

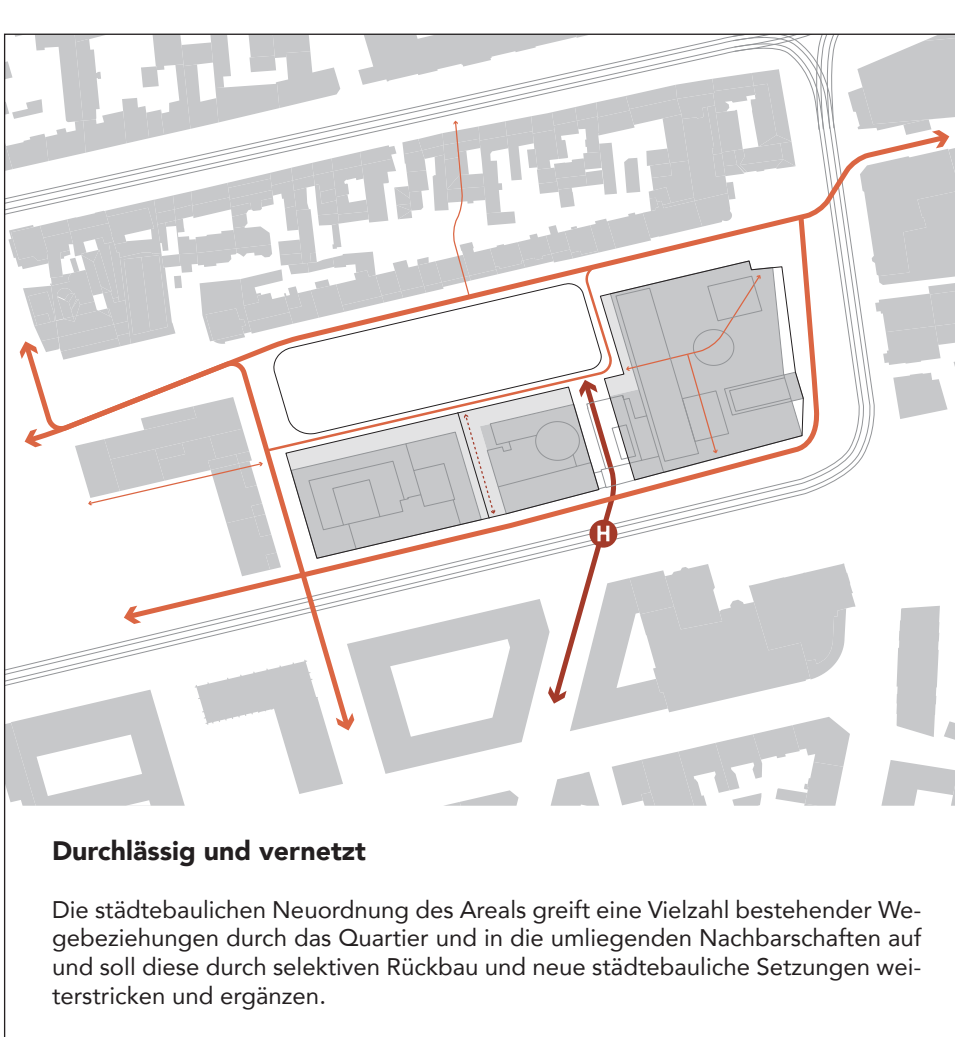
BLICK VON NORDWESTEN

**BERGHEIM MACHTS PLATZ QUARTIER AN DER POSTSTRASSE**

**Leitidee**  
Die städtebauliche Neuordnung des Areals greift eine Vielzahl bestehender Wegebeziehungen durch das Quartier und in die umliegenden Nachbarschaften auf. Dadurch wird trotz hoher baulicher Dichte und Grundstücksausnutzung ein durchlässiges und gut vernetztes Quartier geschaffen. Durch selektiven Rückbau und neue städtebauliche Setzungen werden die Wegebeziehungen weitergeflochten und ergänzt. Die westlichen Baukörper sollen dazu als kompakter Stadtbaustein in geschlossener Bauweise realisiert werden. Der Menglerbau und Teile des Carré-Sockelbaus werden erhalten und mit einer vertikal verdichteten Mantelbebauung eingefasst, die gleichzeitig Raum für eine neue öffentliche Durchwegung zwischen den Teilbereichen Ost und West schafft. Dem Menglerbau wird auf seiner West- und Südseite eine zusätzliche Raumschicht angefügt, die in Form offener oder geschlossener Loggien flexibel als überdachter Freiraum oder Wohnraumerweiterung ausgeführt und genutzt werden kann. Der Sockel mit Aufbauten wird als typologisches Motiv sowohl in der Neuordnung des Teilbereichs Ost als auch bei den Neubauten im Teilbereich West aufgegriffen und weitergeführt. Während die durchgängige Sockelgeschosse tiefer und höhere Raumeinheiten für Einzelhandel und sonstige innerstädtische Nutzungen enthält, bietet die Sockelaufbauten mit Innen- und Belichtungshöfen zweiseitig belichtbare Raumeinheiten für Wohn- und Bürornutzungen, sowie eine neue Kita. Subtile Vor- und Rücksprünge der Baukörper und der Staffelflächen entlang der Kurfürsten-Anlage und der Rohrbacher Straße untergliedern und rhythmisieren die zu den Verkehrs- und Lärmquellen orientierten langen Fassaden. Zum zentralen Freiraum an

der Poststraße hin wird eine differenziertere und kleinteiliger Stadtsilhouette ausformuliert. Die Bebauungskante öffnet sich zum zentralen Freiraum im Bereich der Sockelhäuser mit gemeinschaftlich nutzbaren Innenhöfen und begrünten Fassaden sowie einer Kita-Freifläche. Im Bereich des Menglerbaus wird das bestehende Sockeldach freigehalten und intensiv begrünt, wodurch die Freiraumvernetzung entlang der Kurfürsten-Anlage über den Adenauer Platz bis zum Gaisberg sowie der Kallfutzustrom ins Quartier gestärkt wird. Der 15-geschossige Menglerbau als identitätsstiftender Bestand und von weitem sichtbare Landmarke verortet das neue Quartier an der Poststraße fest im Stadtbild. Darüber hinaus wird die Bebauung durch einzelne Hochpunkte entlang übergeordneter Sichtachsen wie der Poststraße, der Rohrbacher Straße und der Häuserstraße städtebaulich wirksam akzentuiert. Zwei bestehende Quartier aus zwei übergeordneten Stadtbausteinen mit großer zusammenhängender Grundfläche, in den unterschiedlichen Stadtraumsichten wird jedoch eine kleinteiliger städtebauliche Körnung verfolgt. Während die süd-östliche Ansicht des Quartiers an der Kurfürsten-Anlage und der Rohrbacher Straße durch größere Gebäudeeinheiten gewerblicher Nutzung und den Menglerbau als transformierten Wohnraum geprägt wird, werden die Aufbauten auf den Sockelgeschossen zur Poststraße und dem zentralen Freiraum hin städtebaulich und in der weiteren Nutzungsspezifischen architektonischen Ausgestaltung noch stärker als individuelle Gebäudeeinheiten mit eigenständigem Charakter herausgearbeitet.

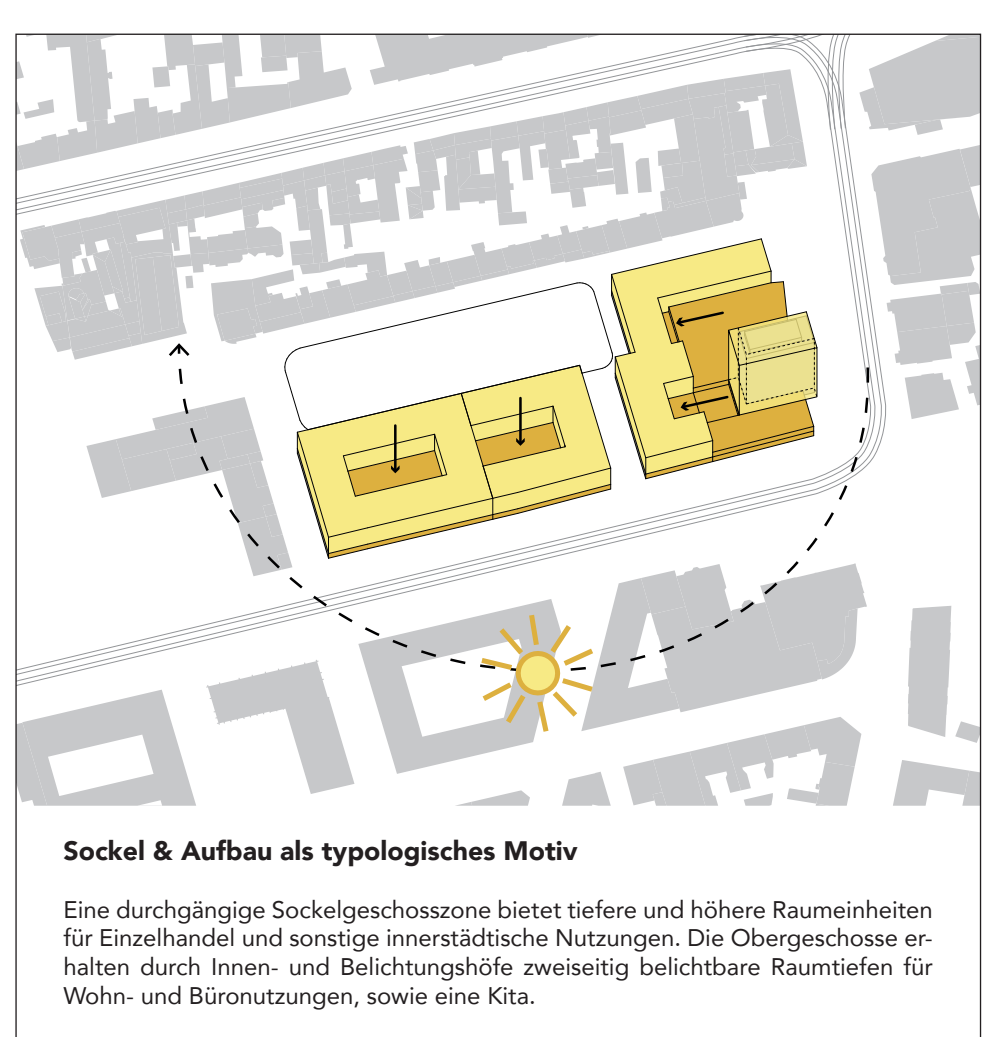
**Städtebau, Nutzungen und Typologien**  
Um der gewünschten städtebaulichen Dichte entsprechen zu können, müssen die zur Verfügung stehenden privaten Baufelder fast vollständig überbaut werden. Die Geschossigkeiten variieren dabei im Teilbereich West zwischen fünf bis sechs Geschossen für gewerbliche Nutzungen (4,50m Sockelgeschoss, 3,50m Regelgeschosse) und sechs bis sieben Geschossen für Wohnnutzungen (4,00m Sockelgeschoss, 3,00m Regelgeschosse). Die Wohnbauten, besonders die Ecktypen eignen sich aufgrund ihrer Orientierung für eine effiziente Laubengangschließung. Der Laubengang dabei auf Grund seiner Südorientierung gleichzeitig als zusätzlich nutzbarer Außenwohnbereich, der die unterschiedlichen gemeinschaftlich nutzbaren Hof- und Dachflächen vertikal verbindet. Die Laubengang-Typologie ermöglicht eine flexible Einteilung der Wohnungsgrößen und schafft zusätzliche Möglichkeiten für die Organisation des Brandschutzes, z.B. in Form eines zweiten Rettungsweges über die Sockeldachflächen. Alternativ sind die Wohnbauten auch als 2- bis 4-Spänner typen organisierbar. Die Gewerbeerogelgeschosse der Bebauung vom Verkehrsflügel der Kurfürsten-Anlage ab und erhalten eine 4m tiefe Vorzone auf dem Sockeldach, die als Terrasse genutzt oder auf ein bis zwei Geschossen überbaut werden kann, um auf einzelnen Geschossen eine größere nutzbare Raumtiefe zu erhalten. Im Teilbereich Ost soll der bestehende doppelgeschossige Sockel (Carré) auf der westlichen und nördlichen Seite jeweils am bestehenden Stützenraster orientiert um mehrere Gebäudeachsen um- oder neugebaut und in der Höhe nachverdichtet werden. Dabei sollte zunächst die statische Leistungsfähigkeit des Bestandes für eine mehrgeschossige Aufstockung z.B. in Holzleibbauweise geprüft werden. Alternativ kann ein selektiver Rückbau vorgenommen werden, um im Anschluss auf Grundlage der bestehenden Fundamente, Tiefgarage und Erschließungskerne einen eigenständigen Neubau anzufügen. Die Zweigeschossigkeit (jeweils 4,00m) für Einzelhandel und sonstige gewerbliche Nutzungen des bestehenden



**Durchlässig und vernetzt**  
Die städtebauliche Neuordnung des Areals greift eine Vielzahl bestehender Wegebeziehungen durch das Quartier und in die umliegenden Nachbarschaften auf und soll diese durch selektiven Rückbau und neue städtebauliche Setzungen weiterentwickeln und ergänzen.



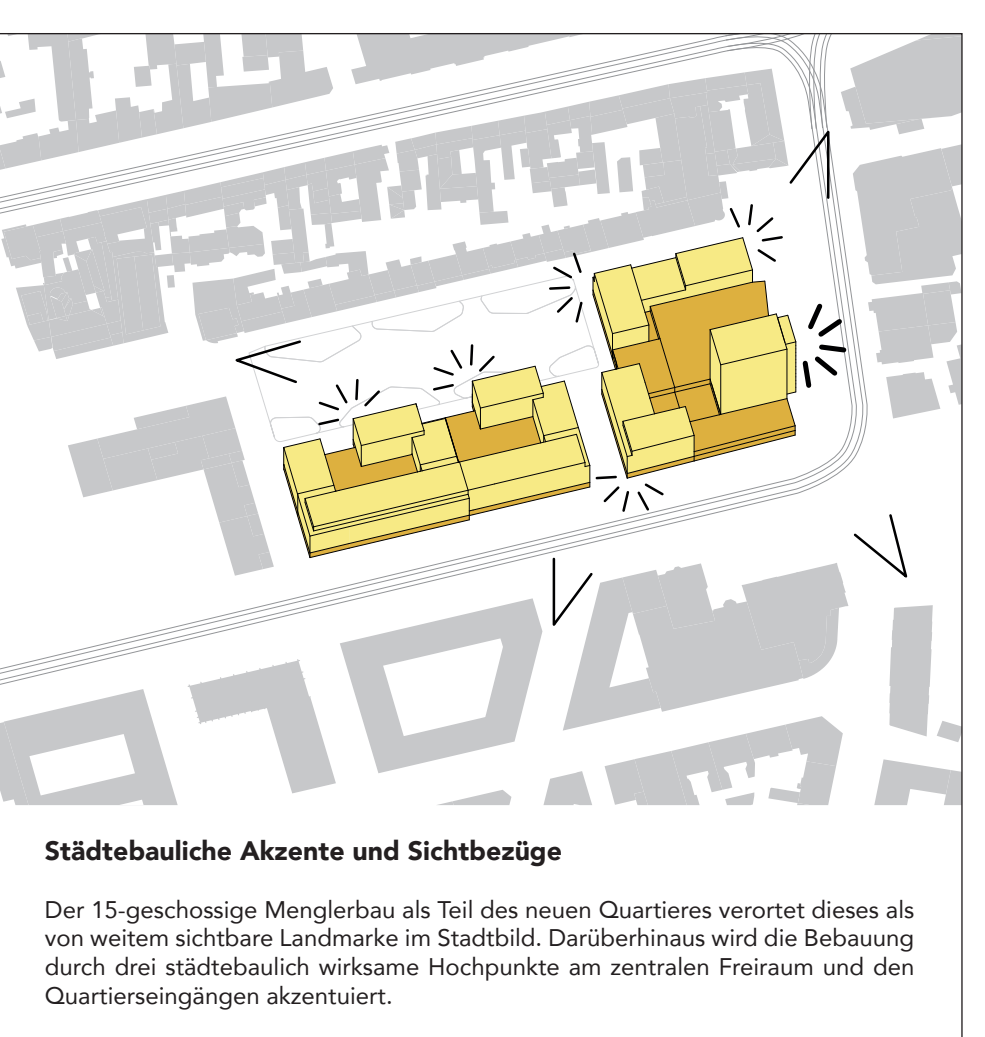
**Kompakte Stadtbausteine**  
Die westlichen Baukörper sollen als kompakter Stadtbaustein realisiert werden. Der Menglerbau und Teile des Sockelbaus sollen erhalten und mit einer verdichteten Mantelbebauung eingefasst werden, die gleichzeitig Raum für eine neue öffentliche Durchwegung schafft.



**Sockel & Aufbau als typologisches Motiv**  
Eine durchgängige Sockelgeschosse bietet tieferen und höheren Raumeinheiten für Einzelhandel und sonstige innerstädtische Nutzungen. Die Obergeschosse erhalten durch Innen- und Belichtungshöfen zweiseitig belichtbare Raumeinheiten für Wohn- und Bürornutzungen, sowie eine Kita.



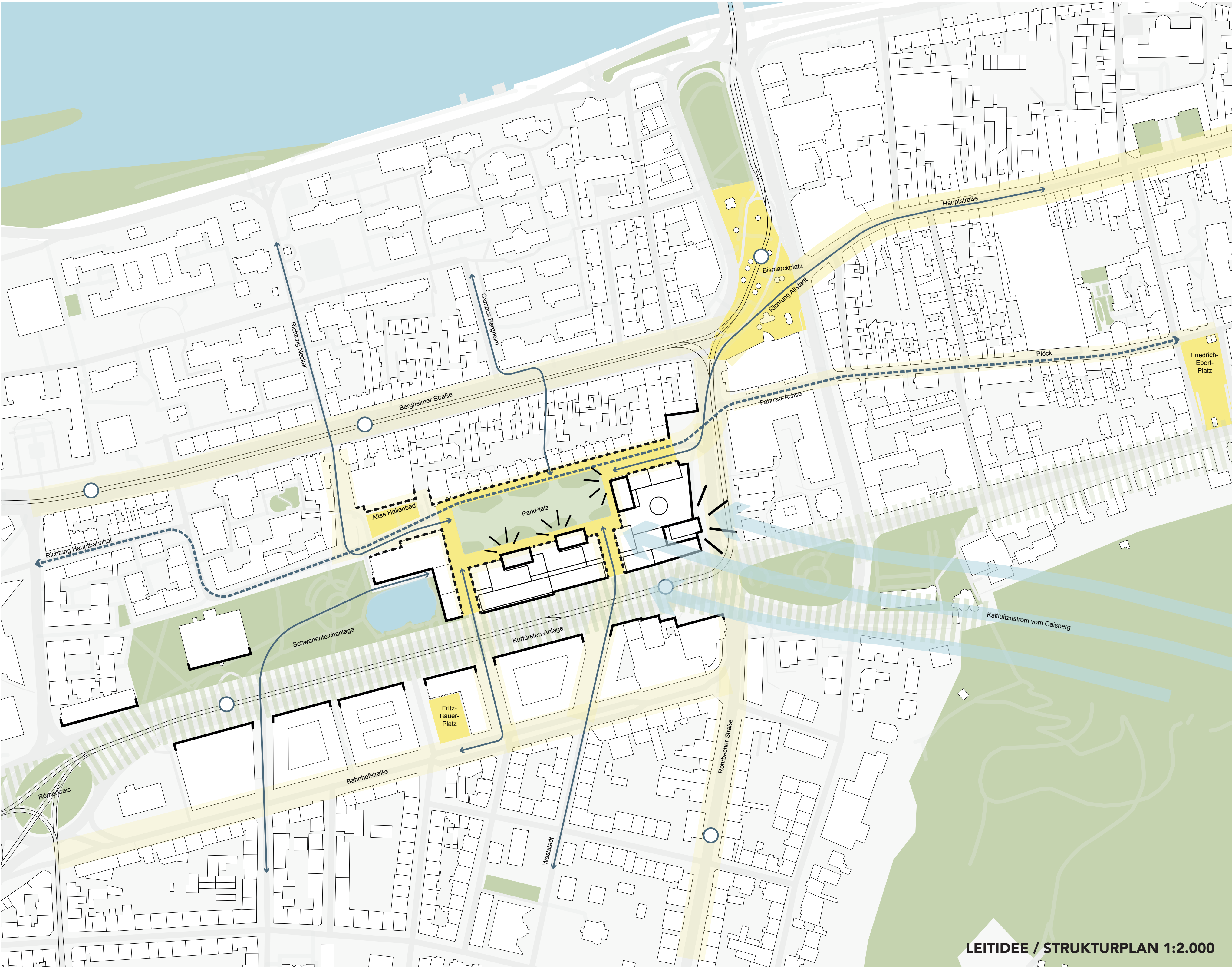
**Stadtsilhouette und Freiraumvernetzung**  
Die Bebauung bildet durch Vor- und Rücksprünge eine differenzierte Stadtsilhouette aus und öffnet sich zum zentralen Freiraum im Bereich der Sockelhäuser mit gemeinschaftlich nutzbaren und begrünten Innenhöfen und Fassaden sowie einer Kita Freifläche.



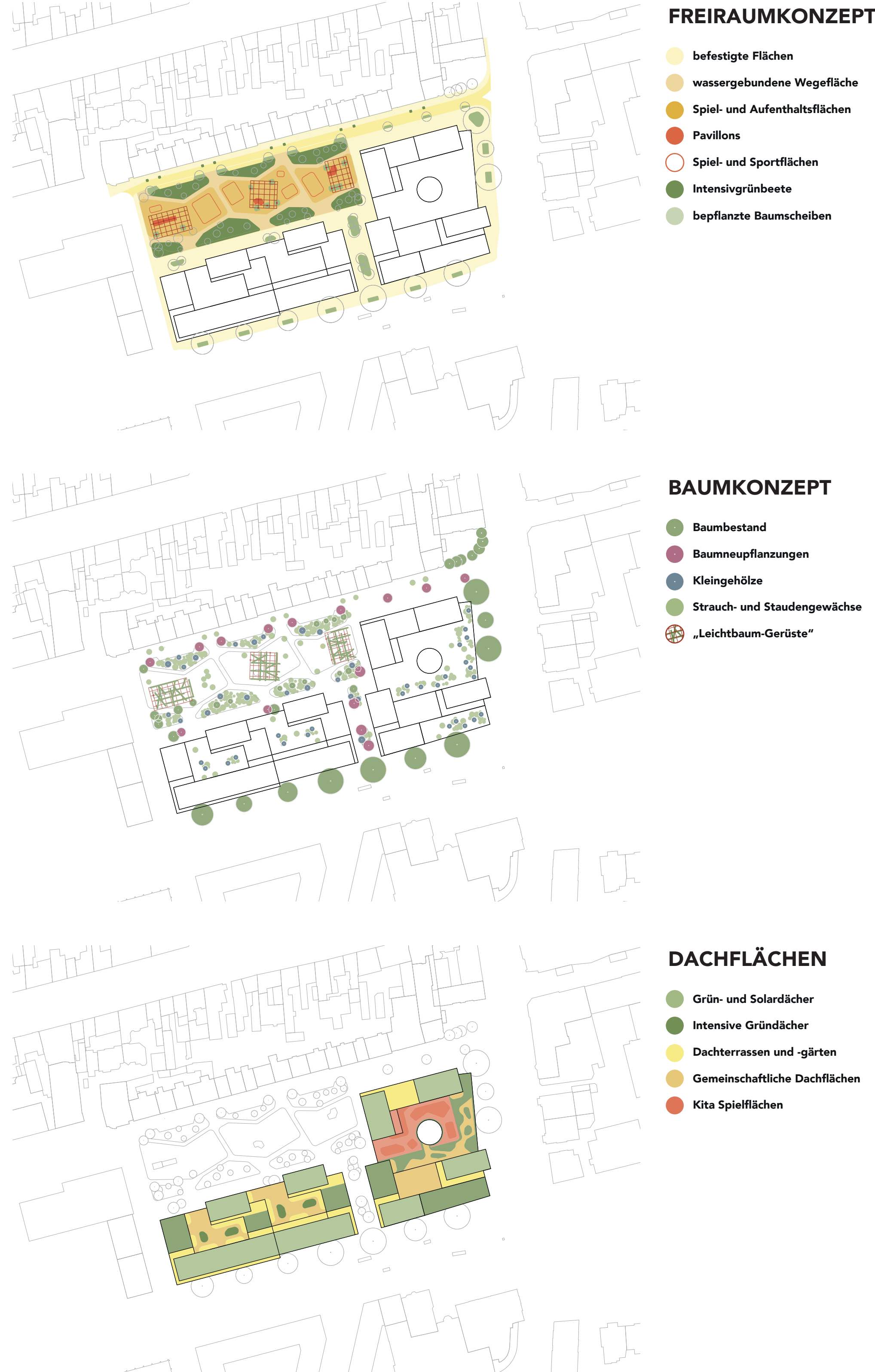
**Städtebauliche Akzente und Sichtbezüge**  
Der 15-geschossige Menglerbau als Teil des neuen Quartiers verortet dieses als von weitem sichtbare Landmarke im Stadtbild. Darüber hinaus wird die Bebauung durch drei städtebaulich wirksame Hochpunkte am zentralen Freiraum und den Quartiereingängen akzentuiert.



**Körnung und Kleinteiligkeit**  
Durch individuell ablesbare Gebäudeeinheiten soll in den Obergeschossen eine städtebauliche Körnung verfolgt werden, die durch große Gebäudehöhen zur Kurfürsten-Anlage und zur Rohrbacher Straße und eine höhere Kleinteiligkeit in Richtung Poststraße gekennzeichnet ist.



LEITIDEE / STRUKTURPLAN 1:2.000



**FREIRAUMKONZEPT**

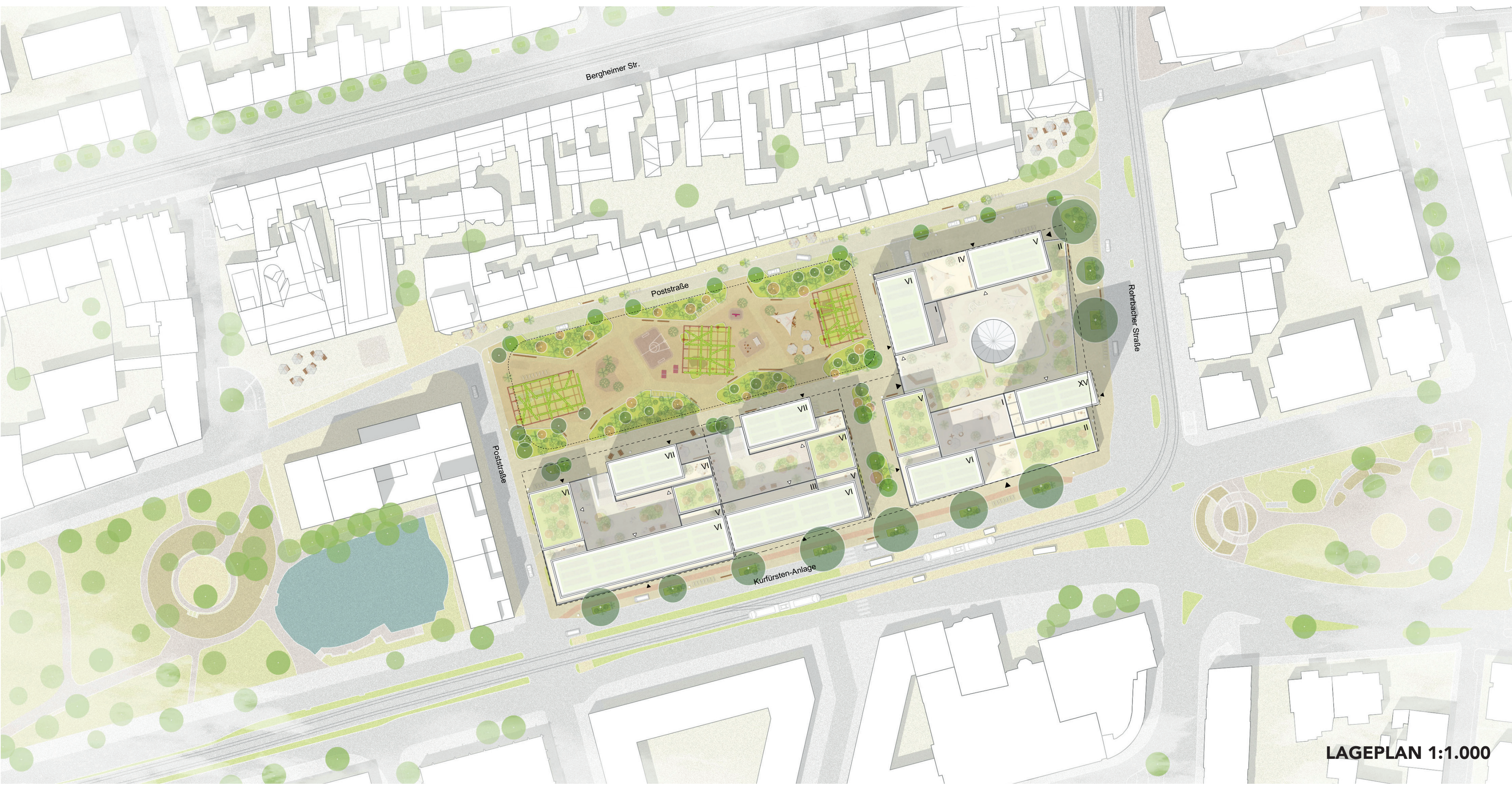
- befestigte Flächen
- wassergebundene Wegefläche
- Spiel- und Aufenthaltsflächen
- Pavillons
- Spiel- und Sportflächen
- Intensivgrünbeete
- bepflanzte Baumscheiben

**BAUMKONZEPT**

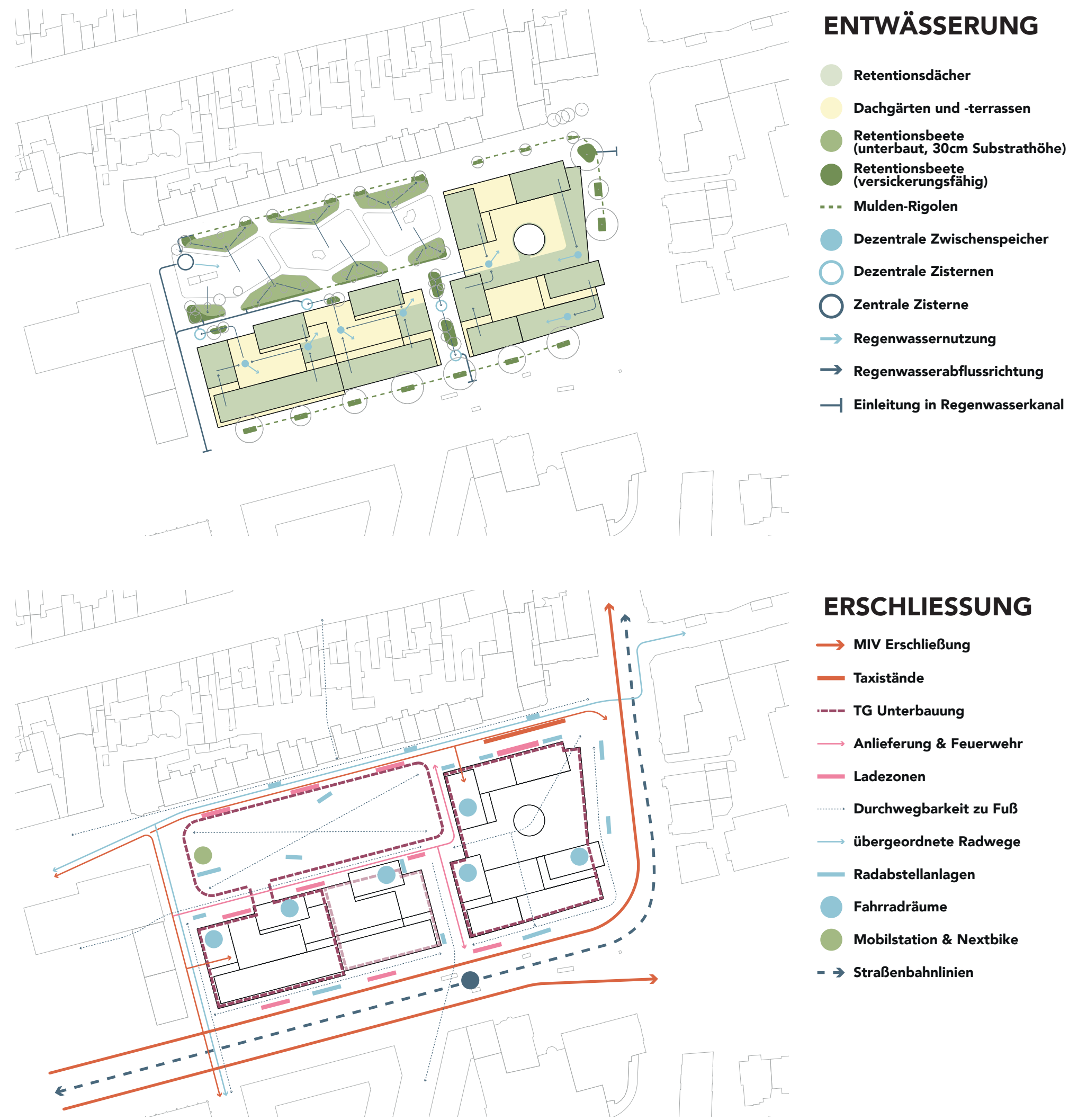
- Baumbestand
- Baumpflanzungen
- Kleingehölze
- Strauch- und Staudengewächse
- „Leichtbaum-Gerüste“

**DACHFLÄCHEN**

- Grün- und Solardächer
- intensive Gründächer
- Dachterrassen und -gärten
- Gemeinschaftliche Dachflächen
- Kita Spielflächen



LAGEPLAN 1:1.000



**ENTWÄSSERUNG**

- Retentionsdächer
- Dachgärten und -terrassen
- Retentionsbeete (unterbaut, 30cm Substrathöhe)
- Retentionsbeete (versickerungsfähig)
- Mulden-Rigolen
- Dezentrale Zwischenspeicher
- Dezentrale Zisternen
- Zentrale Zisterne
- Regenwassernutzung
- Regenwasserabflusssichtung
- Einleitung in Regenwasserkanal

**ERSCHLIEßUNG**

- MIV Erschließung
- Taxisände
- TG Unterbauung
- Anlieferung & Feuerwehr
- Ladezonen
- Durchwegbarkeit zu Fuß
- übergeordnete Radwege
- Radabstellanlagen
- Fahrradräume
- Mobilstation & Nextbike
- Straßenbahnlinien



Sockelbaus wird in der Mantelbebauung aufgegriffen, wobei im zweiten Sockelgeschoss Belichtungshöfe eingeschritten werden, um die natürliche Belichtung und Belüftung für Büroräumlichkeiten und eine Kita zu verbessern. Die Kita verläuft über zwei Geschosse und besitzt sowohl über eine interne Erschließung als auch über eine Treppe aus dem Belichtungshof Zugang zu ihren auf der Sockeldachfläche angeordneten Frei- und Spielbereichen.

**Umsetzungsphasen**  
 Zum Auftakt der Quartiersentwicklung kann durch einfache Maßnahmen eine Bündelung der Zufahrtssituation zur Quartiersgarage an der westlichen Poststraße erfolgen, um frühmöglich eine Verkehrsberuhigung der nördlichen Poststraße sowie die Umgestaltung des Parkplatzes als nutzbaren Freiraum mit hoher Aufenthaltsqualität umsetzen zu können. Parallel oder zeitnah im Anschluss kann in einem ersten Bauabschnitt das westliche Baufeld (Sparkasse) neubebaut werden. In diesem Zuge kann auch eine bauliche Anbindung der neu entstehenden Tiefgarage an die bestehende Quartiersgarage erfolgen, wodurch Zu- und Abfahrten in das neue Gebäude integriert und die bestehende Situation zugunsten des öffentlich nutzbaren Freiraums umgestaltet werden kann. Durch die Maßnahmen werden die oberen Rampensindeln obsolet und können ggf. als zusätzlicher Wasserspeicher umgenutzt werden. Im weiteren Verlauf der Quartiersentwicklung sind in Abhängigkeit von den Um- und Zwischennutzungsperspektiven des Bestandes und den Zielvorstellungen der jeweiligen Eigentümerinnen unterschiedliche Szenarien für die folgende Bauabschnittsbildung möglich. Um die Durchlässigkeit des Quartiers zu gewährleisten, sollte eine Transformation und Nachverdichtung im Teilbereich Ost einem langfristigen Lückenschluss im Bereich der heutigen Volksbank

vorgezogen werden. Grundsätzlich möglich ist allerdings auch die vorangestellte Realisierung eines zweiten Bauabschnitts im Teilbereich West (Volksbank) mit einer resultierenden größtenteils geschlossenen Bebauungskante entlang der Kurfürsten-Anlage. Daher sollten gleichzeitig ein selektiver Rückbau und punktuelle Maßnahmen zur Verbesserung der städtebaulichen Einbindung im Teilbereich Ost, wie eine Aufweitung der bestehenden Raumfläche als mögliche begleitende Minimal-Optionen geprüft werden.

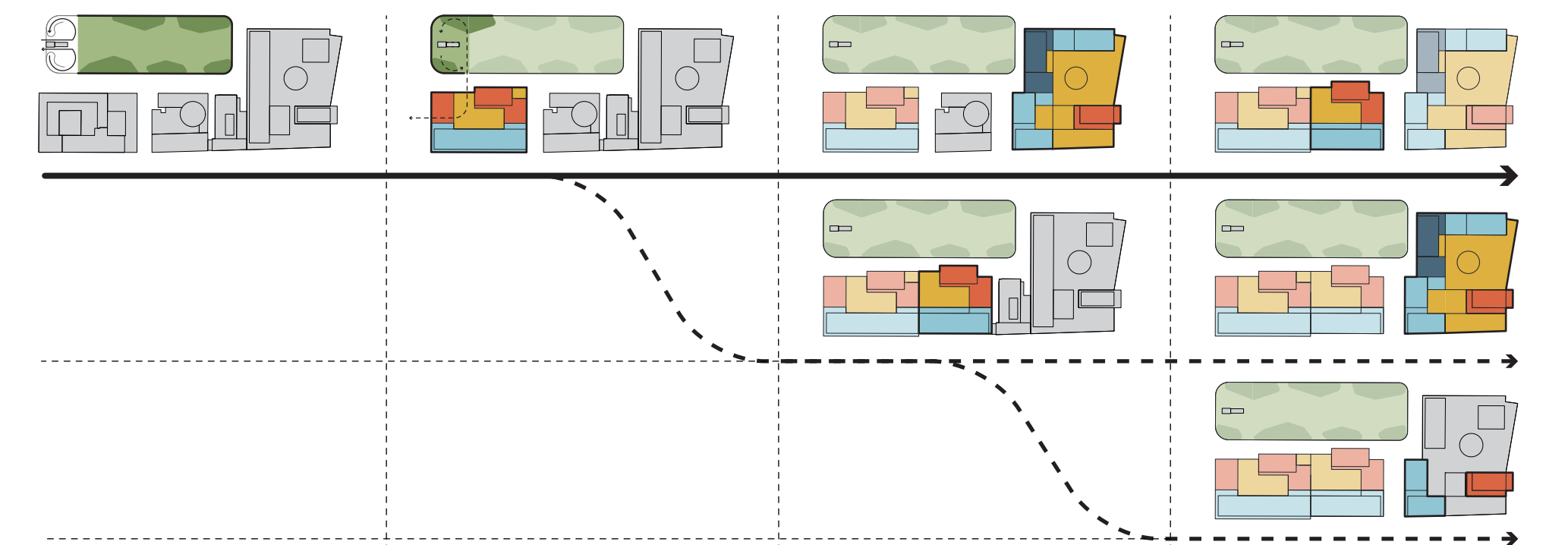
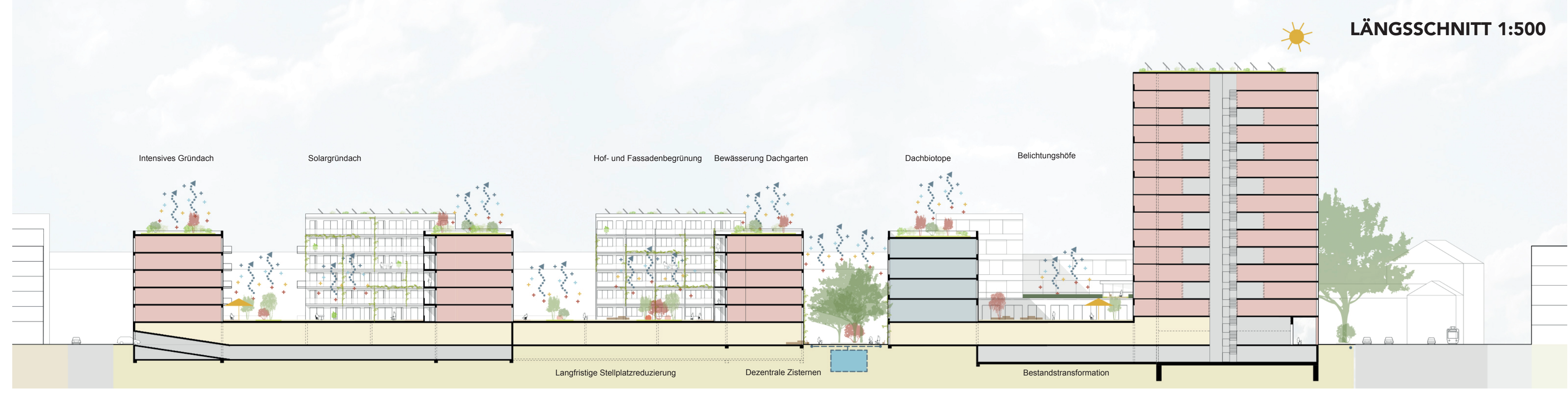
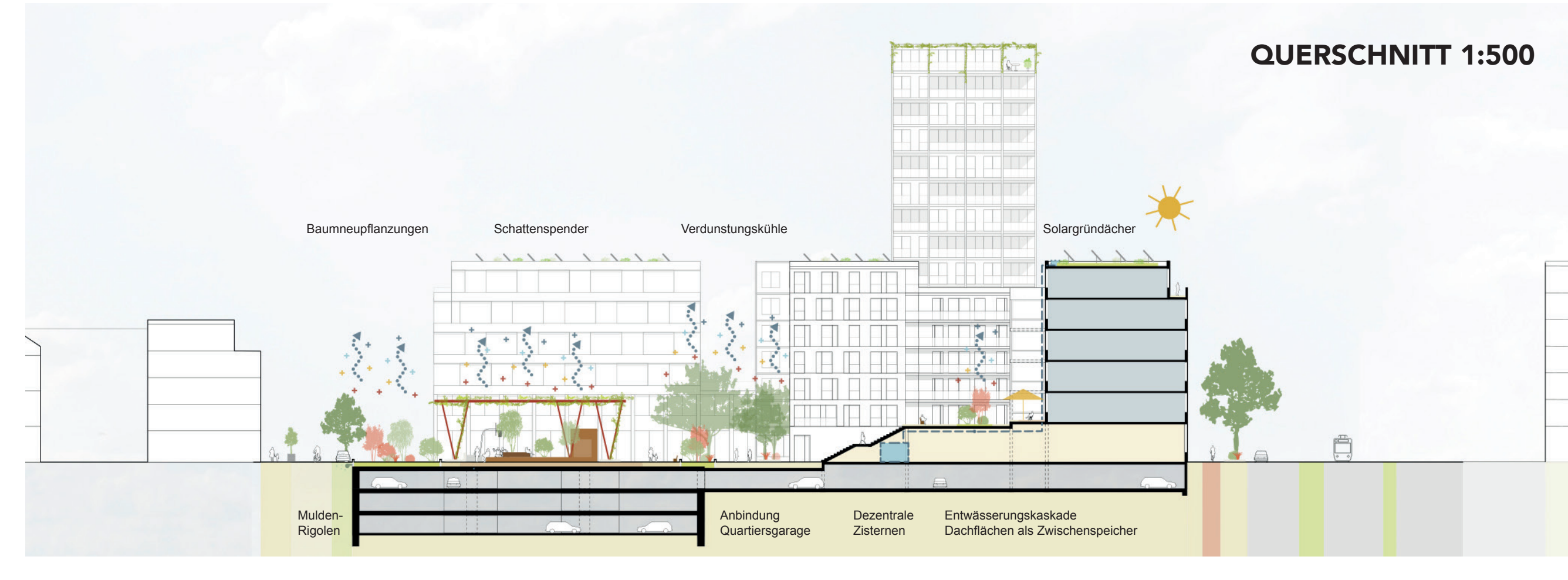
**Erschließung und Mobilität**  
 Das neue Quartier liegt in kurzer Laufdistanz zu mehreren schienengebundenen ÖPNV-Haltestellen, sowie dem Verkehrsknotenpunkt am Bismarckplatz. Dabei wird die Haltestelle Seegarten durch die städtebauliche Segung als Anknüpfungsort in das Quartier eingebunden. Für Fußgängerinnen ist das Quartier in mehreren Ebenen in Längs- und Querrichtung durchgängig. Die bestehende Passage des Carré wird dabei als Teil des Wegenetzes verstanden. Die Gestaltung des zentralen Freiraums ermöglicht zudem das intuitive diagonale Durchqueren, z.B. zwischen Bismarckplatz und Weststadt. Die Verkehrsberuhigung der nördlichen Poststraße als Einbahnstraße verbessert die Bedingungen für Radfahrerinnen vom Heidelberger Hauptbahnhof kommend über die Plöck in die Altstadt. Im Kontext der anstehenden Straßenraumumgestaltung der Kurfürsten-Anlage und der Rohrbacher Straße sollten neben Verbesserungen für den Radverkehr im Allgemeinen insbesondere die Querungen für Fußgängerinnen und Radfahrerinnen in Richtung Plöck im Osten und Häuserstraße im Süden vorgenommen werden. Um den Fokus auf nachhaltige Mobilität und den Umweltverbund im Quartier zu stärken, entstehen im gesamten Quartier neue Fahrradabstellanlagen im öffentlichen

Raum und den Gebäudevorräumen. Zudem sind private (Lasten-)Fahrradstellplätze mit Ladeinfrastruktur im Erdgeschoss-Sockel im Teilbereich West vorgesehen. Die dortige Tiefgarage wird ebenfalls mit einer Ladeinfrastruktur für Elektroautos und stationsbasierte Carsharing-Systeme ausgerüstet. Eine Mobilstation (inkl. NextBike-Station) wird gut sichtbar im Bereich des ehemaligen Kassenhäuschens an der westlichen Poststraße verortet. Von hier aus sind auch Car-Sharing Stellplätze zu erreichen, die in der Quartiersgarage vorgehalten werden. Die Tiefgarage und der Taxi-Halteplatz werden ebenfalls mit einer Ladeinfrastruktur für Elektrofahrzeuge ausgerüstet. Durch die Verkehrsberuhigung der nördlichen Poststraße als Einbahnstraße in Richtung Osten, sowie die Verlagerung und Bündelung der Zu- und Abfahrten zu Tief- und Quartiersgaragen im Bereich der Neubebauung an der westlichen Poststraße wird das Verkehrsaufkommen im Quartier erheblich reduziert. Lediglich die erhaltene Tiefgarage im Teilbereich Ost, sowie die in der nördlichen Poststraße reorganisierten Taxistände sind ausschließlich über die nördliche Poststraße anfahrbar. Darüber hinaus bleiben die Flächen der ehemaligen Umfahrung rund um den zentralen Freiraum weiterhin erreichbar für Anlieferung, Entsorgung und die Feuerwehr. Entlang der nördlichen Poststraße, der südlichen Umfahrung und der Kurfürsten-Anlage werden dazu punktuell Ladezonen und Aufstellflächen vorgehalten. Insbesondere für den Bereich nördlich der Wohnbebauung und vor der Kita empfiehlt sich eine innenstadtypische zeitliche Regulierung der Anfahrbarkeit.

**Freiraumstruktur und Klimaanpassung**  
 Aus dem Parkplatz an der Poststraße wird ein „ParkPlatz“ als hochwertiger neuer Freiraum hybrider Prägung. Als Quartiers-Park und grüner Trittstein setzt er dabei das grüne Band entlang der Kurfürsten-Anlage fort

und schafft einen Lückenschluss zum Adenauer Platz. Als Quartiers-Platz fügt er sich in die innerstädtischen Platz- und Wegeszenen an der Schnittstelle von Bergheim, der Weststadt und der Altstadt ein und wirkt als Bindeglied und Vernetzer im fußläufig erfahrbaren urbanen Gefüge. Die Beplanung auf der bestehenden Quartiersgarage erfolgt in Form von grünen Schollen entlang der Längsseiten als eingefasste Beete für Strauch- und Staudengewächse, sowie flachwurzeln Kleingehölze. Das Programm und der Aufenthalt konzentrieren sich auf die wassergebundenen Flächen in der Mitte des Freiraums, welche in drei Zonen unterteilt sind: ein Sonnendeck mit Kiosk im Osten, Sport- und Spielflächen mit öffentlichem WC im mittleren Bereich sowie eine Mobilstation an der westlichen Poststraße. Die Programmfelder werden jeweils so angeordnet, dass eine intuitive diagonale Durchwegung des Freiraums möglich bleibt. Aufgrund der maximalen Substrathöhe von 30cm auf dem Dach der bestehenden Quartiersgarage und den wenigen zur Verfügung stehenden Lastpunkten kann keine flächendeckende Neupflanzungen von Bäumen vorgenommen werden. Um dennoch durch Schattenspende und Verdunstungskühle für ein angenehmes Mikroklima vorzuzugun werden drei „Leichtbäume“ in Form von pergolenartigen Rankhilfen installiert. Diese nutzen die zur Verfügung stehenden Lastpunkte und werden mit rankenden Grünstrukturen bepflanzt, die nur geringe Substrathöhe und Wurzelraum benötigen. Die Leichtbäume zonieren den Freiraum durch ihre räumliche Wirkung und schaffen klare Adressen für die einzelnen Programmfelder sowie die drei Treppengänge in die Quartiersgarage. Bei der Freiraumgestaltung soll zudem die Möglichkeit geprüft werden, Naturstein-Fassadenelemente der Bestandsgebäude wiederzuverwenden, zum Beispiel als Fassadenmaterial für die oder als recycelte Bodenbeläge.

Dadurch wird nicht nur eine nachhaltige Nutzung ermöglicht, sondern es entsteht auch ein ästhetischer Mehrwert. Ein weiterer Aspekt der Oberflächengestaltung ist die Verringerung von Hitzeinsel-Effekten, durch den Einsatz von Materialien mit heller Oberfläche, um den Albedo-Effekt zu verringern. Da das Quartier insgesamt einen sehr hohen Anteil über- bzw. unterbauter Flächen aufweist, werden bisherige Straßenverkehrs- und -straßennebenflächen, Gebäudevorräumen und Durchwegungen soweit wie möglich kleinräumig entsiegelt und in lineare Grünstrukturen mit Mulden-Rigolen und Blüstreifen umgewandelt, welche im Sinne des „animal aided design“ im Verbund mit den grünen Schollen, den Leichtbäumen, sowie begrünten Dächern und Fassaden als Trittsteinbiotope zur Förderung der Biodiversität dienen. Entlang der südlichen Fahrgasse der Poststraße wird darauf geachtet, bestehende Bäume zu erhalten, wo dies durch Rücksprünge der Bebauung und Übertragungen des Sockels möglich ist. Zusätzlich werden außerhalb der Quartiersgaragenunterbauung im Randbereich der grünen Schollen neue Bäume gepflanzt, um notwendige Fällungen innerhalb des Quartiers zu kompensieren. Entlang der Kurfürsten-Anlage und der Rohrbacher Straße werden alle Bäume erhalten. Um das Straßenbegleitgrün zu erhöhen, wird eine Erweiterung der Baum-scheiben vorgeschlagen. Dabei sollen vor allem flachwurzeln Strauch- und Staudengewächse zum Einsatz kommen. Dies trägt nicht nur zur Verbesserung des Stadtbildes bei, sondern bietet auch ökologische Vorteile.



**Auftaktnahmen**  
 Umlage der Quartiersgaragenabfahrt, Verkehrsberuhigung der Poststraße und Umgestaltung des Parkplatzes als nutzbarer Freiraum hoher Aufenthaltsqualität.

**Erster Meilenstein**  
 Realisierung des ersten Bauabschnitts und Bündelung der Zu- und Abfahrten zur Quartiersgarage über eine neue in das Gebäude integrierte Tiefgarageabfahrt.

**Flexibilität im Umsetzungsprozess**  
 Optionen für die Bauabschnittsbildung in Abhängigkeit von Um- und Zwischen-nutzungsperspektiven des Bestandes und Zielvorstellungen der Eigentümerinnen.

**Langfristiges Zielbild**  
 Finaler Lückenschluss im TB West als Vor-zugang zur Quartiersgarage. Spätere Transformation im TB Ost als Alternative, nur punktueller An- und Umbau des Minimal-Option.

**NUTZUNGEN**

- Wohnen
- Wohnraumbezogene Gemeinschaftsflächen
- Büro, Co-Working, Dienstleistungs Praxen
- Kindertageseinrichtung (2 Geschossp, 5 Gruppen)
- Wissenschaft, Bildung, Tourismus, Freizeit
- Kleinzeliger Einzelhandel, Dienstleistungen, Gastro
- Großflächiger Einzelhandel, Nahversorgung, Bankfiliale
- Mobilstation, Sport, WC, Gastro, TG Zugang

