

# MEHRFACHBEAUFTRAGUNG STÄDTEBAULICHE NEUORDNUNG KONVERSIONSFLÄCHE SÜDSTADT MARK-TWAIN-VILLAGE, BEREICH NÖRDLICH DER RHEINSTRASSE

## ERLÄUTERUNGSBERICHT

**SSV Architekten Kennzahl: 465985**

### **Ausgangslage/Leitidee**

Die Heidelberger Südstadt ist von den in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Hauptachsen - der Rohrbacher Straße und im Projektgebiet von der 4-spurigen Römerstraße - geprägt. Durch hohes Verkehrsaufkommen, fehlende urbane Maßstäblichkeit der Bebauung und fehlende Infrastruktur wird das Gebiet als Zwischenzone ohne positive Identität erlebt.

Die Römerstraße wird als Park Lane mit Neubauten in urbanem Maßstab, hoher Architekturqualität, Infrastruktureinrichtungen und qualitätsvoller Gestaltung des Freiraumes als linearen, differenziert gestalteten Grünzug neu programmiert. Dies ist die initiale Voraussetzung zur Entwicklung. Die Quartiere östlich und westlich der Römerstraße werden entsprechend ihrer Potentiale, des baulichen Umfeldes und des Bedarfs für einen lebendigen Stadtteil differenziert entwickelt. Identität wird durch nachbarschaftsfördernde Quartiere mit individuellem Charakter geschaffen. Die Bereiche östlich und westlich der Römerstraße werden durch differenzierte Wege- und Sichtbeziehungen miteinander vernetzt. Der neue Bürgerpark und der gegenüberliegende hybride Stadtbaustein mit Nahversorgung, Gastronomie und Sonderwohnformen werden als zentrale, gut erreichbare Stadtteilmitte ausgestaltet.

### **Vernetzung /Erschließung**

Vernetzung ist der zentrale Begriff zur Qualifizierung des Stadtteils. Die Wegebeziehungen in Ost-Westrichtungen werden ausgebaut und gestärkt. Für Fußgänger, Radfahrer, und ÖPNV wird ein vielfältiges, barrierefreies Wegenetz geschaffen. Zusätzliche Bezüge werden über Sichtachsen hergestellt. Bauten und Freiräume werden unter dem Aspekt ihrer Interaktion über die Römerstraße hin entwickelt und gestaltet.

### **Städtebau**

Städtebauliches Leitbild der Planung ist das um den intensiv angelegten Garten herum gestaltete Quartier. Zur Römerstraße hin ist die Bebauung raumbildend und geschlossen ausgebildet. Damit wird positiver Stadtraum definiert und der notwendige Schallschutz realisiert.

Die Quartiere im Westen werden im Süden und Osten durch Neubauten in Geschossigkeit 4 +D, im Westen und Norden durch die Bestandsbauten definiert. Ein 4-geschossiger Sonderbaustein im Nordwesten ergänzt die Nachbarschaften.

Die östlich gelegenen Baufelder werden bezogen auf die bestehende Bebauung in Höhe und Grundfläche proportioniert.

Die Bebauung ist entlang der Straßenräume durch Loggien - zu den Wohnhöfen mit vortretenden Balkonbauteilen, Erkern, Terrassen in Dach und Gartengeschoss - plastisch gestaltet.

Der Infrastrukturbaustein an der Rheinstraße ist plastisch zurückhaltend gestaltet und ebenfalls mit großen Loggien gegliedert. Die notwendigen ebenerdigen Stellplätze sind unter einem intensiv gestalteten Sinnes- und Erlebnispark diskret untergebracht.

Die Freiräume sind ihrer Bedeutung entsprechend gestaltet - entlang der Römerstraße als Alleereihe im Osten, bzw. lockeren Baumstellungen auf der Westseite, entlang der Straßen als raumbildende Baumzüge, in den Quartieren differenziert. Die Vorgartenzonen werden hausweise einheitlich gestaltet und sind Qualitätsmerkmal im öffentlichen Raum.

### **Architektur und Typologie**

Das Wohnungspolitische Konzept und die speziellen Randbedingungen in den verschiedenen Quartieren führen zu unterschiedlichen Typologien und deren Variationen entsprechend Himmelsrichtung, Lärmbelastung und des jeweiligen Geschosses. Generell werden Potentiale aus Programm und Lage bewusst gestaltet, um die Vielfalt des Wohnungsangebotes dadurch zu erhöhen. Die Gestaltung der Neubauten ist in der Form zurückhaltend, Durch eine akzentuierte wertige Gestaltung und ein durchgängiges Materialkonzept werden Bauten und Freiräume zu einem ganzheitlich qualitätsvollen Lebensraum für die Bewohner.

### **Freiraumkonzept**

Die Freiräume sind wesentliche Bestandteile des Gesamtkonzeptes. Zu den öffentlichen Freiräumen sind wesentliche Aussagen im Städtebaukonzept getroffen. Die Quartiersgärten werden mit eigenen Themen eigenständig gestaltet. Die Gartenanteile an den Gebäuden werden den Erdgeschosswohnungen direkt zugeordnet.

Der Bereich östlich der Römerstraße erhält sein Leitthema aus seiner Lage an der Kirschgartenstraße. Der große Obstgartenpark zieht sich über mehrere Quartiere durch. Ein kleinteiliges Wegenetz erschließt ohne Hierarchie eine Vielzahl besonderer Orte zum Spielen und Verweilen. Die Gärten westlich der Römerstraße werden weiterhin als große Gartenhöfe gestaltet. Den Wohnungen im EG werden Gärten zugeordnet. Hochbeete ermöglichen allen Bewohnern individuelles Gärtnern. Grillplätze in allen Höfen sind als positives Erinnerungsbild an die früheren Nutzer der Flächen gesetzt.

### **Energiekonzeption**

Sämtliche Neubauten werden den Energieeffizienzhausstandard 70 oder besser erreichen. Basis der Wärmeversorgung aller Bauten ist die bereits vorhandene Fernwärme aus KWK. Gewünscht wird ein innovativer Umgang mit dem Thema der Energieeffizienz. Unterschiedliche Gebäudetypologien mit unterschiedlichen Ausrichtungen, Fassadenaufbauten Dachformen und Programm führen zu vielfältigen Lösungen hinsichtlich geringem Heizwärmebedarf, gutem sommerlichen Wärmeschutz, Wärme- und Kälteerzeugung, Speicherung von Energie und Nutzung regenerativer Energien.

**Kennzahl: 465985**

### **Konzept Nachhaltigkeit**

Der Stadtteil wird ganzheitlich nachhaltig konzipiert. Energieeinsparung ist ein Aspekt und selbstverständlich, ebenso wichtig sind langlebige, qualitativ voll geplante und errichtete Gebäude und Freianlagen mit hoher Akzeptanz. Die Häuser werden mit dauerhaft wertigen und baubiologisch sinnvollen Materialien errichtet. Ihre Konzeption zielt auf lange Nutzungsdauer und Solidität. Kurze Wege und das Vorhalten der benötigten Infrastruktureinrichtungen sind Konzept. Wegeflächen werden sickerfähig hergestellt. Dächer und Fassaden werden begrünt. Regenwasser wird versickert.

### **Schallschutz**

Die Gewährleistung des notwendigen Schallschutzes zur Römerstraße und zur Bahntrasse hin ist Basis für eine Entwicklung des Areals. Lösungen mit Laubengangtypen werden in der Planung bewusst vermieden, da typologisch unbeliebt und das Problem - der Schall - gestalterisch dominant in die hochwertig umgestaltete Park Lane implementiert würde. Die Wohnungen werden mit sämtlichen Freisitzen und den meisten Aufenthaltsräumen zum ruhigen Gartenhof orientiert. Durch Lüftungseinrichtungen - kontrollierte Wohnraumlüftung mit WRG oder auch Schallschutzlüfter, Schallschutzfenster und entsprechende Wandaufbauten der Fassaden - werden die übrigen Aufenthaltsräume wirksam geschützt.

### **Wohnungspolitisches Konzept**

Das Wohnungspolitische Konzept wird planerisch vollständig umgesetzt. Als positive Reaktion auf den angespannten Wohnungsmarkt werden mindestens 785 Wohnungen durch Weiternutzung bestehender Häuser und Neubauten realisiert. Die Berücksichtigung unterschiedlicher Zielgruppen fördert eine positiv heterogene Bewohnerstruktur.

### **Mietwohnungen mit Preisbindung**

Mind. 40% der Wohnungen sind mietpreisgebundene Mietwohnungen auf Basis des WoFG. Diese Wohnungen werden in Neubauten entlang der Römerstraße sowie in den Neubauten der westlich der Römerstraße liegenden Quartiere in Häusern mit max. 4 Vollgeschossen vorgesehen. Alle Wohnungen sind barrierefrei erreichbar und werden hinsichtlich Ausstattung und Raumabmessungen barrierefreundlich konzipiert. Die Freisitze sind entlang der wenig schallbelasteten Fassaden angeordnet.

In den Erdgeschossen entlang der Römerstraße ist konzeptionell Handel und Dienstleistung gewünscht und gut realisierbar; die Geschosshöhen sind durch den Niveauversprung zwischen Straße und höherliegenden Quartiersgärten großzügig bemessen.

### **Eigentumswohnungen für Schwellenhaushalte**

Die bestehenden und zu erhaltenden Wohnbauten westlich der Römerstraße werden an einkommensschwache Schwellenhaushalte verkauft. Ertüchtigt werden die zentrale Haustechnik und die Gebäudehülle mit der Option von Freisitzen; der Innenausbau wird als Eigenkapitalersatz vom Käufer getätigt. In den Erdgeschosswohnungen wird eine barrierefreie Gestaltung/Zugänglichkeit realisiert.

### **Experimentelle Wohnmodule an der Elsa-Brandström-Straße**

Die Wohnhäuser sollen innovativen, kostengünstigen Wohnungsbau fördern. Bewusst sollen unterschiedliche Nutzergruppen motiviert werden, konzeptionell Neuland zu erproben. In 4 Prototypen werden verschiedene Konzepte bzgl. Baukonstruktion, Haustechnik, Grundrisskonzept, Erweiterbarkeit und Selbstausbau umgesetzt. Je nach Lage werden unterschiedliche Konzepte für aktiven/passiven Schallschutz eingesetzt. Die Fassaden werden durch vorgehängte Edelstahlnetze als Filter gestaltet und vollständig begrünt.

### **Infrastrukturhybrid an der Rheinstraße**

Der Bau ist als zentrale Infrastruktureinrichtung im Quartier geplant und birgt vielfältige Funktionen: Im Erdgeschoss ist ein großer Lebensmittelmarkt mit angeschlossenen Shops, Bank und Gastronomie geplant. Die für die Handelsnutzung notwendigen ebenerdigen Stellplätze werden in einem eingeschossigen Gebäudeteil nach Osten untergebracht.

Das Dach dieses Gebäudeteils nutzt das in den Obergeschossen untergebrachte Pflegeheim mit 60-90 Plätzen als geschützten, intensiv bepflanzten Sinnesgarten. Ergänzend findet altengerechtes Wohnen für den freien Markt sowie bei Bedarf Dienstleister aus den Bereichen Medizin, Pflege und Beratung in diesem Stadtteilversorgungszentrum Raum.

### **Wohneigentum für den freien Markt**

Entlang der Kirschgartenstraße sind Stadthäuser und hochwertiges Geschosswohnen in max. 3-geschossigen Gebäuden konzipiert. Die Stadthäuser werden individuell gestaltet. Die Geschosswohnhäuser sind als Zweispänner konzipiert, die

Wohnungen sind nach 3 Himmelsrichtungen ausgerichtet und entsprechend ihrer Lage plastisch ausgeformt. Die Gebäude sind zur Nutzung ihrer speziellen Ausstattung mit großzügigen Terrassen, alle Einheiten barrierefrei, erreichbar.

### **Ruhender Verkehr/ Parken**

An der Römerstraße: Die Römerstraße wird seitlich durch Kurzzeitlängsparker ergänzt.

Der Charakter der Straße ändert sich durch dieses für eine Geschäftsnutzung im EG notwendige Angebot diametral.

Westlich der Römerstraße: Die seit der Nutzung durch die Amerikaner großzügig vor den Häusern senkrecht zu den Wohnstraßen angeordneten Stellplätze bleiben als besonderes Merkmal des Quartiers erhalten. Zusätzlich notwendige Stellplätze werden über großzügige Tiefhöfe natürlich belichteten und belüfteten Garagen in den Quartieren untergebracht.

Östlich der Römerstraße: Sämtliche Stellplätze sind in großzügig natürlich belüfteten Garagen untergebracht. Die Häuser sind - ausgenommen Stadthäuser - direkt an die Garagen angeschlossen.

Fahrradstellplätze werden in hybrid nutzbaren Pavillons - Spielhaus/Grünhaus - in den Quartieren sowie in den Garagen qualitativvoll untergebracht; Kinderwagen in Räumen am Treppenraum oder großzügigen Raumerweiterungen.