

Konversionsfläche Rohrbach ehemaliges Hospital Aufgabenstellung und Entscheidungskriterien für die Auslobung des städtebaulichen Ideenwettbewerbs

Die Konversionsfläche umfasst eine Fläche von ca. 9,5 ha (95.000 m²). Aktuell sind ca. 1,8 ha oder 20% bebaut, Frei- und Grünflächen nehmen 2,7 ha (29%) ein, durch Wege, Straßen und Parkplätze werden ca. 4,9 ha (51%) belegt.

Aufgabenstellung (Programm) für die Auslobung

1. Nutzungsverteilung / Gebäudebestand

- 1.1 Das Gebiet soll mit einer Mischung aus Wohnen, Gewerbe und Bildungseinrichtungen entwickelt werden. Die Wohnnutzung soll dabei überwiegen.
- 1.2 Im östlichen Abschnitt sollen die Bestandgebäude überwiegend erhalten werden. Vorstellbar ist hier eine bestandsorientierte Nutzung mit Wirtschaftsflächen.
- 1.3 Die beiden denkmalgeschützten Gebäude (zuletzt genutzt als Theater und Sporthalle) sind für kulturelle, sportliche und soziale Nutzungen vorzuhalten.
- 1.4 Im westlichen Teil des Geländes kann der Gebäudebestand überplant und durch Neubauten ersetzt werden. Dieser Bereich soll weitgehend dem Wohnen vorbehalten sein.
- 1.5 Im Süden können entlang der Freiburger Straße sowohl Wohngebäude als auch Bürogebäude entstehen.
- 1.6 Für die Nutzungsverteilung wurden drei grundsätzliche Varianten (A-C) angedacht.

2. Wohnen und Städtebau

- 2.1 Die Wohnbebauung soll ein vielfältiges Angebot an Wohnungstypen insbesondere für Familien ermöglichen und Raum für weitere Angebote (Mehrgenerationenwohnen, inklusives Wohnen, Azubiwohnen) schaffen.
- 2.2 Die Wohnbebauung soll sowohl Mietwohnungsbau wie auch Eigentumsmaßnahmen umfassen.
- 2.3 Die Neubauten sollen in der Höhe nicht über den Gebäudebestand auf dem Areal hinausgehen, d.h. eine Höhe von 4 Geschossen nicht überschreiten.
- 2.4 In Ergänzung der angrenzenden Bebauung soll das Quartier einen urbanen Charakter aufweisen.

3. Wirtschaftsflächen und Infrastruktur

- 3.1 Aus dem Stadtviertel Hasenleiser heraus besteht kein Bedarf für Einrichtungen der sozialen Infrastruktur (Kindergarten, Kindertagesstätte, Schule). Eine neue kleine Kinderbetreuungseinrichtung kann sich ggf. aus der Neubebauung ergeben.
- 3.2 Es ist ein Treffpunkt für Bürger für das Stadtviertel Hasenleiser vorzusehen.
- 3.3 Um das bestehende Nahversorgungszentrum nicht zu schwächen, soll kein größerer Einzelhandelsstandort entwickelt werden. Wünschenswert wäre eine Belegung der Erdgeschosszonen der Neubauten entlang der Freiburger Straße mit kleinteiligem Einzelhandel, Gastronomie und kleinen Dienstleistungen in Ergänzung zu den vorhandenen Angeboten.
- 3.4 Als gewerbliche Einrichtungen können auf der Konversionsfläche Büroeinheiten, Bildungseinrichtungen sowie kleinteilige Gewerbeeinheiten vorgesehen werden. Als repräsentativer, verkehrlich gut angebundener Standort bietet sich das Areal an der Karlsruher Straße auch für eine Firmenzentrale oder bedeutende Behörden an.
- 3.5 Es ist nicht vorgesehen die Konversionsfläche als Ganzes als Universitäts- bzw. Hochschulstandort zu entwickeln.

4. Wohn-/Arbeitsumfeld und Freizeit/Sport

- 4.1 Es sollen eine zentrale Grünfläche mit einer Größe von ca. 6. - 7.000 m² (vergleichbar mit dem Grahampark in Handschuhshiem) sowie ein Quartiersplatz entstehen.
- 4.2 Die Grünfläche soll der Erholung dienen und mit Bänken und Ruhezonen ausgestattet sein. Der Platz soll als Begegnungsraum dienen und kann verschiedene Elemente (Spiel- und Bewegungsflächen) aufnehmen.
- 4.3 Die Freiflächen sollen das Defizit im Stadtteil ausgleichen und Begegnungsmöglichkeiten mit hoher Aufenthaltsqualität und Attraktivität bieten.
- 4.4 Zusätzlich soll neben den notwendigen Spielplätzen eine Aufenthalts- und Begegnungsfläche für Jugendliche entstehen.
- 4.5 Auf der Konversionsfläche wird keine neue Sportanlage bzw. Sporthalle gebaut. Die bestehende Halle kann ggf. für Sportnutzungen vorgesehen werden.

5. Erschließung und Vernetzung

- 5.1 Die Verkehrsanbindung erfolgt primär über Zufahrten an der Freiburger Straße. Weitere Zufahrten über die Karlsruher Straße und die Kolbenzeil werden nicht ausgeschlossen, müssen aber städtebaulich und verkehrlich begründet sein.
- 5.2 Die Freiburger Straße soll in das Gestaltungskonzept mit einbezogen und ihre Trennwirkung reduziert werden. Die Vernetzung des Stadtviertels mit Alt-Rohrbach soll verbessert werden.
- 5.3 Die Vernetzung für Fußgänger und Radfahrer mit dem Umfeld erfolgt über neue Ost-West-Achsen sowie über Durchwegungen in Nord-Süd-Richtung möglichst in Verlängerung der Erbprinzenstraße (Radwegeachse). Die Wege sollen mit Grün versehen sein.
- 5.4 Durch eine angepasste innere Erschließung, soll Durchgangsverkehr vermieden werden.
- 5.5 Die Erschließungsstraßen sollen neben der Fahrbahn beidseitig einen Parkplatzstreifen mit Bäumen und einen angemessenen Gehweg aufweisen.

Zentrale Entscheidungskriterien Preisgericht

Dem Preisgericht wird empfohlen, bei der Bewertung und Beurteilung der Wettbewerbsarbeiten die folgenden Kriterien anwenden (die Reihenfolge stellt keine Gewichtung dar):

- städtebauliche Gesamtidee
- gestalterische und räumliche Qualität des städtebaulichen Entwurfs, u.a.
 - Qualität des Freiraum- und Grünkonzepts
 - Realisierbarkeit in Abschnitten
 - städtebauliche und freiräumliche Vernetzung mit dem umgebenden Stadtgebiet
 - Erschließung
- Erfüllung des Programms der Auslobung und der funktionalen Anforderungen
- wirtschaftliche Aspekte / Umsetzbarkeit / Investitions- und Folgekosten
- Art des Umgangs mit Bestand (Gebäude und Bäume) und Denkmalpflege
- Barrierefreiheit und Kinderfreundlichkeit
- Beitrag zur Lebendigkeit, Attraktivität des Stadtviertels Hasenleiser und zur Integration in den Stadtteil Rohrbach
- Beitrag zur Stadtteilentwicklung Rohrbachs und zur gesamtstädtischen Einbindung