werden durchbrochen. Eine Pergola fasst zusätzlich den rückwärtigen Bereich des Platzes, lässt aber eine Belieferung der Handwerksbetriebe weiterhin zu. Der Theaterplatz selbst wird durch ein baumbestandenes, leicht angehobenes Feld gegliedert, dessen Stufen sich auf den historischen Eingang des Theaters beziehen.
Durch überfahrbare Schwellen wird der Verkehr in der Theaterstraße verlangsamt.

3.2 Baugestaltung und Maßnahmen



Quartier 16

- Neugestaltung der Erdgeschosszonen zum öffentlichen Straßenraum entsprechend dem historischen Gebäudekontext unter Berücksichtigung heutiger Nutzungsansprüche Sofienstraße 13 und 19
- Umgestaltung der bisher als Rückseite ausgebildeten Fassaden zu einer den öffentlichen Straßenraum der St. Anna-Gasse belebenden Straßenfassade.
  Sofienstraße 13, 17 und 19

Quartier 17

- Begrünung erdgeschossiger Gebäudeteile als neue Hofebene, teilweise mit Rückbau der Hinterhofbebauung auf Erdgeschossniveau und baulicher Ergänzung: Hauptstraße 2/ 2a/ 6/16, Neugasse 4/16, Plöck 1, St. Anna-Gasse 1 und 11
- Wiederherstellung der Erschließung der Obergeschosse Hauptstraße 2a
- Neustrukturierung/Begrünung Brandwand Hauptstraße 2a
- Abbruch Nebengebäude Hauptstraße 10-14, Neugasse 6, Plöck 11, St. Anna-Gasse 11 und 13
- Abbruch des in der Quartiersmitte liegenden RNZ-Gebäudes
- Realisierung einer halb abgesenkten Gemeinschaftsgarage auf Grundstück der Rhein-Neckar-Zeitung, Zufahrt über Gebäudedurchfahrt Neugasse 8, Ausfahrt über Grundstück vom Wichernheim zur Plöck; bauliche Ergänzung und Gestaltung des Freibereichs
- Ergänzung der 2. Reihe hinter Plöck 13 durch Neubau
- Umbau Dachform/Aufstockung/Rückbau von Geschossen Neugasse 4-6

- Neugestaltung der Erdgeschosszonen zum öffentlichen Straßenraum entsprechend dem historischen Gebäudekontext unter Berücksichtigung heutiger Nutzungsansprüche
  Hauptstraße 2a/6/12-14, Neugasse 4, Plöck 3, St. Anna-Gasse 5 und 7
- stadtbildverträgliche Neugestaltung der Straßenfassade Neugasse 6/8-10 und Plöck 13-21 (Wichernheim)
- Begrünung von Brandwänden
- Rückbau von Grenzmauern und gemeinsame Hofgestaltung Plöck 9 und 13

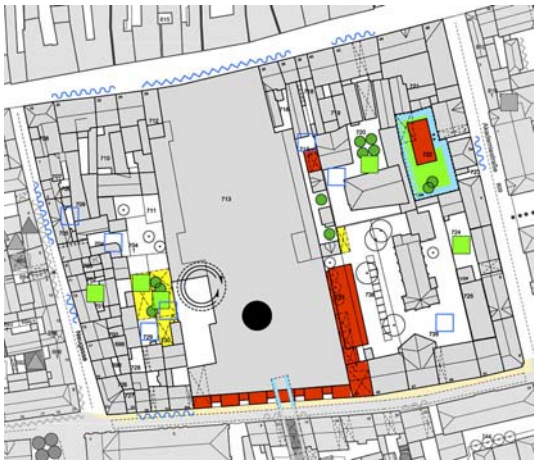
Quartier 18

- Blockrandbebauung an der Nordwestecke und Realisierung einer teilüberbauten Tiefgarage als Stellplatzersatz
- Neustrukturierung/Begrünung der Brandwand Plöck 2
- Abbruch Nebengebäude Nadlerstraße 2
- Neubau im hinteren Bereich von Plöck 2a mit Gestaltung des Freibereichs
- Ergänzung der fehlenden Raumkanten durch Bäume und Baumgruppen

Quartier 21

- Abbruch Nebengebäude zwischen Plöck 12 und 16
- Abbruch Nebengebäude Friedrich-Ebert-Anlage 15/21/25
- Abbruch Gebäude und Neubau Plöck 12 und Erdgeschossdurchbruch Friedrich-Ebert-Anlage 15 bei Realisierung einer unterirdischen Anbindung des Parkhauses Kaufhof an die Friedrich-Ebert-Anlage
- Ergänzende Hofbebauung Plöck 12/14 sowie
  Friedrich-Ebert-Anlage 15
- Neugestaltung der Erdgeschosszonen zum öffentlichen Straßenraum entsprechend dem historischen Gebäudekontext unter Berücksichtigung heutiger Nutzungsansprüche
  Plöck 10-14; /22
  Friedrich-Ebert-Anlage 5-7/ 13-21/ 25
  Friedrich-Ebert-Anlage 3 an der Ecke zur Nadlerstraße

Quartier 22



- Neuordnung und Ergänzungsbau Hauptstraße 36
- Gestaltung der Freibereiche der Kinonutzung und Teilüberdachung des Hofbereichs als Lärmschutz
- Realisierung einer Tiefgarage hinter Akademiestraße 2, bauliche Ergänzung und Gestaltung des Freibereichs
- Abbruch und Neubau Plöck 43
- Ergänzungsbauten im Nutzungszusammenhang zu Plöck 45-49
- Abbruch der Nebengebäude im westlichen Quartiersbereich
- Neugestaltung der Erdgeschosszonen zum öffentlichen Straßenraum entsprechend dem historischen Gebäudekontext unter Berücksichtigung heutiger Nutzungsansprüche
  Hauptstraße 20-22; 34-36; 42
  Akademiestraße 2a; Plöck 25-29
- stadtbildverträgliche Neugestaltung der Fassade des Kaufhofs zur Hauptstraße, bauliche Ergänzung (Wohnnester für Studenten) vor der Parkhausfassade zur Plöck
- vertiefende Untersuchung zur unterirdischen Erschließung des Parkhauses Kaufhof und damit verbundener innerer Umstrukturierung

Quartier 23

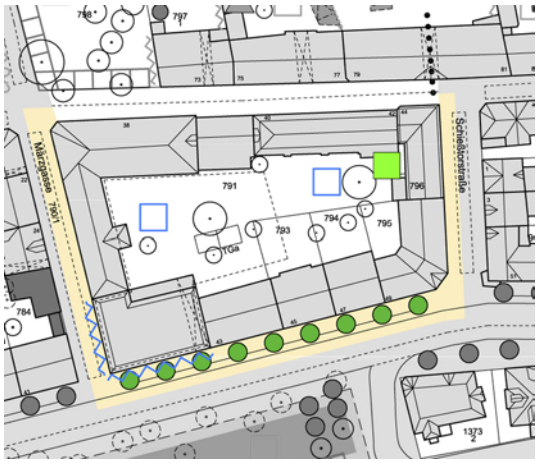
- Flachdachbegrünung Nebengebäude Hauptstraße 58
- Abbruch Hofbebauung zur Entkernung, Gestaltung der Innenhöfe Hauptstraße 54 und Märzgasse 8
- Änderung der Dachform und stadtbildverträgliche Umgestaltung der Straßenfassade Plöck 71
- Neugestaltung der Erdgeschosszonen zum öffentlichen Straßenraum entsprechend dem historischen Gebäudekontext unter Berücksichtigung heutiger Nutzungsansprüche
  Hauptstraße 54
  Märzgasse 2; Plöck 69-71 und 63
- Begrünung von Brandwänden Hauptstraße 52, Märzgasse 18, Plöck 61, 63
- Rückbau von Grenzmauern und gemeinsame Hofgestaltung Hauptstraße 72 und Märzgasse 4 und Hauptstraße 62 und 64
- Ausbildung des Blockinnenbereichs als zusammenhängende Grünfläche
- Begrünung und Gestaltung von Innenhöfen

Quartier 24

- Schließung der südöstlichen Quartiersecke durch einen Ergänzungsbau
- Abbruch Garagengebäude Friedrich-Ebert-Platz 3 und Neugestaltung Zugangsbereich Hinterhaus mit öffentlicher Nutzung
- Neugestaltung der Erdgeschosszonen zum öffentlichen Straßenraum entsprechend dem historischen Gebäudekontext unter Berücksichtigung heutiger Nutzungsansprüche
  Plöck 30
- stadtbildverträgliche Neugestaltung der Fassade Friedrich-Ebert-Anlage 35

Friedrich-Ebert-Platz

- Neugestaltung des Friedrich-Ebert-Platzes mit Aufenthaltsqualitäten für Fußgänger, mit Realisierung einer öffentlichen Tiefgarage
  (paralleles Planungsverfahren/Wettbewerb)



Quartier 25

- Grünzone zwischen Kirche und Schulhof
- Gestaltung Schulhof

Quartier 26

- Abbruch notüberdachter Keller in der Quartiersmitte/ Landfriedstraße 12, zur Realisierung einer halb abgesenkten, begrünten Gemeinschaftsgarage mit gestaltetem Freibereich
- Abbruch Nebengebäude Plöck 91, neues Wohngebäude als Ergänzung der 2. Reihe
- Abbruch von Nebengebäuden im südlichen Quartiersbereich
- Durchgängigkeit des Gebäudes Plöck 79/81 für Fußgänger
- stadtbildverträgliche Neugestaltung der Fassade Friedrichstraße 10a
- Gestaltung und Begrünung Brandwände zum Märzgarten
- umlaufende Pergola Märzgarten
- Begrünung von Brandwänden
- Rückbau von Grenzmauern
- Begrünung und Gestaltung von Innenhöfen

Quartier 27

- Neugestaltung der Erdgeschosszonen zum öffentlichen Straßenraum entsprechend dem historischen Gebäudekontext unter Berücksichtigung heutiger Nutzungsansprüche Hauptstraße 88-90, Karl-Ludwigstraße 2

Quartier 28

- Abbruch Anbau an der Kirche und Neubau Sakristei an der Seite des Kirchenschiffs
- Ersatzbau auf Grundstück 887/2

Quartier 29

- Begrünung erdgeschossiger Gebäudeteile als neue Hofebene, teilweise mit Rückbau der Hinterhofbebauung auf Erdgeschossniveau und baulicher Ergänzung
  Hauptstraße 96/98 und 104/106
- Ersatz des rückgebauten Volumens von Hauptstraße 104 durch Neubau
- Begrünung Flachdächer Hauptstraße 100/102
- Neugestaltung des Anna-Blum-Platzes mit straßenkantenbildender Überdachung und Baumreihen
- Abbruch Nebengebäude Friedrichstraße 13
- Schließung des westlichen Quartiersrandes durch Baumgruppe bei Theater
- Vertiefende Einzelstudie zum Stadttheater unter Einbeziehung aller ausgelagerten Funktionsbereiche
- Abbruch der Anliegergarage Friedrichstraße 3, ersetzt durch rationeller organisierte, halbgeschossig abgesenkte, begrünte Garage mit hofabschließende Teilüberbauung
- stadtbildverträgliche Neugestaltung der Fassade
  Friedrichstraße 1
- Neugestaltung der Erdgeschosszonen zum öffentlichen Straßenraum entsprechend dem historischen Gebäudekontext unter Berücksichtigung heutiger Nutzungsansprüche
  Hauptstraße 98/100
- Begrünung von Brandwänden
- Rückbau von Grenzmauern
- Begrünung und Gestaltung von Innenhöfen

Quartier 30

- Hof- und Freiraumgestaltung zwischen Friedrich-Ebert-Anlage 57 und 61
- Gestaltung des Hofbereichs auf der Parkgarage Friedrich-Ebert-Anlage 51 c-e und Plöck 48-50 und Schließung des öffentlichen Übergangs
- Einzelstudie zur Struktur, Erschließung und Entwicklungsmöglichkeit der Garagenüberbauung Plöck 51c-e / Plöck 48-50
- Neugestaltung und Nutzungszuführung der Erdgeschosszone zum öffentlichen Straßenraum, Belebung, soziale Kontrolle, etc. Plöck 48-50

Quartier 31

- gestalterische Einbindung der Baukörper in das freiraumplanerische Gesamtkonzept Friedrich-Ebert-Anlage (siehe unten)

Friedrich-Ebert-Anlage

- Neuaufteilung und Gliederung des Erschließungsraums Friedrich-Ebert-Anlage
- Gestaltung des öffentlichen Raums zum Stadtboulevard durch eine nördliche Baumreihe
- Realisierung breiter Fußgängerbereiche
- Parkierungsstreifen, alternativ Fahrradweg nach Westen
- Integration einer schienengebundenen ÖPNV-Trasse
- Neubau mit unterschiedlichen Nutzungsmöglichkeiten
- Realisierung von Parkierungsmöglichkeiten
- Neugestaltung eines öffentlichen Parks

Quartier 33

- Ergänzung der Hinterhofbebauung der Sandgasse zur räumlichen Fassung des Theaterplatzes
  Hauptstraße 114, Sandgasse 6
- stadtbildverträgliche Neugestaltung/Strukturierung der Süd-, Ost- und Westfassade des Kinosaals
- Rückbau Innenhof Kino auf Erdgeschossniveau, Begrünung und Belebung des Innenhofs
- Umbau Dachform und Rückbau von Geschossen Hinterhaus Sandgasse 10
- Neugestaltung des Theaterplatzes, Gliederung durch leicht angehobenes baumbestandenes Feld, räumliche Fassung des rückwärtigen Bereichs durch Pergola

3.2.1 Fassadengestaltung und Stadtbild

Die Heidelberger Altstadt ist durch die spätmittelalterliche und barocke Struktur des Stadtgrundrisses und durch eine Vielzahl von Einzelgebäuden gekennzeichnet. Dies verleiht ihr im Grund- und Aufriss eine Feinkörnigkeit und maßstäbliche Gliederung, die heute noch die Lebens- und Arbeitswelt der damaligen Zeit in den Bauten ablesbar macht.

Es geht bei der Sanierung der Altstadt einerseits um die äußere Gestalt der Gebäude, andererseits jedoch auch um die Möglichkeiten, sie heutigen Bedürfnissen entsprechend funktionsgerecht zu nutzen. Wachstum und Entwicklung war in historischer Zeit ein harmonisches Einfügen, Austauchen und Weiterentwickeln von einzelnen Elementen, sprich Gebäuden, im Rahmen der die Baugestalt im wesentlichen bestimmenden handwerklichen Tradition.

Heute ist die Altstadt Teil einer flächenmäßig weit größeren Stadtlandschaft und hat sich in Teilen von ihrer mittelalterlichen Gestalt entfernt. Ursachen dieser Entwicklung waren:

- die Ansiedelung von Nutzungen in der Altstadt, die in ihrer Größe und Struktur und der durch sie bedingten funktionellen Erfordernisse den Rahmen der mittelalterlichen/barocken Struktur sprengen
- die Auswirkungen des motorisierten Individualverkehrs mit Anspruch einer totalen Fahrerschließung
- das Ende einer überwiegend handwerklich geprägten, von einer einheitlichen Detailausbildung bestimmten Bautradition und die neuen Möglichkeiten einer modernen Bautechnik mit einer Unzahl möglicher Details, Materialien, Konstruktionen und dadurch altstadtfremden Gestaltwerten
- ein mangelndes Verständnis für traditionelle Werte, wie Unverwechselbarkeit, Maßstäblichkeit, baulicher Gleichklang, Naturverbundenheit; für die „modernen“ Ansprüche stehen Begriffe wie Geradlinigkeit, Sauberkeit, Zweckdienlichkeit, Aufmerksamkeit, Flächengröße und Rendite

Den nachteiligen Auswirkungen dieser Entwicklungen gilt es durch geeignete Maßnahmen entgegen zu treten, um die Altstadt entsprechend ihrer Bedeutung als Kern der Stadt, als Zentrum von Handel, Dienstleistung, Wohnen, Verwaltung und Kultur in ihrer Unverwechselbarkeit funktionsfähig und benutzbar zu erhalten.

Im Folgenden sollen stichwortartig die stadtbildprägenden Elemente einzelner Gebäude aufgeführt werden; dies geschieht nicht abschließend, soll aber die wesentlichen Kategorien und Kriterien aufzeigen:

Maßstäblichkeit und Proportionen, Stellung der Baukörper, Gebäudezonung, Dachform, Dachgestalt und Dachaufbauten, Traufhöhe, Traufe und Ortgang, Öffnungen für Fenster, Türen, Tore sowie Elemente für Werbung, Sonnenschutz etc.

Im Sanierungskonzept Altstadt IV gibt es im Plan „Baugestaltung und Maßnahmen“ ein Planzeichen „Umgestaltung der Fassade/Umgestaltung der Erdgeschosszone“ für Gebäude, die bezüglich der oben dargestellten Stichworte Mängel aufweisen.

Umgestaltung der Fassade:
Diese Gebäude zeigen Mängel bezüglich der Einbindung in das Stadtbild. Dies betrifft überwiegend Maßstäblichkeit, Geschossigkeit, Gliederung und Proportionen der Fassade und Fassadenmaterial; Verbesserungs- und Lösungsvorschläge können nur individuell für jedes Gebäude entwickelt werden. Bei der Überarbeitung der Fassaden sollen jedoch grundsätzlich folgende Gliederungselemente Berücksichtigung finden bzw. vom Planer eingesetzt werden:

1. für die Horizontale

- Fassadengliederung in Sockel, Erdgeschoss, Obergeschosse, Dach,
- Gebäudesockel bzgl. Geschlossenheit und Materialwahl.
- ggf. Sockelgeschoss, entsprechend dem Habitus und der Bedeutung innerhalb der Reihe,
- Traufhöhe, orientiert an benachbarten Gebäuden,
- Nutzung(en) des Erdgeschosses mit Öffnungen und Blickbeziehungen innen/außen für Austausch und Maßstäblichkeit/Bezogenheit zwischen Fußgänger, Gebäude und öffentlichem Raum,

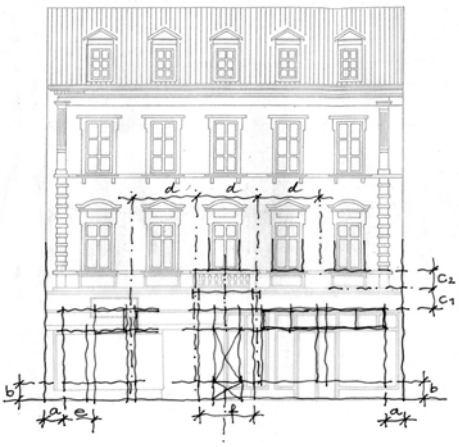
2. für die Vertikale

- Grobteilung der Fassadenflächen in Anlehnung an Parzellenbreiten in der Nachbarschaft,
- Feingliederung entsprechend Maß und Zahl von Achsen der umgebenden historischen Fassaden.

Umgestaltung der Erdgeschosszone:
Die gestalterischen Mängel bestehen überwiegend auch in der überformten Erdgeschosszone der historischen Gebäude. Großflächige Schaufenster sind in ihrer Größe und Gliederung nicht auf die Gesamtfassade abgestimmt. Werbeanlagen und Materialwahl sind altstadt-unverträglich; Verbesserungs- und Lösungsvorschläge können nur individuell für jedes Gebäude entwickelt werden. Grundsätzliche Gestaltungsprinzipien können schematisch anhand folgender Skizzen erläutert werden. Gestaltungsmittel sind dabei folgende bauliche Elemente:

a) die zwei „Füße“
b) der Sockel
c) das Sturz (c1)- und Brüstungs (c2)-feld über der Erdgeschossöffnung
d) die Achsen, nach Maß und Zahl
e) der Hauseingang
f) der zweite bzw. Ladeneingang

Grundzüge (Achsen) und Besonderheiten (Balkon, Risalit, Lisene u.ä.) der darüber liegenden Fassadenteile sollen in der Ausformung der Erdgeschossfassade einen angemessenen Niederschlag finden.



3.3 Erschließung und Stadträume

Die Ziele aus der Strukturanalyse und der vorbereitenden Untersuchung, Verkehrsströme und Verkehrsteilnehmer unterschiedlicher Qualität einerseits miteinander zu mischen, andererseits jedoch bei Unverträglichkeit zu trennen sowie eine Verkehrsentlastung der Altstadt durch abgestufte Verkehrshierarchien zu erreichen, kann über Teilschritte ermöglicht werden.

Der Plan „Erschließung und Stadträume“ zeigt als Zielplan das Erschließungskonzept sowie die Klassifizierung der öffentlichen Räume im anzustrebenden Endzustand.
In einem weiteren Plan „Maßnahmenpakete/Schemaschnitte“ werden die einzelnen Maßnahmen- und Umbauschritte als Maßnahmenpakete, zeitunabhängig, jedoch teilweise gegenseitig bedingt, dargestellt.

Es sind jeweils Maßnahmen zur Reduzierung der Verkehrsströme dargestellt, gleichzeitig werden Maßnahmen zur Entschärfung des Parkierungsproblems angeboten und für den Endzustand folgende Ziele formuliert.

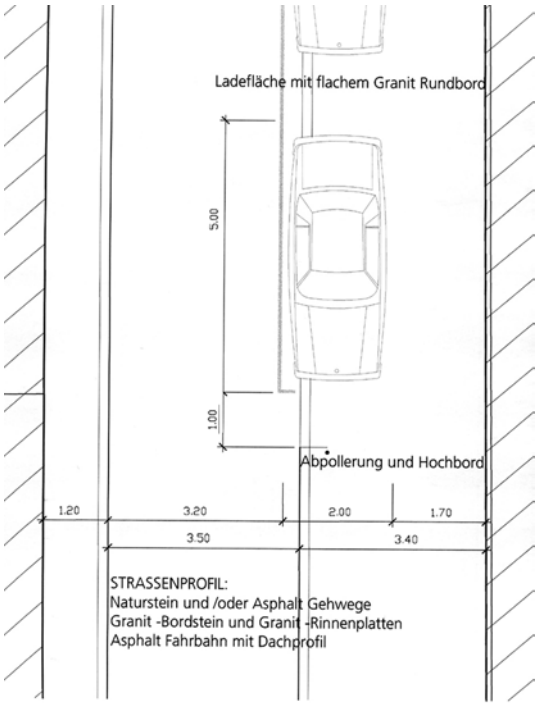
Reduzierung der Verkehrslast in der Plöck

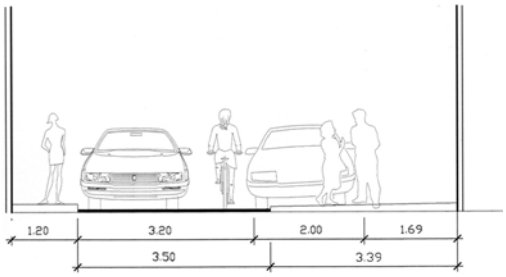
- Einschränkung der Längsdurchfahrbarkeit der Plöck für den motorisierten Individualverkehr durch die Erschließung über zwei Schlaufen:
  Nadlerstraße – Plöck – Friedrich-Ebert-Platz – Märzgasse
  Schießtorstraße – Plöck – Richtung Osten mit einer inneren Schlaufe Friedrichstraße – Landfriedstraße – Märzgasse

- eine weitere MIV-freie Zone in der Plöck zwischen Sofienstraße und Nadlerstraße bietet Aufenthaltsqualitäten für Fußgänger und Radfahrer

- Fahrradstraße Plöck im Zweirichtungsverkehr

- das Parkhaus und die Tiefgarage Kaufhof werden direkt durch eine unterirdische Zufahrt von der Friedrich-Ebert-Anlage aus erschlossen





Grundriss / Schnitt Plöck, Ausschnitt Abschnitt 1,
(Bereich Sandgasse-Theaterstraße)
Entwurf: Stadtplanungsamt Stadt Heidelberg
Stand, August 2002

Verkehrsreduzierung in den Altstadtstraßen

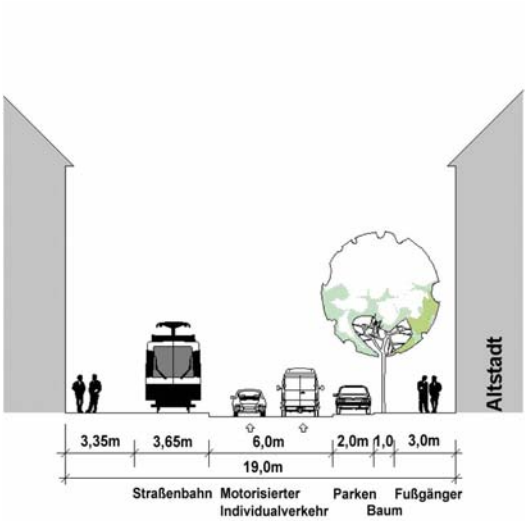
- Umgestaltung des öffentlichen Raums zu Mischflächen überwiegend ohne Parkierungsmöglichkeiten;
  mit eingeschränkten Parkierungsmöglichkeiten in der Landfriedstraße

- Erschließung des Individualverkehrs (Anlieger / private Parkierung / Anlieferung) über die Schleifenerschließung

Lösungen zum Parkierungsproblem

- dezentrale Parkierungsangebote für die Anwohner in den Quartieren durch Tiefgaragen, Gemeinschaftsgaragen, evtl. Parkregale und zusätzlich in der Tiefgarage Friedrich-Ebert-Anlage-Mitte

- neue Parkierungsanlagen mit öffentlichen Stellplätzen
  Tiefgarage Friedrich-Ebert-Platz (in Planung)
  Tiefgarage Friedrich-Ebert-Anlage-Mitte



Friedrich-Ebert-Anlage

- Aufwertung der Friedrich-Ebert-Anlage zum Stadtboulevard, mit einer Baumreihe, breiten Gehwegen, grüner Stadtbahntrasse und einer Parkanlage vor der Altstadt
  Durch eine Teilverlegung der Infrastruktur (Wasserleitung) wird eine altstadtseitige Baumreihe möglich.

  Schon in den vorbereitenden Untersuchungen war zusätzlich dazu die Aufteilung der Verkehrsarten in der Friedrich-Ebert-Anlage mit einem Südstrang für den Durchgangsverkehr und einem Nordstrang mit Altstadterschließungsverkehr im Richtungsverkehr und Option für Stadtbahntrasse sowie Radweg

nach Westen vorgeschlagen worden. Diese Überlegungen wurden im Zielkonzept weiter konkretisiert. Die derzeitige Beschlusslage des Gemeinderates bezüglich der Friedrich-Ebert-Anlage und der Stand der tangierenden Planungen legten es nahe, diese Überlegungen nicht im Sanierungskonzept darzustellen.

Schienengebundener ÖPNV

- Einbindung einer Stadtbahntrasse in den Straßenquerschnitt des Boulevard in der nördlichen Friedrich-Ebert-Anlage

Stadtplätze

- Die Platzanlagen des Friedrich-Ebert-Platzes, des Theaterplatzes sowie die Freiräume Märzgarten und Anna-Blum-Platz bilden Platzräume innerhalb der Altstadtstruktur. Mit der Realisierung der oben vorgeschlagenen Parkierungsanlagen werden diese vom ruhenden Verkehr befreit und bieten durch eine neue, nutzungsgerechte Gestaltung Aufenthaltsqualitäten für die Bevölkerung.
  Aufweitungen von Straßenräumen wie in der Plöck gegenüber der St. Anna Kapelle werden gestalterisch aufgewertet, um die Kapelle im Stadtraum wieder erfahrbar zu machen.

Fußwegeverbindungen

- Attraktivierung der Wegeverbindungen in der Altstadt durch Gestaltung der öffentlichen Räume

- Anbindung der Altstadt an den Gaisberg über Märzgasse – Friedrich-Ebert-Anlage
  Überwindung des Höhenunterschieds in Verbindung mit einem neuen Bauwerk

3.4 Realisierung der Erschließung

Das oben dargestellte Erschließungskonzept stellt den anzustrebenden Endzustand dar und kann durch partielle Umbauten im öffentlichen Raum, durch Änderung der Verkehrsführung und ergänzende Maßnahmen zur Entschärfung der Parkierungsproblematik realisiert werden.

Im Vordergrund steht das Erreichen einer hohen Aufenthaltsqualität in den öffentlichen Erschließungsräumen sowie den Frei- und Grünräumen durch Reduzierung des Verkehrs.
Die Maßnahmen können beispielsweise in folgender Reihenfolge realisiert werden:

- Ausbau und Umgestaltung der Plöck zur Fahrradstraße und Verkehrsberuhigung; Gliederung des Straßenprofils mit beidseitigem Gehweg und Fahrbahn; Einrichtungsverkehr MIV nach Osten bei gegenläufigem Fahrradverkehr (Grundlage: Planung Stadt Heidelberg, Abteilung Städtebau)

- Neuaufteilung des Querschnitts Friedrich-Ebert-Anlage: Neupflanzung einer Baumreihe auf der nördlichen Seite der Friedrich-Ebert-Anlage und Verbreiterung des Gehweges, Einbau einer möglichen Straßenbahntrasse (vgl. Straßenquerschnitt)

- Unterirdische Anbindung des Parkhauses Kaufhof von der Friedrich-Ebert-Anlage

- Verkehrsberuhigung der westlichen Plöck durch Sperrung für den MIV zwischen Sofienstraße und Nadlerstraße, nach Richtungsänderung des Verkehrs in der Nadlerstraße

Parallel zu den aufgelisteten Maßnahmen sollen die Altstadtstraßen nach und nach vom ruhenden Verkehr befreit und durch eine hochwertige Gestaltung zu Erschließungsräumen mit Aufenthaltsqualität umgebaut werden.

3.5. Kosten- und Finanzierungsübersicht mit Schwerpunkten

Ausgaben	**€**
Vorbereitung der Sanierung	
Kosten der vorbereitenden Untersuchungen	250.000
Kosten der weiteren Vorbereitung der Sanierung	300.000
Ordnungsmaßnahmen	
Grunderwerb	2.000.000
Bodenordnung	
Umzug von Bewohnern und Betrieben	250.000
Freilegung von Grundstücken	1.000.000
Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen	4.000.000
Sonstige Ordnungsmaßnahmen	50.000
Baumaßnahmen	
Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden in privatem Eigentum	5.300.000
Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden in Eigentum der Gemeinde	2.000.000
Gemeindebedarfs- und Folgeeinrichtungen	300.000
Sonstige Baumaßnahmen	50.000
Vergütung für Beauftragte	500.000
	16.000.000
Einnahmen	
Veräußerung von Grundstücken	2.000.000
Ausgleichsbeträge	1.000.000
	3.000.000
Beantragter Förderrahmen (ohne Grundstückskäufe und –verkäufe)	**13.000.000**

Schwerpunkte:

Friedrich-Ebert-Platz, Tiefgarage und Platzgestaltung
Straßenräume: Plöck, Theaterstraße, Friedrichstraße, Karl-Ludwig-Straße, Friedrich-Ebert-Anlage
Bebauung „Bunsen-Parkplatz“