



Heidelberg



Heidelberg Bergheim

**„Quartier Poststraße“
Städtebaulicher und freiraumplanerischer
Ideenwettbewerb**



Ausloberin

Stadt Heidelberg
Stadtplanungsamt
Palais Graimberg . Kornmarkt 5
69117 Heidelberg
www.heidelberg.de

Ansprechpartnerin:
Eva Witt
Abteilung Städtebau und Campus
Heidelberg, 20. April 2023

Inhalt

A Anlass und Ziele

B Wettbewerbsgebiet

- 1 Bergheim Ost im Stadtgebiet Heidelberg
- 2 Geschichte des Areal
- 3 Das Gebiet und die umliegenden Strukturen

C Grundlagen und Aufgabenstellung

- 1 Übergeordnete formelle Planungen
- 2 Bestehendes Planungsrecht
- 3 Aufgabenfeld Städtebau
- 4 Aufgabenfeld Freiraumstrukturen & Vernetzung
- 5 Aufgabenfeld Klimaschutz / Klimaanpassung, Nachhaltigkeit und Energie
- 6 Aufgabenfeld Erschließung und Mobilität

D Verfahren / Auslobungsbedingungen



Abbildung oben:
Gebäude der Sparkasse
Blick von Poststraße

Abbildung Mitte:
Gebäude der Volksbank
Blick von Poststraße

Abbildung unten:
Carré mit Menglerbau
Blick vom Parkplatz

Am östlichen Ende der Kurfürsten-Anlage entstand auf dem Gelände des früheren Heidelberger Hauptbahnhofes nach dessen Verlegung und Abbruch in den 60er Jahren die heutige Bebauung mit ihren derzeitigen Nutzungen: Dienstleistung und Verwaltung im südwestlichen Bereich sowie Geschäfts-, Dienstleistungs- und Wohnnutzung in Richtung Rohrbacher Straße. Zwischen den Gebäuden und der Poststraße entstand eine Tiefgarage inklusive Umfahrung, die auch oberirdisch weitestgehend mit einem Parkplatz belegt ist.

Mit dem Neubau der beiden Hauptstellen für Sparkasse und Volksbank am Europaplatz in der Bahnstadt werden diese Nutzungen an der Kurfürsten-Anlage weitgehend aufgegeben. Ebenso gibt es Überlegungen seitens der Eigentümerin der Liegenschaften des östlichen Bereichs, sowohl Nutzungsspektrum als auch die Verteilung der Baumasse fort- oder neu zu entwickeln.

Um das Areal städtebaulich insgesamt neu zu ordnen und für die Liegenschaften zeitnah Entwicklungsmöglichkeiten zu schaffen wird für den gesamten Bereich dieser städtebauliche Ideenwettbewerb durchgeführt.

Die Ergebnisse des Wettbewerbes werden Grundlage für einen neu aufzustellenden Bebauungsplan, ggf. für Teilbebauungspläne. Dieser schafft letztendlich das erforderliche Planungsrecht für die weitere Entwicklung, Neuordnung und Stärkung dieses Quartiers im Zentrum von Heidelberg.

Wesentliche Ziele hierbei sind:

- Entwicklung eines urbanen, lebendigen und durchmischten Quartiers mit Arbeitsstätten, Geschäften, Gastronomie und innerstädtischem Wohnraum mit unterschiedlichen Wohnangeboten
- Anpassung der Baumassen mit differenzierter Höhenentwicklung und nutzungsentsprechender Ausformulierung
- Schaffung von attraktiven, klimaangepassten und ökologisch wertvollen Freiräumen / eines dauerhaft angelegten Quartiersparks mit unterschiedlichen Gestaltungsansprüchen, Erhalt der Platanen entlang der Kurfürsten-Anlage, sowie attraktiven Wegebeziehungen mit Anknüpfungspunkten zu den umliegenden Bereichen
- Einbeziehung von publikumswirksamen Nutzungen in den Erdgeschosszonen mit attraktiven Übergangszonen zwischen den Gebäuden und Außenbereichen
- Ganzheitliche Betrachtung der Themen Energieeffizienz, graue Energie, Urban Mining, erneuerbare Energien und Ressourcenschonung
- Vorbereitung auf weniger motorisierten Individualverkehr, Verlagerung auf den Umweltverbund und den verstärkten Einsatz von erneuerbaren Energien auch im Bereich Mobilität

1 Bergheim Ost im Stadtgebiet Heidelberg

Heidelberg liegt im Übergang zwischen oberrheinischer Tiefebene und Odenwald am Austritt des Neckars in die Talsohle. Mit ca. 109 km² und rund 160.000 Einwohnern ist Heidelberg neben Mannheim und Ludwigshafen eines der drei Oberzentren in der Metropolregion Rhein-Neckar.

1196 erstmals urkundlich erwähnt, wird Heidelberg im 13. Jahrhundert nach Plan angelegt. Nicht zuletzt mit der Gründung der Universität 1386 - heute die älteste Hochschule Deutschlands - beginnt die Blütezeit Heidelbergs als Hauptstadt der Kurpfalz. 1945 wird Heidelberg ohne größere Zerstörungen von amerikanischen Streitkräften eingenommen und später zum Hauptquartier der US-Armee und der NATO. Mit Abzug der US-Armee und Freiwerden der Konversionsflächen ist Heidelberg im Wachstum und Wandel. Seit der Entwicklung des ehemaligen Güterbahnhofs westlich des Hauptbahnhofs zählt Heidelberg insgesamt 15 Stadtteile.

Rund 13,9 Millionen Gäste aus aller Welt besuchen die Stadt am Neckar pro Jahr. Auch die Bevölkerung ist international: Rund 56.000 Menschen mit Migrationshintergrund aus etwa 180 Ländern sind in Heidelberg zuhause - viele davon sind Wissenschaftlerinnen, Wissenschaftler und Studierende. Die Stadt bietet Arbeitsplätze für 117.500 Erwerbstätige. An den fünf Hochschulen Heidelbergs studieren etwa 39.000 Studierende.



Abbildung links:
Schwarzplan
Stadtgebiet Heidelberg mit
Kennzeichnung des Stadtteils
Bergheim inklusive Wettbewerbs-
gebiet

Quelle: Stadt Heidelberg

Neben der Altstadt ist Bergheim Teil des Hauptgeschäftszentrums der Innenstadt. Zahlreiche Dienstleister, Hotels, Gastronomie und Handwerksbetriebe prägen den urbanen Stadtteil, der mit rund 128 Hektar einer der traditionsreichsten Dienstleistungs- und Gewerbestandorte Heidelbergs ist.

Urkundlich erwähnt wird das fränkische Dorf "Bergeheim" erstmals 769 nach Christus und ist damit älter als die Stadt Heidelberg. Der heutige Stadtteil Bergheim entwickelte sich mit der Eröffnung des Heidelberger Hauptbahnhofs Mitte des 19. Jahrhunderts, der die Ansiedlung von Industrie am Bahngelände sowie den Bau zahlreicher Hotels in der Nähe nach sich zog.

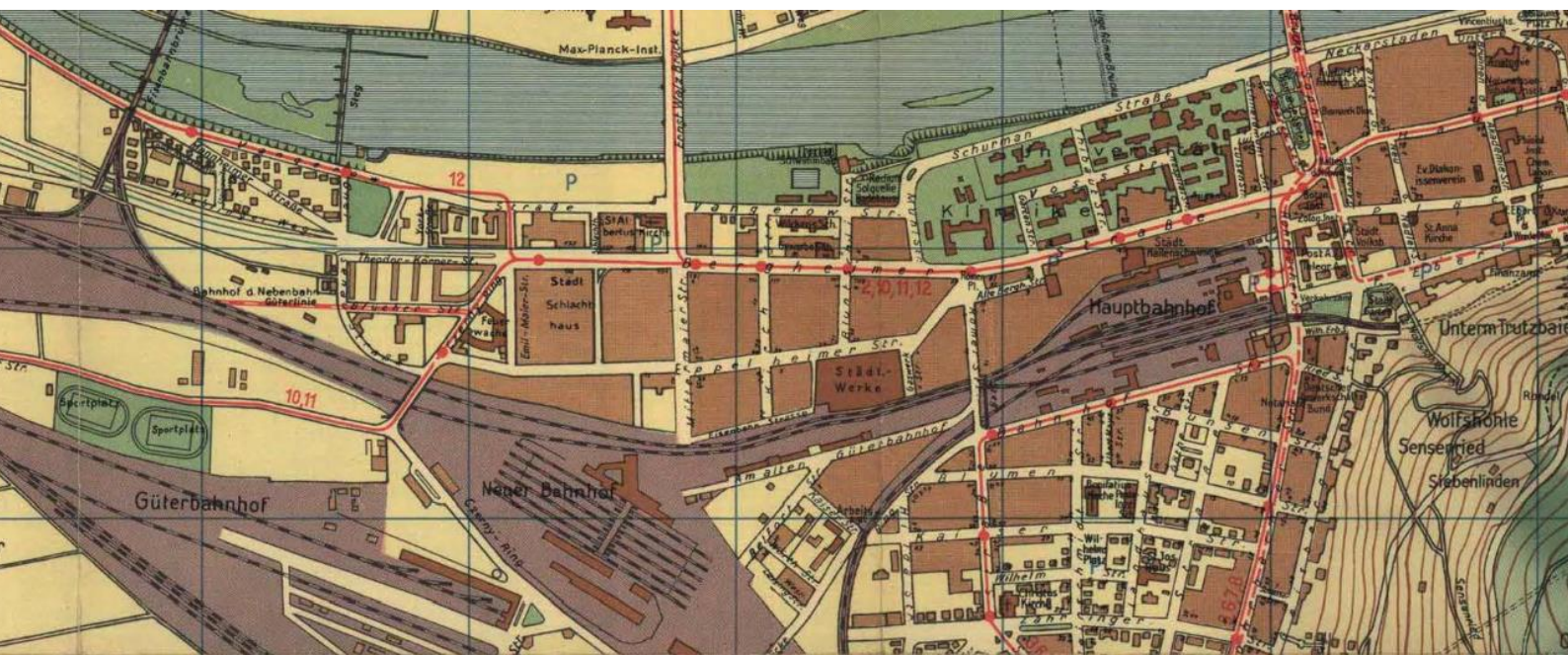
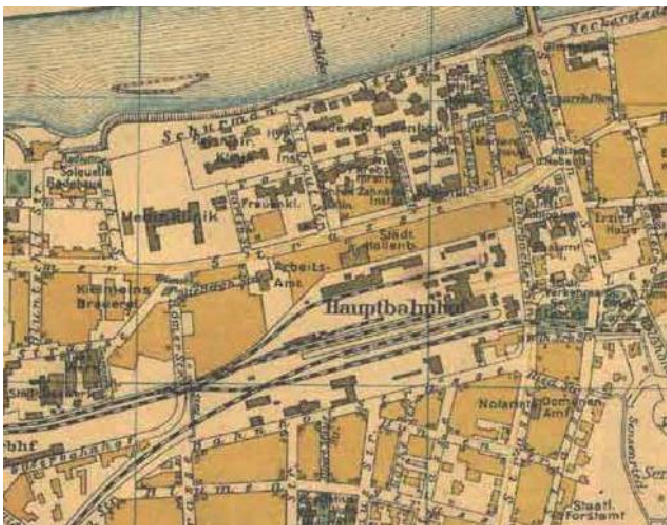
In den 1990er Jahren begann im Stadtteil ein Umstrukturierungsprozess. Durch die Umsetzung der Ziele des Stadtteilrahmenplans, die Umnutzung früherer Gewerbeflächen als auch durch den 2004 begonnenen sukzessiven Umzug des Universitätsklinikums aus Bergheim ins Neuenheimer Feld sind attraktive Wohnquartiere entstanden. Aus dem ehemaligen Arbeiterwohnort und Industriestandort ist ein dynamischer, kreativer und familienfreundlicher Stadtteil geworden, in dem außerdem gesamtstädtisch bedeutsame Nutzungen wie die Stadtbücherei, die Musik- und Singschule, das Interkulturelle Zentrum und ein Kreativwirtschaftszentrum zu finden sind.

Die 7.200 Stadtteilbewohnerinnen und -bewohner schätzen die zentrale Lage, die vielfältigen kulturellen, sozialen und gastronomischen Angebote, die kurzen Wege und die hervorragenden Verkehrsanbindungen.

2 Geschichte des Areals

1840 wurde in Heidelberg ein Kopfbahnhof als Endpunkt des ersten Streckenabschnittes der in Mannheim beginnenden Badischen Hauptbahn eröffnet. Der Bahnhof lag zwischen der heutigen Poststraße und der Bahnhofstraße. Zu Beginn des 20. Jahrhunderts war rund um den Bahnhof mit Bergheim im Norden und der heutigen Weststadt im Süden eine geschlossene Bebauung entstanden, die eine Erweiterung des Bahngeländes verhinderte. Zugleich beeinträchtigte der Bahnhof die städtebauliche Entwicklung der Stadt. Dementsprechend begannen die Planungen für die Bahnhofsverlagerung hin zum heutigen Standort am Willy-Brandt-Platz, der im Dezember 1952 eingeweiht wurde.

Im Juli 1956 wurde die Straßenbahnstrecke durch die Kurfürstenanlage, die den heutigen Hauptbahnhof mit dem Bismarckplatz verbindet, eröffnet. Die Bebauung entlang der Kurfürstenanlage und der Fläche des ehemaligen Hauptbahnhofs erfolgte schrittweise, dabei entstanden insbesondere Verwaltungsbauten (Landratsamt, Landgericht, etc.). Anfang der 1960er Jahre wurde am Ort des früheren Hauptbahnhofs das heutige „Carré“ und die westlich anschließenden Gebäude von Volksbank und Sparkasse errichtet. Prägnant in diesem Ensemble ist der sogenannte „Menglerbau“ (nach seinem Erbauer Jakob Wilhelm Mengler), das erste Wohnhochhaus in Heidelberg und bis heute das einzige im Stadtzentrum.



3 Das Gebiet und die umliegenden Strukturen

Das innerstädtische Quartier im östlichen Bergheim der Stadt Heidelberg mit Nahversorgungsfunktion auch für die angrenzenden Bereiche liegt im Schnittbereich der Stadtteile Altstadt und Weststadt.

Eingefasst von der Kurfürsten-Anlage im Süden, der Poststraße im Westen und Norden sowie der Rohrbacher Straße im Osten und der unmittelbaren Nähe zum Bismarckplatz als wichtiger verkehrlicher Knotenpunkt ist das Quartier verkehrlich hinreichend angebunden. Damit einher geht jedoch auch eine hohe Belastung durch Verkehrsemissionen, insbesondere durch Verkehrslärm ([siehe Lärmaktionsplanung Heidelberg](#)).

Das Wettbewerbsgebiet mit ca. 2,6 ha umfasst die Liegenschaften Sparkasse, Volksbank und die nördlich anschließende Tiefgarage mit Parkplatz, das „Carré“ mit seinem Hochpunkt („Menglerbau“) im östlichen Bereich sowie öffentliche Straßenverkehrsflächen im Eigentum der Stadt.

Geprägt von Gebäuden aus den 1960er Jahren findet sich im Osten des Quartiers (Carré) bereits heute ein Nutzungsmix aus Wohnen, Dienstleistung, Einzelhandel und Gastronomie, während der westliche Bereich mit den beiden Bankgebäuden homogen genutzt ist. Der unbebaute Freiraum dient im Bestand nahezu vollständig dem fließenden und ruhenden Verkehr. Im Jahr 2018 erfolgte eine freiraumplanerische Maßnahme entlang der nördlichen Poststraße mittels neuer Beläge, einzelner Hochbeete, Sitzmöglichkeiten und Fahrradständern – eine positive Aufwertung mit weiterem Optimierungspotential.

Das Quartier liegt am östlichen Ende der Kurfürsten-Anlage, eine der zentralen innerstädtischen (Verkehrs- und Grün-) Achsen. Sie verbindet nicht nur die Altstadt mit dem Hauptbahnhof und der dahinterliegenden neuen Bahnstadt in Ost-West-Richtung, sie ist ebenso Schnittstelle zwischen den Stadtteilen Weststadt und Bergheim. Durch ihren breiten Querschnitt, die sich fortlaufend entwickelnde Bebauung mit urbanen Nutzungen und den beidseitig üppigen Bestand an Platanen hat diese Achse Boulevardcharakter, den es zu stärken und fortzuentwickeln gilt.

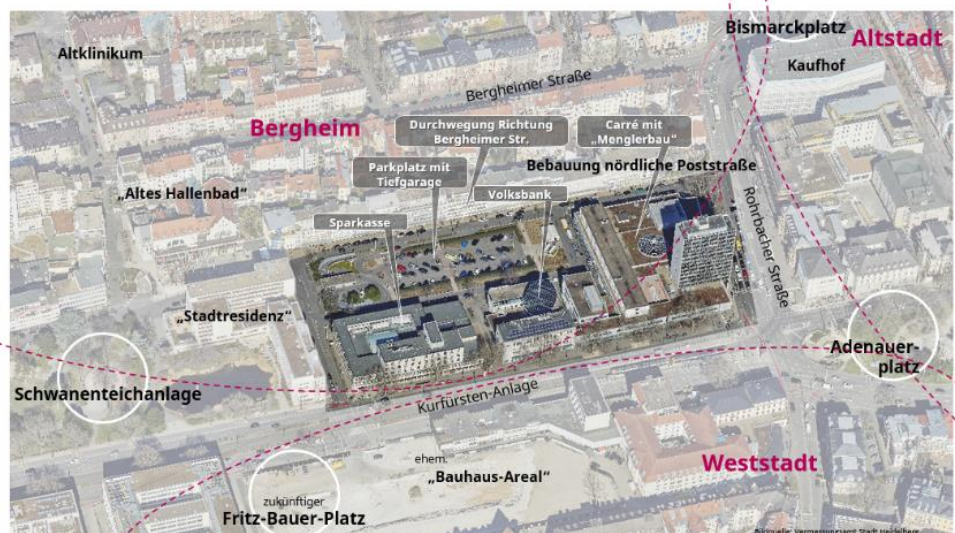
Abbildung linke Seite oben:
Bergheim 1929

Abbildung linke Seite Mitte:
Bergheim 1925 und
Badischer Bahnhof 1840

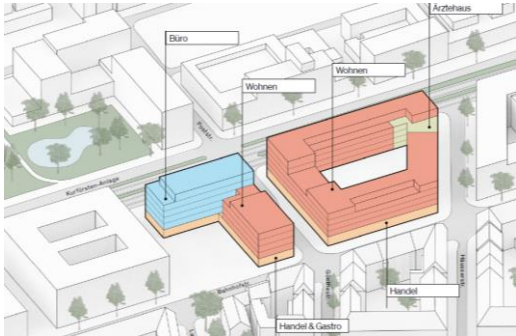
Abbildung linke Seite unten:
Bergheim 1952

Abbildung rechts:
Nutzungen und Orte
im und um das Quartier

Quelle: Stadt Heidelberg



Auf der gegenüberliegenden Seite der Kurfürsten-Anlage in der Weststadt entsteht derzeit ein neues Wohn- und Geschäftshaus auf dem Areal des ehemaligen Bauhaus Baumarktes sowie ein öffentlicher Platz unmittelbar am Amtsgericht. Grundlage für die Gestaltung des neuen „Fritz-Bauer-Platzes“ ist der Entwurf des Mainzer Büros Bierbaum Aichele, der als Sieger aus einer 2022 durchgeführten Mehrfachbeauftragung hervorging.



Abbildungen links: Städtebauliches Konzept Neubebauung ehem. Bauhaus-Areal (Stand Juli 2022), daneben Visualisierung Fritz-Bauer-Platz (Stand April 2022)

Quelle: Blocher GmbH (links), Bierbaum.Aichele-landschaftarchitekten Part.GmbH (rechts)

Im Westen gegenüber der heutigen Tiefgaragenausfahrt in der Poststraße entstand 2008 die „Stadtresidenz“. Sie beherbergt neben Wohnen für Seniorinnen und Senioren einen Discounter sowie ein Restaurant im Erdgeschoss. Die dahinterliegende „Schwanenteichanlage“, eine zentrale und belebte Parkanlage ursprünglich aus den 60er Jahren, wurde 2015 in den heutigen Zustand umgestaltet. Eingebettet in diesen Grünraum liegt die Stadtbücherei, Treffpunkt zum Lesen und Arbeiten für Jung und Alt aus dem gesamten Stadtgebiet, Veranstaltungsort mit gastronomischem Angebot im „LiteraturCafé“.

Nördlich der Stadtresidenz liegt das „Alte Hallenbad“ (Jugendstilgebäude von 1906) – heute ein Ort für Einzelhandel, Gastronomie und Ausstellungen mit einem tieferliegenden Vorplatz, der insbesondere durch seine gastronomische Nutzung die Poststraße belebt.

Die kleinteilige und gemischt genutzte Bebauung entlang der Poststraße (Handel und Gastronomie, Dienstleistung, Wohnen) setzt sich Richtung Norden fort, wo entlang der urbanen Bergheimer Straße auch gründerzeitliche Strukturen zu finden sind. Auf Höhe Poststraße Nr. 18-20 ist die Durchwegung dieses Blocks zur Bergheimer Straße möglich, deren Nutzung neben dem Wohnen in den oberen Geschossen von Dienstleistung, Einzelhandel und Gastronomie bestimmt ist. Zudem befindet sich in der Bergheimer Straße eine weitere Straßenbahntrasse.

Im Osten grenzen unter anderem mit der Commerzbank, der Deutschen Bank, dem Deutsch-Amerikanischen Institut und der Hauptpost großflächige Nutzungsstrukturen aus unterschiedlichsten baulichen Epochen sowie großflächige Einzelhandelsstrukturen an.

Während die Höhenentwicklung der Gebäude mit zwei bis sieben Geschossen bei den großvolumigen Baukörpern auf Seite der Kurfürsten-Anlage, der vier- bis fünfgeschossigen Bebauung entlang der Poststraße und dem Hochpunkt an der Rohrbacher Straße sehr heterogen ist, bleibt die Topographie mit einem Höheniveau zwischen ca. 112,50-113,00 üNN - bis auf leichte Niveausprünge zwischen Straßenniveau Richtung Gebäude - relativ unbewegt.

Klimatische Situation

Im Stadtteil Bergheim ist das Klimatop „Innenstadt“ zu finden. Dies ist gekennzeichnet durch eine besonders starke Verdichtung, einen geringen Grünanteil und eine überdurchschnittliche Wärmebelastung. Die humanbioklimatische Situation wird in der Stadtklimaanalyse als „weniger günstig“ bezeichnet.

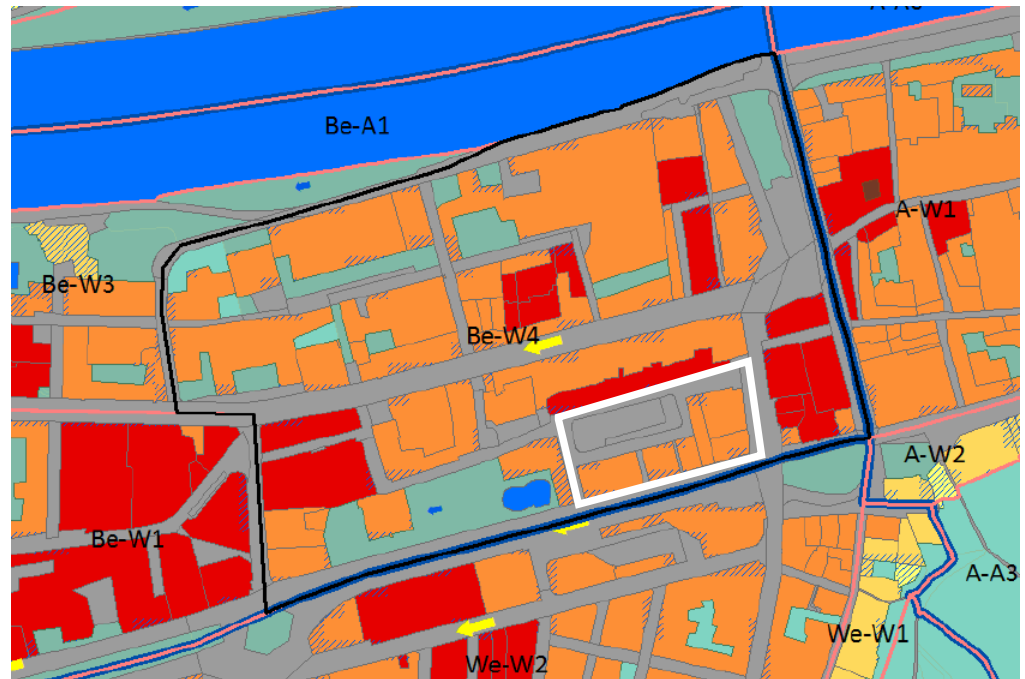


Abbildung rechts:
Wirkungsraum laut Stadtklimaanalyse
für die Stadt Heidelberg (Anhang B)

Quelle: Stadt Heidelberg

Die relativ dichte Blockrandbebauung Bergheims wird nur an wenigen Stellen durch Grünflächen unterbrochen. Im östlichen Bergheim stellen die Bergheimer Straße sowie die Kurfürsten-Anlage hochfrequentierte Hauptverkehrsachsen mit hohen Luftschadstoffbelastungen dar. Die wenigen Grün- und Freiflächen Bergheims weisen daher eine sehr hohe bioklimatische Bedeutung auf (z. B. Schwanteichanlage).

Messungen zeigen, dass West-Ost orientierte Straßenzüge als Ventilationsachsen fungieren, über welchen der Neckartalabwind bodennah durchgreifen kann. Zwar führt der Neckartalabwind bereits thermisch vorbelastete Luftmassen aus dem Altstadtbereich heran, was seine abkühlende Wirkung vor Ort deutlich schwächt, die Ventilationseffekte sind dennoch bioklimatisch und lufthygienisch vorteilhaft. Sie vermeiden langanhaltende Wärmestaus und vermehrte Luftschadstoffakkumulationen.

Aufgrund der klimatischen Situation sind der Erhalt und die Schaffung von Frei- und Grünflächen umso wichtiger. In bebauten Bereichen sind zusätzliche Maßnahmen notwendig, die zu einem günstigeren Eigenklima führen, wie eine Erhöhung des Grünvolumens (z. B. Dach- und Fassadenbegrünung, Straßenbegleitgrün und Baumpflanzungen) und – wo möglich – Entsiegelungsmaßnahmen.

Starkregengefahrenkarte

Die Starkregengefahrenkarten (SRGK) der Stadt Heidelberg wurden anhand des Leitfadens Kommunales Starkregenrisikomanagement in Baden-Württemberg erstellt. Die Karten sind ein zentrales Instrument, um die Gefahrenlage und mögliche Anpassungsmöglichkeiten zu identifizieren. Die Starkregengefahrenkarten gliedern sich in verschiedene Szenarien. Die beigefügte Karte stellt das „außergewöhnliches Szenario“ mit Niederschlägen von circa 50 bis 60 Millimeter in einer Stunde dar. Mit diesen Niederschlägen ist statistisch gesehen einmal in ca. 100 Jahren zu rechnen. Die Karte stellt die maximal auftretende Überflutungstiefe von jedem Ort innerhalb der drei Stunden Simulationszeit dar.

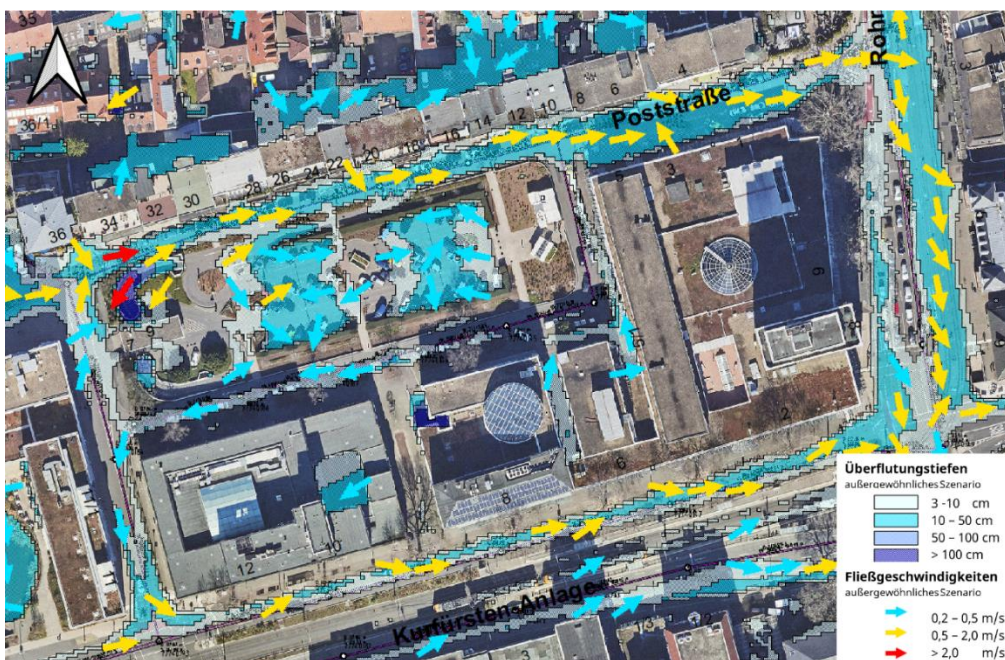


Abbildung links:
Starkregengefahrenkarte
(außergewöhnliches Szenario)
Höhenlagen: DGM 1x1m (2016)

Quelle: Stadt Heidelberg

1 Übergeordnete Planungen

Stadtentwicklungsplan

Der [Stadtentwicklungsplan](#) (STEP) Heidelberg 2015 ist Heidelbergs lokale Agenda, das Programm für eine nachhaltige Entwicklung. Er beschreibt Leitlinien und Ziele für verschiedene Handlungsfelder, über deren Stand der Umsetzung regelmäßig berichtet wird.

Für die Entwicklung des Quartiers „Poststraße“ stehen unter anderem folgende Ziele des STEPs im Fokus: „Straßen und Plätze als Lebensraum zurückgewinnen, Aufenthaltsqualität verbessern“, „Stärkere Funktionsmischung“, „Dichtere Bauformen“ und „Stadt der kurzen Wege und Verkehrsvermeidung fördern“. Aktuell wird der STEP als Stadtentwicklungskonzept fortgeschrieben. Für dieses Quartier kann mit der Weiterführung der bestehenden Ziele, ergänzt durch aktuelle stadtentwicklungspolitische Zielvorgaben (z. B. preiswertes Wohnen, Steigerung der Aufenthaltsqualität oder Umgang mit dem Klimawandel) gerechnet werden.

MRO

Seit Anfang 2020 wird ebenfalls das 1999 beschlossene [Modell Räumliche Ordnung \(MRO\)](#) fortgeschrieben. Mit Unterstützung durch Experten aus den Bereichen Landschaftsarchitektur und Städtebau entsteht eine fachübergreifende und vorsorgende Gesamtplanung für Heidelberg, die klare räumliche Entwicklungsleitlinien formuliert.

Für das Wettbewerbsgebiet sind wesentliche Leitlinien neben der doppelten Innenentwicklung und dem schonenden Umgang mit der Ressource „Boden und Fläche“ insbesondere auch Maßnahmen für den Klimaschutz und zur Klimaanpassung, multifunktionale Flächennutzung und Abbilden der oberzentralen Funktion. Durch Größe und Lage des Quartiers ist das MRO gleichzeitig ein wichtiger Baustein mit Potenzial für die Entwicklung der erweiterten Innenstadt, der Kurfürsten-Anlage sowie Bergheims.

Stadtteilrahmenplan Bergheim

Die Stadtteilrahmenpläne der Stadt Heidelberg treffen Aussagen zu Entwicklungschancen und -grenzen in den einzelnen Stadtteilen und dienen als Leitlinie und Entscheidungshilfe. Der Stadtteilrahmenplan Bergheim Teil 1 und 2 liegt mit seiner Aufstellung in 1994/1997 zwar deutlich über dem damals angedachten Zeithorizont, ist aber bis heute geprägt durch Brüche zwischen hochverdichteten Geschäfts- und Wohnquartieren, Bereiche flächenintensiven gewerblichen Nutzungen und stark frequentierten Verkehrsachsen. Die damals benannten Handlungsfelder sind Großteils auch heute noch aktuell, wie für das Quartier Poststraße die Stärkung der Wohnfunktion, Erhalt der Nutzungsmischung und Verbesserung der Grün- und Freiraumsituation.

rechte Seite

Abbildungen oben und Mitte links:
Blick in das Quartier Richtung Ost

Abbildung Mitte rechts:
Blick in die Poststraße Richtung West

Abbildung unten links:
Blick in die Raumbuge zwischen Volksbank und Sparkasse Richtung Nord

Abbildung unten rechts:
Blick Gehwegbereich entlang Volksbank und Sparkasse Richtung Ost

Quelle: Stadt Heidelberg



Einzelhandelsentwicklungskonzept

Heidelberg ist einer der attraktivsten Einzelhandelsstandorte in der Metropolregion Rhein-Neckar und übernimmt als Oberzentrum Versorgungsfunktion für das Umland. Zur Stärkung der Innenstadt und der Stadtteilzentren hat der Gemeinderat im März 2022 das [Einzelhandelskonzept](#) für Heidelberg beschlossen. Das Hauptgeschäftszentrum Innenstadt wird um den Bereich entlang der Kurfürsten-Anlage bis zum Hauptbahnhof erweitert. Hier können mittlere und größere Flächen für (neue) Konzepte des Einzelhandels entstehen, die das Angebot in der Altstadt erweitern. Das Wettbewerbsgebiet liegt im Kernbereich des Hauptgeschäftszentrums, welcher sich vom Universitätsplatz im Osten bis zum Alten Hallenbad im Westen erstreckt. Im Kernbereich liegt der Schwerpunkt im Einzelhandel auf Einkaufen und Erleben. Hier geht es neben dem Erhalt der funktionalen Dichte des Einzelhandels um die Vielfalt im Einzelhandel. Dementsprechend können hier Einzelhandelsbetriebe aller Größenordnungen (unter Beachtung der regionalen Verträglichkeit) und alle Sortimente Platz finden.

2 Bestehendes Planungsrecht

Das Quartier liegt im Bereich des seit 1971 rechtsgültigen Bebauungsplans „Weststadt – zwischen Kurfürsten-Anlage, Rohrbacher Straße und Poststraße und Landeszentralbank“, der auf Grundlage der Ergebnisse aus diesem städtebaulichen Wettbewerb ersetzt werden soll.

Bis auf den östlich angrenzenden Bereich wurden die umliegenden Strukturen in unterschiedlichen Zeiträumen überplant:

- Bebauungsplan „ehemaliges Bahngelände“, gültig nach Aufbaugesetz 1960
- Bebauungsplan Weststadt „Kurfürsten-Anlage“, rechtskräftig seit 2008
- Bebauungsplan Bergheim „Südlich der Poststraße - Teilbereich Landeszentralbank, rechtskräftig seit 2006
- Bebauungsplan Bergheim „Vorplatz Altes Hallenbad“, rechtskräftig seit 2011

Die Bebauungspläne können über den [„Stadtplan“](#) auf der Homepage der Stadt Heidelberg eingesehen werden.

3 Aufgabenfeld Städtebau

Dem Quartier kommt aufgrund seiner Lage am Auftakt / Endpunkt der innerstädtischen Hauptverkehrsachse Kurfürsten-Anlage, die die Stadteile Altstadt, Bergheim, Weststadt und Bahnstadt miteinander verbindet, eine besondere Bedeutung zu. Mit dieser zentralen Position im Stadtgefüge, den heute schon gemischten Nutzungen und der hervorragenden verkehrlichen Anbindung sind die besten Voraussetzungen gegeben, ein attraktives urbanes Stadtquartier zu schaffen, welches durch die geschickte Setzung der Baumassen und einer durchdachten Gestaltung der Freiräume auf die umliegenden Stadträume reagiert und diese miteinander verknüpft.

Da das Gebäude der Sparkasse nicht mehr den heutigen energetischen Standards entspricht und die Strukturen als Eigennutzer-Immobilie nicht für die angestrebten Nutzungen wirtschaftlich erhaltbar sind, wird von Abbruch und Neubauung ausgegangen. Zudem ist das Gebäude der Sparkasse statisch nicht zu ertüchtigen und steht nicht für ein Refurbishment zur Verfügung.

Das Gebäude der Volksbank soll perspektivisch neu gebaut werden, wird aufgrund des guten baulichen Zustandes jedoch zunächst einer Nachnutzung zugeführt werden.

Für den Bereich des Carrés mit seinem Hochpunkt („Menglerbau“) ganz im Osten des Quartiers sind sowohl der (Teil-)Erhalt mit Revitalisierung als auch eine Neubauung vorstellbar.

Im unbebauten Bereich befindet sich nördlich von Sparkasse und Volksbank eine dreigeschossige Tiefgarage, die im Bestand saniert wird. Nach der Sanierung steht sie weiterhin als öffentliches Parkhaus sowie zur Unterbringung der erforderlichen Stellplätze für die Nutzungen der Bebauung im westlichen Bereich des Quartiers zur Verfügung, möglicherweise mit unterirdischer Anbindung an den TB West. Neben der Sanierung sollen Zu- und Abfahrt der Tiefgarage auf der Westseite neu geordnet werden. Der oberirdische Parkplatz entfällt zugunsten einer neuen innerstädtischen und öffentlichen Grün- und Freifläche unter Beachtung der vertikalen Erschließungselemente der Tiefgarage. Der östliche Bereich verfügt bereits heute über eine eigene Tiefgarage. Auch zukünftig soll hier ein unterirdisches Stellplatzangebot zur Verfügung stehen. Weitere Tiefgaragenzufahrten als die genannten sind nicht möglich.

Eigentumsverhältnisse & Umsetzungsphasen

Aufgrund der Eigentumsverhältnisse und unterschiedlichen Umsetzungshorizonte der jeweiligen Eigentümerinnen gliedert sich das Quartier in zwei bzw. drei Entwicklungsräume: die Teilbereiche West (im Folgenden TB West) und Ost (im Folgenden TB Ost) als bauliche Entwicklungsbereiche sowie der zentral gelegene Freiraum im Bereich des heutigen Parkplatzes plus die heutigen öffentlichen Verkehrsflächen (siehe folgende Abbildung).

Die einzelnen Baufelder müssen zeitlich unabhängig voneinander realisierbar sein. Damit ist auch für den zukünftigen Freiraum zu beachten, dass dieser in mehreren Abschnitten umsetzbar sein muss, insbesondere in den jeweiligen Abhängigkeiten der Baufelder. Da die Tiefgarage zeitnah saniert werden soll, könnte ein erster Abschnitt des Freiraumes in diesem Bereich liegen.

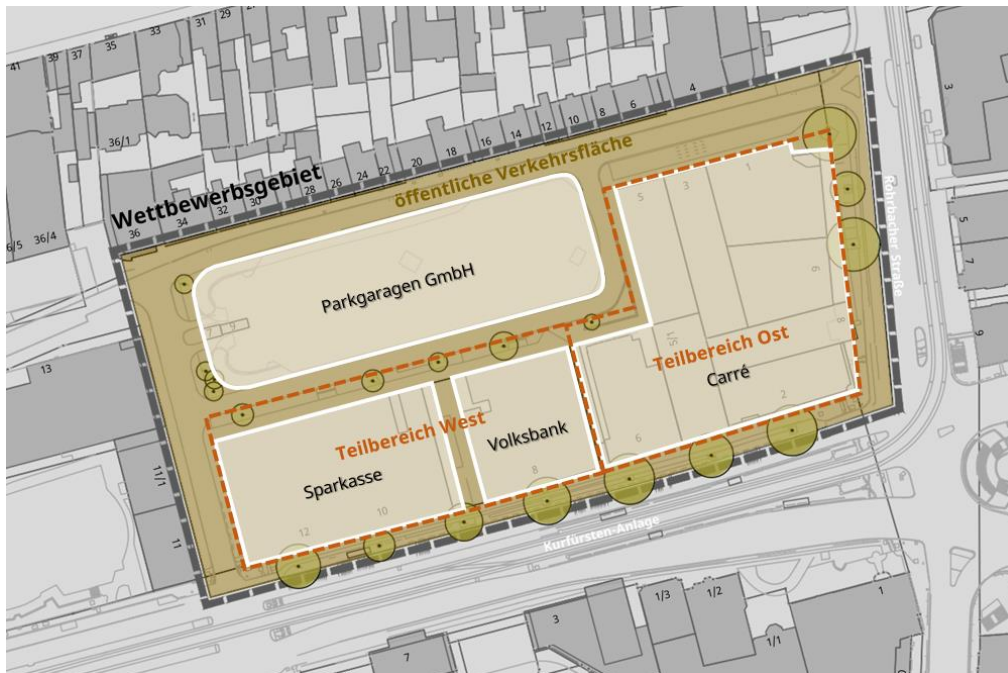


Abbildung links:
Darstellung Eigentumsverhältnisse
und Teilbereiche

Quelle: Stadt Heidelberg

Auf Basis der Ergebnisse des städtebaulichen Ideenwettbewerbs sind durch die Grundstückseigentümer von Sparkasse, Volksbank und Carré hochbauliche Realisierungswettbewerbe geplant, deren Ergebnisse gegebenenfalls in die Bebauungsplanung einfließen können.

Städtebauliche Kriterien

Ausgehend von den bestehenden städtebaulichen Strukturen und den gegebenen Eigentumsverhältnissen gilt es, die Baumassen im Rahmen einer angemessenen baulichen Dichte zu erhöhen und innerhalb ihrer jeweiligen Teilbereiche neu zu ordnen. Hierbei beträgt im Ergebnis städtebaulicher Studien die oberirdische Bruttogrundfläche

- im TB West anzustrebende 23.000 m²,
- im TB Ost 26.000 m² bei einer Neubebauung. Je nach Konzeption kann für den östlichen Teilbereich auch eine höhere Bruttogrundfläche geprüft werden.

Die überbaubaren Flächen orientieren sich weitgehend am Bestand. Aufgabe ist es, innerhalb des vorgegebenen Baufensters die Baukörper so zu positionieren und zu gliedern, dass die Raumkanten sowohl in Richtung der großzügigen, urbanen Straßenräume Röhrenbachstraße und Kurfürsten-Anlage als auch in Richtung der introvertierten Seite in Richtung Poststraße angemessen reagieren.

Baulinien und Fluchten sollen aus der Entwurfsidee heraus unter Betrachtung der umliegenden Strukturen ermittelt und nachvollziehbar begründet sein.

Zum Quartiersinnern in Richtung Poststraße ist für beide Teilbereiche zukünftig ein etwas tieferes Baufeld möglich, jedoch maximal wie in folgender Darstellung ersichtlich („Städtebaulicher Rahmen“) und unter Berücksichtigung der Baumbestände (siehe auch Kapitel Freiraumstrukturen und Vernetzung).

Für den Bereich des Carrés inklusive Hochpunkt („Menglerbau“) können unterschiedliche Lösungen gefunden werden:

- Erhalt des Ensembles mit Revitalisierung
- Erhalt und Revitalisierung des „Menglerbaus“ mit neuem Sockelbauwerk oder
- eine städtebauliche Neuordnung

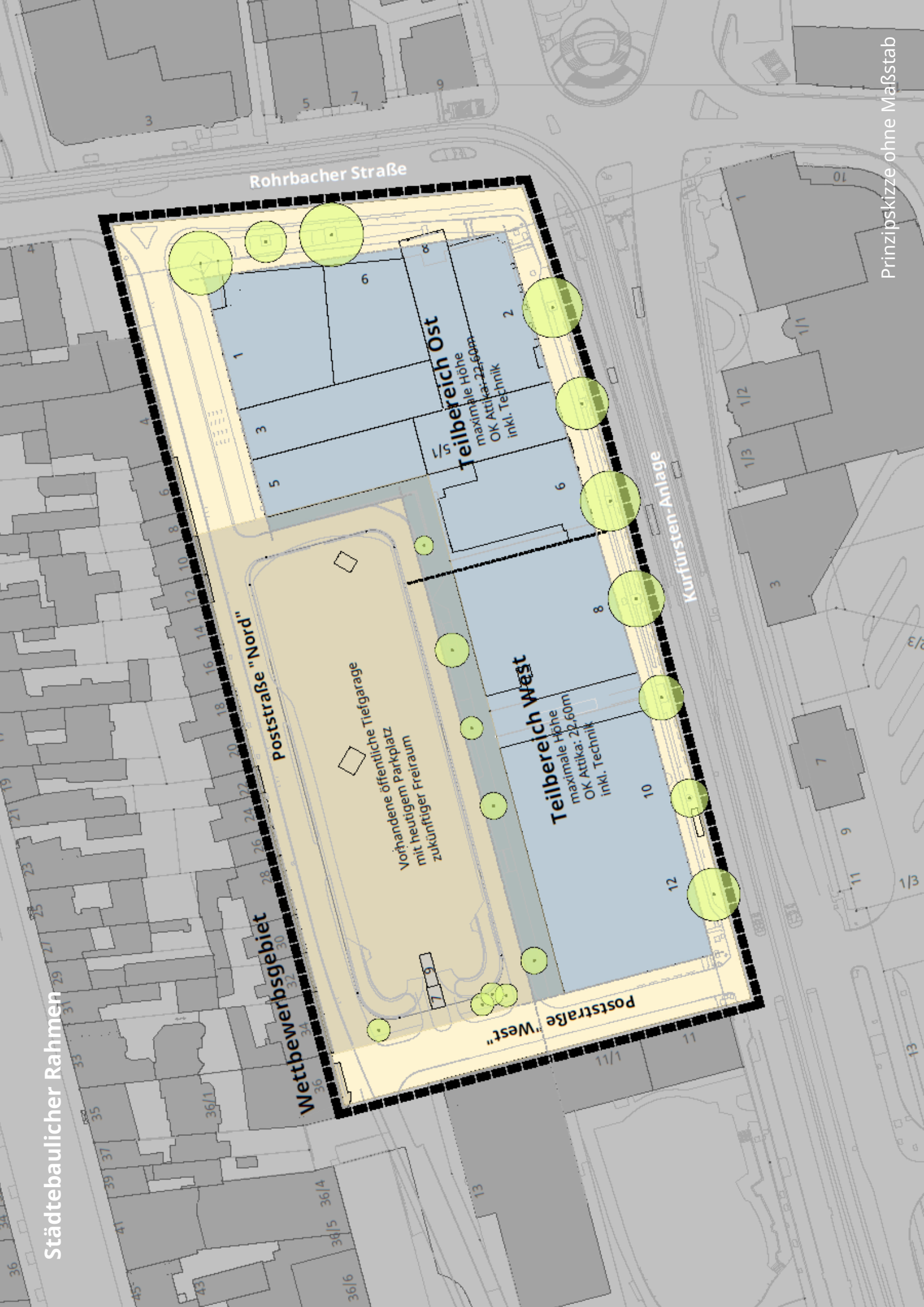
Zwischen den Gebäuden Kurfürsten-Anlage 8 (Volksbank) und Kurfürsten-Anlage 10-12 (Sparkasse) liegt heute eine Raumbreite mit einer Breite von ca. 10 m, teilweise in städtischem Eigentum. Die derzeitigen Grundstücksverhältnisse im TB West können im Entwurf unberücksichtigt bleiben, jedoch muss eine Realteilung für die Eigentümerinnen Sparkasse und Volksbank möglich sein: Volksbank mind. ca. 9.000 m² oberirdische BGF, Sparkasse mind. 50% der Grundfläche bzw. der realisierbaren oberirdischen BGF im TB West. Bei der zukünftigen Bebauung muss die öffentliche Durchwegung an geeigneten Stellen auch künftig gewährleistet sein.

Zwischen Kurfürsten-Anlage 8 und Kurfürsten-Anlage 6 (Carré) befindet sich innerhalb des TB Ost eine schmale Fuge, die der Anlieferung dient und aus Richtung der Kurfürsten-Anlage nicht zugänglich ist. Im ersten Obergeschoss sind die beiden TB über einen eingeschossigen Verbindungsbau miteinander verbunden. Eine räumliche Trennung der TB West und Ost muss zukünftig in ihrer Breite angemessen und entsprechend gestaltet sein. Vorstellbar ist jedoch auch zukünftig eine beidseitige Grenzbebauung an dieser Stelle.

Die maximale Höhe für beide Baufelder beträgt 22,60 m - abgeleitet von der Höhenentwicklung der gerade entstehenden gegenüberliegenden Bebauung auf dem ehemaligen Bauhaus-Areal. Erforderliche technische Einrichtungen müssen ebenfalls in dieser Höhe untergebracht werden. Ein zusätzliches Staffel- bzw. Technikgeschoss ist nicht gewünscht. Während zur Kurfürsten-Anlage und zur Rohrbacher Straße eher eine klare und ruhige Straßenansicht entstehen soll, ist in Richtung Poststraße eine differenzierte Höhenentwicklung und Fassadenabwicklung vorstellbar, die verschiedene Anforderungen an die Dachflächen aufnehmen kann: Photovoltaik, intensive/ extensive Begrünung, Terrassen, Technik etc.

Bei allen Gebäude(teil)tiefen und -abständen sowie der Nutzungsverteilung ist neben den baurechtlich notwendigen Abstandsflächen (Kerngebiet bzw. urbanes Gebiet) auch die hinreichende Belichtung sowie marktgerechte Funktionsfähigkeit in Abhängigkeit der jeweiligen spezifischen Nutzung der Gebäude zu berücksichtigen.

Städtebaulicher Rahmen



Rohrbacher Straße

poststraße "Nord"

Wettbewerbbsgebiet

Poststraße "West"

Teilbereich Ost
maximale Höhe
OK Attika: 22,60m
inkl. Technik

Teilbereich West
maximale Höhe
OK Attika: 22,60m
inkl. Technik

Kurfürsten-Anlage

Nutzungen und Typologien

Das neue Stadtquartier an der Kurfürsten-Anlage liegt innerhalb des Kernbereiches des Hauptgeschäftszentrums Innenstadt und übernimmt somit gesamtstädtische und oberzentrale Versorgungsfunktionen. Bereits heute beherbergt der Bereich rund um die Poststraße eine Vielfalt an gewerblichen Einrichtungen zur Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen. Eine Neubebauung des Areals eröffnet neue Chancen für den innerstädtischen Einzelhandel. Dieser könnte durch vielfältige und kleinteilige, aber auch großflächige Einzelhandelsstandorte (im TB Ost) ergänzt und gestärkt werden und hätte damit Potential, die Einzelhandelsstrukturen zwischen den Stadtteilen Altstadt, Weststadt und Bergheim besser zu verknüpfen.

Neben einem Nutzungsmix aus Dienstleistung, Einzelhandel, Gewerbe und Gastronomie soll das Quartier zukünftig auch einen höheren Wohnanteil mit unterschiedlichen Wohnungsangeboten erhalten.

Angestrebt wird für den TB West eine Mischung aus etwa 40 % Wohnen, 40 % Dienstleistung (Büro, Praxen etc.) und 20 % gewerbliche Flächen (Einzelhandel, Gastronomie). Das Verhältnis kann um +/- 10% variieren. Bei den gewerblich genutzten Flächen ist ein Geschäftsbesatz sowohl zur Poststraße als auch zur Kurfürsten-Anlage anzustreben. Eine hohe Flexibilität bei der Nutzbarkeit und im Zugschnitt muss dabei gewährleistet sein. Im Erdgeschoss des TB West / Sparkasse ist die Unterbringung einer Sparkassen-Filiale mit einer Gesamtfläche von ca. 500 m² geplant.

Im TB Ost bleibt auch zukünftig die Wohnnutzung dem Hochhaus (sofern erhalten) vorbehalten. Der Sockel soll auch großflächige Nutzungseinheiten mit Schwerpunkt Einzelhandel aufnehmen können.

Ebenso könnte der Standort für Einrichtungen der Wissenschaft, der Bildung und für touristische Angebote interessant sein.

Tendenziell eher kleinteilige Einheiten in den Erdgeschosszonen sollen in beiden Teilbereichen sowohl den neuen Freiraum zur Poststraße hin als auch die Kurfürsten-Anlage mit publikumsfrequentierten Nutzungen den Außenraum beleben und gegebenenfalls bespielen können.

Im gesamten Quartier soll gleichermaßen ein attraktives Wohnungsangebot für alle Bevölkerungs- und Altersgruppen geschaffen werden.

Die Wohnraumbedarfsanalyse 2035 attestiert der Stadt Heidelberg bis dahin einen sehr hohen Wohnungsbedarf. Die Möglichkeiten der Schaffung von Wohnraum außerhalb der großen Entwicklungsgebiete sind in Heidelberg jedoch begrenzt. In zentralen Lagen wie Bergheim-Ost stehen Angebot und Nachfrage in einem besonderen Missverhältnis. Der Anteil bezahlbarer Wohnungen fällt zudem sehr gering aus. Angestrebt wird ein ausgewogener Mix an Wohnungsgrößen.

Zur Stärkung der Wohnfunktion gehört der Erhalt einer lebendigen Mischung von Wohnen und Arbeiten und die Deckung des Bedarfs an bezahlbarem Wohnraum. Diese Zielsetzungen sind über das Handlungsprogramm Wohnen hinaus im Rahmenplan Heidelberg-Mitte und dem Stadtteilrahmenplan Bergheim verankert.

Zur Schaffung von Wohnraum sind demnach für beide TB folgenden Festlegungen maßgebend:

- Breites Wohnungsangebot für alle Bevölkerungs- und Altersgruppen, insbesondere jedoch für Studierende, Berufsanfängerinnen / Berufsanfänger und für Senioreninnen / Senioren sowie Wohnungen für mehrköpfige Familien
- Mix an Wohnungsgrößen, auch kompakte Mehrraumwohnungen für unterschiedliche Lebenslagen (Wohngemeinschaften, Familienwohnungen, Cluster-Wohnungen, „Wohnateliers“, etc.)
- Schaffung von nachhaltig bezahlbarem Wohnraum gemäß den Handlungsangaben für das Baulandmanagement (Stand 09. Dezember 2021)

Im innerstädtischen Bereich mangelt es an Kita-Plätzen. Im TB Ost ist grundsätzlich eine Kindertageseinrichtung vorstellbar. Mangels verfügbarer Außenbereichsflächen mit unmittelbarem Gebäudebezug auf Erdgeschosebene bedarf es hierbei kreativer Lösungsansätze. Erfahrungsgemäß können die Einrichtungen ab einer Größe von 3 Gruppen wirtschaftlich geführt werden. An diesem Standort wäre aufgrund des Bedarfes auch aus den umliegenden Stadtteilen eine Einrichtung mit bis zu 5 Gruppen (80-125 Kinder) vorstellbar. Diese benötigt neben Räumlichkeiten von rund 1.150 m² Fläche ein Außengelände von mindestens 320m², empfohlen 640-1.250 m². Eine Anbindung der von einer Kita genutzten Räumlichkeiten an ein dieser Nutzergruppe vorbehaltenes Außengelände ist zwingend. „Hol- und Bringbereiche“ sowie Flächen für Lastenfahräder wären in diesem Falle in der Freianlagenplanung zu berücksichtigen.

Durch die Stärkung und den Ausbau des Angebotes an Dienstleistung und Gewerbe auch für den täglichen Bedarf, die Schaffung eines breit aufgestellten Wohnungsangebotes für eine gemischte Bevölkerungsstruktur und ein abwechslungsreiches und durchgrüntes Angebot an Freiräumen soll dem Prinzip „Stadt der kurzen Wege“ Rechnung getragen werden.

4 Aufgabenfeld Freiraumstrukturen & Vernetzung

Der Freiraum rund um den Bereich der Poststraße ist heute geprägt vom ruhenden Verkehr. Der Versiegelungsgrad im Bestand liegt bei nahezu 100%, wovon knapp 60% mit (halb-)öffentlichen Verkehrsflächen belegt sind.

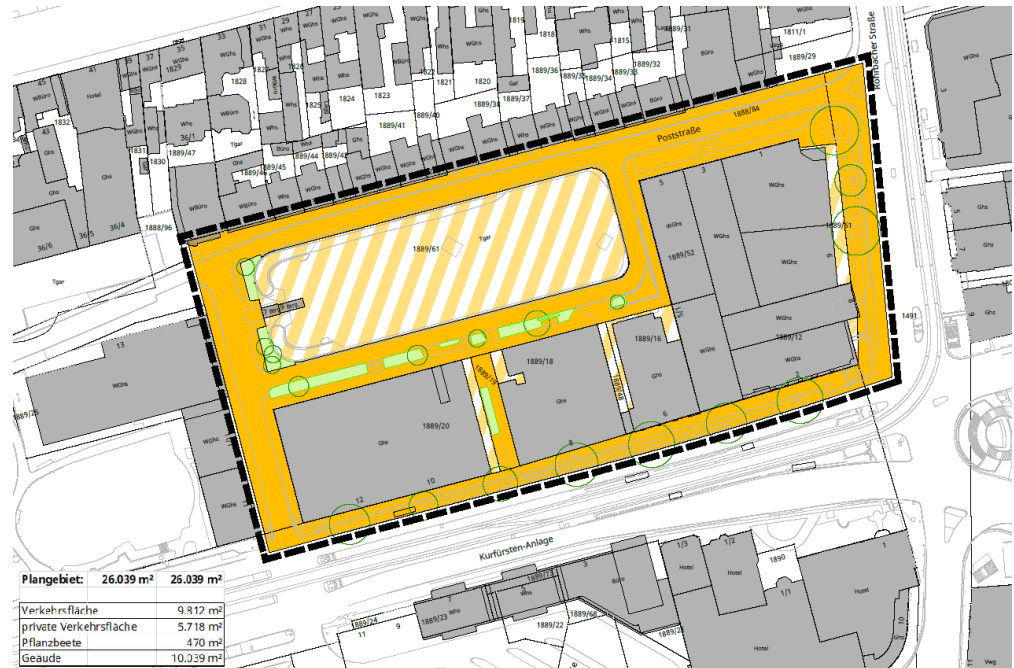


Abbildung rechts:
Überblick Versiegelungsgrad

Quelle: Stadt Heidelberg

Auf der Fläche des heutigen Parkplatzes mit der darunterliegenden Tiefgarage sowie den umliegenden Verkehrsflächen soll ein neuer, innerstädtischer Quartierspark für die unmittelbar umliegenden Nutzungen sowie ein Anziehungspunkt für die umliegenden Quartiere entstehen.

Während der oberirdische Parkplatz als solcher entfallen wird, soll die darunterliegende Tiefgarage erhalten und im Bestand saniert werden. Hierbei soll die Erschließung der Tiefgarage umorganisiert werden: sowohl Zu- als auch Abfahrt erfolgen zukünftig auf der Westseite. Spindeln und Vertikale Erschließungskerne können nicht geändert werden und müssen bei der Planung berücksichtigt werden. Durch diese Bündelung der Erschließung auf der Westseite besteht die Möglichkeit, die derzeitige Umfahrung ebenfalls zugunsten des Freiraums zurückzunehmen.

Aufgrund der verbleibenden Unterbauung durch die Tiefgarage müssen bei der Gestaltung des Freiraums insbesondere Aufbauten mit hohen Lasten, Baumstandorte, Nutzungen mit notwendigem Unterbau etc. in ihrer Lage sorgfältig auf die bestehende Konstruktion der Tiefgarage abgestimmt sein (siehe „Grundriss U 1 der Tiefgarage - Lastenplan Bepflanzungen Oberdeck“).

Der neue Zu- und Abfahrtsbereich muss in die Freianlagenplanung gestalterisch möglichst untergeordnet integriert werden. Die derzeitige starke verkehrliche Prägung des gesamten Raums soll zugunsten des neuen Freiraums deutlich in den Hintergrund treten.

Der neu gewonnene Quartierspark soll Raum bieten für unterschiedliche Nutzungen:

- Eine für die Öffentlichkeit nutzbare, qualitativ gestaltet und ökologisch hochwertige Grün- und Freifläche, die auf die umgebenden Strukturen ausstrahlt und den Wert des Quartiers steigert,
- grüner Trittstein auch als Lebensraum für Flora und Fauna zwischen den Stadtteilen mit großzügigen begrünten Bereichen, Berücksichtigung vorhandener und Schaffung neuer Baumstandorte,
- hochwertige, multifunktionale Aufenthaltsbereiche mit Schattenplätzen, ggf. ein Wasserspiel bzw. Wasserflächen, Trinkwasserbrunnen,
- eine öffentliche Spielfläche mit attraktivem Angebot,
- Möglichkeiten für außergastronomische Nutzungen.

Baumbestand und Neupflanzungen

Der Erhalt der geschützten Platanen entlang der Rohrbacher Straße und der Kurfürsten-Anlage ist zwingend. Die Bestandsbäume entlang der Poststraße (heutige Umfahrung) fallen ebenso unter die Baumschutzsatzung der Stadt Heidelberg und sind weitgehend in einem guten Zustand. Aufgrund der hohen ökologischen Funktion und ihres Schutzstatus dieser Bäume in dem sonst stark versiegelten Raum ist hier der Verlust eines Baumes nachvollziehbar zu begründen und entsprechender Ausgleich zu schaffen.

Im Sommer 2022 erfolgte eine Klassifizierung der vorhandenen Bäume. Maßgeblich für den Baumerhalt sind die Kategorien „S“ (Baum stadtbildprägend) und „Z“ (Zukunftsbaum). Auch die Kategorie „E“ (Baum zu erhalten mit Einschränkung) rät grundsätzlich zum Baumerhalt.

- **Kategorie „Baum stadtbildprägend“:**
Die stadtbildprägenden Bäume sind aufgrund ihrer Erscheinung, ihrer Vitalität und/oder ihres Standortes so wichtig, dass ihr Erhalt unumgänglich ist. Sie sind in alle planerischen Überlegungen zu integrieren (auch der Schutz der Bäume während zukünftiger Baumaßnahmen).
- **Kategorie „Zukunftsbaum“:**
Ebenfalls zu erhalten sind die Zukunftsbäume, da bei diesen von einer langen Lebensdauer auszugehen ist. Sie sind ebenfalls für den Charakter des Quartiers wichtig. Im Unterschied zu den stadtbildprägenden Bäumen ist der Erhaltanspruch jedoch nicht ganz so absolut. Allerdings muss bei einer geplanten Fällung eines solchen Baumes dargelegt werden, dass es keine angemessene planerische Alternative zur Fällung gibt.
- **Kategorie „Baum zu erhalten mit Einschränkung“:**
Auch diese Bäume prägen den Charakter des Quartiers, der Erhalt wäre deshalb wünschenswert. Da man bei diesen Bäumen aber im Gegensatz zu den Zukunftsbäumen nicht von einer langen Lebensdauer ausgehen kann, ist der Erhalt nicht zwingend.



Abbildung rechts:
Übersicht Klassifizierung Bäume 06/2022

- S: Baum stadtbildprägend
- Z: Zukunftsbaum
- E: Baum zu erhalten /Einschränkung
- Kronendurchmesser Bestand

Quelle: Stadt Heidelberg

Bei Neupflanzungen von Bäumen sind sowohl die bestehende Tiefgarage als auch der Leitungsbestand zu berücksichtigen. Das Wurzelvolumen pro Baum beträgt mindestens 30 cbm, eher 50 cbm (in etwa zwei TG-Stellplätze). Die Volumenausgestaltung muss ab Stammmitte allseitig mindestens 1,5 m betragen, insgesamt also 3,0 m Breite. Die Tiefe der Baumgrube muss ab OKF bis zur Sohle mindestens 2,0 m betragen.

Durchwegung und Vernetzung

Die Durchwegung des Quartiers und die Vernetzung über das Wettbewerbsgebiet hinaus mit den benachbarten Strukturen (Grünanlagen, Plätze, Einzelhandelsstandorte) sind von hoher Bedeutung und auch bei den gestalterischen Überlegungen der Freiräume zu berücksichtigen:

- Die neue Quartiersmitte soll als grüner Park eine Brücke zur westlich gelegenen Schwanenteichanlage schlagen.
- Auf der Südseite der Kurfürsten-Anlage entsteht der neue Fritz-Bauer-Platz, der städtebaulich integriert sowohl eine Vielzahl an Nutzungen und Wegebeziehungen zulässt. Neben einer innerstädtischen Aufenthaltsfläche wird mit dem Fritz-Bauer-Platz eine ruhige Durchwegung für zu Fuß gehende und Fahrradfahrende geschaffen. Das Hauptgestaltungselement des Platzes bilden fünf Pflanzinseln in Form von „grünen Schollen“, die teilweise mit Sitzbänken umbaut sind.
- Nordöstlich liegt der Bismarckplatz als wichtiger Knotenpunkt für den öffentlichen Personennahverkehr, aber auch als öffentliche Grünfläche im nördlichen Teilbereich.

An ihn knüpft unmittelbar die Hauptstraße – Hauptachse des Fußgängerbereiches der Altstadt – an. Vorschläge zur Vernetzung in diese Richtung haben somit nicht nur freiraumplanerische Relevanz, sondern verknüpfen Einzelhandelsstrukturen.

- Im Norden bietet die Passage Höhe Nr. 18-20 durch die kleinteilige Bebauung an der Poststraße Anknüpfungspunkte in Richtung Bergheimer Straße, die es besser auffindbar zu machen gilt.
- Am Ende der Kurfürsten-Anlage liegt die Bus- und Straßenbahn-Haltestelle „Seegarten“, die mit diversen Linien eine hohe Frequenz aufweist. Eine gute Anbindung muss gegeben sein.
- Etwas weiter im Osten liegt als weiterer Trittstein in den Freiraum- und Platzfolgen der Adenauerplatz, heute in Insellage zwischen breiten und stark befahrenen Verkehrsräumen.

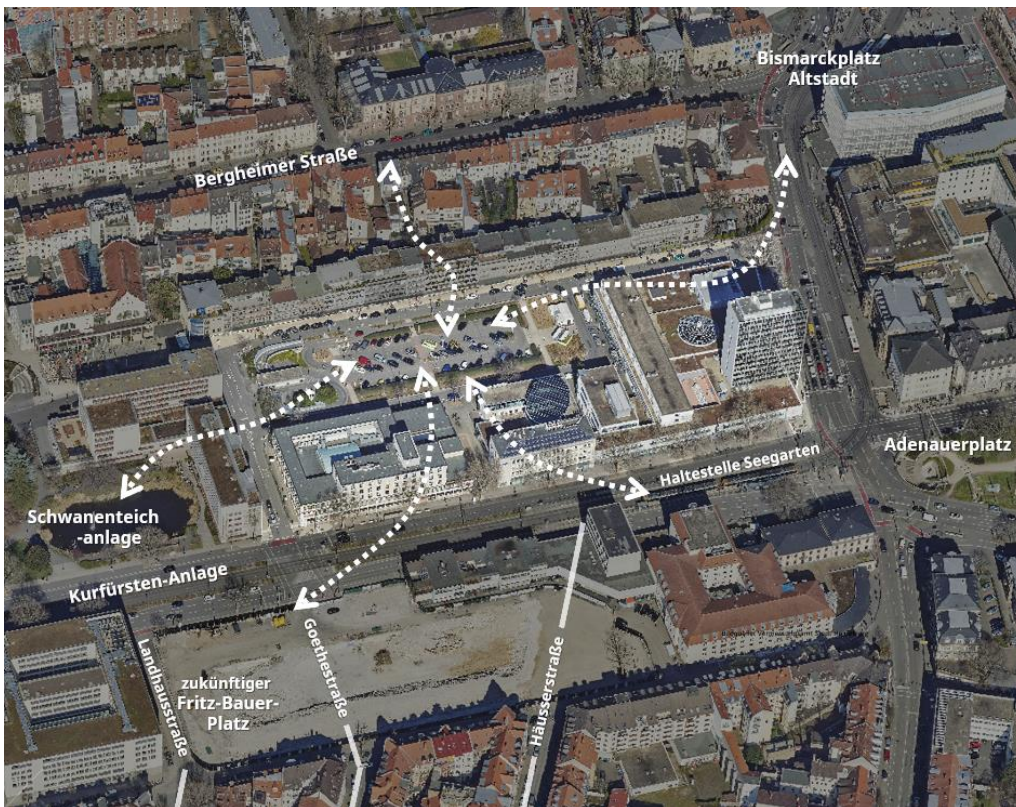


Abbildung links: Überblick Wettbewerbsgebiet mit umliegenden Stadträumen

Quelle: Stadt Heidelberg

Durch die Vernetzung des innenliegenden Freiraums an die Ränder des Quartiers kann dieser auch von außen im umliegenden Stadtgebiet in Erscheinung treten.

Kurze Wege, Blickbeziehungen, Orientierungspunkte und Ruheplätze in angemessenen Abständen setzen auf der städtebaulichen Ebene den ersten Impuls zur Barrierefreiheit.

5 Aufgabenfeld Klimaschutz-/ Klimaanpassung, Nachhaltigkeit & Energie

Freiräume

Insbesondere im Rahmen der Verkehrsflächenminimierung (Erschließung und Parkplatzfläche) ist ein qualitativer, klimaangepasster und ökologisch hochwertiger Freiraum zu entwickeln, der auf die bestehende klimatische Situation reagieren kann (siehe auch S. 13 „Klimatische Situation“). Hierbei spielen die Entsiegelung, zusammenhängende intensiv begrünte und gestaltete Grünstrukturen sowie der Einsatz von Wasser eine wichtige Rolle. Ein möglichst hoher Baumerhalt sowie Neupflanzungen mit klimaangepassten, insektenfreundlichen Arten erhöhen die lokale Biodiversität. Von Vorteil sind Baumstandorte außerhalb der Tiefgaragenunterbauung – unter Berücksichtigung des Leitungsbestandes. Um Neupflanzungen auf der Tiefgarage zu realisieren, können Geländemodellierungen im Rahmen der statischen Möglichkeiten der Tiefgarage geprüft werden. Geländemodellierungen müssen die notwendigen Versickerungs- und Pufferleistungen der Grün- und Freiflächen (Rückhaltung und Versickerung von Regenwasser) sowie die Starkregengefahrenkarte berücksichtigen. Das anfallende Regenwasser ist nach Möglichkeit auf den Grundstücken zu versickern oder zurückzuhalten.

Starkregenerisikomanagement

In dem städtebaulichen Wettbewerb sollen Lösungsvorschläge erarbeitet werden, die Fragen des Starkregenerisikomanagements berücksichtigen und gleichzeitig Synergien zur Regenwasserbewirtschaftung und Entwässerung nutzen (siehe S. 14 „Starkregengefahrenkarte“). Bei der Entwicklung von Gelände- und Gebäudestrukturen sollten diese Berücksichtigung finden. Hier sind auch mögliche Zuflüsse aus angrenzenden Bereichen mit zu bedenken. Durch die Schaffung von multifunktional nutzbaren Räumen sollten Abflüsse des außergewöhnlichen Starkregenszenarios (ca. 50 – 60 l/m² in einer Stunde / T = 100a) weitestgehend schadlos zurückgehalten oder abgeleitet werden können. Für Grundstücke von einer abflusswirksamen Fläche von mehr als 800 m² ist der Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100 verpflichtend (Nachweis erfolgt auf Bauantragsebene).

Gebäudekonzepte

Die Ziele des Klimaschutzes und der Klimaanpassung sollen in allen Entwicklungsschritten der Planungen Berücksichtigung finden. Die Themen Energieeffizienz, graue Energie, erneuerbare Energien und Ressourcenschonung sollen ganzheitlich parallel betrachtet werden.

Bereits im Rahmen der städtebaulichen Planungsphase soll eine nachhaltige Energiestrategie angedacht und vermittelt werden, die später im hochbaulichen Wettbewerb in einem Energiekonzept verfestigt wird.

Im Klimaschutz-Aktionsplan der Stadt Heidelberg wurde vom Gemeinderat beschlossen, dass die Entwicklung aller neuen städtebaulichen Entwicklungsgebiete als Plus-Energie-Quartiere stattfinden soll, d.h. es muss jährlich mehr Energie aus erneuerbaren Energien erzeugt werden, als für Raumklima, Warmwasser und Strombedarf benötigt wird.

Die Umstellung der Heidelberger Fernwärmeversorgung auf erneuerbare Energien und Abwärme findet derzeit statt und wird perspektivisch klimaneutral erfolgen. Die Wärmeversorgung in den TB West und Ost wird durch den Anschluss an das Fernwärmenetz stattfinden.

Die Nutzung lokaler Solarenergiepotenziale zur Stromerzeugung ist ein wichtiger Eckpunkt zur nachhaltigen Stromversorgung. Entsprechend den Vorgaben des Klimaschutzgesetzes Baden-Württemberg und der Verordnung des Landes Baden-Württemberg zu den Pflichten zur Installation von Photovoltaikanlagen auf Dach- und Parkplatzflächen (PVPf-VO) ist eine Pflicht zur Solarenergienutzung für die Neubauten festgelegt. Diese ist in Einklang zu bringen mit weiteren Ansprüchen an die Dachflächengestaltung, wie intensive und extensive Dachbegrünung, Gebäudetechnik und Dachterrassen.

Weitere Aspekte sind in den nachgelagerten hochbaulichen Realisierungswettbewerben zu berücksichtigen, zum Beispiel:

- Baustoffrecycling, Verwendung von wieder voneinander trennbaren und recyclingfähigen Konstruktionen aus umweltfreundlichen, schadstoffarmen, regionalen Baustoffen
- Tageslichtoptimierte Glasflächenanteile und -anordnungen sowie effizienter Sonnenschutz
- Berücksichtigung des Albedo-Effekts von Fassadenmaterialien und Belägen
- Animal Aided Design
- Maßnahmen gegen Vogelschlag
- Dachbegrünung
- Fassadenbegrünung mit Bodenanschluss
- Lärmschutz und Lufthygiene

6 Aufgabenfeld Erschließung und Mobilität

Im Bereich der Mobilität soll eine Vorbereitung auf weniger motorisierten Individualverkehr, Verlagerung auf den Umweltverbund und den verstärkten Einsatz von erneuerbaren Energien stattfinden. Ziel ist es, den Energieverbrauch sowie die CO₂-Emissionen im Quartier und in der Gesamtbilanz der Wege innerhalb und außerhalb des Stadtgebietes zu minimieren. Dies soll unter anderem durch folgende Maßnahmen erreicht werden:

- Neuordnung der Verkehrsbeziehungen
- Rückbau von Straßenverkehrsfläche und oberirdischen Stellplätzen
- Bestandserhalt der Tiefgarage für öffentliche und private Stellplätze
- Verbesserung der Radwegebeziehungen
- Ausbau von E-Mobilität
- Steuerung des Verkehrsverhaltens durch Mobilitätsmanagement (auf Nutzerebene)

ÖPNV

Das Quartier ist bereits heute optimal an den ÖPNV angebunden:

- Unmittelbar südlich des Wettbewerbsgebietes befindet sich die Haltestelle „Seegarten“ mit Steigen mittig der Kurfürsten-Anlage. Hier halten diverse Straßenbahn- bzw. Buslinien - nahezu alle Stadtteile des Stadtgebietes sind von dieser Haltestelle ohne Umstieg zu erreichen.
- Nordöstlich des Quartiers liegt in 5 Gehminuten erreichbar der Hauptverkehrsknotenpunkt Bismarckplatz als zentraler Umstiegsort für Busse und Straßenbahnen.
- In gut 15 Minuten erreichbar ist der Heidelberger Hauptbahnhof am Willy-Brandt-Platz mit Anschlüssen an den überörtlichen Verkehr.

Ein weiterer Ausbau des ÖPNV ist in diesem Bereich derzeit nicht notwendig.

Radverkehr

Für Radfahrende wird das Angebot an Verbindungen im Stadtgebiet stetig ausgebaut und verbessert. In diesem Bereich besteht hinsichtlich Wegeführung und Beschaffenheit der Wege an einigen Stellen Handlungsbedarf.

Aus der Altstadt kommend verteilen sich Radfahrende je nach Ziel ohne Führung über die Rohrbacher Straße hinweg in Richtung Poststraße, auf die Bergheimer Straße und auf die Kurfürsten-Anlage.

Während die Radfahrenden in der Bergheimer Straße und der Poststraße auf der Fahrbahn mitgeführt werden, verschwenkt die aus Richtung Norden kommende Radspur auf der Rohrbacher Straße auf Höhe des Carrés auf das Niveau des Gehweges, wo er entlang des Quartiers auf der Nordseite der Kurfürsten-Anlage weiterhin auf dem Gehweg Richtung Westen geführt wird. Hinsichtlich Lage, Dimensionierung und Beschaffenheit des Radweges besteht Handlungsbedarf. Überlegungen hierzu stehen im Kontext der Gesamtbetrachtung der Kurfürsten-Anlage und sind deshalb nicht Bestandteil der Wettbewerbsaufgabe, so dass bei Überlegungen der anschließenden Bereiche des Entwurfes vom Status Quo ausgegangen werden soll.

Durch das Quartier hindurch bleibt die Radwegverbindung weiterhin in beide Richtungen über die Poststraße bestehen und kann mit dem (stark reduzierten) motorisierten Individualverkehr innerhalb des neuen Quartiersfreiraums geführt werden. Sie ist in Ihrer Lage nicht fixiert und soll in Abhängigkeit und im Einklang mit dem Freiraumkonzept festgelegt werden.

Fußgängerinnen und Fußgänger

Zu Fuß erreicht man das Quartier auch zukünftig von Osten, Westen und Süden kommend über die jeweiligen Straßenräume. Zudem besteht bereits heute eine Durchwegung zwischen Kurfürsten-Anlage 8 und 10-12 sowie zu Öffnungszeiten durch das Carré hindurch. Auch zukünftig soll es hier Durchwegungsmöglichkeiten, ggf. an anderer Stelle geben. In Richtung Bergheimer Straße gibt es eine Passage durch die Bebauung auf Höhe der Hausnummer 18-20.

Für Fußgängerinnen und Fußgänger soll eine gute Durchwegung zwischen Quartier und den umliegenden Bereichen erhalten und ausgebaut werden (vgl. Kapitel 7).

Insgesamt soll das Quartier in sich und in seiner Funktion als Bindeglied zu den umliegenden Stadträumen insbesondere für dort Wohnende, Nutzerinnen und Nutzer des Einzelhandels und der Gastronomie sowie Passanten an Attraktivität deutlich gewinnen, Anziehungskraft entfalten und der Bedeutung dieses innerstädtischen Raums gerecht werden.

Abbildung rechte Seite oben:
Blick nach Osten in die nördliche
Poststraße

Abbildung rechte Seite unten:
Blick nach West im Gehwegbereich der
Kurfürsten-Anlage auf Höhe Carré



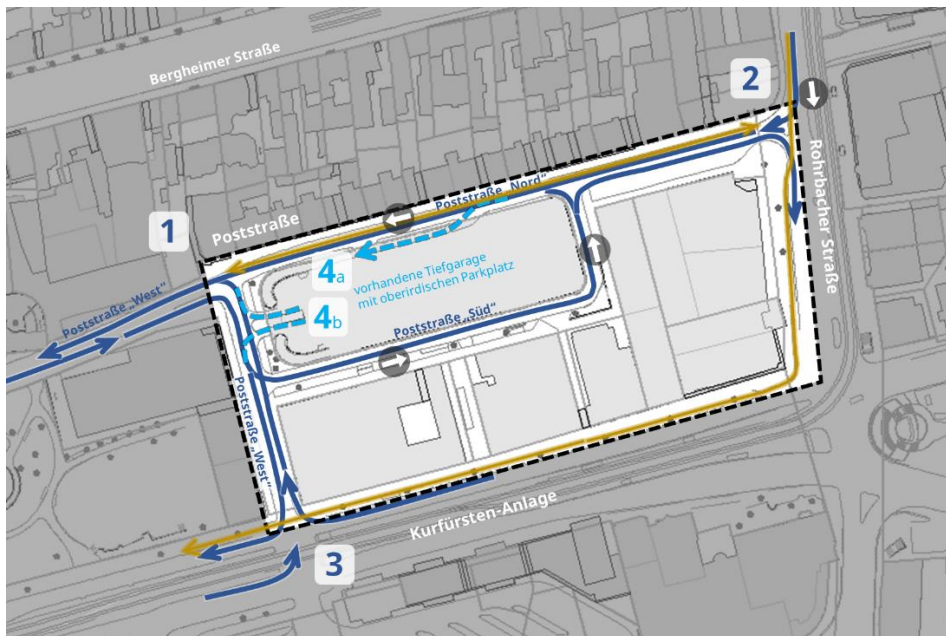
Motorisierter Individualverkehr

Im Bestand ist das Quartier rund um die Poststraße durch den motorisierten Individualverkehr, zu bestimmten Zeiten auch durch Parksuchverkehr, belastet.

Die äußere Erschließung des Gebietes erfolgt derzeit von Nord/Nordost kommend über die Rohrbacher Straße (Nr. 2), aus Richtung Westen von der Kurfürsten-Anlage sowie von der Bergheimer Straße kommend über den westlichen Teil der Poststraße (1), von Osten und Westen kommend ebenfalls über die Kurfürsten-Anlage. Angefahren werden neben der bestehenden Tiefgarage mit dem darüber liegenden Parkplatz auch die Kurzzeitparkplätze entlang der heutigen Umfahrung und der Poststraße sowie private Stellplätze (Tiefgarage Carré und Hinterhöfe Poststraße).

Die derzeitige Zufahrt zu Parkplatz und Tiefgarage erfolgt über die nördliche Poststraße in Form einer Parallelspur hin zur Abfahrtsspindel. Da die Poststraße in diesem Abschnitt Einbahnstraße ist, kann die Zufahrt von Westen kommend nur über die Umfahrung südlich der Tiefgarage erreicht werden (Nr. 4a). Zwei Ausfahrten der Tiefgarage und des Parkplatzes liegen auf der Westseite (Nr. 4b).

Die Ausfahrt aus dem Quartier erfolgt derzeit Richtung Süden über den Anschluss Poststraße in die Rohrbacher Straße (Nr. 2) sowie über die westliche Poststraße Richtung Bergheimer Straße (Nr. 1) und Richtung Westen auf die Kurfürsten-Anlage (Nr. 3).



- Kraftverkehr
- Erschließung Tiefgarage
- Radverkehr

Abbildung links:
Schematische Darstellung bestehende Erschließung

Quelle: Stadt Heidelberg

Um den Wunsch nach einem neuen Quartierspark verwirklichen zu können, ist die Eigentümerin der Tiefgarage bereit, Zu- und Abfahrt auf der Westseite der bestehenden Tiefgarage zu bündeln sowie den Wegfall des oberirdischen Parkplatzes zugunsten eines öffentlichen Freiraums anzustreben. Damit wird die entlang der nördlichen Poststraße verlaufende Zufahrt zur Tiefgarage entbehrlich. Um Rückstau auf der Westseite der Tiefgarage zu vermeiden, sollen Zu- und Abfahrt über eine Kennzeichenerfassung geregelt werden.

Dies wiederum bietet die Möglichkeit, die südlich und östlich der TG verlaufende Umfahrung dem öffentlichen Verkehr zu entziehen und die Verkehrsflächen dem zukünftigen Freiraum bzw. einer Teilbebauung zuzuschlagen.

Während die Ausfahrtmöglichkeiten aus dem Quartier durch Drehung der Einbahnstraße in alle Richtungen unverändert bleibt, soll zukünftig die Einfahrt in die nördliche Poststraße von der Rohrbacher Straße kommend nicht mehr möglich sein (Nr. 2). Die von Norden kommenden Verkehre fahren zukünftig über den Anschluss Poststraße / Kurfürsten-Anlage in das Quartier (Nr. 3).

- Kraftverkehr**
- Erschließung Tiefgarage**
- Radverkehr**
-  **künftigerer Trassenverlauf offen**

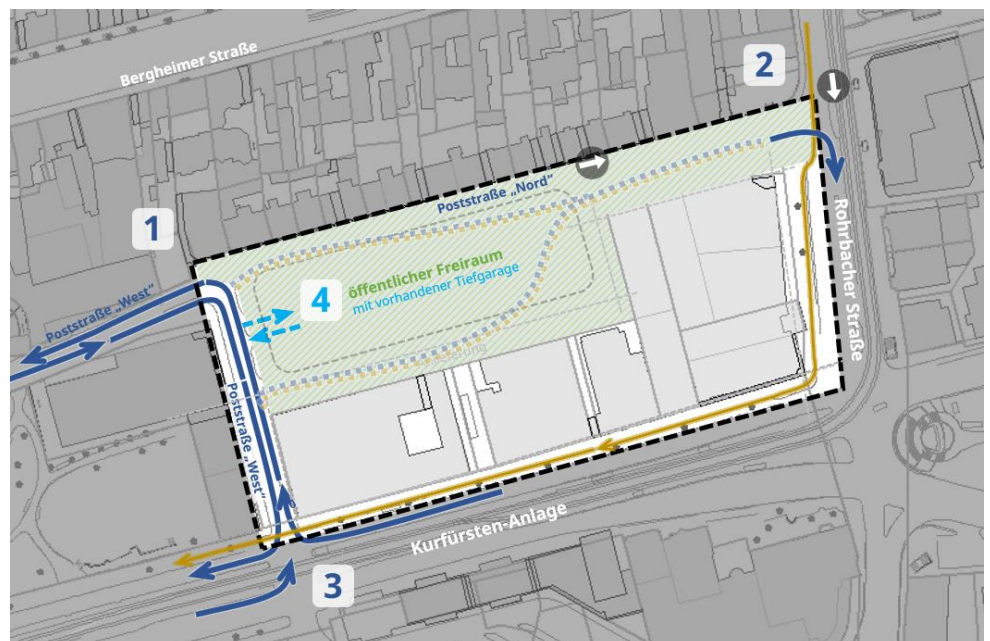


Abbildung rechts:
Schematische Darstellung
zukünftige Erschließung:

Quelle: Stadt Heidelberg

Ruhender Verkehr

Die KFZ-Bewegungen innerhalb des Quartiers sollen insbesondere durch den Rückbau von Parkplätzen zugunsten eines attraktiven Stadtraums deutlich abnehmen.

Durch den Wegfall des oberirdischen Parkplatzes auf der Tiefgarage stehen im Quartier zukünftig etwa 75 öffentliche Parkplätze weniger zur Verfügung.

Derzeit sind 1/3 der ober- und unterirdischen Stellplätze der Allgemeinheit zugewiesen. Auch in Zukunft soll dieser Anteil der verbleibenden unterirdischen Stellplätze über Baulast gesichert werden. Bei fast 550 Stellplätzen in bestehender Tiefgarage entspricht dies also ca. 180 Stellplätzen. Weitere rund 270 Stellplätze sind über Baulasten anderen Nutzungen zugewiesen.

Da im Zuge der Sanierung in der unter dem neuen Freiraum liegenden Tiefgarage auch Angebote für (Lasten-)Fahrräder sowie E-Lademöglichkeiten geschaffen werden und zudem Elemente der Freiraumgestaltung (zum Beispiel Baumstandorte) in den Bestand eingreifen könnten, ist mit einer weiteren Reduzierung der vorhandenen Stellplätze zu rechnen, deren Anzahl abhängig vom jeweiligen Entwurf ist.

Mit Entwidmung der Umfahrung sollen auch die dort derzeit angeordneten Längsparker entfallen. Ebenso wird auf die Parkplätze entlang der nördlichen Poststraße verzichtet.

Die für die neuen Nutzungen innerhalb des Wettbewerbsgebietes erforderliche Anzahl an Stellplätzen ist überschlägig zu ermitteln. Bei der Berechnung sind verschiedene Möglichkeiten zur Reduzierung der baurechtlich notwendigen Stellplätze zu berücksichtigen (ÖPNV-Faktor, Ersatz durch Fahrradstellplätze, etc.). Grundlage für die Ermittlung ist die „Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Landesentwicklung und Wohnen über den Neuerlass der Verwaltungsvorschrift über die Herstellung notwendiger Stellplätze“ ([VwV Stellplätze](#) vom 22. Juni 2022).

Neben den Flächen für den ruhenden Verkehr müssen hinreichend Stellplätze für (Lasten-)Fahrräder sowie anteilig Lademöglichkeiten vorgesehen werden - sowohl ober- und unterirdisch als auch auf privater und öffentlicher Fläche.

Wirtschaftsverkehr und Feuerwehr

Bereiche und Flächen für Anlieferung, Müllentsorgung und Dienstleistungen (Paketdienste etc.) sind zu berücksichtigen und darzustellen. Der Wirtschaftsverkehr umfasst auch den Verkehr, der durch Handwerksbetriebe entsteht. Somit ist auch der Bedarf an Parkmöglichkeiten für Handwerksbetriebe auf privatem Grund zu berücksichtigen. Ladezonen müssen ausreichend vorhanden sein, damit es im Belegungsfall nicht zu Störungen im Nutzungsablauf kommt.

Die Anlieferung für den TB West ist im Bereich einer zukünftigen Fuge denkbar, mit Zu- oder Ausfahrt über die Kurfürsten-Anlage. Die Anlieferung für den TB Ost kann separat über die Nordseite erfolgen. Ebenso muss für die Nutzungen nördlich der Poststraße die Anlieferung möglich sein. Mit begrenzten Lieferzeiten und entsprechender Gestaltung sollen Anlieferbereiche in das Freiraumkonzept integriert werden, ohne Wegebeziehungen erheblich zu beeinträchtigen.

Neben der Klärung der Anfahrts- sowie Be- und Entlademöglichkeiten sind auch Möglichkeiten zur Unterbringung von Abhol- und Bringstationen für Pakete zu berücksichtigen.

Für alle Wirtschaftsverkehre ist zu beachten, dass ein Rangieren bzw. Rückwärtsfahren von Fahrzeugen im öffentlichen Raum unterbleiben muss.

Bei der Abwicklung von Be- und Entladevorgängen innerhalb von Tiefgaragen sind entsprechende Räume, Höhen, Kurvenradien etc. zu beachten. Die bestehende Tiefgarage ist mangels Deckenhöhe nicht für die Zufahrt von Transportfahrzeugen geeignet.

Die zukünftige äußere Erschließung des Quartiers erfolgt auch für die Anlieferung gemäß den Darstellungen im Abschnitt „Motorisierter Individualverkehr“.

Zufahrten und Aufstellflächen für die Feuerwehr sind ebenfalls zu berücksichtigen.

Taxi-Halteplatz „Poststraße“

Nördlich des TB Ost befindet sich ein Taxi-Halteplatz mit insgesamt 10 Aufstellplätzen in zwei Längsreihen. Als einer der ältesten Standorte im Stadtgebiet hat sich der Halteplatz wegen seiner zentralen Lage in unmittelbarer Nähe zum Bismarckplatz und der guten Sichtbarkeit sowohl bei den Taxi-Unternehmen als auch in der Bevölkerung etabliert.

Neben dem Wettbewerbsgebiet deckt der Halteplatz das östliche Bergheim bis zum Römerkreis sowie die Weststadt bis zur Bahnhofstraße ab. Insbesondere in den Abend- und Nachtstunden am Wochenende werden an diesem Standort „Direkteinsteigende“ bedient, werktags und tagsüber eher „Anrufer“. Auch Shuttle- und Krankenfahrten werden angefragt, insbesondere letztere haben jedoch mit Wegzug der Kliniken aus dem Altklinikum Bergheim abgenommen. Daher können die Halteplätze auf insgesamt 6 Stück reduziert werden, wobei diese nicht in zwei Reihen aufgestellt sein müssen.

Da eine Ankunft am gewünschten Abholort innerhalb weniger Minuten erfolgen muss ist eine gute verkehrliche Erschließung erforderlich.

Im Zuge der Überplanung der Freiräume innerhalb des Wettbewerbsgebietes soll auch weiterhin ein Haltepunkt für Taxen vorgesehen werden. Lage und Ausführung sind unter Beachtung der beschriebenen Rahmenbedingungen sinnvoll und stimmig in die Planungen zu integrieren.

Auch in der Taxibranche erfolgt eine sukzessive Beschaffung von Elektrofahrzeugen, sodass am neuen Standort entsprechende Lademöglichkeiten zur Verfügung stehen sollen.

Angebot Fahrradverleih

Zwischen den Gebäuden Kurfürsten-Anlage 8 und 10-12 existiert ein „Next-Bike-Standort“, ein Fahrradverleihangebot im Verkehrsverbund Rhein-Neckar. Für diesen Standort muss innerhalb des Wettbewerbsgebietes ein neuer Standort gefunden werden.

Für die bestehenden 8 Stellplätze ist ein Flächenbedarf von ca. 3,00m x 8,00m notwendig. Der Standort sollte so gewählt werden, dass eine Ergänzung für 2 E-Lade-Stationen möglich ist.

Allgemeines

Der Wettbewerb wird als nichtoffener, städtebaulicher und freiraumplanerischer Ideenwettbewerb mit vorgelagertem Bewerbungsverfahren ausgelobt.

Der Durchführung des Wettbewerbs liegen die Richtlinien für Planungswettbewerbe RPW 2013 zugrunde, soweit in einzelnen Punkten der Auslobung nicht ausdrücklich anderes bestimmt ist.

An der Vorbereitung und Auslobung dieses Wettbewerbes hat die Architektenkammer Baden-Württemberg beratend mitgewirkt. Die Auslobung wird dort unter der Nummer 2023 - 3 - 08 registriert.

Ausloberin

Stadt Heidelberg
Marktplatz 10
69117 Heidelberg
vertreten durch: Oberbürgermeister Prof. Dr. Eckart Würzner

Ansprechpartnerin:

Eva Witt
Stadtplanungsamt – Stadt Heidelberg
Abteilung Städtebau und Campus
Palais Graimberg, Kornmarkt 5, 69117 Heidelberg
Telefon 06221 58-23030 - eva.witt@heidelberg.de

Wettbewerbsbetreuung

citiplan GmbH
Stadtplanung und Projektentwicklung
Wörthstrasse 93, 72793 Pfullingen
Telefon: 07121 9266-15

Ansprechpartner/In:
Johanna Petka-Schulz - petka-schulz@citiplan.de
Albrecht Reuß - reuss@citiplan.de

Anlass, Zweck, Wettbewerbsgegenstand

Mit Nutzungsaufgabe beziehungsweise Entwicklungsabsichten der Eigentümerinnen im „Quartier Poststraße“ ergeben sich neue Perspektiven für ein zentrales, innerstädtisches Quartier im östlichen Bergheim Heidelbergs (ca. 2,6 Hektar).

Um das Areal städtebaulich insgesamt neu zu ordnen und für die Liegenschaften zeitnah Entwicklungsmöglichkeiten zu schaffen, wird für den gesamten Bereich dieser Ideenwettbewerb durchgeführt. Das Ergebnis dient als Grundlage für das anschließende Bebauungsplanverfahren.

Wettbewerbsgegenstand ist die Entwicklung eines städtebaulichen und freiraumplanerischen Konzepts für das „Quartier Poststraße“ in Heidelberg mit den in der Aufgabenstellung beschriebenen Zielen.

Art, Verfahren, Zulassungsbereich, Sprache

Der Wettbewerb wird ausgelobt und durchgeführt als einstufiger, nichtoffener Ideenwettbewerb auf den Gebieten Städtebau und Landschaftsplanung mit vorgelagertem offenem Bewerbungsverfahren gemäß § 3 Abs. 3 RPW 2013 in Form eines Losverfahrens.

Die Teilnehmerzahl ist auf maximal 16 BewerberInnengemeinschaften, zwingend bestehend aus den Fachbereichen Städtebau und Landschaftsplanung, optional Architektur, begrenzt.

Die Ausloberin lud im Vorfeld sechs teilnehmende Büros ein. Vier Büros sagten die Teilnahme zu. Die Teilnahmebedingungen gelten hier gleichermaßen.

Die ursprünglich zehn, dann zwölf übrigen BewerberInnengemeinschaften sowie sechs Nachrückende wurden aus dem Kreis der Bewerberinnen und Bewerber, welchen die Zugangskriterien erfüllten, durch Losverfahren mit zwei Lostöpfen bestimmt.

Die Wettbewerbssprache ist deutsch, das Verfahren ist anonym. Nach der Entscheidung des Preisgerichtes wird die Anonymität der Arbeiten aufgehoben.

Teilnahmebedingungen

Zur Teilnahme berechtigt sind interdisziplinäre Bewerberinnen und Bewerber oder interdisziplinäre Bewerbergemeinschaften, die die fachlichen Voraussetzungen erfüllen. Fachliche Voraussetzungen sind die Berechtigungen zur Führung der folgenden Berufsbezeichnungen gemäß Rechtsvorschrift des Herkunftsstaates

Stadtplanerin, Stadtplaner (zwingend gefordert)

und

Landschaftsarchitektin, Landschaftsarchitekt (zwingend gefordert)

und

Architektin, Architekt (nicht zwingend gefordert)

Erfüllt eine Bewerberin / ein Bewerber die fachliche Voraussetzung alleine oder zusammen mit fest angestellten mitarbeitenden Personen, ist sie / er alleine teilnahmeberechtigt. Die mitarbeitende/n Person/en sind dann in der Bewerbererklärung explizit zu nennen.

Bei juristischen Personen sind die fachlichen Anforderungen erfüllt, wenn der satzungsgemäße Geschäftszweck Planungsleistungen sind, die der Wettbewerbsaufgabe entsprechen. Außerdem muss der / die zu benennende bevollmächtigte Vertreter / Vertreterin und der oder die Verfasser / Verfasserin der Wettbewerbsarbeit insgesamt die oben genannte fachliche Anforderung erfüllen.

Ist in dem Herkunftsstaat die Berufsbezeichnung nicht gesetzlich geregelt, so erfüllt die entsprechende fachliche Anforderung, wer über ein Diplom, Prüfungszeugnis oder sonstigen Befähigungsnachweis verfügt, dessen Anerkennung gemäß der Richtlinie 2005/36/EG - „Berufsanerkennungsrichtlinie“ - gewährleistet ist.

Mehrfachbeteiligungen natürlicher oder juristischer Personen oder von Mitgliedern von BewerberInnengemeinschaften führen zum Ausschluss der Beteiligten.

Teilnahmehindernisse sind in § 4 (2) RPW beschrieben.

Die Voraussetzungen für die Teilnahmeberechtigung mussten spätestens am Tag des Bewerbungsschlusses erfüllt sein. Die Teilnehmenden haben die Teilnahmeberechtigung (insbesondere Ausschlussgründe nach § 4 (2) RPW) eigenverantwortlich zu prüfen.

Sachverständige, Fachplaner / Fachplanerinnen oder andere Berater / Beraterinnen müssen nicht teilnahmeberechtigt sein, wenn sie keine Planungsleistungen erbringen, die der Wettbewerbsaufgabe entsprechen und wenn sie überwiegend und ständig auf ihrem Fachgebiet tätig sind.

Teilnehmerinnen und Teilnehmer

Die Zulassung zum Wettbewerbsverfahren erfolgte anhand festgelegter Kriterien zur Überprüfung der Fachkunde und Eignung der Teilnehmenden im Rahmen des vorgeschalteten Bewerbungs- bzw. Einladungsverfahrens.

Die Anzahl der Teilnehmenden wurde auf maximal 16 BewerberInnengemeinschaften, welche die Teilnahmebedingungen erfüllen, begrenzt. Die Ausloberin lud im Vorfeld sechs teilnehmende Büros ein, vier Büros sagten die Teilnahme zu.

Unter denjenigen Bewerberinnen und Bewerbern, die die Mindestvoraussetzungen erfüllten, wurde eine Auswahl von zwölf Teilnehmenden durch Losentscheid aus zwei verschiedenen Lostöpfen getroffen: ein Lostopf für „erfahrene Büros“, ein Lostopf für „junge Büros“.

Fünf der ursprünglich zehn gelosten Plätze war hierbei „jungen Büros“ vorbehalten (= Beginn der Mitgliedschaft aller bevollmächtigter Vertreter/Vertreterinnen der Bergergemeinschaft in der jeweiligen Kammer lag am Tag der Bewerbung nicht länger als zehn Jahre zurück).

Zusätzlich zu den zwölf gelosten Plätzen wurden bis zu sechs Nachrückende durch Losentscheid ermittelt.

Das Losverfahren erfolgte an neutraler Stelle innerhalb der Stadtverwaltung.

Über das Ergebnis wurden alle Bewerberinnen und Bewerber schriftlich informiert.

Die ausgewählten Teilnehmerinnen und Teilnehmer erhalten die Unterlagen zur Bearbeitung des Wettbewerbes am 21.04.2023.

Folgende Teilnehmerinnen und Teilnehmer wurden nach dem vorgeschalteten Bewerbungsverfahren gelost.

Lostopf „junge Büros“ (einzige Bewerbung):

- SEETAL Susan Eipper et al., Weimar
atelier freiraum, Weimar

Lostopf „erfahrene Büros“

- CITYFÖRSTER, Hannover
Die Planungsgruppe, Essen
- Moser Assoziierte Architekten, Frankfurt a. M.
Thorsten Becker Stadtplaner BOA DASL SRI, Frankfurt a. M.
HKK Landschaftsarchitektur, Frankfurt a. M.
- Jöllenbeck & Wolf Architekten BDA Partnerschaft mbB, Walldorf
Frank Jetter Landschaftsarchitekten BDLA, Stuttgart
- deffner voitländer architekten und stadtplaner bda, München
raum+zeit Landschaftarchitektur Stadtplanung, München
- MIRALLES TAGLIABUE EMBT S.L.P., Barcelona
- prosa Architektur + Stadtplanung BDA I Quasten Rauh PartGmbH, Darmstadt
häfner jiménez betcke jarosch landschaftsarchitektur gmbh
- Team Pesto, Köln
- Metris I SSV I faktorgrün, Heidelberg
- Holl Wieden Partnerschaft, München
Susanne Pfeiffer Landschaftsarchitektin, Würzburg
- Project GmbH, Esslingen am Neckar
- c/o Zukunft Stadtplanung und Stadtentwicklung, Hamburg
Treibhaus Landschaftsarchitektur, Hamburg
Teleinternetcafe Architektur und Urbanismus, Berlin

Sechs Teilnehmerinnen und Teilnehmer wurden von der Ausloberin im Vorfeld nach denselben Zulassungskriterien eingeladen, davon sagten Folgende zu:

- asp Architekten GmbH, Stuttgart
koeber Landschaftsarchitektur GmbH, Stuttgart
- Machleidt GmbH Städtebau + Stadtplanung, Berlin
SINAI Ges. v. Landschaftsarchitekten mbH, Berlin
- MAX DUDLER GMBH, Berlin
Hilmer Sattler Architekten Ahlers Albrecht, München
Boye & Bode Landschaftsarchitektur, Berlin
- WWA Architekten, München
Klaus Nachtrieb Städtebau.Umweltplanung, Ludwigshafen
Pangratz+Keil Landschaftsarchitekten, München

Die Verfasser / Verfasserinnen der Wettbewerbsarbeiten bleiben bis zum Abschluss der Preisgerichtssitzung anonym.

Leistungen

Alle Planunterlagen sind zweifach / gerollt im Format DIN A 0 Hochformat abzugeben (ein Plansatz dient der Präsentation im Preisgericht, ein Plansatz dient der Vorprüfung).

Alle Unterlagen müssen digital aus PDF bzw. in ihrem Ursprungsformat (Word, Excel), Planunterlagen zusätzlich als DWG – ohne Schutzfunktion - zur Verfügung gestellt werden.

Inhalte Planunterlagen: 2 Pläne DIN A 0 Hochformat

- Leitidee
Darstellung der städtebaulichen und freiraumplanerischen Leitidee Maßstab 1:2000 mit Darstellung der Einbindung in den städtebaulichen Kontext (mindestens der in der DWG-Datei festgelegte Ausschnitt „Leitidee Kontext“)
- Lageplan / Lagepläne Maßstab 1:1000 - konzeptionelle Darstellung
 - der funktionalen und strukturellen Zusammenhänge innerhalb des Quartiers sowie zu den umliegenden Stadträumen,
 - der Verteilung der Baumassen, Geschossigkeit, Raumfugen,
 - der Erdgeschosszonen (Erschließung, Zugänge, Nutzungseinheiten, Andienung) im Zusammenspiel mit der Freiraumplanung
 - der freiraumplanerischen Aspekte: Integration bestehender und neuer Grünstrukturen, Zonierung, Übergänge, Maßnahmen der Klimaanpassung und Ökologie
 - der verkehrlichen Erschließung für MIV/Anlieferung, Fahrradverkehr und zu Fuß Gehende,
- Nutzungskonzept
 - horizontale und vertikale Nutzungsverteilung in schematischer Darstellung inklusive Erschließungszonen/ -kerne (freie Darstellung ohne Maßstab)
- Umsetzungsphasen
 - Darstellung der Abschnittsbildung Hochbau / Freiraum (Piktogramm/e)
 - Die konzeptionellen Darstellungen können ergänzt werden durch kurze textliche Erläuterungen, Piktogramme, Skizzen, etc.
- Städtebaulicher und freiraumplanerischer Rahmenplan Maßstab 1:500 / Gesamtschau des Entwurfes mit Darstellung
 - des Freiraums (Zonierung, Nutzungen, Ausgestaltung, Unterscheidung versiegelte/unversiegelte Flächen, etc.)
 - der Dachaufsicht mit den Anteilen PV, Gründächer, Terrassen, etc.
 - zum Verständnis des Konzeptes erforderlicher Schnitte bzw. Schnittansichten Maßstab 1:500 inkl. schematischer Darstellung der Systematik Bewässerung Park
 - der Süd-, Nord- und Ostansicht Maßstab 1:500 zur Veranschaulichung der Rhythmisierung, Höhenentwicklung, Raumfugen etc.
- eine Perspektive – Blick von West / Nordwest (nicht fotorealistisch)

weitere Leistungen:

- Erläuterungsbericht auf maximal 2 DIN A 4 Seiten: Aussagen zur Leitidee und zu den vier Aufgabenfeldern
- strategische Überlegungen zu Gebäudekonzepten hinsichtlich Klimaschutz und Klimaanpassung: Textform, Skizzen, etc. auf maximal 2 DIN A 4 Seiten
- Kennzahlen (Excel-Datei)
 - Städtebau: zukünftige Grundfläche der drei Nutzungseinheiten (= heutige Eigentümer Sparkasse, Volksbank, Carré), Bruttogrundfläche (definiert nach DIN 277), Verteilung Nutzungen je Nutzungseinheit in m², überschlägig notwendige Anzahl an Stellplätzen je Nutzungseinheit
 - Kennzahlen Freiraum: Anzahl Bäume (gegliedert in Bestandserhalt und Neupflanzungen), Verhältnis versiegelte/unversiegelte Flächen
- Massenmodell Maßstab 1:500:
 - auf zur Verfügung gestellter weißer Grundplatte,
 - konzeptabhängige Darstellung Geländemodellierungen in an das Stadtmodell angepasster Weise, Farbe matt-weiß,
 - Material für Baukörper frei wählbar, Bestandgebäude/-Gebäudeteile Farbe matt-weiß,
 - Darstellung Bäume mittels Schaumstoff grobporig auf Drahtstamm, Bestandsbäume weiß, Neupflanzungen hellgrau lackiert
- Verfasserklärung
- Verzeichnis der eingereichten Unterlagen

Rückfragen und Rückfragekolloquium

Nach Versand der Auslobungsunterlagen können bis zum 05.05.2023 12:00 Uhr Rückfragen per E-Mail an das wettbewerbsbetreuende Büro geschickt werden. Rückfragen werden im Rahmen des Rückfragenkolloquiums am 12.05.2023 vor Ort beantwortet, protokolliert und anschließend per E-Mail an alle Teilnehmenden versandt.

Uhrzeit des Rückfragenkolloquium und Treffpunkt vor Ort werden rechtzeitig bekannt gegeben.

Abgabetermin und Kennzeichnung der Arbeiten

Die Wettbewerbsarbeiten sind bis Montag, den 10.07.2023 14:00 Uhr im Büro ciplan GmbH (Kontakt siehe S. 40) einzureichen.

Das Modell ist bis Montag, den 24.07.2024 14:00 Uhr im Stadtplanungsamt Heidelberg, Am Kornmarkt 5 (Palais Graimberg), 69117 Heidelberg, 1. OG Zimmer 1.16a (Frau Witt) abzugeben.

Als Absender ist die Adresse des Empfängers einzutragen.

Zeitpunkt der Ablieferung ist bei persönlicher Abgabe der auf der Empfangsbestätigung vermerkte Zeitpunkt, im Falle der Einlieferung per Post oder Kurierdienst das auf dem Einlieferungsschein angegebene Datum, unabhängig der Uhrzeit.

Die Belege der Abgabe sind von den Teilnehmenden eigenverantwortlich bis zu Abschluss des Verfahrens aufzubewahren.

Alle Wettbewerbsleistungen sind anonym. Sie müssen in allen Teilen mit einer sechsstelligen Kennzahl mit verschiedenen arabischen Ziffern in der rechten oberen Ecke gekennzeichnet (maximal 1cm hoch und 6cm breit).

Preisgericht, Sachverständige und Vorprüfung

Die Jury setzt sich aus Fachpreisrichterinnen / Fachpreisrichtern und Sachpreisrichterinnen / Sachpreisrichtern gemäß §6 RPW 2013 zusammen und wird von Beraterinnen / Beratern, die nicht stimmberechtigt sind, unterstützt. Das Preisgericht wurde in folgender Zusammensetzung (alphabetische Reihenfolge) gebildet und vor der endgültigen Abfassung der Auslobung gehört. Das Preisgericht tagt in nichtöffentlicher Sitzung.

Fachpreisrichterinnen und Fachpreisrichter:

- Dipl.-Ing. Uwe Bellm, Architekt, Heidelberg
- Prof. Dipl.-Ing. Dita Leyh, Architektin und Stadtplanerin, Stuttgart
- B.eng. Daniel Christian Lindemann, Landschaftsarchitekt, Heidelberg
- Dipl. Ing. Jürgen Odszuck, Dezernent für Stadtentwicklung und Bauen
- Dipl.-Ing. Florian Otto, Landschaftsarchitekt, München
- Dipl. Ing. Raoul Schmidt-Lamontain, Dezernent für Klimaschutz, Umwelt und Mobilität
- Prof. Sophie Wolfrum, Stadt- und Regionalplanerin, München

Ständig anwesende stellvertretende Fachpreisrichterinnen:

- Annette Friedrich, Amtsleiterin Stadtplanungsamt
- Dipl.-Ing. Irene Sperl-Schreiber, Architektin, Stadtplanerin SRL, Landschaftsarchitektin, Stuttgart

Sachpreisrichterinnen und Sachpreisrichter (alphabetische Reihenfolge):

- Johannah Illgner, Stadträtin SPD
- Thomas Lorenz bzw. Vertretung, Vorstand Sparkasse Heidelberg
- Prof. Dr. Nicole Marmé, Stadträtin CDU
- Anita Schwitzer, Stadträtin Bündnis 90 / Die Grünen
- Hans-Peter Unmüßig, Geschäftsführer Unmüßig Bauträgergesellschaft Baden mbH
- Toralf Weimer bzw. Vertretung, Vorstand Heidelberger Volksbank eG

Ständig anwesende stellvertretende Sachpreisrichterinnen und Sachpreisrichter:

- Peter Dohmeier, Geschäftsführung Parkgaragen GmbH
- Matthias Fehser, Stadtrat Die Heidelberger
- Judith Marggraf, Stadträtin GAL

Sachverständige Berater / Beraterinnen (ohne Stimmrecht):

- Martin Klee, Geschäftsführung Parkgaragen GmbH
- Vertretung DAL Real Estate Management GmbH
- Vertretungen aus der Vorprüfung
- Vertretungen aus dem zuständigen Bezirksbeirat und Stadtteilverein

Vorprüfung:

- Vertretung der externen Wettbewerbsbetreuung
- Vertretungen aus den Fachbereichen der Stadtverwaltung

Die Ausloberin behält sich vor, sowohl weitere Sachverständige als auch weitere Personen für die Vorprüfung zu benennen.

Zulassung und Beurteilungskriterien der Wettbewerbsarbeiten

Das Preisgericht lässt alle Wettbewerbsarbeiten zu, die

- termingerecht eingegangen sind,
- den formalen Bedingungen der Auslobung entsprechen,
- keinen absichtlichen Verstoß gegen den Grundsatz der Anonymität erkennen lassen
- in wesentlichen Teilen dem geforderten Leistungsumfang entsprechen

Das Preisgericht wird bei der Bewertung und Beurteilung der Wettbewerbsarbeiten folgende Kriterien anwenden - die Reihenfolge der Kriterien hat keinen Einfluss auf deren Wertigkeit:

- Städtebauliche Qualität (Grundidee, Baumassenverteilung, Höhenentwicklung, Proportionen der Bebauung, Gestaltung/Rhythmisierung der Baukörper, Einbindung in die umliegenden Strukturen, Sichtbeziehungen, Nutzungsverteilung)
- Qualität des freiraumplanerischen Konzeptes (Grundidee, Nutzungsangebote, Integration bestehender und neuer Grünstrukturen, Durchwegung des Quartiers und Vernetzung mit den umliegenden Freiräumen)
- Qualität des Erschließungskonzeptes (Integration von MIV, Anlieferung und Radverkehr, Wegebeziehungen)
- Realteilbarkeit, Realisierbarkeit in Abschnitten
- Qualität der Beiträge zu Klimaschutz- und Klimaanpassung, Nachhaltigkeit und Energie

Wettbewerbssumme / Prämierung

Für den Wettbewerb steht eine Summe von insgesamt 50.000,00 € (zzgl. Mehrwertsteuer) zur Verfügung.

Die Wettbewerbssumme wird gestaffelt auf drei Preise und zwei Anerkennungen verteilt, die Aufteilung ist wie folgt vorgesehen:

1. Preis:	22.000 €
2. Preis:	12.000 €
3. Preis:	8.000 €
Anerkennung:	4.000 €
Anerkennung:	4.000 €

Das Preisgericht kann einstimmig eine andere Aufteilung sowie eine andere Anzahl an Preisen/Anerkennungen beschließen.

Beauftragung

Auf Grundlage des Siegerentwurfes aus dem Ideenwettbewerb soll unter Würdigung der Empfehlungen des Preisgerichtes und unter Einbezug der Öffentlichkeit ein „Quartiersplan“ (städtebaulicher Entwurf bis LPH 3 gemäß Merkblatt Nr. 51 der Architektenkammer Baden-Württemberg) entwickelt werden.

Ein Folgeauftrag dahingehend wird nicht zugesagt, ist aber nicht ausgeschlossen. Die fehlende Zusage eines Folgeauftrags ist bei der Bemessung der Wettbewerbssumme berücksichtigt. Im Fall einer Beauftragung der Weiterbearbeitung des Siegerentwurfes durch alle teilnehmenden Fachrichtungen werden im Wettbewerb bereits erbrachte Leistungen nicht erneut vergütet, sofern der Entwurf in seinen wesentlichen Grundzügen unverändert bleibt.

Eigentum und Urheberrecht

Die Nutzung der Wettbewerbsarbeiten und das Recht zur Erstveröffentlichung sind in § 8 (3) RPW geregelt.

Die mit Preisen und Anerkennungen ausgezeichneten Wettbewerbsarbeiten werden Eigentum der Ausloberin. Die anderen Arbeiten schickt die Ausloberin nach Abschluss des Wettbewerbs an die Teilnehmerinnen und Teilnehmer kostenfrei zurück, sofern diese von den Teilnehmenden innerhalb einer Frist von 4 Wochen nach Zugang des Protokolls angefordert werden. Modelle können nur zurückgeschickt werden, wenn sie mit entsprechender Verpackung eingereicht wurden.

Abschluss des Wettbewerbes

Die Ausloberin teilt den am Wettbewerb Teilnehmenden das Ergebnis des Wettbewerbs unverzüglich durch Versendung des Protokolls der Preisgerichtssitzung mit und macht es sobald wie möglich öffentlich bekannt. Die Veröffentlichung des Wettbewerbsergebnisses erfolgt über die Homepage der Stadt Heidelberg und den öffentlichen Medien veröffentlicht.

Mindestens die prämierten Wettbewerbsarbeiten werden unter Bekanntgabe der Namen der Verfasser / Verfasserinnen und ihrer Mitarbeiter öffentlich ausgestellt. Zeitpunkt, Ort und Dauer der Ausstellung werden rechtzeitig öffentlich bekanntgegeben.

Nachprüfung

Wettbewerbsteilnehmerinnen und Teilnehmer können von ihnen vermutete Verstöße gegen das in der Auslobung festgelegte Verfahren oder das Preisgerichtsverfahren bei der Ausloberin rügen. Die Rüge muss innerhalb von 10 Tagen nach Zugang des Preisgerichtsprotokolls bei der Ausloberin eingehen. Die Ausloberin trifft ihre Feststellungen im Benehmen mit der Architektenkammer.

Termine

- Versand der Auslobungsunterlagen: 21.04.2023
- Rückfragen bis: 05.05.2023
- Kolloquium vor Ort: 12.05.2023
- Abgabe der Arbeiten: 10.07.2023
- Abgabe Modelle: 24.07.2023
- Preisgerichtssitzung: 13.09.2023

Anlagen / ergänzende Arbeitsunterlagen:

Neben der Auslobungsbroschüre werden folgende Unterlagen zum Zwecke der Bearbeitung der Wettbewerbsaufgabe digital / als Download zur Verfügung gestellt:

- Plangrundlagen
 - Anlage 01: Stadtplan und Schwarzplan
 - Anlage 02: Luftbild
 - Anlage 03: Lageplan / Katastergrundlage inkl. Höhen, Leitungen (DWG / DXF)
 - Anlage 04: Leitungsplan (PDF)
 - Anlage 05: Bestandspläne der Tiefgarage (PDF)
 - Anlage 06: Grundriss U 1 der Tiefgarage
Lastenplan Bepflanzungen Oberdeck
inkl. Anmerkungen (PDF)

- Öffentlichkeitsbeteiligung:
 - Anlage 07: Dokumentation des Spaziergangs durch das Quartier am 31.01.2023 inkl. nachträglicher Anregungen

- Vorlage Excel-Tabelle Kennzahlen

- Formular Verfassererklärung

- Modelleinsatzplatte
Die Ausgabe der Modelleinsatzplatten erfolgt im Rahmen des Rückfragenkolloquiums am 12.05.2023. Ist eine Teilnahme am Rückfragekolloquium nicht möglich erfolgt die Zustellung der Modelleinsatzplatte per Post / Kurierdienst.

Der Link zu den Unterlagen als Download wird mit Versand der Auslobung zur Verfügung gestellt.