

Heidelberg



# **Konversion in Heidelberg Bürgerforum Hospital**

29. September 2016

Mensa, Internationale Gesamtschule  
Heidelberg

## **Impressum**

### **Gesamtkonzept**

Stadt Heidelberg

Dezernat für Konversion und Finanzen  
Stadtplanungsamt  
Amt für Stadtentwicklung und Statistik

Marktplatz 10  
69117 Heidelberg

### **Auftragnehmer**

*Projektsteuerung und fachliche Begleitung*  
NH ProjektStadt -  
Eine Marke der Unternehmensgruppe  
Nassauische Heimstätte/Wohnstadt

Untermainkai 12-13  
60311 Frankfurt am Main

ARGE metris Architekten/711LAB

Alte Eppelheimer Straße 23  
69115 Heidelberg

*Moderation und Prozessbegleitung*  
Netzwerk für Planung und Kommunikation  
Bürogemeinschaft Sippel | Buff

Ostendstraße 106  
70188 Stuttgart

### **Kontakt**

konversion@heidelberg.de

[www.heidelberg.de/konversion](http://www.heidelberg.de/konversion)

## **Gliederung Dokumentation**

### **Bürgerforum Rahmenplan Hospital am 29. September 2016**

<b>1. Begrüßung und inhaltliche Einführung in das Bürgerforum.....</b>	<b>7</b>
<b>2. Überblick Erkenntnisse aus Fachplanung / Gutachten.....</b>	<b>13</b>
<b>3. Sachstand Entwurf Rahmenplan – Woran wurde weiter gearbeitet? .....</b>	<b>19</b>
<b>4. Konzeptidee ARGE Hospital – Vorstellung interessierter, regional bekannter Bauträger.....</b>	<b>31</b>
<b>5. Erläuterung Dialogphase - Ablauf und Strukturierung der Diskussion.....</b>	<b>35</b>
<b>6. Ergebnisdokumentation Dialogphase.....</b>	<b>39</b>
6.1 Thementisch 1 – Städtebau: Städtebauliche Strukturen, Nutzungen .....	39
6.2 Thementisch 2 – Erschließung: Auto-, Rad-, Fußverkehr, Parkierung, Anbindungen .....	42
6.3 Thementisch 3 – Freiraum: Park, Plätze, Frei- und Grünflächen .....	44
6.4 Ausblick und Schlusswort.....	46



## 1

## Begrüßung

*und inhaltliche Einführung in das Bürgerforum*





## 1. Begrüßung und inhaltliche Einführung in das Bürgerforum

Zu Beginn des Bürgerforums zum Rahmenplan Hospital begrüßt Herr Bürgermeister Heiß alle Anwesenden sowie die Vertreter aus dem Gemeinderat und Bezirksbeirat herzlich. Es freut ihn sehr, dass sich ein Jahr nach der letzten Veranstaltung in Rohrbach – der Planungswerkstatt zum Freiraum – wieder so viele interessierte Bürgerinnen und Bürger eingefunden haben, um sich aktiv an der Entwicklung der Konversionsfläche Hospital zu beteiligen. Stellvertretend für das Moderatorenteam stellt er Herrn Buff vom Netzwerk für Planung und Kommunikation vor, der heute wieder durch die Veranstaltung führen wird. Im Weiteren begrüßt er Herrn Hähnig vom Architekturbüro Hähnig + Gemmeke aus Tübingen sowie Herrn Fromm und Frau Zimmermann vom Büro Stefan Fromm Landschaftsarchitekten aus Dettenhausen, die in Zusammenarbeit den Siegerentwurf für das Hospital erarbeitet haben und mit der Erarbeitung des Rahmenplans beauftragt sind. Ebenso heißt er Frau Ramirez vom Quartiersmanagement herzlich willkommen, die den Fotowettbewerb 'Quer durchs Quartier' ins Leben gerufen hat, dessen Ergebnisse im Rahmen der heutigen Veranstaltung ausgestellt sind. Abschließend begrüßt er die anwesenden Vertreter der Lebenshilfe, des Collegium Academicum und des Montessori Zentrums Heidelberg e.V., die allen Interessierten im Vorfeld der Veranstaltung die Möglichkeit geboten haben, sich über die jeweilige Einrichtung und Ihre Planungen als künftiger Nutzer von Teilbereichen der Konversionsfläche in Rohrbach zu informieren.



Sein herzlicher Dank gilt dem Rektor der IGH, Herrn Giese, der die Mensa für die Veranstaltung zur Verfügung gestellt hat sowie den anwesenden Kolleginnen und Kollegen der Stadt Heidelberg, die in gewohnter Form die Veranstaltung in Zusammenarbeit mit der NH ProjektStadt, die von der Stadt mit der Projektsteuerung beauftragt ist, vorbereitet haben und auch heute Abend inhaltlich begleiten werden.

Herr Bürgermeister Heiß verdeutlicht bei seiner inhaltlichen Einführung, dass in den zurückliegenden Monaten die beiden beauftragten Büros Hähnig + Gemmeke und Stefan Fromm intensiv an ihrer Planung gearbeitet haben, was für die Weiterentwicklung des Rahmenplanentwurfs wichtig und erforderlich war. Hierzu führt er aus, dass die Fachplanung in dieser Zeit wesentliche Erkenntnisse gewonnen hat. So wurde ein Verkehrsgutachten mit Blick auf den Fuß- und Radverkehr, den motorisierten Individualverkehr (MIV) und den Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) beauftragt, dessen Ergebnisse zwischenzeitlich vorliegen. Auch das Bodengutachten ist abgeschlossen und gibt ausreichend Anhaltspunkte darüber, wo Regenwasser versickert werden kann. Das eingeholte Lärmgutachten liegt vor. Darüber hinaus gibt weitere Erkenntnisse zur technischen Erschließung und Versorgung des Gebiets. Herr Bürgermeister Heiß merkt an, dass die hieraus gewonnenen Erkenntnisse von den beiden Planungsbüros bei der Erarbeitung der vertiefenden Planung aufgegriffen und in den Entwurf des Rahmenplans eingearbeitet wurden. Gleichermaßen wurden die Anregungen der Bürgerinnen und Bürger aus der Planungswerkstatt im Juli 2015 geprüft und haben Planergänzungen und -anpassungen angestoßen. Vor diesem Hintergrund sollen in der heutigen Veranstaltung die beiden beauftragten Büros zunächst darstellen, woran sie weiter gearbeitet haben und welche Änderungen damit einhergehen, bevor diese im Rahmen der vorgesehenen Dialogphase gemeinsam mit den Bürgerinnen und Bürger erörtert und kommentiert werden.

Im Weiteren informiert Herr Bürgermeister Heiß darüber, dass parallel zur Fortentwicklung der Planung die Ankaufsverhandlungen mit der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) angelaufen sind. Ein weiterer Schritt zum Abschluss der Verhandlungen stellt die Fertigstellung des Rahmenplans dar. Um das Investitionsrisiko im Rahmen eines Zwischenerwerbs für die Stadt zu minimieren, sollen frühzeitig Realisierungspartner für die Konversionsflächenentwicklung gewonnen werden. Hierzu merkt er an, dass im Rahmen der Veranstaltung einige regional bekannte Bauträger, die der Stadt ihr gemeinsames Interesse signalisiert haben das Areal baulich zu

entwickeln, ihre Vorstellungen heute Abend erstmals öffentlich darlegen. Herr Bürgermeister Heiß begrüßt im Namen der Stadt Heidelberg das Interesse der Bauträger an der Entwicklung des Hospitals, betont aber ausdrücklich, dass es in dieser frühen Phase noch keinerlei verbindliche Zusagen seitens der Stadt gibt. Der dialogische Planungsprozess Konversion, erklärt Herr Bürgermeister Heiß, lebt vom intensiven Austausch zwischen allen Akteuren. In diesem Sinne besteht beim Bürgerforum Rahmenplan Hospital auch die Möglichkeit des Dialogs zwischen Fachplanern, Bürgerschaft und interessierten Bauträgern. Als Gesprächsgrundlage und Verhandlungsbasis für interessierte Bauträger dient der Entwurf des Rahmenplans, der durch den Austausch im Rahmen des Bürgerforums eine weitere Bereicherung erfahren wird.

Mit Blick auf die im südlichen Zentrum des Hospitals liegende Chapel führt Herr Bürgermeister Heiß aus, dass sich die Chapel aufgrund Ihrer attraktiven Gebäudestruktur und Lage besonders eignet, sich als attraktiven Treff- und Anlaufpunkt für Jung und Alt aus dem gesamten Hasenleiser zu etablieren. Das bereits eingerichtete Quartiersmanagement Hasenleiser kann gemeinsam mit weiteren Partnern und Akteuren, wie z.B. der angrenzenden Lebenshilfe, dem Seniorenzentrum, der IGH, der TSG Heidelberg-Rohrbach und dem Stadtteilverein Rohrbach, die Chapel beleben und bespielen und langfristig die Strukturen aufbauen, die die Chapel benötigt, um sich als Bürgerzentrum und Nachbarschaftstreff vor Ort zu etablieren.

Bevor er an Herrn Buff die Moderation der Veranstaltung übergibt, wünscht er allen Teilnehmerinnen und Teilnehmern anregenden Diskussionen und einen guten Austausch zur Weiterentwicklung des Rahmenplans.

Herr Buff bedankt sich bei Herrn Bürgermeister Heiß für die herzliche Begrüßung und die inhaltliche Einführung. Im Anschluss erläutert er den Ablauf des Bürgerforums und gibt einen kurzen Überblick über den bisherigen Ablauf und die Bausteine des dialogischen Planungsprozesses in Rohrbach.



Abbildung Ablauf Bürgerforum

## Ablauf

### > Überblick: Erkenntnisse aus Fachplanungen/Gutachten

- Verkehrsgutachten/Verkehrskonzept
- Lärmgutachten - Bodengutachten - Technische Infrastruktur
- Abstimmung mit Interessenten

### > Einblick: Sachstand Entwurf Rahmenplan

- Rückblick Werkstattgespräch
- Erläutern Entwurfsstand zu Städtebau - Erschließung - Freiraum
- Vorstellung Ideenkonzept interessierter, regional bekannter Bauträger

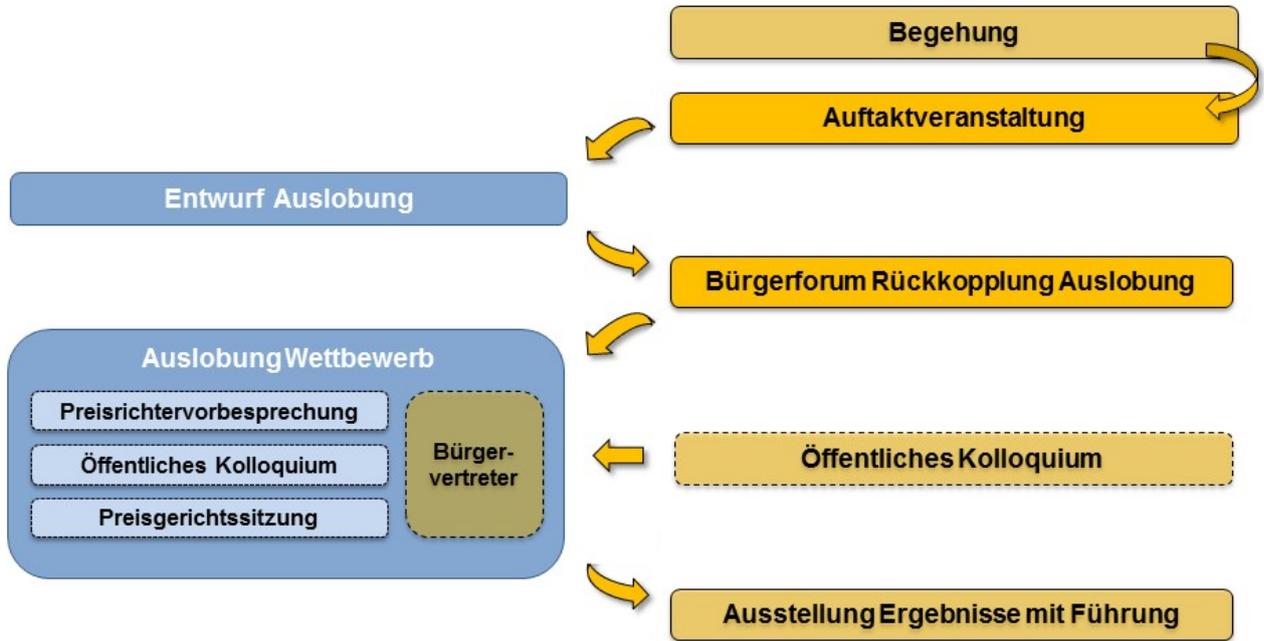
----- Kurze Pause -----

### > Dialogangebot

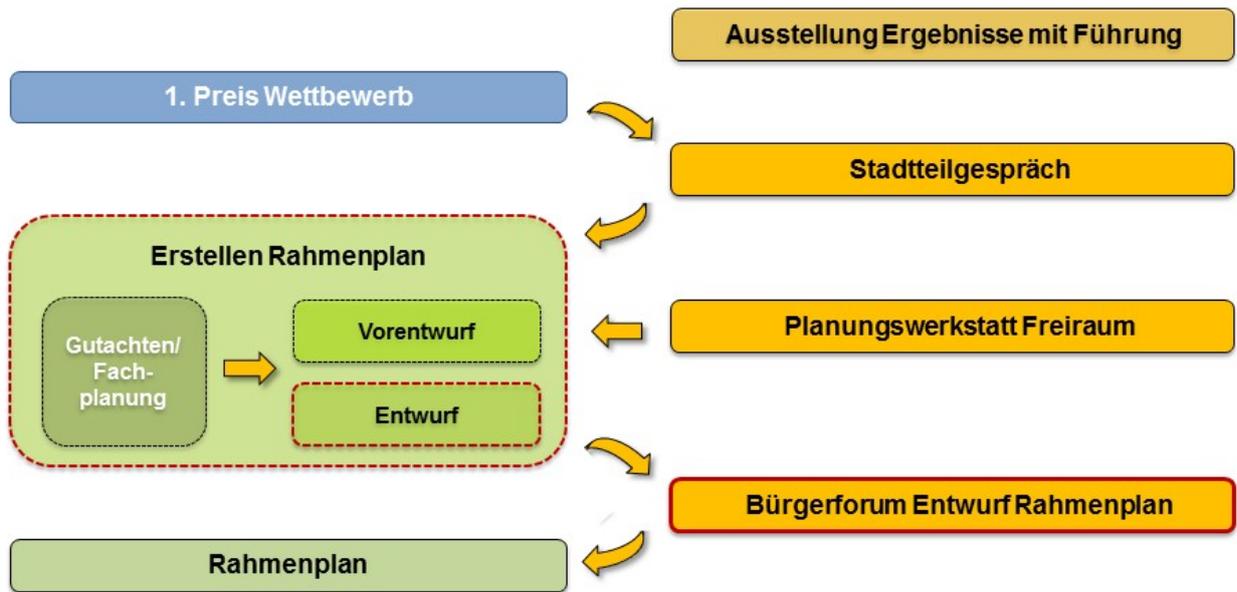
- Erläutern Ablauf Dialogphase
- Dialog an drei Thementischen zum Entwurf mit den Planern
- Rückkopplung Anmerkungen/Hinweise zum Entwurf Rahmenplan

### > Ausblick / Schlusswort

## Rückblick dialogischer Planungsprozess



## Rückblick dialogischer Planungsprozess





## 2

## Erkenntnisse aus Fachplanung/Gutachten





## 2. Überblick Erkenntnisse aus Fachplanung / Gutachten

Herr Rees vom Stadtplanungsamt Heidelberg geht zu Beginn seines Überblicks kurz auf die Planungswerkstatt mit vorgeschaltetem Quartiersspaziergang am 14.07.2015 ein, bei der sich die Diskussion im Kern mit dem Radverkehr, dem Stadtpark sowie den Quartiersplätzen und -zugängen beschäftigt hat.



**Abbildung Rahmenplan Stand Planungswerkstatt Juli 2015 -  
Räumliche Themenschwerpunkte**



Die in der Dokumentation auszugsweise wiedergegebenen Folien von Herrn Rees können in ihrer vollständigen Fassung auf der Homepage der Stadt Heidelberg unter dem Pfad [www.heidelberg.de/Konversion](http://www.heidelberg.de/Konversion) > Infomaterial unter Bürgerbeteiligung Phase II - Standortbezogene Betrachtungen und Entwicklungskonzepte > Rohrbach > 3. Bürgerforum als pdf-Datei heruntergeladen werden.

Im Weiteren stellt er die im Anschluss an die Planungswerkstatt erfolgten Arbeitsschritte der Jahre 2015 und 2016 dar:

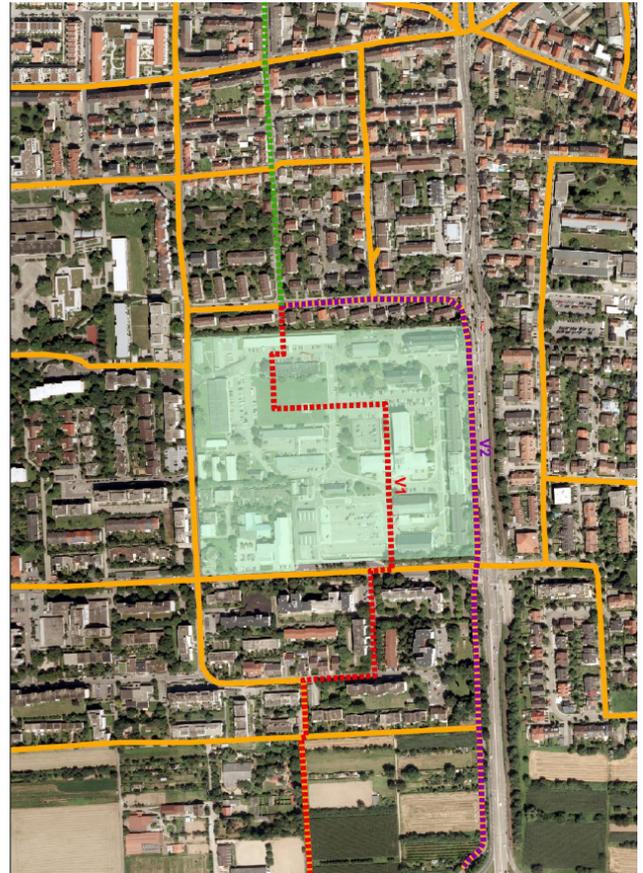
- Anpassung des Städtebaus
- Abstimmung mit Interessenten (Montessori, Collegium Academicum, Lebenshilfe)
- Einbeziehung und Erhaltung der Trafostationen (Stadtwerke Heidelberg)
- Technische Erschließung, Vorplanung der Leitungsnetze für Strom, Wasser und Abwasser (Stadtwerke Heidelberg, AZV)
- Erstellung eines Regenwasserversickerungskonzepts
- Prüfung Lärmschutz und Auswirkungen auf den Städtebau
- Ausarbeitung Verkehrsgutachten/-konzept und Präzisierung Radwegführung

Herr Rees geht bei seiner Erläuterung zunächst auf den Radverkehr als wichtiges Thema und die Frage ein, wie dieser am besten durch das Gebiet geführt werden kann. Entsprechend der Anregungen aus der Planungswerkstatt wurden für die Führung des Radverkehrs zwei Varianten erarbeitet. Eine im Norden an die Erbprinzenstraße angebundene Wegebeziehung durch das Quartier. Und eine zweite Variante, die entlang der Karlsruher Straße mit gegenläufigem Radverkehr gleichermaßen als Schnellroute und überörtliche Radwegverbindung fungiert. Dabei wird der Fußverkehr räumlich vom Schnellradverkehr getrennt und eine erhebliche Verbesserung gegenüber der heutigen Situation entlang der Karlsruher Straße dargestellt.

Abbildung Variantenuntersuchung Radachsen

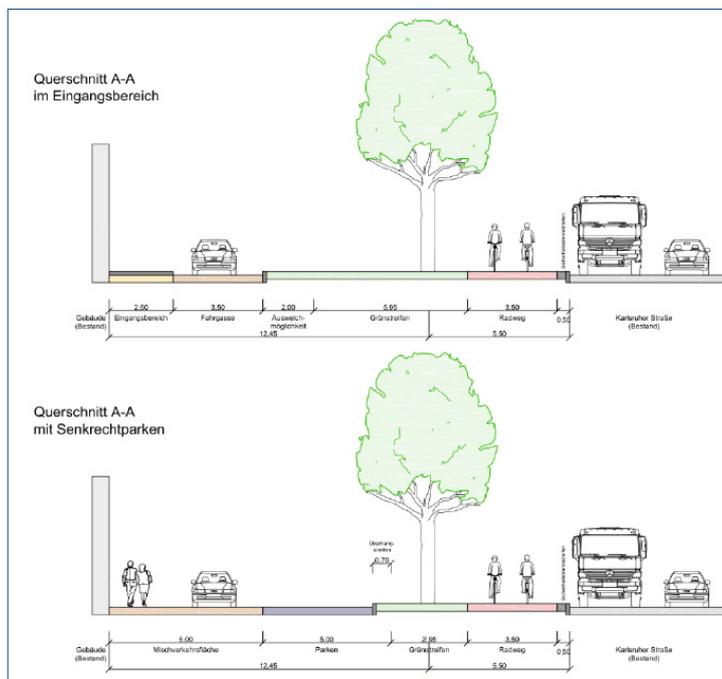
Rohrbach Hospital

Variantenuntersuchung  
Radachsen (Übersicht)



- Radverkehrsnetz Heidelberg
- - - Zukünftige Radachse
- - - V2
- - - V1
- Plangebiet

Abbildung Straßenquerschnitte östliche Erschließung Konversionsfläche - Vorzugsvariante



Östliche Erschließung der Konversionsfläche  
(Querschnitte Vorzugsvariante)

Darüber hinaus erläutert Herr Rees, dass die Kreuzung Karlsruher Straße / Freiburger Straße / Christian-Bitter-Straße zur Verbesserung der Querungsmöglichkeiten für Fußgänger umgebaut wird, so dass künftig an allen Straßenseiten die Kreuzung gequert werden kann. Hierfür wird auch in der Christian-Bitter-Straße durch Verzicht auf eine Fahrspur auf der Nordseite ein neuer Gehweg geschaffen, so dass insgesamt die Erreichbarkeit des Quartiers aus dem Gewann See sowie die Sicherheit des Verkehrsweges zur Straßenbahnstation verbessert wird.

Bezogen auf den Lärmschutz macht Herr Rees deutlich, dass lediglich entlang der Karlsruher Straße Schallschutzmaßnahmen und Grundrissanpassungen notwendig werden, wenn in diesem Bereich Wohnen angesiedelt wird. Im restlichen Gebiet sind keine weiteren Maßnahmen aus Gründen des Lärmschutzes notwendig. Dies gilt im Inneren des Plangebiets auch für die Freiflächen. Demnach ist ein ruhiges Wohnen innerhalb des Quartiers gewährleistet.

Nach Entnahme mehrerer Probebohrungen zeigt das Bodengutachten im Ergebnis, dass keine nutzungsverhindernden Belastungen vorliegen. Lediglich eine Stelle im Bereich des Parkplatzes ist im weiteren Verfahren auf Altlasten hin zu überprüfen. Herr Rees führt weiter aus, dass durch die Erschließung und Versorgung des Quartiers mit der nötigen technischen Infrastruktur keine Änderung der städtebaulichen Struktur erforderlich wird.

Abschließend skizziert Herr Rees das weitere Vorgehen und macht deutlich, dass die Erarbeitung des Rahmenplans sich im letzten Drittel befindet. Nach Fertigstellung des Rahmenplans soll unmittelbar das Bebauungsplanverfahren begonnen werden, um möglichst zeitnah das Gebiet entwickeln zu können.

#### Abbildung Ausbau Knotenpunkt Karlsruher Straße / Freiburger Straße / Christina-Bitter-Straße

##### KP Karlsruher Str. / Freiburger Str. / Christian-Bitter-Str.

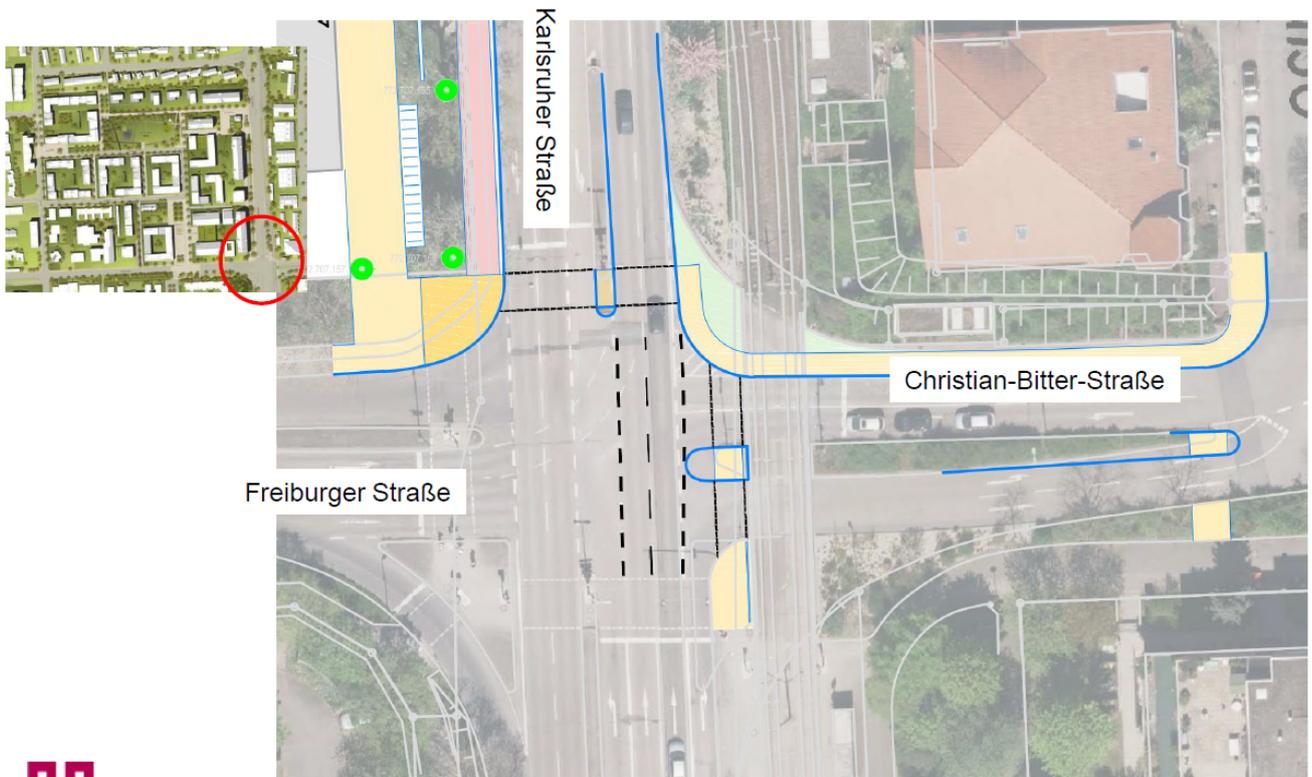
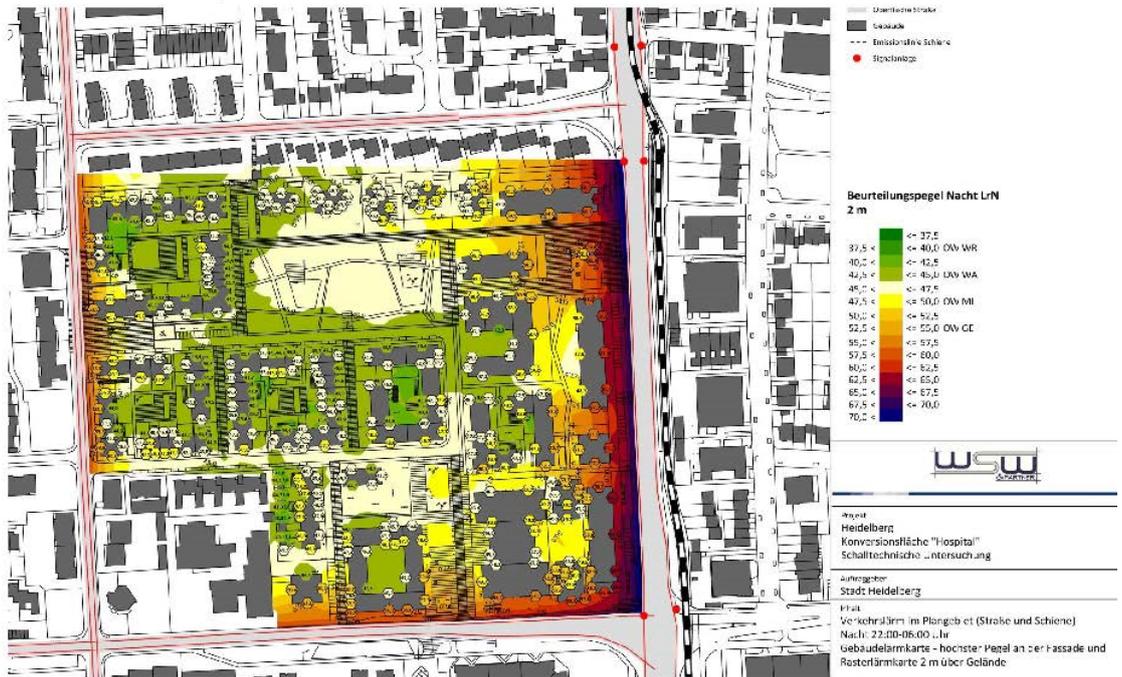


Abbildung Lärmschutz – Beurteilungspegel Nacht

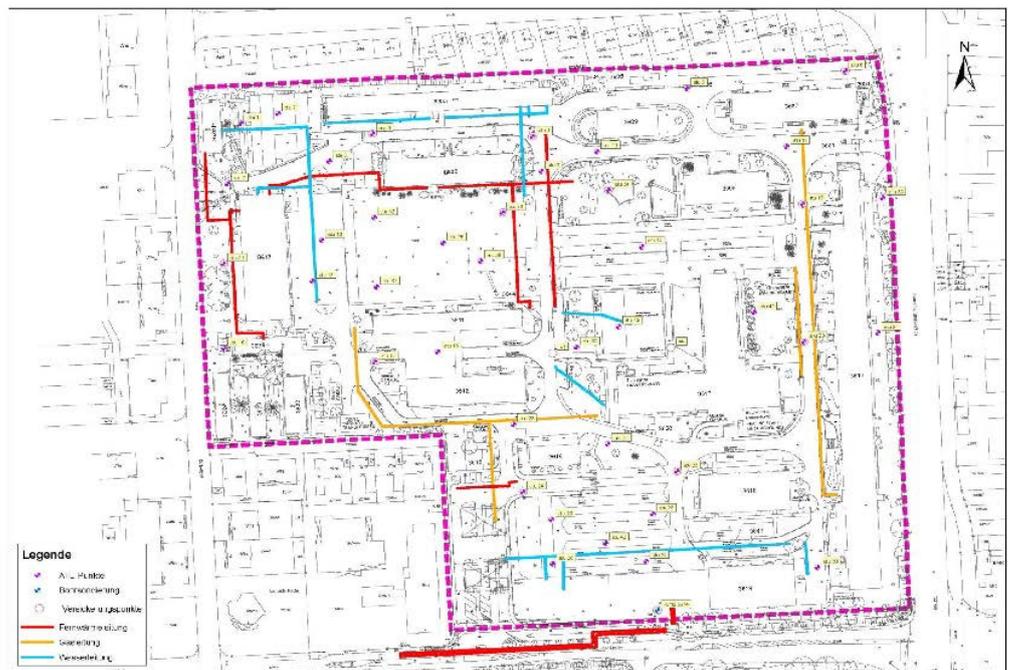
Rohrbach Hospital



Lärmschutz Beurteilungspegel Nacht

Abbildung Bodengutachten - Bohrpunkte

Rohrbach Hospital

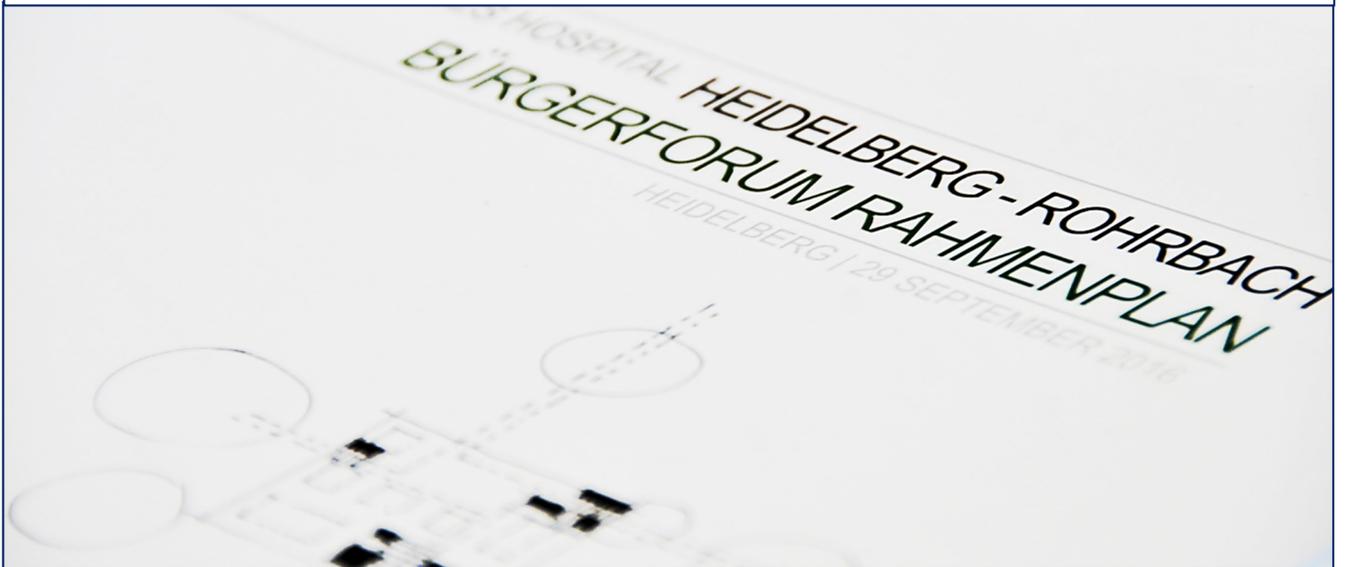


Bodengutachten Bohrpunkte

## 3

## Sachstand Entwurf Rahmenplan

*Woran wurde weiter gearbeitet?*





### 3. Sachstand Entwurf Rahmenplan – Woran wurde weiter gearbeitet?

Herr Hähnig vom Büro Hähnig + Gemmeke und Herr Fromm vom Büro Stefan Fromm Landschaftsarchitekten erläutern den aktuellen Arbeitstand des weiterentwickelten Rahmenplans. Dabei gehen sie im Besonderen auf die Bereiche und Aspekte ein, die aufgrund der Anmerkungen aus der Planungswerkstatt und den Erkenntnissen aus den eingeholten Gutachten und Fachplanungen angepasst wurden.

Zu Beginn seines Vortrags stellt Herr Hähnig dar, dass es von Anfang an wichtig war, die städtebauliche Entwicklung des Quartiers in den Gesamtkontext der bestehenden Umgebung einzubinden. Hierzu wurden die Auswirkungen auf die Nachbarschaften geprüft und im Kontext berücksichtigt, wodurch zwischen der Neuplanung und dem Bestand Synergien mit positiver Wirkung entstehen. Anhand des städtebaulichen Entwurfs - Stand Planungswerkstatt Juli 2015 - zeigt er auf, in welchen Bereichen der Plan durch Weiterentwicklung des Rahmenplans vor allem angepasst wurde.



Abbildung städtebaulicher Entwurf,  
Stand Planungswerkstatt Juli 2015

Abbildung Entwurf Rahmenplan,  
Stand Bürgerforum September 2016



Nachfolgend geht Herr Hähning im Einzelnen auf die fünf zentralen Bereiche ein und erläutert die vorgenommenen Weiterentwicklungen:

#### Abbildung Bereich 01 - Karlsruher Platz / Collegium Academicum

- Einbindung in Quartiersstrukturen
- Dialog Alt / Neu
- Private Innenhofsituationen
- Einbindung Karlsruher Platz
- Studentencafé / Lärmschutz
- Fahrradabstellplätze
- Fußwegeverbindungen



#### Abbildung Bereich 02 - Kolbenzeil-Platz

- Klare Abgrenzung Straßenraum / Platz
- Geschützte Aufenthaltsbereiche
- Café / Spielplatz / Dienstleistung / Laden
- Kurzparkzone / Carsharing / Baumdach
- Umgestaltung Kolbenzeil
- Private Innenhofsituationen



#### Abbildung Bereich 03- Karlsruher Straße / Gewerbe / Bürogebäude

- Solitärgebäude 'Büroturm'
- Neues Quartier zum Freiburger Platz
- Erschließung / TG-Zufahrt
- Lärmschutz / Gebäudehöhe
- Parkierung / Radweg
- Baumstandorte Karlsruher Straße





Darüber hinaus verdeutlicht Herr Hähning anhand eines Schwarzplanes und Modellfotos, wie sich die Neubauten mit dem Bestand verzahnen. Dies wird unter anderem durch die Stellung der Neubauten erreicht, wodurch gleichermaßen klare Raum- und Platzkanten geschaffen werden. Auch die Geschossigkeit sowie die Körnung des Städtebaus wurden so dimensioniert, dass sich das Quartier mit seiner grünen Mitte in die städtebauliche Gesamtstruktur integriert. Zum Abschluss seines Vortrags zeigt Herr Hähning als Referenz für die künftige Gestaltung des öffentlichen Raums einige Bilder aus dem Mühlenviertel in Tübingen und erläutert, wie über Raum- und Nutzungsstrukturen ein lebendiges, urbanes Gebiet entstehen kann.

Die im Rahmen des fachlichen Inputs dargestellten und in der Dokumentation auszugsweise wiedergegebenen Folien von Herrn Hähning und Herrn Fromm können in ihrer vollständigen Fassung auf der Homepage der Stadt Heidelberg unter dem Pfad [www.heidelberg.de/Konversion](http://www.heidelberg.de/Konversion) > Infomaterial unter Bürgerbeteiligung Phase II - Standortbezogene Betrachtungen und Entwicklungskonzepte > Rohrbach > 3. Bürgerforum als pdf-Datei heruntergeladen werden.

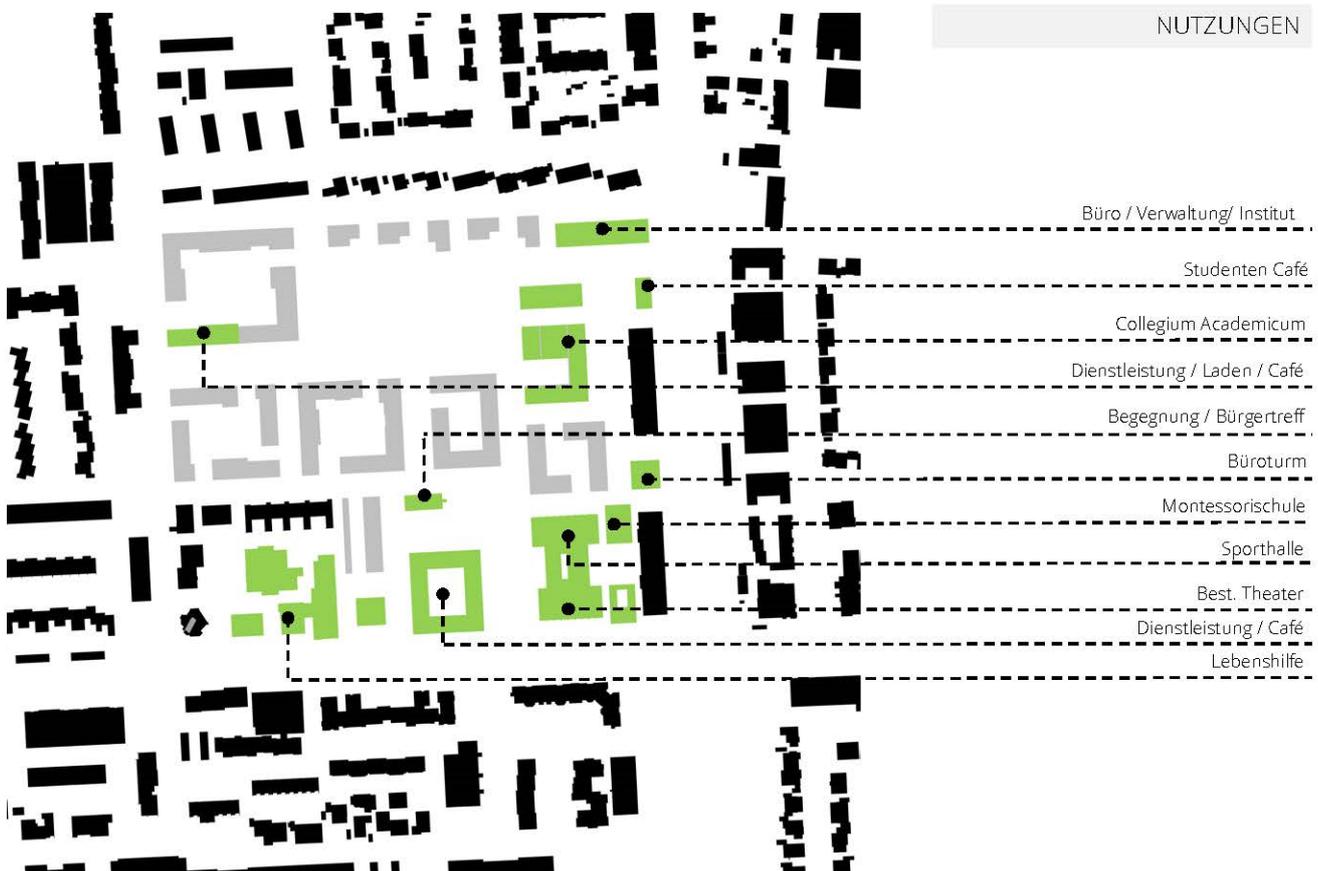
Abbildung Modellfoto



Abbildung Rahmenplan - Nutzungen

BÜRGERFORUM RAHMENPLAN  
HEIDELBERG - ROHRBACH EHEM. HOSPITAL

## Weiterentwicklung städtebaulicher Entwurf



Anknüpfend an die städtebaulichen Ausführungen von Herrn Hähmig erläutert Herr Fromm die freiraumplanerischen Ausarbeitungen für den Rahmenplan. Er betont, dass insbesondere die im Nachgang der Planungswerkstatt überarbeiteten Bereiche in ihrem Detaillierungsgrad über die übliche Aussagentiefe eines Rahmenplans hinausgehen. Dabei konzentriert er sich bei seiner Vorstellung im Wesentlichen auf folgende Schwerpunktbereiche:

- Konzept für Niederschlagsentwässerung
- Freiraumplanerische Ausgestaltung der Plätze (Freiburger Platz, Kolbenzeil-Platz, Karlsruher Platz)
- Wegeführung des Radwegs in Nord-Süd-Richtung
- Freiraumplanerische Ausgestaltung des Quartiersparks
- Integration der Themen 'Kunst' und 'Spielräume' in den Entwurf



**Abbildung Freianlagen – Lageplan**



Abbildung Niederschlagskonzept – Gesamtplan

BÜRGERFORUM RAHMENPLAN  
HEIDELBERG - ROHRBACH EHEM. HOSPITAL

Freianlagen  
Niederschlags-  
wasserkonzept



Abbildung Niederschlagskonzept – Schnitt Gewässer

BÜRGERFORUM RAHMENPLAN  
HEIDELBERG - ROHRBACH EHEM. HOSPITAL

Freianlagen  
Niederschlagswasserkonzept



**Abbildung Gestaltung Ausschnitt Freiburger Platz**

BÜRGERFORUM RAHMENPLAN  
HEIDELBERG - ROHRBACH EHEM. HOSPITAL

Freianlagen  
Ausschnitt Freiburger Platz



**Abbildung Gestaltung Ausschnitt Kolbenzeil Platz**

BÜRGERFORUM RAHMENPLAN  
HEIDELBERG - ROHRBACH EHEM. HOSPITAL

Freianlagen  
Ausschnitt Kolbenzeil Platz



Abbildung Gestaltung Ausschnitt Karlsruher Platz

BÜRGERFORUM RAHMENPLAN  
HEIDELBERG - ROHRBACH EHEM. HOSPITAL

Freianlagen  
Ausschnitt Karlsruher Platz



Abbildung Ausschnitt Radweg Karlsruher Straße

BÜRGERFORUM RAHMENPLAN  
HEIDELBERG - ROHRBACH EHEM. HOSPITAL

Freianlagen  
Ausschnitt Radweg Karlsruher Straße







## 4

## Konzeptidee ARGE Hospital

*Vorstellung interessierter, regional bekannter Bauträger*





## 4. Konzeptidee ARGE Hospital – Vorstellung interessierter, regional bekannter Bauträger

Herr Bresinski, Geschäftsführer der GGH Heidelberg, erläutert stellvertretend für die Arbeitsgemeinschaft ARGE Hospital die erarbeitete Konzeptidee. Die ARGE Hospital setzt sich aus fünf regional bekannten Bauträgern zusammen und verfolgt die Absicht, das Quartier gemeinsam zu planen und zu entwickeln. Im Einzelnen sind dies die Unternehmen: Conceptaplan & Kalkmann Wohnwerte, Deutsche Wohnwerte, Epple Immobilien GmbH, GGH (Gesellschaft für Grund- und Hausbesitz mbH Heidelberg) sowie Kraus Immobilien GmbH.

Herr Bresinski betont bei seiner Vorstellung, dass sich die fünf Unternehmen als Arbeitsgemeinschaft gemeinschaftlich der Herausforderung stellen und dabei gewährleisten wollen, dass die vorgelegte Rahmenplanung und die mit der Konzeptidee formulierten Leitgedanken bei der Entwicklung umgesetzt werden. Ziel soll eine einheitliche Planung und keine Insellösungen sein.



Die Konzeptidee basiert dabei auf vier Leitgedanken zur Entwicklung des neuen Quartiers, die Herr Bresinski nachfolgend vorstellt:



### Leitgedanken zur Entwicklung des Quartiers

**Für die Mitte der Gesellschaft**

**Der Mensch im Mittelpunkt eines urbanen Quartiers**

**Aufgeschlossenes Quartier mit Strahlkraft auf den Stadtteil**

**Gesund für Mensch und Umwelt**

## Für die Mitte der Gesellschaft

- Öffentlich geförderte Mietwohnungen im Landeswohnraumförderungsprogramm mit 25 jähriger Bindung
- Wohneigentum für Schwellenhaushalte
- Wohnungen mit kompakten Grundrissen => reduziert die absoluten Miet- und Erwerbskosten
- Hoher Anteil barrierefrei nutzbarer und zugänglicher Wohnungen
- Spezielles Angebot für Senioren-Wohnen
- Vielfältige Wohnraumangebote für Familien (z. B. 4-/5-Zi-Wohnungen und Townhouses, Kompakt-Wohnungen für Ein-Elternhaushalte)
- Weitere Wohnraumangebote zur Eigennutzung und zur Vermietung
- + Angebote Dritter (z. B. Studenten-Wohnen des Collegium Academicum)

## Der Mensch im Mittelpunkt eines urbanen Quartiers

- Abdeckung aller wesentlichen sozialen Grundfunktionen (Wohnen, Arbeiten, Einkaufen, Erholen, Kultur etc.) im Quartier
- Förderung eines gemeinschaftlichen Miteinanders und sicheren Zusammenlebens
- Urbanität durch architektonische Vielfalt und Einbeziehung der Bestandsgebäude zur Identitätsstiftung

## Aufgeschlossenes Quartier mit Strahlkraft auf den Stadtteil

- Quartiersübergreifende Vernetzung von Infrastruktureinrichtungen und Interaktion des neuen Quartiers mit dem Stadtteil
- Vernetzung der technischen Infrastruktur
- Vernetzung der sozialen Infrastruktur: 'Wir im Quartier und du gehörst dazu'

## Gesund für Mensch und Umwelt

- Ganzheitliche Ansätze für ressourcenschonende Energie- und Mobilitätskonzepte in Verknüpfung mit gesunden Wohn- und Lebensweisen
- Betrachtung der CO2-Gesamtbilanz auf Quartiersebene
- Förderung von gesunden Wohn- und Lebensweisen



Die in der Dokumentation auszugsweise wiedergegebenen Folien von Herrn Bresinski können in ihrer vollständigen Fassung auf der Homepage der Stadt Heidelberg unter dem Pfad [www.heidelberg.de/Konversion](http://www.heidelberg.de/Konversion) > Infomaterial unter Bürgerbeteiligung Phase II - Standortbezogene Betrachtungen und Entwicklungskonzepte > Rohrbach > 3. Bürgerforum als pdf-Datei heruntergeladen werden.

## 5

## Erläuterung Dialogphase

*Ablauf und Strukturierung der Diskussion*





## 5. Erläuterung Dialogphase - Ablauf und Strukturierung der Diskussion

Zum Einstieg in die Dialogphase macht Herr Buff deutlich, dass die Diskussion an den vorgesehenen drei Thementischen sich an den Inhalten der Vorträge von Herrn Rees, Herrn Hähmig und Herrn Fromm orientieren. Um die Diskussion zu strukturieren sind an den Thementischen folgende Schwerpunkte vorgesehen:

### Dialogangebot

#### Inhaltliche Strukturierung



#### Abbildung Übersicht Dialogangebot – Inhaltliche Strukturierung

An den moderierten Thementischen besteht für die Teilnehmer/innen die Möglichkeit, Anregungen, und Hinweise, aber auch Achtungszeichen zum überarbeiteten Entwurf sowie die weitere Bearbeitung einzubringen.

Die zentralen Fragen dabei sind: Welche Bereiche bzw. Aspekte wurden überzeugend weiterentwickelt? Wo die liegen Stärken des Rahmenplanentwurfs? Es geht aber auch darum zu erläutern, in welchen Bereichen / Aspekten die Teilnehmer/innen noch Handlungsbedarf sehen und weitere Ergänzungen und Anregungen aus der Bürgerschaft für die weitere abschließende Ausarbeitung des Rahmenplans aufzunehmen.

Herr Buff weist darauf hin, dass die für die Diskussion relevanten Unterlagen an den einzelnen Thementischen aushängen bzw. ausliegen und darüber hinaus sowohl die Planer als auch Vertreter aus der Fachverwaltung für Rückfragen und fachliche Erläuterungen zur Verfügung stehen.

Um eine qualifizierte und vertiefende Diskussion an den drei Thementischen zu fördern, findet die Dialogphase in drei festen Gesprächsrunden statt, die nacheinander die Thementische anlaufen. Nach jedem Wechsel wird zum inhaltlichen Einstieg für die nachfolgende Dialoggruppe die bisherige Diskussion am jeweiligen Thementisch durch die Moderation zusammengefasst. Am Ende der Dialogphase werden in der Gesamtschau die wesentlichen Aspekte in Form eines Gallery Walks nochmals zusammengeführt..

Abbildung Übersicht Dialogangebot - Ablauf

## Dialogangebot

### Ablauf und Strukturierung

- > Aufteilen auf die drei Thementische
- > Dialog/Diskussion -  
Verständnisfragen, Anmerkungen/Hinweise
- > Gemeinsamer und gleichzeitiger Wechsel  
in der Gruppe zum nächsten Thementisch
- 
- > Kurze Zusammenfassung der bisherigen  
Diskussion durch die Moderation
- > Dialog/Diskussion -  
Verständnisfragen, Anmerkungen/Hinweise
- 
- > Gallery Walk -  
Rückkopplung Anmerkungen Dialogphase

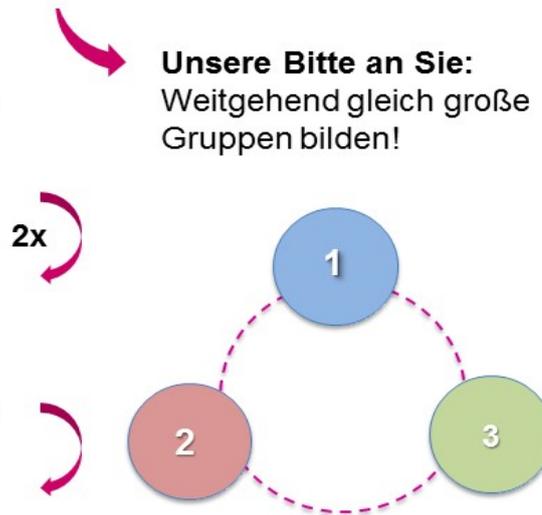


Abbildung Übersicht Dialogangebot - Zeitliche Strukturierung

## Dialogangebot

### Ablauf und Strukturierung

- > **1. Dialogrunde:**
  - Verständnisfragen
  - Anmerkungen/Hinweise

45 min
- > **2. Dialogrunde:**
  - Kurzer Überblick bisherige Diskussion
  - Verständnisfragen, ergänzende Anmerkungen

25 min
- > **3. Dialogrunde:**
  - Kurzer Überblick bisherige Diskussion
  - Verständnisfragen, ergänzende Anmerkungen

15 min



## 6

## Ergebnisdokumentation Dialogphase

*Anmerkungen/Hinweise aus den Dialoggruppen*





## 6. Ergebnisdokumentation Dialogphase

Die von den Teilnehmer/innen vorgebrachten Anmerkungen, Hinweise und Ergänzungen – sofern zum besseren Verständnis erforderlich – sind aus Kenntnis der geführten Diskussion durch die Moderation ergänzt und thematisch-inhaltlich geordnet. Eine Wertung der Diskussionsbeiträge ist nicht erfolgt.

Die in den Arbeitsgruppen von den Teilnehmern/innen inhaltlich kontrovers diskutierten Aspekte sind mit dem Hinweis (⚡-Blitz) in Klammern gekennzeichnet.

### 6.1 Thementisch 1 – Städtebau: Städtebauliche Strukturen, Nutzungen



**Fachliche Begleitung:** Herr Hähnig, Hähnig + Gemmeke, Freie Architekten  
Herr Rees, Stadt Heidelberg

**Moderation:** Herr Buff, Netzwerk für Planung und Kommunikation

#### Umnutzung der beiden Hallen

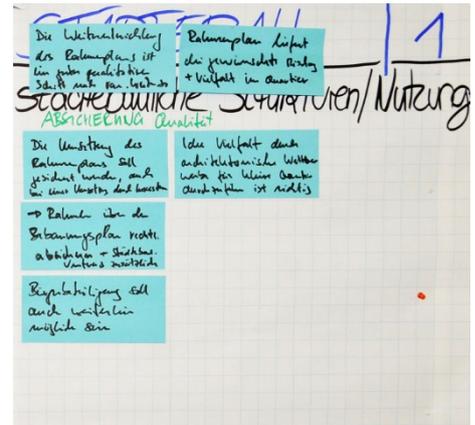
- Bei Erhalt / Nachnutzung der beiden Hallen sind entsprechend der Nutzung ausreichende Parkplätze vorzusehen
- Frühzeitig Nutzungskonzeption für Erhalt / Bespielung der Hallen entwickeln; Anregung vorgesehene bzw. mögliche künftige Nutzer aktiv in die Überlegungen einzubeziehen
- Durch frühzeitige Entwicklung einer Nutzungskonzeption/-idee auch finanzielle Machbarkeit stützen bzw. ermöglichen
- Nachnutzung einer Halle als Veranstaltungs-/kulturhalle für Rohrbach wird gewünscht / begrüßt
- Größe 'Altes Rathaus' ist beschränkt und reicht nicht als Veranstaltungsraum mit Blick auf Gesamtrohrbach aus
- Eichendorfhalle stellt keine Alternative für den gewünschten Veranstaltungsort dar; das neue 'Angebot' soll ein attraktiver Veranstaltungsort sein und keine Turnhalle





### Umsetzung und Absicherung Qualität Rahmenplan

- Vorliegende Weiterentwicklung des Rahmenplans ist ein guter qualitativer Schritt nach vorne (weiter so)
- Rahmenplan schafft die gewünschte Mischung und Vielfalt im Quartier
- Umsetzung des Rahmenplans soll gesichert werden, auch bei einer Umsetzung durch Investoren
- Inhalte/Qualitäten Rahmenplan über Bebauungsplan und zusätzlich städtebaulichen Vertrag rechtlich absichern
- Bürgerbeteiligung soll auch weiterhin möglich sein
- Idee / Absicht der Investorengruppe Vielfalt durch architektonische Wettbewerbe für kleinere Quartiereinheiten zu erhalten wird als richtiger Ansatz gesehen



### Themenspeicher

- Barrierefreiheit im Gebiet sichern, sowohl für den öffentlichen Raum als auch für den Zugang zu Gebäuden
- Vorgeschlagene Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) ist gut
- Vorgeschlagene Wegeverbesserung wird begrüßt
- Ausreichende Anzahl an Parkplätzen in Tiefgaragen für die geplanten Wohnungen vorsehen



## 6.2 Thementisch 2 – Erschließung: Auto-, Rad-, Fußverkehr, Parkierung, Anbindungen



**Fachliche Begleitung:** Frau Zimmermann, Stefan Fromm Landschaftsarchitekten  
Herr Beyene, Herr Schwarz, beide Stadt Heidelberg

**Moderation:** Herr Herweg, Netzwerk für Planung und Kommunikation

### Autoverkehr / Motorisierter Individualverkehr (MIV)

- Strategie zur Verkehrsberuhigung des Gebiets ist sehr gut
- Freiburger Platz bitte von weiterem Verkehr freihalten
- Ampelschaltzeiten bitte ausreichend lange schalten
- Kreisverkehr für Kreuzung Freiburger Straße / Karlsruher Straße prüfen, um den Verkehrsfluss zu erhöhen; Verbesserung des Verkehrsflusses ist allerdings für Fußgänger problematisch (z.B. auf dem Weg zur Kulturhalle); eine gute Lösung für die Fußgänger muss dann noch gesucht werden
- Querschnitt Freiburger Straße insbesondere mit Blick auf die Straßenbreite überarbeiten
- Karlsruher Straße sollte insgesamt neu überplant und saniert werden, z.B. leiserer Fahrbahnbelag
- Lieferservice von REWE ins Quartier zur Verkehrsvermeidung z.B. in Form einer Päckingstation
- Vermutete zusätzliche Verkehre in der Straße Kolbenzeil durch Einkaufsverkehre der neuen Bewohner im Quartier werden problematisch gesehen (angenommene Routenwahl über Kolbenzeil)



### Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

- Gestaltung / Ausstattung der Bushaltestellen z.B. mit Regenschutz, digitale Anzeige, Sitzmöglichkeiten dort verbessern, wo es notwendig ist
- Anbindung des an den ÖPNV verbessern (u.a. Taktverdichtung und Betriebszeit der Linie 28)



### Parkierung

- Alternative Ideen / Konzepte entwickeln, um nicht überall Tiefgaragen vorzusehen
- Angesetzter Stellplatzschlüssel zur Berechnung des Stellplatznachweises mit 1,1 Stellplätze pro Wohneinheit erscheint zu gering / wird angezweifelt (4-Blitz) vs. Anregungen den angesetzten Stellplatzschlüssel aufgrund alternativer Verkehrskonzepte, z.B. aufgrund guter Anbindung an den ÖPNV und künftiger Bewohner, die kein Auto haben, zu reduzieren
- Stellplatzfrage auch für Zukunft klug lösen: Wo wollen wir hin?
- Ausreichend Stellplätze für Besucher Kino / Theater vorsehen
- Anbindung der Tiefgaragen im Westen des neuen Quartiers direkt über die Straße Kolbenzeil stellt eine gute Lösung dar, statt Zuwegung / Anbindung durch das Quartier

### Rad-/Fußverkehr

- Großes Lob für die Umsetzung des Radschnellwegs entlang der Karlsruher Straße
- Radweg an der Karlsruher Straße als Schnell-Radweg entlang der Römerstraße fortsetzen
- Lösungsvorschlag für Radverkehr in der Straße Kolbenzeil entwickeln; Idee / Ziel Verkehrsberuhigung Kolbenzeil
- Neuer Gehweg nördlich Christian-Bitter-Straße stellt einen sehr guten Lösungsvorschlag dar

### Anbindung / Wegführung

- Anbindung an vorhandene Wohngebiete ist für Radfahrer und Fußgänger exzellent gelöst
- Sehr gut, dass Fußgänger aus vielen Richtungen auf vielfältige Weise in das neue Quartier kommen
- Übergang/Anbindung vom Pfortnerhaus zur Straßenbahnhaltestelle in Richtung Gewinn See verbessern
- Vorgeschlagene Übergänge an der Kreuzung Freiburger Straße mit Karlsruher Straße sind gut



### 6.3 Thementisch 3 – Freiraum: Park, Plätze, Frei- und Grünflächen



**Fachliche Begleitung:** Herr Fromm, Stefan Fromm Landschaftsarchitekten  
 Herr Bildat, Frau Battigge, beide Stadt Heidelberg

**Moderation:** Frau Hahn, Netzwerk für Planung und Kommunikation

#### Gestaltung Frei-/Grünflächen

- Unterscheidung / Zonierung der privaten und öffentlichen Freiflächen sollte ohne Zäune wahrnehmbar und klar definiert sein
- Freiräume sollten nicht durch Autoverkehr gestört werden
- Maßnahmen zur Erhöhung der sozialen Kontrolle im öffentlichen Raum mitdenken (u.a. Verschmutzung, Lärm, 'Alkoholproblematik')
- Bei Gestaltung / Ausstattung der Freiflächen sollte nicht an den Kosten gespart werden (vor allem nicht bei Spielplätzen)
- Am neuen Platz Kolbenzeil die zwei großen Bestandsbäume unbedingt erhalten
- Auf eine ausreichende Beschattung bei der Gestaltung der Freiflächen sollte allgemein geachtet werden und für Heidelberger Verhältnisse diese auch in angemessener Form gewährleisten (z.B. Laubengänge)
- Balance finden zwischen offenen und beschatteten Freiräumen
- Naturnaher Charakter bei der Gestaltung des Parks und den anderen öffentlichen Freiflächen ist durchaus erwünscht, auch mit Blick auf die Pflege der Freiräume; Balance finden zwischen naturnaher und pflegeintensiver Gestaltung
- Vorgeschlagene Modellierung der zentralen Parkfläche wird positiv gesehen (keine ebene Fläche)



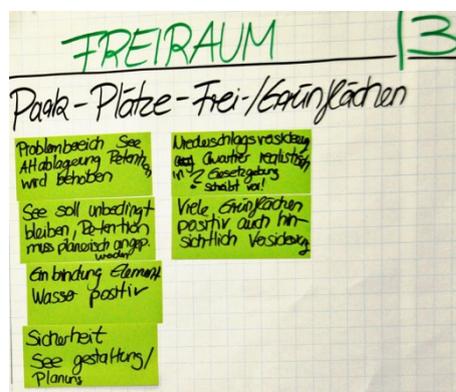
## Nutzungsangebote

- Freiräume als lebendige Begegnungsstätten gestalten
- Absichern, dass neben privaten Freiflächen auch ein gewisser Anteil an Flächen öffentlich nutzbar ist; entsprechend hoher Flächenanteil kann auch mit Blick auf die angrenzenden Quartiere eine große Wirkung entfalten
- Öffentliche Toiletten fehlen im Konzept
- Freizeitaktivitäten für alle Altersgruppen im Freien vorsehen (Erwachsene, Senioren, Kinder, Jugendliche); Zurückgreifen auf den erarbeiteten Ideenpool des Quartiersmanagements
- Jugendräume im Quartier vorsehen (Angebote und Nutzungen), Balance zur sozialen Kontrolle finden



## Wasserfläche / Versickerung

- Einbindung Element Wasser wird positiv gesehen
- Vorgesehener See sollte unbedingt erhalten bleiben; Konzept für die Retention muss entsprechend planerisch ausgearbeitet und angepasst werden
- Aspekt Sicherheit bei der Gestaltung des Sees bedenken
- Vorbehalt gegenüber vorgesehenerm Konzept zur Niederschlagsversickerung im Quartier mit Blick auf Realisierung und Funktionalität
- Vorgesehene hohe Anzahl an Grünflächen wirkt sich auch hinsichtlich der beabsichtigten Versickerung positiv aus



## Urban Gardening

- Grünflächen vorsehen, die aktiv von den Bewohnern mitgestaltet werden können (z.B. gemeinsames Gärtnern, Entspannen)
- Aktive Mitgestaltung in Form von Urban Gardening wird als möglicher Ansatz positiv gesehen
- Definition von Urban Gardening ist zu klären, auch mit Blick auf die planungsrechtliche Umsetzung
- Anregung Urban Gardening als Angebot zu verstehen, das temporäre Zwischennutzungen auf Freiflächen / Restflächen ermöglicht; ggf. Verstetigung z.B. durch Überlassungsvertrag, Kooperationen mit ansässigen Institutionen suchen
- Anregung Flächen für Urban Gardening als öffentliche Grünfläche planungsrechtlich auszuweisen



### Realisierung / Umsetzung Rahmenplan

- Realisierung der Rahmenplanung in vorliegender Form ist wünschenswert
- Umsetzung des Rahmenplans sollte auf der Ebene des Bebauungsplans soweit wie möglich abgesichert werden
- Stadt Heidelberg sollte im Rahmen des Machbaren möglichst lange Einfluss auf die Bauträger nehmen, um die Rahmenplanung zu sichern bzw. diese auch zu realisieren

### Themenspeicher

- Anregung die denkmalgeschützten Gebäude für die Öffentlichkeit zugänglich zu machen bzw. eine öffentliche Nutzung der Gebäude anstreben



## 6.4 Ausblick und Schlusswort

Am Ende des Gallery Walks bedankt sich Herr Hahn für die vorgebrachten Anmerkungen aus den drei Dialoggruppen. Die Gesprächsrunden an den Thementischen machen deutlich, dass die vorliegende Entwurfsfassung des Rahmenplans auf eine große Zustimmung stößt. Es freut ihn sehr, dass die planerische Weiterentwicklung des Rahmenplans auch aus Sicht der Öffentlichkeit solch eine Qualität erreicht hat, dass an den Thementischen immer wieder der Wunsch zum Ausdruck gebracht wurde, die aufgezeigten Qualitäten so auch in den nun anstehenden Arbeitsschritten zu sichern, sei es im Rahmen von Gesprächen mit Investoren oder aber auch in Form von Regelungen im zu schließenden städtebaulichen Vertrag sowie im Zuge des Bebauungsplanverfahrens. Herr Hahn betont an dieser Stelle nochmals, dass es bisher keine Zusagen Seitens der Stadt gegenüber möglichen Investoren für eine Entwicklung der Fläche gibt. Zunächst werden die Anregungen aus der heutigen Veranstaltung fachplanerisch reflektiert und bewertet.



Abschließend bedankt er sich bei allen Anwesenden für die offene und angenehme Arbeitsatmosphäre sowie die konzentrierte Diskussion an den Thementischen. Sein Dank gilt ebenso all denen, die dazu beigetragen haben, dass die heutige Veranstaltung in der gewohnten Qualität stattfinden konnte. Er verweist auf die nächsten Beteiligungsangebote im Rahmen der Konversion und wünscht den Anwesenden einen guten Nachhauseweg.



**Amt für Stadtentwicklung  
und Statistik**

**Stadt Heidelberg**

Kornmarkt 1  
69117 Heidelberg

Telefon 06221 58-21500  
Telefax 06221 58-48120  
stadtentwicklung@heidelberg.de  
www.heidelberg.de