

Dipl.-Ing. Johannes Gerstner • Freier Architekt • Theaterstrasse 7 • 69117 Heidelberg  
Telefon 0 62 21 – 16 35 05 • Telefax 0 62 21 – 16 86 94

**Bauvorhaben:** SAS Institute GmbH – Konzept für ein Bürogebäude mit Seminarnutzung  
Stiftweg 1, 69118 Heidelberg, ehem. Paulusheim

**Bauherr:** SAS Institute GmbH  
Neuenheimer Landstraße 28-30, 69120 Heidelberg

26.05.2006

## **Antrag auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Erschließungs- und Bebauungsplans**

**für ein Bürogebäude mit Seminarnutzung der Firma SAS Institute GmbH  
auf den Flurstücken 50993 und 50993/1; Stiftweg 1, 69118 Heidelberg**

### **Entwurf 2 „Expressiv“**

#### **Erläuterung zum Konzept:**

##### **▪ 1 Bisherige Situation:**

Bisher wird das Grundstück als Kinderheim mit entsprechenden Einrichtungen genutzt (Verwaltung/Büroflächen, Seminarräume, Wohnbereiche mit Gemeinschaftsräumen, Kapelle, Kantine, Gymnastik / Turnraum, Sportplatz, Spiel- und Freianlagen).

Die Sondernutzung erklärt sich städtebaulich durch die besondere Ecksituation des Grundstücks sowie durch eine mögliche Markierung des "Eingangs" zu Heidelberg.

Um der Eigenart des Grundstücks und dem denkmalgeschützten Ensemble des Haupthauses mit Gärtnerhaus und Hofanlage Rechnung zu tragen, wäre es sinnvoll, dem Gebiet auch weiterhin eine besondere Nutzung zuzuweisen. Im Flächennutzungsplan ist das Gebiet als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Nach §4 BauNVO sind in allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise auch nicht störende Gewerbetriebe sowie Verwaltung zugelassen.

##### **▪ 2 Baubeschreibung Entwurf 2 „Expressiv“:**

Für die Firma SAS EMEA soll ein neues Bürogebäude entstehen. Die Lage würde sich von Seiten der Infrastruktur anbieten, besonders da unweit bereits ein größeres Grundstück von der Firma SAS genutzt wird und dortige Einrichtungen (Casino) mitbenutzt werden können (eine Bushaltestelle).

Das denkmalgeschützte Paulusheim (2 Geschosse + Dachgeschoss) sowie das nebenan liegende Gärtnerhaus (2 Geschosse + Dachgeschoss) werden erhalten, saniert und in ein neues Konzept integriert. Das Paulusheim-Haupthaus soll wie bisher als Seminar-Verwaltungsgebäude genutzt werden. Äußere Umbauten sollen im Sinne des Denkmalschutzes nicht vorgenommen werden.

Die "neueren" Kinderwohnbauten sowie der Zwischenanbau im Gelenk werden abgerissen. Das Gästehaus und die vorhandene Mauer hinter dem Paulusheim als auch entlang der Strasse und der damit verbundene Geländeversprung bleiben erhalten.

**Bauvorhaben:** SAS Institute GmbH – Konzept für ein Bürogebäude mit Seminarnutzung  
Stiftweg 1, 69118 Heidelberg, ehem. Paulusheim

**Bauherr:** SAS Institute GmbH  
Neuenheimer Landstraße 28-30, 69120 Heidelberg

---

Auf dem Grundstück 50993/1 sollen 2 dreigeschossige Gebäudeflügel unterschiedlicher Länge mit einer verbindenden Glashalle in die bestehende Grünanlage eingebunden und ordnen sich dem Hauptgebäude (Paulusheim) proportional unter. Diese werden an einen viergeschossigen „Kopfbau“ im Westbereich des Grundstücks angebunden, der sich zur Ziegelhäuser Landstraße orientiert und im Untergeschoss mit einem neuen Eingangsvorplatz öffnet.

Das nördliche Längsgebäude nimmt die Verdrehung des Paulusheims zur Straße auf. Es geht damit auf den Bestand ein und fügt sich mit dem zweiten Flügel in das Gesamtfreiflächenkonzept ein.

In allen Gebäudeteilen des Neubaus sollen Büros und zugehörige Neben- und Lagerräume entstehen.

Das neue Bürogebäude könnte im Kontrast mit dem dominanten "alten" Paulusheim" einen städtebaulich interessanten Städteingang darstellen. Ein solcher ist bisher aus Richtung Neckargemünd nicht spürbar ausgebildet.

▪ **3 Art und Maß der der baulichen Nutzung:**

Die Grundflächenzahl des bestehenden Paulus - Kinderheims (50993 + 50993/1) beträgt 0.2, die GFZ 0.5.

Mit dem Entwurf soll auf den vorhandenen Baumbestand eingegangen werden, um diesen so gering wie möglich zu beeinträchtigen.

Geländeabgrabungen ermöglichen eine bessere Ausnutzung.

Um bei einer möglichst gering überbauten Fläche eine wirtschaftliche Bebauung mit den nötigen Arbeitsplätzen zu erzielen ist eine 3 - 4 geschossige Bebauung nötig. Die Gebäude passen sich in Ihrer Kubatur dem Haupthaus an.

Die Obergrenze nach §17 BauNVO für allgemeine Wohngebiete ist wie folgt festgesetzt: GRZ: 0.40; GFZ: 1.60. Die vorgeschlagene Bebauung soll unter diesen Grenzwerten liegen.

▪ **4 Traufe, First, Dachform:**

Die Neubebauung soll, um die Gesamthöhen reduziert zu halten, Flachdächer oder flachgeneigte Gründächer erhalten. Die Art der Nutzung als auch die gewünschte Anpassung der Gebäude in Bezug auf das Haupthaus und die städtebauliche Ecksituation rechtfertigen eine walmdachabweichende Dachform der Neubauteile.

Dipl.-Ing. Johannes Gerstner • Freier Architekt • Theaterstrasse 7 • 69117 Heidelberg

Telefon 0 62 21 – 16 35 05 • Telefax 0 62 21 – 16 86 94

**Bauvorhaben:** SAS Institute GmbH – Konzept für ein Bürogebäude mit Seminarnutzung  
Stiftweg 1, 69118 Heidelberg, ehem. Paulusheim

**Bauherr:** SAS Institute GmbH  
Neuenheimer Landstraße 28-30, 69120 Heidelberg

---

▪ **5 Naturschutzgebiet:**

Das Naturschutzgebiet vom 15.01.1973 erstreckt sich über ein extrem großes Gebiet. Die Bebauung soll auf den bestehenden Baumbestand größtmöglich reagieren.

▪ **6 Bebauung innerhalb der 20,00m Linie**

Um vor genannte Ziele zu erreichen (Art und Maß der baulichen Nutzung + Naturschutz), überschreitet die vorgeschlagene Bebauung stellenweise die 20.00m Linie, die das Straßenbauamt festlegt. Dabei ist zu beachten, daß ein Geländeversprung von ca. 2.50 - 4.00m die Straßenebene (L534) von der Geländeebene trennt. Dieser sollte für sich bereits die nötigen Anforderungen erfüllen. Zudem ist in näherer Umgebung bereits Bebauung (auch neuerer Entstehung) vorhanden, die straßenbündig verläuft oder die 20,00m Linie nicht einhält.

▪ **7 Abriss der bestehenden Wohngebäude – Neubau:**

Ein Erhalt der vorhandenen sanierungsbedürftigen (<- Verkaufsgrund bisheriger Besitzer) Kinderwohngebäude (Baujahr:1962) ist unwirtschaftlich und im Sinne einer Büronutzung nicht denkbar. Die bestehenden Gebäude sind in einem ungenügenden Bauzustand und in schlechtem entwurflichem Bezug zu dem denkmalgeschützten Haupthaus.

Die überbaute Fläche im Bestand beträgt 1625m<sup>2</sup>. Eine im Entwurf vorgeschlagene Bebauung wird eine Fläche von ca. 2000-2200m<sup>2</sup> im Erdgeschoss beanspruchen.

▪ **8 Tiefgarage und Stellplätze**

Um die unbebaute Grundfläche als Grünfläche beizubehalten und zugleich die nötige Anzahl an Stellplätzen vorzusehen soll der überbaute Teil mit einer Tiefgarage unterkellert werden. Die Zufahrt soll von der L534 "In der Neckarhelle" in Verbindung mit dem Haupteingang erfolgen.

Unter den neuen Gebäuden ist es eine Parkgarage für ca. 50-70 Stellplätze sowie Technik- und Lagerräume geplant. Erschlossen wird die Garage durch eine Zufahrt von der Landstrasse aus seitlich am „Kopfbau“.

**Bauvorhaben:** SAS Institute GmbH – Konzept für ein Bürogebäude mit Seminarnutzung  
Stiftweg 1, 69118 Heidelberg, ehem. Paulusheim

**Bauherr:** SAS Institute GmbH  
Neuenheimer Landstraße 28-30, 69120 Heidelberg

---

## ▪ **9 Höhenentwicklung / Topographie**

Die Höhen entwickeln sich wie folgt:

Die L534 liegt ca. 3.00-5.00m höher als die Wasseroberfläche des Neckars. Ca. 4.00-6.00m darüber, durch eine Sichtbeton-Mauer getrennt liegen die Grundstücke 50993 und 50993/1.

Weitere ca. 2.00m-7.00m darüber, über eine Stützmauer höhenversetzt liegen die Grundstücke 50998-50998/4 der angrenzenden Nachbarn.

Der Neubau würde der darüber liegenden Nachbarbebauung eingeschossig in Erscheinung treten. In Bereichen wäre ein ungestörter Blick Richtung Neckar gewährleistet.

## ▪ **10 Erschließung**

Die fußwegige Erschließung wird von der L534 über einen Vorplatz auf Straßenebene auf das Gelände geführt und über eine Treppe, bzw. behindertengerechtem Aufzug in die eigentliche Erdgeschossenebene geführt.

Die bisherige Zufahrt zu dem Grundstück bleibt erhalten, wird allerdings um ständigen Verkehr und daraus Lärm im rückseitigen Bereich zu vermeiden nur als Neben-, bzw. Notzufahrt benutzt.

Die eigentliche Zufahrt ist an den Vorplatz angegliedert, so daß nur ein einziger Versprung in der vorhandenen Mauerebene und somit eine Einfahrt geschaffen werden muss.

Von der Zufahrt geht seitlich die Einfahrt in die Tiefgarage ab, deren Öffnung dadurch, vom Neckar aus nicht störend in Erscheinung tritt.

## ▪ **11 Energetisches Konzept**

SAS Institute GmbH plant aus eigenem Anspruch und als Beitrag zum Heidelberger Klimaschutz die Umsetzung eines Bürogebäudes mit innovativsten energetischen Techniken.

Außer aktiver und passiver Solartechnologie, besten Wärmedämmtechniken und – Standards sowie Kühltechnologien wie Betonkernaktivierung usw. werden auch der Einsatz von Windkraft, Wärme - Kraftkoppelung mit Blockheizkraftwerk oder alternative Brennstoffe wie Pellets untersucht.