



AUSLOBUNG

**HDM-/SWHD-Areale an der Kurfürsten-Anlage
in Heidelberg
Nicht-offener städtebaulich-architektonischer
Ideenwettbewerb nach RPW 2013**

AUSLOBER EPPEL GmbH, GGH Gesellschaft für Grund- und Hausbesitz mbH Heidelberg und
Stadtwerke Heidelberg Energie GmbH

VERFAHRENSBETREUUNG citiplan GmbH

STAND 11.09.2020 ENTWURF

Impressum

Auslober

EPPELLE GmbH
Vangerowstraße 2
69115 Heidelberg



Gesellschaft für Grund- und Hausbesitz mbH Heidelberg
Bergheimer Straße 109
69115 Heidelberg



Stadtwerke Heidelberg Energie GmbH
Kurfürsten-Anlage 42 - 50
69115 Heidelberg



Verfahrensbetreuung

citiplan GmbH · Stadtplanung und Projektentwicklung
Wörthstraße 93
72793 Pfullingen

Raum für Menschen



info@citiplan.de
www.citiplan.de

Ansprechpartner:
Albrecht Reuß
Nadine Grünenwald

Alle Fragen zum gesamten Wettbewerbsverfahren sind per E-Mail ausschließlich an die Wettbewerbsbetreuung zu richten.

Inhaltsverzeichnis

Teil A: Auslobungsbedingungen

01. Allgemeines	8
02. Anlass und Zweck des Wettbewerbs	8
03. Gegenstand des Wettbewerbs	9
04. Wettbewerbsart.....	10
05. Zulassungsbereich, Wettbewerbssprache	10
06. Teilnahmeberechtigung	10
07. Teilnehmer	11
08. Preisgericht.....	12
09. Wettbewerbsunterlagen	13
10. Wettbewerbsleistungen	13
11. Kennzeichnung der Wettbewerbsarbeit	16
12. Beurteilungskriterien	16
13. Rückfragen/Kolloquium.....	16
14. Abgabetermin.....	17
15. Preisgerichtssitzung	17
16. Prämierung	18
17. Abschluss des Wettbewerbs.....	18
18. Veröffentlichung der Wettbewerbsarbeiten	18
19. Weitere Bearbeitung	19
20. Terminübersicht.....	19

Teil B: Wettbewerbsaufgabe

01. Einführung	22
02. Das Wettbewerbsgebiet	27
03. Die Wettbewerbsaufgabe	29
04. Leitbildstudie, Nachbarschaftsveranstaltung und öffentliche Bürgerbeteiligung.....	41
05. Auslobungsunterlagen.....	44

Einleitung

Heidelberg ist eine junge und weltoffene Stadt, die international vor allem durch ihre malerische Altstadt und die renommierte Universität bekannt ist. Der beliebte Heidelberger Stadtteil Bergheim befindet sich seit Jahren durch eine Vielzahl an städtebaulichen Umstrukturierungen und baulichen Maßnahmen in einer dynamischen Entwicklung. Das Wettbewerbs-Gebiet "HDM-/SWHD-Areale an der Kurfürsten-Anlage" reiht sich in diese Dynamik ein und spielt aufgrund seiner Größe und des besonderen Standorts eine primäre Rolle. An der zentralen Achse zur Heidelberger Altstadt in unmittelbarer Nähe zum Hauptbahnhof gelegen markiert das Wettbewerbsgebiet mit der umgebenden Bebauung den Beginn der Innenstadt.

Mit ca. 6,2 ha bietet das Areal eine herausragende Möglichkeit für die Entwicklung eines modernen Stadtquartiers im Zentrum des Stadtteils sowie der Gesamtstadt. Die Neuordnung des Areals wird nicht nur der breit angelegten Kurfürsten-Anlage in weiten Teilen ein neues Gesicht geben, sondern soll auch das Erscheinungsbild, die Funktionalität und die Attraktivität dieses zentralen Standortes prägen und einen Beitrag für einen qualitätsvollen Städtebau leisten. Mit innovativen und ganzheitlichen Lösungen soll ein zeitgemäßes Stadtquartier für die Menschen, die dort leben, entstehen und alles bieten, was eine moderne Stadt heute ausmacht: Nutzungsmischung, Lebendigkeit, Identität, Grün, Nachbarschaft, Klimafreundlichkeit...

Insbesondere die Klimafreundlichkeit soll integraler Bestandteil der städtebaulichen Planung sein. Es soll ein Quartier entstehen, das hinsichtlich seines eigenen Ressourcenverbrauchs Verantwortung vor künftigen Generationen trägt. Dabei sollen stadtökologische Aspekte wie Durchlüftung, Abkühlung, Verschattung und Fassadenbegrünung von Anfang an mitgedacht werden.

Der Wettbewerb soll auf den Menschen zentrierte, innovative Planungsvorschläge erbringen, die der besonderen Lage dieses Ortes gerecht werden.

Seit 2012 ist die Internationale Bauausstellung (IBA) zu dem Motto »Wissen schafft Stadt« in Heidelberg aktiv. Aufgrund der Besonderheit dieses Teils der Wissensstadt Heidelberg begleitet die IBA den Transformationsprozess des Stadtteils Bergheim, mit dem Ziel, zu ihrer Abschlusspräsentation Protokolle und Ergebnisse dieses Wandels vorzulegen.

Auslobungs- bedingungen

A.

01. Allgemeines

Ausgelobt wird ein städtebaulicher-architektonischer Ideenwettbewerb auf einem Areal über 6,2 ha, bestehend aus einem Inneren Teil mit städtebaulicher Neuordnung über 3,6 ha und einem Äußeren Teil mit städtebaulich-freiraumplanerischer Entwicklung des öffentlichen Straßenraums über 2,6 ha.

Der Durchführung dieses Wettbewerbs liegen die Richtlinien für Planungswettbewerbe, RPW 2013, in der Fassung vom 31. Januar 2013 zugrunde. Die Anwendung und Anerkennung der RPW ist für alle Beteiligten verbindlich, soweit die Auslobung nicht ausdrücklich davon abweicht.

Die Auslobung ist mit der Architektenkammer Baden-Württemberg abgestimmt und unter der Nummer #XXXX-X-XX registriert.

02. Anlass und Zweck des Wettbewerbs

Die EPPEL GmbH, die GGH (Gesellschaft für Grund- und Hausbesitz mbH Heidelberg) sowie die SWHD (Stadtwerke Heidelberg Energie GmbH) loben diesen städtebaulich-architektonischen Ideenwettbewerb gemeinsam aus. Das Wettbewerbsareal setzt sich aus folgenden Grundstücken/Teilbereichen zusammen:



Grundstück der ehemaligen Heidelberger Druckmaschinen (HDM-Areal), Eigentum der EPPEL GmbH, Größe ca. 1,6 ha (der Einfachheit halber nachfolgend HDM-Areal genannt)

Die oberirdischen Gebäude sind abgängig, die Tiefgarage ist erhaltenswert. Das gesamte HDM-Areal steht für eine Neuentwicklung zur Verfügung.



Grundstück der Stadtwerke Heidelberg (SWHD-Areal), Größe ca. 2,0 ha

Die oberirdischen Gebäude sind teilweise zu erhalten und bleiben in Betrieb bzw. werden in den nächsten Jahren durch die Stadt Heidelberg im Sinne einer modernen, dienstleistungsorientierten Verwaltung nachgenutzt. Abgängig sind die Gebäude entlang der südwestlichen und westlichen Grundstücksgrenzen. Diese Bereiche stehen für eine Neuentwicklung zur Verfügung. Die Freiräume sind über das gesamte Grundstück mitzudenken.

Öffentlicher Straßenraum Kurfürsten-Anlage, städtisches Gelände, Größe ca. 2,6 ha

Im Zuge der Neuentwicklung des HDM-/SWHD-Quartiers werden Ideen für die Neuordnung und Aufwertung der angrenzenden Kurfürsten-Anlage inkl. der zugehörigen Grünflächen gesucht.



Neben der Epple GmbH und den Stadtwerken Heidelberg ist auch die GGH Auslober dieses Ideenwettbewerbs. Als städtische Wohnungsbaugesellschaft und Schwestergesellschaft der Stadtwerke ist die GGH für eine Beteiligung an der weiteren Realisierung vorgesehen.

Mit der gemeinsamen Auslobung eines Ideenwettbewerbs über die drei oben genannten Grundstücke/Teilbereiche wird die Absicht verfolgt, eine ganzheitliche städtebauliche Lösung zu finden, die die vorhandenen Potentiale maximal ausnutzt. Die Umwidmung und Neuentwicklung des Gesamtareals bietet die Chance, neue Lebens- und Arbeitsräume für die Menschen der Stadt zu schaffen und diese mit den umliegenden Stadtteilen zu vernetzen.

03. Gegenstand des Wettbewerbs

Gegenstand des Wettbewerbs ist die Entwicklung einer städtebaulichen und architektonischen Konzeption für das Gebiet „HDM-/SWHD-Areale an der Kurfürsten-Anlage“.

Mit dem interdisziplinären Wettbewerb sollen geeignete Lösungen für ein abwechslungsreiches und qualitätsvolles Quartier gefunden werden, das die angrenzenden baulichen Strukturen miteinander vernetzt und die Aufenthaltsqualität für zukünftige Bewohner, Nutzer sowie Nachbarn verbessert. Der Innere Teil beinhaltet die städtebauliche Umstrukturierung des HDM- und von Teilen des Stadtwerke-Areals. Zusätzlich sollen im Äußeren Teil zukünftige Gestaltungsmöglichkeiten für die Kurfürsten-Anlage gefunden werden.

Es ist ein Nutzungsmix aus Wohnungen unterschiedlicher Größe, Dienstleistungen, Einzelhandel und kleinteiligem Gewerbe, Kreativwirtschaft, ggf. Büroflächen und einer Kita vorzusehen. Dabei sind erhaltenswerte Bestandsgebäude sowie bestehende Tiefgaragen in die Planung zu integrieren. Besonderes Augenmerk ist auf die innere und äußere Vernetzung des neu entstehenden Quartiers zu legen. Dies soll sich sowohl in der verkehrlichen Erschließung und Durchwegung als auch in der Erhöhung des Aufenthaltswerts und einer Erweiterung des Serviceangebots für die Anwohner und Gäste widerspiegeln.

Da es sich bei diesem Wettbewerb um einen Ideenwettbewerb handelt, ist mit einem Wettbewerberfolg kein Auftragsversprechen verbunden. Die Auslober werden jedoch, jeder für seinen Teil und soweit vergaberechtlich zulässig, prüfen, einen oder mehrere der Preisträger im Anschluss unter

Aufhebung der Anonymität weiteren städtebaulichen Planungen und/oder mit Objektplanungen für Teile des Wettbewerbsgebietes zu beauftragen. Weitere Planungsleistungen im Bereich der Kurfürsten-Anlage sind zunächst nicht vorgesehen.

Die Wettbewerbsaufgabe ist in Teil B der Auslobung beschrieben.

04. Wettbewerbsart

Der Wettbewerb ist als nicht-offener, städtebaulich-architektonischer Ideenwettbewerb gemäß RPW 2013 ausgelobt.

Es werden 20 Teilnehmer eingeladen.

Die Verfasser der Wettbewerbsarbeiten bleiben bis zum Abschluss des Wettbewerbs anonym.

05. Zulassungsbereich, Wettbewerbssprache

Es handelt sich um einen Einladungswettbewerb. Die Wettbewerbssprache ist deutsch. Alle Unterlagen werden in deutscher Sprache gefordert.

06. Teilnahmeberechtigung

Teilnahmeberechtigt sind natürliche und juristische Personen, welche die geforderten fachlichen Anforderungen erfüllen.

Zur Teilnahme berechtigt sind ausschließlich Arbeitsgemeinschaften aus Architekten, Stadtplanern und Landschaftsarchitekten - unter Federführung des Architekten. Es ist zwingend eine interdisziplinäre Zusammenarbeit zwischen diesen Fachrichtungen nachzuweisen. Zusätzlich wird das Hinzuziehen eines Tragwerkplaners empfohlen.

Bei natürlichen Personen sind die fachlichen Anforderungen erfüllt, wenn sie gemäß Rechtsvorschrift ihres Herkunftsstaates berechtigt sind, am Tage der Bekanntmachung im Zulassungsbereich die Berufsbezeichnung Architekt, Stadtplaner oder Landschaftsarchitekt zu führen.

Ist in dem Herkunftsstaat die Berufsbezeichnung nicht gesetzlich geregelt, so erfüllt die fachlichen Anforderungen, wer über ein Diplom, Prüfungszeugnis oder sonstigen Befähigungsnachweis verfügt, dessen Anerkennung gemäß der Richtlinie 2005/36/EG „Berufsanerkennungsrichtlinie“ gewährleistet ist und der die entsprechende Tätigkeit gemäß Richtlinie und Auslobung nachweisen kann.

Bei juristischen Personen sind die fachlichen Anforderungen erfüllt, wenn zu ihrem satzungsgemäßen Geschäftszweck Planungsleistungen gehören, die der Wettbewerbsaufgabe entsprechen, und wenn der bevollmächtigte

Vertreter der juristischen Person und der Verfasser der Wettbewerbsarbeit die fachlichen Anforderungen erfüllt, die an natürliche Personen gestellt werden. Arbeitsgemeinschaften natürlicher und juristischer Personen sind teilnahmeberechtigt, wenn jedes Mitglied der Arbeitsgemeinschaft teilnahmeberechtigt ist.

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

Teilnahmehindernisse sind in den RPW 2013 §4 (2) beschrieben.

07. Teilnehmer

Die Ausgeber haben folgende Teilnehmer eingeladen (alphabetische Reihenfolge des Federführenden):

01. a+r Architekten, Stuttgart
02. AAg LoebnerSchäferWeber, Heidelberg
03. Aldinger Architekten, Stuttgart
04. Allmann Sattler Wappner Architekten, München
05. Annette Gigon / Mike Guyer Architekten, Zürich, Schweiz
06. ap88 Architekten, Heidelberg
07. Behnisch Architekten, Stuttgart
08. Bilger Fellmeth Architekten BdA, Frankfurt am Main
09. bogevischs buero, Architekten und Stadtplaner, München
10. COBE, Kopenhagen, Dänemark
11. Dietrich Untertrifaller Architekten, Bregenz, Österreich
12. Duplex Architekten, Zürich, Schweiz
13. Edelaar Mosayebi Inderbitzin, Architekten, Zürich, Schweiz
14. Fink + Jocher Architektur, München
15. JAJA Architects ApS, Kopenhagen, Dänemark
16. Mronz + Schaefer Architekten, Köln
17. mühlich, fink & partner Architekten, Ulm
18. SSV Architekten, Heidelberg
19. steidle architekten, München
20. Störmer Murphy and Partners, Hamburg

Nachrücker:

21. ARP Architekten, Stuttgart
22. motorplan, Mannheim
23. wittfoht architekten bda, Stuttgart
24. RobertNeun Architekten GmbH, Berlin
25. Schmucker und Partner, Mannheim
26. K9 Architekten, Freiburg
27. Florian Krieger, Darmstadt
28. Stephan Höhne Architekten, Berlin

Die Arbeitsgemeinschaften bestehend aus Architekten, Stadtplanern und Landschaftsarchitekten sind von den hier genannten Büros noch zu bilden und zu benennen. Es ist zwingend eine interdisziplinäre Zusammenarbeit zwischen diesen Fachrichtungen nachzuweisen. Zusätzlich wird das Hinzuziehen eines Tragwerkplaners empfohlen.

08. Preisgericht

Sachpreisrichter (stimmberechtigt):

- Peter Bresinski, Geschäftsführung GGH Heidelberg
- Andreas Epple, Geschäftsführung EPPLA GmbH
- Michael Teigeler, Geschäftsführung SWHD Heidelberg
- Hans-Jürgen Heiß, Bürgermeister der Stadt Heidelberg, Dezernent für Konversion und Finanzen

Vertreter:

- Daniela Reich, Geschäftsführung EPPLA GmbH
- Steffen Mann, Stadt HD, Betriebsleiter Eigenbetrieb Städtische Beteiligungen
- Ronald Odehnal, Bereichsleiter Projektentwicklung und -steuerung GGH Heidelberg

Fachpreisrichter (stimmberechtigt):

- Erster Bürgermeister Dipl.-Ing. Jürgen Odszuck
- Wolfgang Riehle, Architekt und Stadtplaner, Reutlingen
- NN, Architektur
- NN, Architektur
- NN, Stadtplanung
- NN, Stadtplanung
- NN, Landschaftsarchitektur

Vertreter:

- Annette Friedrich, Leitung Stadtplanungsamt Heidelberg
- NN, Landschaftsarchitektur
- Prof. Michael Braum, Geschäftsführender Direktor IBA Heidelberg

Sachverständige Berater und deren Stellvertreter:

- Wolfgang Schütte, Stellvertreter N.N., Stadtteilverein Bergheim
- Switgart Feuerstein, Stellvertreter N.N., Bürgerstiftung Heidelberg
- Martin Gröger, Stellvertreter Steffen Henn, Gutenberg Höfe
- Peter Hoffmann, Amt für Stadtentwicklung und Statistik
- Sonja Hildenbrand, Michael Rudolf, Stadtplanungsamt
- Gli Beyene, Amt für Verkehrsmanagement
- NN, Stadtklimatologie

Die Sitzung des Preisgerichts ist vorgesehen am #XX.04.2021.

09. Wettbewerbsunterlagen

Alle Wettbewerbsunterlagen, ausgenommen des Modells, werden den Teilnehmern ab dem #XX.11.2020 per Download-Link zur Verfügung gestellt.

Das Modell wird den Teilnehmern zeitnah nach Ausgabe der Wettbewerbsunterlagen zugeschickt.

Die Wettbewerbsunterlagen bestehen aus:

- den allgemeinen Wettbewerbsunterlagen (Teil A der Auslobung)
- der Wettbewerbsaufgabe (Teil B der Auslobung)
- den Wettbewerbsunterlagen in den Anlagen zur Auslobung
- dem Gipsmodell im M 1:500

Die ausgegebenen Unterlagen dürfen nur zur Bearbeitung des Wettbewerbs genutzt werden. Eine Weitergabe an Dritte ist nicht gestattet.

10. Wettbewerbsleistungen

Maximal vier DIN A0 Pläne, hochkant, genordet und gerollt, dürfen von jedem Teilnehmer bzw. jeder Arbeitsgemeinschaft eingereicht werden, zzgl. der unter Punkt 13. genannten Vorprüfpläne.

Nicht geforderte Leistungen wie z.B. Renderings sowie Skizzen größer als DIN A3 werden nicht zur Beurteilung zugelassen.

01. Lageplan als Schwarzplan M 1:2.000:

Darstellung der Baukörper der umgebenden Strukturen und der geplanten Bebauung als schwarze Flächen.

02. Städtebauliche Einbindung in M 1:2.000

Darstellung des städtebaulichen Zusammenhangs des neuen Quartiers mit Einbindung in die Umgebung, Darstellung von wichtigen Bezügen.

03. Städtebaulicher Konzeptplan M 1:1.000

Darstellung des städtebaulichen Entwurfs und der Verknüpfungen zu anderen Bereichen unter Angabe der Geschossigkeit sowie Darstellung der Dachaufsicht, des Freiraumkonzepts und der Verkehrsflächen.

04. Städtebaulicher Entwurf M 1:500 des Inneren Wettbewerbsgebiets

Städtebaulicher Gesamtzusammenhang mit Aufsicht auf die Gebäude.

Darstellung der:

- a. Dachform und Geschosszahl
- b. Erschließung
- c. Gestaltung Außenbereiche (Freianlagen, Parkierung, Wegeflächen)

05. Längs- und Querschnitte M 1:500

Schematische Geländeschnitte mit Darstellung von vorhandenem und zukünftigem Gelände sowie den vorhandenen und geplanten Baukörpern inklusive Dachaufbauten unter Angabe der geplanten Gebäudehöhe:

- a. Nord-Süd Richtung: Schnitt durch geplante Bebauung (Alte Eppelheimer Straße über die Kurfürsten-Anlage)
- b. Ost-West Richtung: Schnitt durch die Bestandsbebauung sowie das neue Quartier (Mittermaierstraße bis Gaswerkstraße)

06. Ansichten M 1:500

Schematische Darstellung von zwei Ansichten mit Darstellung des geplanten Geländeverlaufes sowie der geplanten Gebäudehöhe und der geplanten schematischen Fassadengestaltung

- a. Blick auf die geplanten neuen Gebäude der Kurfürsten-Anlage
- b. Blick auf die geplanten neuen Gebäude der Alte Eppelheimer Straße

07. Schematische Darstellung der Grundrisse des Erdgeschosses in M 1:500

Darstellung der Grundrisse und der Bezeichnung der jeweiligen Nutzung unter Einbindung des städtebaulichen Entwurfs mit Darstellung der Außenbereiche (Terrassen, Gartenfläche, Zufahrten, Parkierungsflächen, Gebäudevorzonen, Grünstrukturen, Darstellung der Elemente zur Umsetzung des Konzeptes des autoarmen Quartiers usw.).

08. Schematische Darstellung der Grundrisse M 1:500

Darstellung der Grundrisse und der Bezeichnung der jeweiligen Nutzung eines Regel-Obergeschosses und eines Staffelgeschosses (wenn vorgesehen) des kompletten Inneren Teils des Wettbewerbsgebiets mit Darstellung der Erschließungskerne, Terrassen und Balkone, Eingänge, Ausrichtung der Wohnung, Bezeichnung der Wohnung sowie Wohnungsgrößen.

09. Grundriss und Ansicht exemplarischer Gebäude mit insgesamt mind. 10.000 m² BGF im M 1:200 sowie Aussagen zur vorgesehenen Gestaltungssprache und Materialität

Exemplarische Darstellung des Grundrisses, der Regelgeschosse sowie der Ansichten exemplarischer Gebäude im M 1:200 sowie allgemeine Aussagen zur vorgesehenen Gestaltungssprache, Materialität (ggf. inkl. Integration von PV-Anlagen und Fassadenbegrünung) eines Gebäudes an der Kurfürsten-Anlage und eines Gebäudes des Innenbereichs anhand von Skizzen oder Fotos und textlichen Beschreibungen.

10. Schematische Darstellung der Grundrisse des 1.UG (Tiefgarage) M 1:500

Darstellung der Grundrisse des oberen Tiefgaragengeschosses mit Darstellung der Ein-/Ausfahrten, neu vorgesehener Erschließungskerne sowie sonstiger Keller-/Funktionsräume inkl. Angabe der vorhandenen Stellplätze.

11. Weitere Darstellungen

Darstellung von erläuternden Skizzen/Piktogrammen:

- Darstellung Nutzungs- und Wohnungsmix der verschiedenen Geschosse
- Bebauungskonzept: Darstellung der geplanten Bautypologien im Gebiet
- Grünstruktur mit Unterscheidung der bestehenden und der neu zu pflanzenden Bäume
- Angaben zur Gestaltungssprache und zum Materialkonzept inklusive Aussagen zur Fassadenbegrünung
- Erschließung: Verkehr und Mobilitätskonzept

sowie ein atmosphärisches Stimmungsbild an der Kurfürsten-Anlage mit Blickrichtung vom Hauptbahnhof in Richtung Altstadt (keine Renderings).

12. Textliche Erläuterung max. 2 DIN A4 Seiten

Erläuterungstext zum Entwurf und der Wirtschaftlichkeit. Der Erläuterungstext soll zusätzlich in die Pläne integriert sein.

13. Berechnung der städtebaulichen Kennziffern im Inneren Teil, jeweils getrennt für das HDM- und das SWHD-Areal aufgestellt

Berechnung der städtebaulichen Kennziffern im Berechnungsformblatt:

- a. Flächenermittlung und Flächenbilanz (BGF)
- b. Anzahl der Wohneinheiten (WE) nach Wohnungsgröße sortiert und mit Angabe einer Baukosteneinschätzung in den Kategorien preisgünstig / mittlerer Standard / gehoben
- c. Anzahl der Gewerbeeinheiten, Unterteilung in Büros, Gewerbe, Handel, Sonstiges sowie Größe und Nutzfläche der Gewerbeeinheiten
- d. Verhältnis Nicht-Wohnflächen zu Wohnflächen
- e. Nutzfläche / Kubatur
- f. Städtebauliche Kennziffern (GRZ, GFZ), Gebäudehöhen
- g. Grundfläche der Gebäude
- h. Versiegelte Fläche
- i. Grünfläche (unterbaut, nicht unterbaut)
- j. Berechnung notwendiger Stellplätze (PkW und Fahrräder)
- k. Berechnung des öffentlichen Parkierungsangebotes

14. Vorprüfunterlagen

Für die Vorprüfung sind in Prüfplänen anzulegen:

- a. auf der Basis des Konzeptplans im M 1:1000:
 - Straßenflächen und Parkierung detailliert für alle Verkehrsarten
 - Freiräume und Plätze unterteilt in öffentliche Freiräume, private Freiräume und gemeinschaftliche Freiräume
 - Darstellung der städtebaulichen Kennziffern (GRZ, GFZ, WE, Gebäudehöhen, Wohnungsgrößen, Flächen) für jedes Grundstücksareal
- b. die Grundrisse gemäß der Punkte 07., 08., 09 und 10., jedoch der besseren Prüfbarkeit halber im M 1:200

15. Verfassererklärung und Ausstellungskarte

Die Verfassererklärung und die Ausstellungskarte sind in einem verschlossenen, undurchsichtigen, äußerlich nur durch die Kennzahl markierten Umschlag abzugeben.

16. Verzeichnis aller einzureichenden Unterlagen

Tabellarische Auflistung der eingereichten Unterlagen (pdf)

In Papierform sind abzugeben:

- Präsentationspläne im Originalformat (gerollt)
- Präsentationspläne zusätzlich verkleinert im DIN A3 Format
- Erläuterungsbericht, Berechnungsblatt, Prüfpläne (gefaltet)
- Verfassererklärung und Karte für die Ausstellung in einem verschlossenen Umschlag

Zusätzlich auf einem digitalen Datenträger (USB-Stick oder CD) abzugeben:

- Präsentationsunterlagen pdf- und jpg-Format
- Prüfpläne in pdf- und dwg-Format (optional zusätzlich vwx)
- Berechnung der städtebaulichen Kennziffern im pdf- und Excel-Format
- Erläuterungstext zum Entwurf und zur Darstellung der Wirtschaftlichkeit max. 2 DIN A4 Seiten (pdf)

17. Modell M 1:500

Das Modell ist in einheitlich in weiß abzugeben.

11. Kennzeichnung der Wettbewerbsarbeit

Das Verfahren ist anonym. Die Wettbewerbsunterlagen sowie die Verpackung dürfen keine Anhaltspunkte auf die Identität des Verfassers haben.

Alle Unterlagen sind mit einer Kennzahl aus sechs verschiedenen arabischen Ziffern in der rechten oberen Planecke zu kennzeichnen. Das Datum der Wettbewerbsabgabe, eine Zahlenreihe, sechs gleiche Ziffern oder auch das Geburtsdatum des Verfassers dürfen nicht als Kennzahl gewählt werden.

12. Beurteilungskriterien

Die nachfolgenden Kriterien wird das Preisgericht bei der Beurteilung anwenden. Die Reihenfolge hat auf die Gewichtung keinen Einfluss.

- Städtebauliche, architektonische und freiraumplanerische Qualität des Gesamtkonzeptes
- Einbindung in den städtebaulichen Kontext, städtebauliche Dichte
- Nachhaltigkeit, Qualitäten hinsichtlich Klimaschutz und Klimaanpassung
- Raumbildung, Orientierung und Identität, Adressbildung
- Nutzungsqualität der vorgeschlagenen Nutzungstypologien (Nutzungsmischung), Umsetzung des vorgesehenen Wohnungsschlüssels
- Erschließungs- und Mobilitätskonzept
- Wirtschaftlichkeit

Zugelassen werden Arbeiten, die termingerecht eingegangen sind, den formalen Bedingungen aus Teil A der Auslobung entsprechen, keinen absichtlichen Verstoß gegen den Grundsatz der Anonymität erkennen lassen und in wesentlichen Teilen dem geforderten Leistungsumfang entsprechen. Der Teil B der Auslobung enthält keine bindenden Vorgaben im Sinne der RPW.

Auch gegebenenfalls zwingende Formulierungen im Bauprogramm stellen keine bindenden Vorgaben im Sinne der RPW dar.

13. Rückfragen/Kolloquium

Rückfragen können bis zum #XX.12.2020 per Mail an die Wettbewerbsbetreuung gerichtet werden:

citiplan GmbH

gruenenwald@citiplan.de

Betreff: WB HDM-/SWHD-Areale an der Kurfürstenanlage, Rückfragen

Die Rückfragen werden im Kolloquium beantwortet. Das Kolloquium findet am #XX.12.2020 um XX:XX Uhr in XX, Raum XX statt. Die Teilnahme am Kolloquium ist erwünscht. Die Auslober behalten sich vor, das Kolloquium digital durchzuführen.

Die schriftliche Beantwortung aller Fragen erfolgt bis zum #XX.01.2021. Die Antworten der Fragen werden anonymisiert und den Teilnehmern zur Verfügung gestellt. Diese gelten dann als Bestandteil der Auslobung.

14. Abgabetermin

Abgabetermin für die Wettbewerbspläne: #XX.02.2021

Abgabetermin für das Wettbewerbsmodell: #XX.03.2021

Abgabe der Unterlagen bei:

citiplan GmbH

Wörthstr. 93

72793 Pfullingen

#Abgabe der Modelle bei:

NN

Die Wettbewerbsarbeit kann an den Abgabeterminen persönlich jeweils von #XX:XX Uhr bis XX:XX Uhr abgegeben werden. Bei Versand mit der Post, Bahn oder einem anderen Versandunternehmern gilt das auf dem Einlieferungsschein eingetragene Datum, unabhängig von der Uhrzeit. (#besser: muss die Arbeit fristgerecht beim Adressaten eingegangen sein)

Hierbei ist bei der Zusendung darauf zu achten, dass als Absender die Anschrift des Wettbewerbsbetreuers zu verwenden ist. Das Original des Einlieferungsscheins ist bis zum Abschluss des Wettbewerbs aufzubewahren und auf Anforderung vorzulegen.

15. Preisgerichtssitzung

Das Preisgericht tagt am #XX.04.2021.

Das Ergebnis der Preisgerichtssitzung wird von dem Wettbewerbsbetreuer protokolliert. Nach Abschluss des Preisgerichts werden alle Teilnehmer informiert. Das Protokoll wird zeitnah nach der Preisgerichtssitzung an alle Teilnehmer verschickt.

16. Prämierung

Arbeiten, die den formalen Bedingungen der Auslobung entsprechen, termingerecht eingegangen sind, keinen Verstoß gegen den Grundsatz der Anonymität erkennen lassen und in wesentlichen Teilen dem geforderten Leistungsumfang entsprechen, werden von dem Preisgericht zugelassen (vgl. RPW Anlage VII Pkt. 3).

Für Preise und Anerkennungen wird ein Gesamtbetrag von 150.000 € zzgl. Umsatzsteuer zur Verfügung gestellt.

Die Aufteilung ist wie folgt vorgesehen:

1. Preis	50.000 €
2. Preis	33.000 €
3. Preis	22.000 €
4. Preis	15.000 €
Anerkennungen	30.000 €

Das Preisgericht kann auch Preise für besondere Teilplanungen vergeben.

Die Teilnehmer bzw. Arbeitsgemeinschaften erhalten bei Teilnahme am Kolloquium sowie fristgerechter Abgabe prüffähiger Pläne zusätzlich eine Aufwandsentschädigung über 2.500 Euro zzgl. Umsatzsteuer.

Das Preisgericht kann einstimmig eine andere Aufteilung der Wettbewerbssumme vor Aufhebung der Anonymität beschließen.

17. Abschluss des Wettbewerbs

Nach Versand des Protokolls ist eine öffentliche Ausstellung zur Information der BürgerInnen geplant. Diese findet voraussichtlich vom #XX.XX.2021 bis XX.XX.2021 statt.

Die Unterlagen der mit Preisen und Anerkennungen ausgezeichneten Arbeiten werden Eigentum der Auslober.

Die übrigen Arbeiten können bei den Auslobern (die genaue Adresse wird noch bekanntgegeben) nach Beendigung des Verfahrens und nach Abschluss der öffentlichen Ausstellung innerhalb einer gesetzten Frist abgeholt werden. Die Pläne und das Modell werden nicht zurückgesendet.

18. Veröffentlichung der Wettbewerbsarbeiten

Die Wettbewerbsarbeiten dürfen zum Zwecke der Wettbewerbsdokumentation veröffentlicht werden.

Die Unterlagen der mit Preisen und Anerkennungen ausgezeichneten Arbeiten werden Eigentum der Auslober.

Die Nutzung der Wettbewerbsarbeit, das Recht der Veröffentlichung und das Urheberrecht sind in RPW 2013 § 8 (3) geregelt.

Ergänzend gelten die Nutzungsrechte wie in RPW 2013 § 8 (3) beschrieben auch für die Stadt Heidelberg, da sie die Auslobung des Wettbewerbs unterstützt hat.

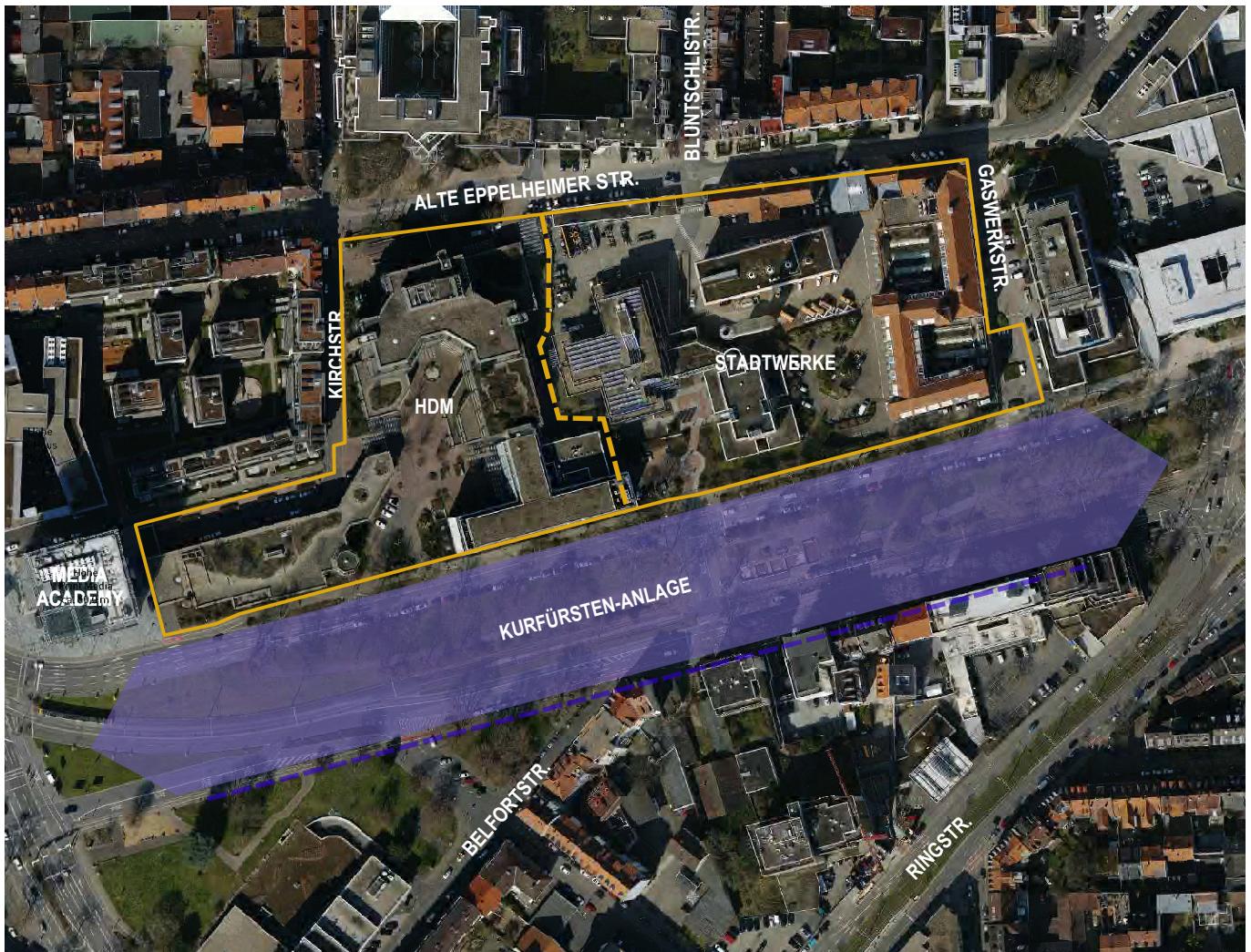
19. Weitere Bearbeitung

Da es sich bei diesem Wettbewerb um einen Ideenwettbewerb handelt, ist mit einem Wettbewerbsfolg kein Auftragsversprechen verbunden. Die Auslober werden jedoch, jeder für seinen Teil und soweit vergaberechtlich zulässig, prüfen, einen oder mehrere der Preisträger im Anschluss unter Aufhebung der Anonymität mit weiteren städtebaulichen Planungen und/oder mit Objektplanungen für Teile des Wettbewerbsgebietes zu beauftragen. Weitere Planungsleistungen im Bereich der Kurfürsten-Anlage sind zunächst nicht vorgesehen.

Im Falle einer Beauftragung wird die bereits erbrachte Wettbewerbsleistung bis zur Höhe der Preissumme nicht erneut vergütet, wenn der Wettbewerbsentwurf in seinen wesentlichen Teilen unverändert der weiteren Bearbeitung zugrunde gelegt wird.

20. Terminübersicht

Bürgerveranstaltung zur Aufgabenstellung	13.08.2020
#Preisrichtervorbesprechung	XX.August.2020
Versand Wettbewerbsunterlagen	XX.November.2020
Versand Modell	XX.November.2020
Rückfragenkolloquium	XX.Dezember.2020
Versand Beantwortung Rückfragen	XX.Dezember.2020
Abgabetermin Wettbewerb	XX.Februar.2021
Abgabetermin Modell	XX.März.2021
Sitzung des Preisgerichts	XX. April 2021
Bekanntgabe des Ergebnisses	XX.Mai.2021
Ausstellung der Arbeiten	XX.Mai.2021



Wettbewerbs- aufgabe

B.

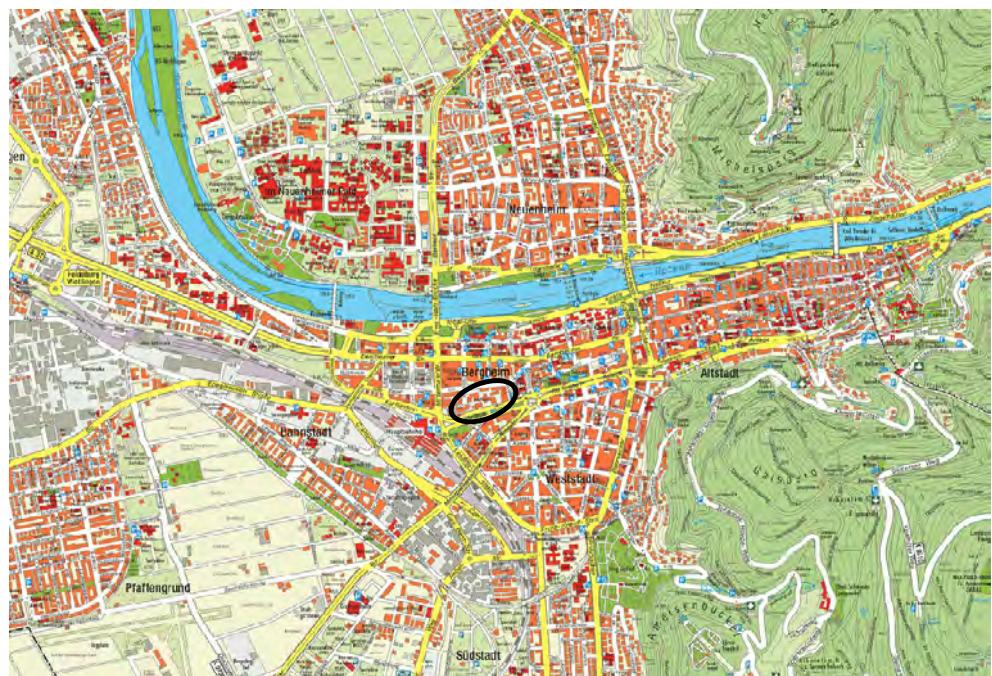
01. Einführung

Die Lage Heidelbergs

Heidelberg liegt zum Teil in der Oberrheinischen Tiefebene überwiegend am linken Ufer des unteren Neckars. Die Stadt befindet sich inmitten der Ausläufer des Odenwaldes und wird umgrenzt von Königstuhl (568 m), Gaisberg (375 m) und Heiligenberg (440 m). Der Neckar fließt von Ost nach West und mündet etwa 22 km nordwestlich in Mannheim in den Rhein. Heidelberg liegt in der Metropolregion Rhein-Neckar, in einem 2,35 Millionen zählenden Verdichtungsraum, der neben Teilen Südhessens und der rheinland-pfälzischen Vorderpfalz in Baden-Württemberg die beiden Stadtkreise Mannheim und Heidelberg sowie die westlichen und südlichen Gemeinden des Rhein-Neckar-Kreises umfasst. (Quelle: wikipedia)

Die unterschiedlichen Landschaften der Rheinebene und der angrenzenden Vorderpfalz, des Neckartals und des Odenwaldes bieten den Menschen in der Region einen großen Naherholungswert.

Stadtplan
Heidelberg mit Lage
Wettbewerbsgebiet
Quelle: map-service.heidelberg.de/hd_map/



Die Stadt Heidelberg

Heidelberg ist eine Großstadt in Baden-Württemberg, bekannt für das malerische Ensemble aus Schloss, Altstadt, Universität und Fluss (Neckar). Mit etwa 160.000 Einwohnern ist Heidelberg die fünftgrößte Stadt des Bundeslandes. Die Stadt ist in 15 Stadtteile gegliedert.

Heidelberg ist von der Altersstruktur der Bevölkerung eine junge Stadt - etwa 39 % der Einwohner sind jünger als 30 Jahre, womit Heidelberg die jüngste Stadt bundesweit ist. Heidelberg beherbergt weltweit renommierte Forschungseinrichtungen sowie forschungsnahe Unternehmen, unter anderem die Heidelberger Universität mit ihrem Universitätsklinikum, dem deutschen Krebsforschungszentrum und mehreren Max-Planck-Instituten.

In der Altstadt befinden sich die historischen Wahrzeichen Heidelbergs wie beispielsweise die Alte Brücke und das Heidelberger Schloss. Touristen aus

aller Welt kommen nach Heidelberg, im Jahr 2017 waren es über 740.000 Gäste mit über 1,4 Mio. Übernachtungen.

Heidelberg ist eine lebendige, kreative und tolerante Stadt mit hoher Lebensqualität. Unverwechselbar für Heidelberg sind das Landschaftsbild, seine Stadtgestalt, das studentische Flair, seine Überschaubarkeit, Unaufdringlichkeit und Behaglichkeit, aber auch die Mischung aus städtischer und ländlicher Nutzung. Das von der Universität und den anderen Forschungs- und Lehreinrichtungen geprägte innovative Milieu, seine Offenheit und Toleranz Fremden und Neuem gegenüber sowie ein breiter Kanon kultureller Aktivitäten sind weitere Merkmale. (Quelle: Stadtentwicklungsplan Heidelberg 2015)

Geschichtlicher Überblick Bergheims

Die Altstadt bildet den heutigen historischen Kern der Stadt. Die Innenstadt setzt sich zusammen aus der Altstadt und dem westlich gelegenen Stadtteil Bergheim. Bergheim ist älter als die Altstadt. Hier wurden Überreste menschlicher Besiedlung gefunden, die sich bis in die frühe Steinzeit zurückverfolgen lassen.

Bergheim wurde erstmals 769 im Lorscher Codex urkundlich erwähnt. 1392 wurde das Dorf Bergheim aufgelöst und die Bewohner in das schnell wachsende Heidelberg zwangsumgesiedelt. Während des 19. Jahrhunderts wurde das Gebiet erneut besiedelt als die Stadt sich nach Westen ausdehnte. Seit der Eröffnung des Hauptbahnhofes 1855 wuchs der Stadtteil vor allem als Standort für Hotels und Industrie stetig. Der Bahnhof lag damals noch näher am Altstadtrand.



Heidelberg um 1860
Quelle: Stadtplanungsamt Heidelberg

Vor dem zweiten Weltkrieg entstand südwestlich der Altstadt ein neuer Personen- und Güterbahnhof, der den alten Bahnhof ersetzte, um die Neugestaltung der Innenstadt voranzubringen.

„Eine breite Prachtstraße im Bereich des bisherigen Bahnhofsgeländes sollte den neuen Bahnhof mit der Stadtmitte verbinden. Blickpunkte der Straße sollten im Osten das Heidelberger Schloss und im Westen das Empfangsgebäude des neuen Bahnhofs sein. Dabei sollte das Empfangsgebäude senkrecht zur Straße und schräg zu den Gleisen angeordnet werden.“ (Quelle: Meinholt Lurz: Erweiterung und Neugestaltung der Heidelberger Stadtmitte. Heidelberg 1978)

Heidelberg um
1930 mit Lage des
Wettbewerb-
gebietes
Quelle: Stadtplanungsamt
Heidelberg



Die Kurfürsten-Anlage sollte, nach den damaligen Planungen, eine lebendige Straße mit Geschäften werden. Jedoch ist es nie so weit gekommen – an der Kurfürsten-Anlage entstanden vor allem Verwaltungsgebäude, der Bau der erhofften Geschäfte, Cafés und Restaurants ist weitgehend ausgeblieben.

In den 1990er Jahren begann im Stadtteil ein tiefgreifender Umstrukturierungsprozess. Durch die Umsetzung der Ziele des Stadtteilrahmenplans, die Bebauung früherer Gewerbeflächen als auch durch den 2004 begonnenen sukzessiven Umzug des Universitätsklinikums ins Neuenheimer Feld, sind attraktive Quartiere entstanden. Aus dem ehemaligen Arbeiterwohnort und Industriestandort ist ein dynamischer, kreativer und familienfreundlicher Stadtteil geworden, der sich durch seine vielfältige Mischung aus Gewerbe und Wohnen auszeichnet. Diese Nutzungsmischung ist charakterbildend für den gesamten Stadtteil.

Bergheim gilt heute als „zweite Mitte“ Heidelbergs. Direkt neben dem Hauptbahnhof gelegen, dient der Stadtteil als Standort der Stadtbücherei, der Musik- und Singschule, vieler Hotels, Banken, zahlreicher Dienstleister und Arbeitgeber. Die 7.200 Stadtteilbewohnerinnen und -bewohner schätzen die zentrale Lage, die vielfältigen kulturellen, sozialen und gastronomischen Angebote, die kurzen Wege und die hervorragenden Verkehrsanbindungen.

Stadtentwicklung

Der Stadtentwicklungsplan 2015 sagt aus, in welche Richtung sich Heidelberg zukünftig entwickeln möchte. Die unverwechselbare Eigenart Heidelbergs soll geschützt werden, die Stadt soll sozial verantwortlich, umweltverträglich und wirtschaftlich erfolgreich sein.

Auch für die einzelnen Stadtteile gilt es, den jeweils eigenständigen Charakter zu bewahren – in Bergheim ist es der ehemalige Arbeiterwohnort und Industriestandort, der sich zu einem dynamischen, kreativen und familienfreundlichen Stadtteil umwandelt.

Durch die zunehmende Flächenknappheit hat sich der Druck auf den Innenbereich erhöht, so dass innerstädtische Umbauoptionen vor allem in Bergheim aktiviert werden sollen.

Weitere Ziele des Stadtentwicklungsplanes sind u.a. Flächenverbrauch senken, Flächen effektiv nutzen, barrierefrei bauen, Straßen und Plätze als Lebensraum zurückgewinnen, Aufenthaltsqualität verbessern, stärkere Funktionsmischung und dichtere Bauformen. Der Stadtentwicklungsplan wird derzeit fortgeschrieben zum Stadtentwicklungskonzept 2035. Hierbei wird das Leitbild der nachhaltigen Entwicklung beibehalten, welches seit 1997 als Leitbild für Heidelberg Gültigkeit hat.

In den letzten Jahren wurden mehrere stadtprägende Entwicklungen in Heidelberg angestoßen und umgesetzt. Vor 10 Jahren wurde auf der Südseite des Hauptbahnhofs mit der Aufsiedlung der Bahnstadt begonnen, sie gilt mit ca. 116 ha als weltweit größte Passivhaus-Siedlung:

<https://www.heidelberg.de/hd/HD/entwickeln/bahnstadt.html>

Noch größer sind die Konversionsflächen mit ca. 180 ha, die mit dem Abzug der US-Armee frei wurden und für vielfältige Neuentwicklungen zur Planung stehen:

<https://www.heidelberg.de/hd,Lde/150139.html>

Handlungsprogramm Wohnen

Der Gemeinderat berät derzeit das Grundsatzpapier „10 Punkte zur Umsetzung des Handlungsprogramms Wohnen“ (s. https://ww1.heidelberg.de/buergerinfo/vo0050.asp?__kvonr=28341), worin folgende Aspekte enthalten sind: In Heidelberg soll mehr experimenteller Wohnungsbau stattfinden zur Erhöhung der Vielfalt des Wohnungsangebots. Auch die Zahl der Wohnungen für Starterhaushalte (Wohnungen für ein bis zwei Personen zwischen 18 und 29 Jahren: Menschen, die zum ersten Mal eine eigene Wohnung haben) und Familien soll erhöht werden (siehe auch Punkt e. Wohnungen).

Klimaschutzaktionsplan

Die Stadt Heidelberg hat sich das Ziel gesetzt, eine aktive Rolle im Klimaschutz einzunehmen. Dazu hat sie bereits 2010 eine Energiekonzeption aufgestellt, 2014 folgte der Masterplan 100% Klimaschutz und 2019 wurde dieser um den 30-Punkte-Aktionsplan für mehr Klimaschutz ergänzt. Zur weiteren Orientierung für die Planung dienen diese Konzepte, welche sich in Anlage #XX befinden.

Die Stadtwerke Heidelberg haben sich darüber hinaus das Ziel gesetzt, besonders innovative Wärme- und Kältekonzepte zu realisieren. Als Mitauslober und Miteigentümer des Areals beabsichtigen die Stadtwerke Heidelberg, ein solch innovatives Konzept auch an dieser Stelle zu realisieren, welches durch seine gesamtheitliche Betrachtung aus Gebäuden, Energieverbrauchern und Energieversorgung die hohen Klimaschutzanforderungen in Heidelberg erfüllt. Eine detaillierte Beschreibung des innovativen Energieversorgungssystems, des sogenannten wechselwarmen Netzes, findet sich in der Anlage #XX Energiekonzept.

Aktuelle Projekte der Stadtteilentwicklung

Seit dem Jahr 2012 läuft die IBA (Internationale Bauausstellung) in Heidelberg. Mit dem Motto „Wissen schafft Stadt“ knüpft die IBA an die bestehenden Potentiale Heidelbergs an und denkt diese weiter. Bis zum Jahr 2022 ist die IBA in der gesamten Stadt aktiv und hilft, städtebauliche und architektonische Projekte, die für die Wissensgesellschaft beispielhaft sind, zu initiieren, zu beraten und umzusetzen.

Aktuell gibt es eine Vielzahl von städtebaulichen Projekten und größeren Bauvorhaben in Bergheim, diese sind unter anderen der Neubau des Betriebshofes der Verkehrsbetriebe auf seinem Altstandort, eine weitere Fuß- und Radwegeverbindung über den Neckar, die Entwicklung des Campus Bergheim sowie die Umgestaltung der Neckarpromenaden. Auch das Vorfeld des Hauptbahnhofes wird derzeit umgestaltet.

Übersicht Bergheim

Quelle: googlemaps; Darstellung: citiplan



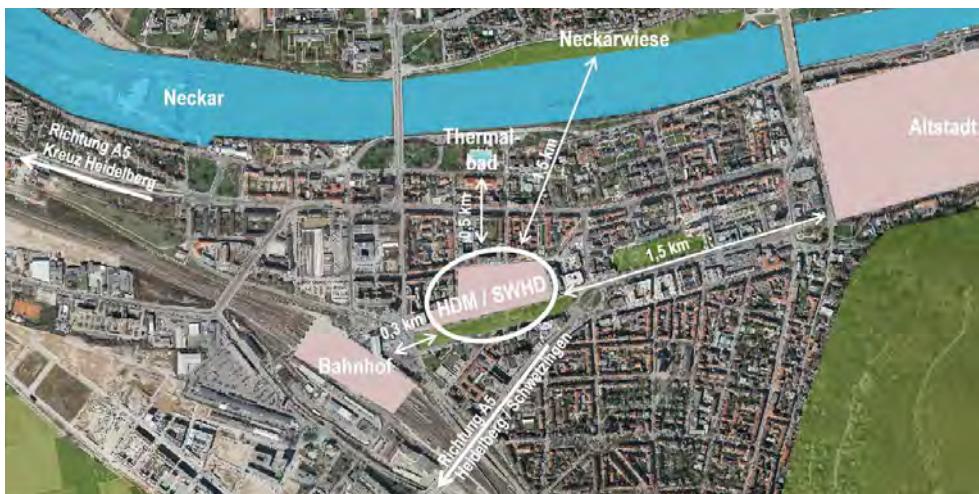
Die Stadt Heidelberg hat 2020 ein Quartiersmanagement Bergheim-West eingerichtet. Damit soll das Viertel als lebenswerter Wohn- und Arbeitsstandort erhalten und aufgewertet werden. (Quelle: <https://www.heidelberg.de/hd/HD/Leben/Bergheim.html>)

Mit der Verlagerung der „Heidelberger Druckmaschinen AG“ nach Wiesloch sowie dem Umzug der Mitarbeiter der Stadtwerke Heidelberg in das unmittelbar gegenüber gelegene Gebäude (FEZ) in der Alte Eppelheimer Straße ergibt sich eine Chance für eine städtebauliche Neuordnung des Wettbewerbsquartiers.

02. Das Wettbewerbsgebiet

Lage

Das Wettbewerbsgebiet befindet sich in zentraler Lage, etwa 300 m vom Heidelberger Hauptbahnhof und ca. 1,5 km von der Altstadt entfernt.



Lage Wettbewerbsgebiet
Quelle: googlemaps; Darstellung: citiplan

Das Plangebiet ist etwa 6,2 ha groß ist und wird von der Alte Eppelheimer Straße im Norden, der Kurfürsten-Anlage im Süden, der Kirchstraße im Westen sowie der Gaswerkstraße im Osten begrenzt.

In der direkten Nachbarschaft des Wettbewerbsgebiets befinden sich Standorte von Kultur- und Kreativwirtschaft, das Hochhaus der Print-Media AG (Gebäudehöhe ca. 50 m), die Polizei, das Landratsamt, das Gesundheitsamt, Wohngebäude sowie Kindergarten und Seniorenzentrum. Die Wohngebäude haben eine Höhe von etwa IV-VI Geschossen.

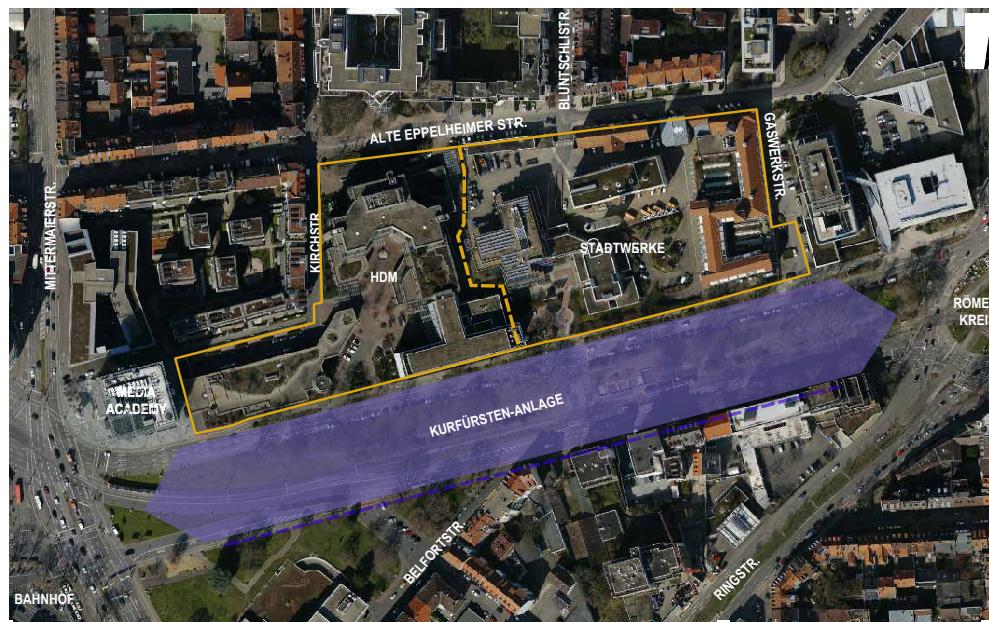


Nutzungen in der Umgebung
Darstellung: citiplan

01. Print Media Academy, 2000
02. X-House, 2008
03. Landratsamt
04. Gesundheitsamt
05. Polizei
06. Stadtbücherei
07. Landfriedhaus
08. Thermalbad
09. Seniorenresidenz am Park
10. FEZ (ehemaliges Forschungs- und Entwicklungszentrum der Heidelberger Druckmaschinen)
11. Gutenberghöfe, 2011
12. Betriebshof
13. Altes Hallenbad, Umbau 2013

Wettbewerbsgebiet

Quelle: Stadt Heidelberg;
Darstellung: citiplan



Geltungsbereich

Das Wettbewerbsgebiet ist aufgeteilt in einen ca. 3,6 ha großen Inneren Teil (orange umrahmt) und einen ca. 2,6 ha großen Äußeren Teil (violett eingefärbt) und liegt an einer der wichtigsten Verbindungen zwischen dem Hauptbahnhof und der Heidelberger Altstadt.

Der Innere Teil des Wettbewerbsgebietes fügt sich aus zwei Grundstücken, dem Grundstück der Epple GmbH (früher Heidelberger Druckmaschinen (HDM)) und dem Grundstück der Stadtwerke, zusammen. Die Grundstücksgrenze zwischen den zwei Grundstücken ist durch eine gestrichelte Linie markiert. Es soll ein zusammenhängendes Quartier mit attraktiven öffentlichen Freiräumen und Plätzen als Verbindungselemente zwischen der Alte Eppelheimer Straße und Kurfürstenanlage entstehen. Die künftige Abgrenzung zwischen den beiden Gebietsteilen ist entwurfsabhängig und in einem gewissen Maße noch flexibel. Das neue Quartier soll Leben und Arbeiten zusammenbringen. Es gestaltet einen wesentlichen Teil der Achse Kurfürsten-Anlage neu, die vom Hauptbahnhof bis zum Adenauer-Platz in der Altstadt führt.

Der Äußere Teil des Wettbewerbsgebietes liegt zwischen der Grundstücksgrenze der HDM-/SWH-Areale und der gegenüberliegenden Seite der Kurfürsten-Anlage. Da die Kurfürsten-Anlage eine der bedeutendsten Verbindungen zwischen dem Hauptbahnhof und der Altstadt bildet, kommt ihrer Weiterentwicklung eine wichtige Bedeutung zu. Die Planung soll ganzheitlich mit Bezügen vom Hauptbahnhof bis hin zum Römerkreis gedacht werden. Es soll eine Aufwertung der Kurfürsten-Anlage aufgezeigt werden und zusammen mit der Bebauung der HDM-/SWH-Areale eine Adresse gebildet werden. Die Kurfürsten-Anlage beinhaltet nicht nur die Verkehrsfläche für Fußgänger, Fahrradfahrer und den Individualverkehr, sondern auch die von der übrigen Fläche durch einen Zaun abgetrennte zweigleisige Straßenbahnhaltestelle „Stadtwerke“, die weiterhin genutzt werden soll.

03. Die Wettbewerbsaufgabe

a. Städtebauliche Zielsetzung

Heidelberg ist eine Wissensstadt, die vom Zuzug von Studenten und Wissenschaftlern der Exzellenz-Universität sowie dem kreativwissenschaftlichen Austausch lebt. „Hipster“ Stadtteil ist derzeit Bergheim: mit dem App-Haus der SAP im Landfriedkomplex, Coworking Spaces der Breidenbach Studios, dem Dezernat 16 für Kreativwirtschaft und nicht zuletzt der kreativen Zwischennutzung von HDM. Mitten in Bergheim soll nun ein neues Quartier entstehen: urban, modern, international.

In dem städtebaulich-architektonischen Ideenwettbewerbs soll ein durchmischtet, vielfältiges, qualitätsvolles und nicht zuletzt klimagerechtes Quartier aus Miet- und Eigentumswohnungen sowie Gewerbe- und Dienstleistungseinheiten entstehen. So soll gleichzeitig durch zusätzlichen bezahlbaren Wohnraum ein Zuhause für Menschen aller Generationen sowie ein Standort für innerstädtisches Gewerbe und Dienstleistungen entstehen. Durch eine sinnvolle bauliche Dichte, eine gute Vernetzung mit der Umgebung und der Nachbarschaft und der Schaffung hochwertiger Außenbereiche soll den Bewohnern und Nutzern eine hohe Lebens- und Aufenthaltsqualität geboten werden.

Das aus der Historie abgeleitete Ziel der Nutzungsmischung ist bei der gewünschten Schaffung einer Flanier-Zone (breiter Fußgängerbereich, von Bäumen gesäumt) zu berücksichtigen. Eine sinnhafte Aufteilung und Anordnung der Erdgeschoss-Zonen hinsichtlich deren Flächengröße ist vor dem Hintergrund der städtischen Gewerbeflächenknappheit bedeutsam. Die Freiräume sollen als Begegnungsräume ausgebildet werden, die Nachbarschaften begünstigen und Anonymität entgegenwirken. Hauseingänge sollen - auch im Sinne einer Adressbildung - gut auffindbar sein.

Die Kurfürsten-Anlage soll im Bereich zwischen dem Hauptbahnhof und dem Römerkreis neu gestaltet werden. Die skizzenhafte Darstellung der Ideen auch über das Wettbewerbsgebiet hinaus, mit Bezügen vom Hauptbahnhof bis hin zum Römerkreis ist ausdrücklich zulässig und gewünscht. Dabei kann Bezug auf die geplante Neugestaltung des Bahnhofsvorplatzes genommen werden (s. Anlage #X). Die Vorzonen der neu zu entwerfenden Gebäudekanten sind wichtige Bereiche, die im Entwurfsprozess mitgedacht werden müssen und gut in Szene gesetzt werden sollen. Eine Flanier-Zone mit hoher Aufenthaltsqualität soll hier entstehen. Die Neuordnung der heute zugunsten des Kfz-Verkehrs noch großzügig gestalteten Verkehrsflächen ist kurzfristig noch nicht umsetzbar, soll aber als langfristige Vision mitgedacht werden. Denkbar wäre eine Reduzierung der Fahrbahnbreite in Ost-West-Richtung.

Die Planer werden gebeten zu untersuchen, welche Sichtachsen für die künftige Baustuktur eine besondere Rolle spielen.

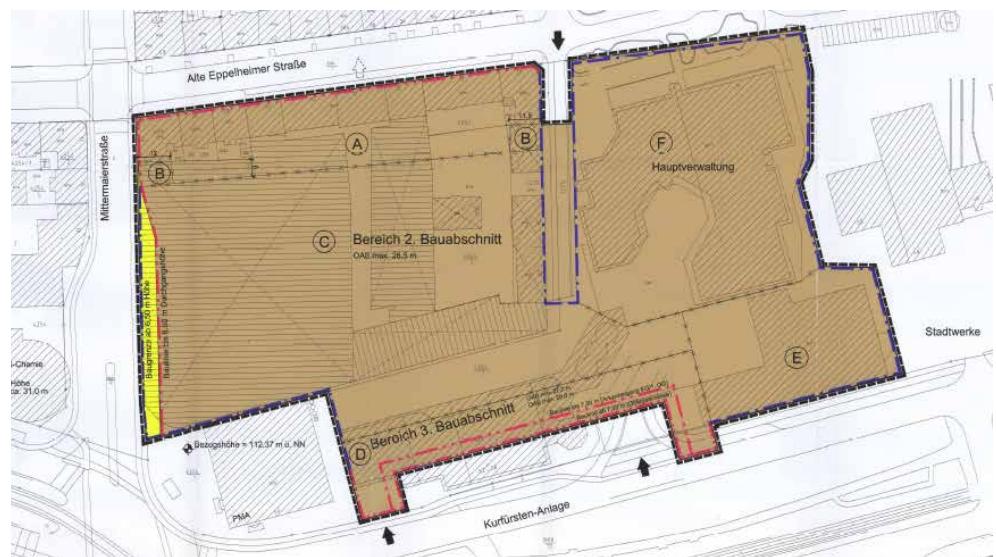
b. Bauliche Dichte / Gebäudehöhen

Für beide Grundstücksareale existieren rechtsgültige Bebauungspläne. Im B-Plan des HDM-Areals sind einzelne Gebäudehöhen mit bis zu 32 m vorgesehen (vgl. Anlage 09_Bebauungsplan). In der Vorstudie zum Wettbewerb wurde untersucht, dass Raumkanten entlang der Kurfürsten-Anlage im Einklang beider Straßenseiten entstehen sollen.

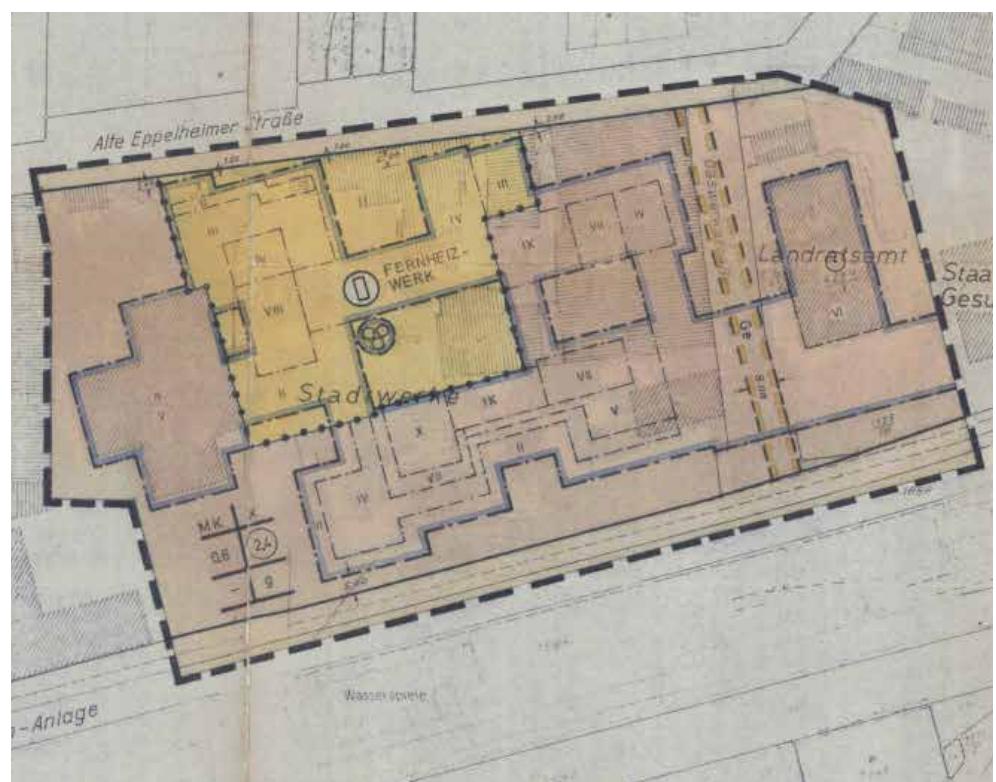
Im Wettbewerb wird von den Teilnehmern erwartet, sich ein eigenes Bild zu machen und die aus ihrer Sicht angemessene Lösung insbesondere hinsichtlich der Höhenentwicklung vorzuschlagen. Auf Hochhäuser im Sinne der Bauordnung soll verzichtet werden.

Zudem soll eine angemessene urbane Dichte geschaffen werden (Urbanes Gebiet GFZ max. 3,0 gemäß BauNVO).

Rechtsgültiger
Bebauungsplan
„Heidelberger
Druckmaschinen“,
in Kraft seit
03.09.2003



Rechtsgültiger
Bebauungsplan
„Ehem.
Bahngelände“,
in Kraft seit
01.03.1973





Bearbeitungsgebiet
mit Darstellung
Bestandsgebäude
Darstellung: citiplan

c. Bestandsgebäude

Areal der ehemaligen Heidelberger Druckmaschinen:

Auf dem ehemaligen Grundstück der Heidelberger Druckmaschinen (ca. 1,6 ha) sind alle oberirdischen Gebäude abgängig. Die Tiefgarage ist erhaltenswert und kann überbaut werden (s. hierzu nachfolgender Absatz).

Aktuell werden das Seminar- und Kantinen-Gebäude (S&K-Gebäude), die Hauptverwaltung II sowie die unter der Hauptverwaltung I gelegene Tiefgarage von verschiedenen Akteuren der Kultur- und Kreativwirtschaft zwischengenutzt. In der HV II sind derzeit ebenfalls das Laureate Forum mit der MAINS („Mathematik-Informatik-Station“ mit wechselnden Ausstellungen) untergebracht. Diese Flächen sind einen Neubau zu überführen (siehe hierzu auch Abschnitt #XX). Das oberirdische Gebäude der Hauptverwaltung I steht leer.

Tiefgarage HDM-Areal

Die bestehende Tiefgarage soll überbaut werden, technisch ist dies möglich. Das Hinzuziehen eines Tragwerkplaners wird empfohlen. Die kalkulierten Lasten sind in Anlage 08 dargestellt. Es werden wirtschaftlich sinnvolle Lösungen erwartet, die mittels geeigneter statischer Maßnahmen (z.B. Lastverteilungsplatte) eine städtebaulich geeignete, funktional sinnvolle und angemessen dichte Bebauung über der Tiefgarage ermöglichen. Die Integration von Erschließungskernen in die bestehende Tiefgarage soll mitgedacht werden, wobei nicht zwingend jedes Gebäude direkt an die Tiefgarage angeschlossen werden muss. Sofern es wirtschaftlich nachvollziehbar dargestellt wird, ist auch eine Umplanung der Tiefgarage denkbar.

Tiefgarage des benachbarten X-Houses

Unter dem S&K-Gebäude gibt es ganz im Westen bereits eine Tiefgaragen-Zufahrt für das dahinter liegende Gebäude „X-House“ (Mittermaierstraße 31), die über das Grundstück der Epple GmbH verläuft. Die Zufahrt für die Tiefgarage des „X-House“ kann nicht verändert werden. Es besteht jedoch die Möglichkeit, eine Verbindung mit einer neuen bzw. bestehenden Tiefgarage herzustellen, um die Anzahl der Ein- und Ausfahrten zu verringern. Allerdings sind hierbei die baulichen Eingriffe in die Substanz so gering wie möglich zu halten. Bei der Planung der TG des X-Houses wurde bereits eine künftige Verbindung mit der benachbarten HDM-Tiefgarage angedacht und eine mögliche Anschlussstelle konstruktiv berücksichtigt (s. hierzu Anlage #X). Derzeit gibt es etwa 450 Stellplätze in der Tiefgarage des HDM-Areals.

Zu erhaltende Gebäude und Tiefgaragen

Darstellung: citiplan



Stadtwerke Areal:

Auf dem Grundstück der Stadtwerke (ca. 2 ha) gibt es mehrere Bestandsgebäude, die weiterhin zu erhalten sind. Darunter der Schornstein, Gebäude A, B und C, das „Heizwerk Mitte“ sowie die unter den Gebäuden liegenden Tiefgaragen (s. u.).

Gebäude A, B und C:

Aufgrund der positiv bewerteten Bausubstanz sollen die Gebäude A, B und C unmittelbar nach dem Umzug der Stadtwerke in das gegenüber liegende FEZ (ehemals Forschungs- und Entwicklungszentrum der HD Druck, Ecke Alte Eppelheimer Straße / Kirchstraße) für eine zukünftige Nachnutzung saniert und danach an städtische Ämter vermietet werden (etwa 2022). Mit dem Umzug der Belegschaft und Einrichtungen der Stadtwerke in das FEZ, wie beispielsweise dem Kundenzentrum, kann auf dem Vorplatz (Alte Eppelheimer Str., Ecke Kirchstraße) zu den üblichen Geschäftszeiten mit einer Belebung durch Kunden und Mitarbeiter gerechnet werden. Außerdem soll im Verbund mit den künftigen städtischen Institutionen in den Gebäuden A, B und C ein kommunikativer und nachbarschaftlicher Austausch durch synergetische Nutzung gemeinsamer Infrastrukturen (Besprechungsräume, Kantine, etc.) gepflegt werden. Die neue Nachbarbebauung sollte diese Dynamik angemessen berücksichtigen und eine städtebauliche Antwort gefunden werden, die dieser wechselseitigen Beziehung gerecht wird. Der Betrieb erfordert es zudem, dass die Tiefgaragenzufahrt des FEZ zu den Geschäftszeiten auch mit größeren Transportfahrzeugen angefahren wird.

In den oberen Geschossen der Gebäude A, B und C ist vorläufig schwerpunktmäßig Büronutzung vorgesehen. Mit der Vermietung der Erdgeschosszone an entsprechende Mieter wird eine belebende Wirkung auf die Außenflächen erwartet. Angedacht sind dabei ein ergänzendes gastronomisches Angebot, kulturwirtschaftliche Beiträge sowie Gewerbe aus dem Bereich der Kreativwirtschaft sowie junge Unternehmen (Grown-Ups) jeglicher Branche, die mit den umliegenden Nutzungen vereinbar sind.

Heizwerk Mitte / Schornstein:

Aus energiewirtschaftlicher Sicht ist der Standort „Mitte“ ein essentieller Baustein für die Heidelberger Energieversorgung. Der vorhandene Schornstein wird für die kommenden Jahre nach wie vor eine prägnante Landmarke bilden.

Das Heizwerk „Mitte“ muss erhalten bleiben (siehe dazu Punkt o. Energie und Nachhaltigkeit).

Wesentlich für den Betrieb ist dabei die Feuerwehrumfahrung, die auch in den zukünftigen Planungen nachgewiesen/freigehalten werden muss (#siehe Anlage 07).

Zur Verbesserung des Mikroklimas steht das Heizwerk im Zentrum des neuen Quartiers als Träger einer Fassadenbegrünung zur Verfügung.

An die Bestandsgebäude darf nicht angebaut werden. Zum Kamin können mit einer neuen Bebauung die gleichen Abstandsflächen wie im Bestand angenommen werden.



Heizwerk mit
Feuerwehrumfahrt

Verwaltungsgebäude II:

Die Fassade des Verwaltungsgebäudes II ist abgängig, die Tragstruktur kann erhalten werden. In diesem Zusammenhang werden vorzugsweise Lösungen erwartet, welche die bereits vorhandene Tragstruktur des Verwaltungsgebäudes II nachhaltig integrieren. Diese soll ergänzt und innerhalb der vorgegebenen Grenzen erweitert werden. Innovative Konzepte werden an dieser Stelle besonders wertgeschätzt.

Abgängig sind das Verwaltungsgebäude I sowie die Gasdruckregelstation an der Alte Eppelheimer Straße.

Tiefgarage SWHD-Areal:

Die bestehende Tiefgarage soll überbaut werden, technisch ist dies möglich. Das Hinzuziehen eines Tragwerkplaners wird empfohlen. Die kalkulierten Lasten sind in Anlage 08 dargestellt. Die Tiefgarage der Stadtwerke hat eine beschränkte Tragfähigkeit. Diese kann nur nach umfangreichen statischen Ertüchtigungsmaßnahmen überbaut werden. Bei einem Erhalt der Tiefgarage bestimmt daher das Tragwerksystem voraussichtlich die Lage der Gebäude. Es werden jedoch wirtschaftlich sinnvolle Lösungen erwartet, die mittels geeigneter statischer Maßnahmen eine städtebaulich geeignete, funktional sinnvolle und angemessen dichte Bebauung über der Tiefgarage ermöglichen. Die Integration von Erschließungskernen in die bestehende Tiefgarage soll mitgedacht werden, wobei nicht zwingend jedes Gebäude direkt an die Tiefgarage angeschlossen werden muss.

Derzeit befinden sich etwa 300 Stellplätze in dieser Tiefgarage, von denen ca. 100 Stellplätze frei verfügbar sind. Für die Nachnutzung der Bestandsgebäude A, B und C werden momentan 200 Stellplätze veranschlagt.

Bei der Überbauung der bestehenden Tiefgarage ist folgendes zu beachten: Während der Bauphase wird die südöstlich gelegene Zufahrt als Behelfszufahrt dienen, um den zum Zeitpunkt der Bauphase bereits vermieteten Gebäuden die Zufahrt zur Tiefgarage zu ermöglichen. Diese Zufahrt soll auch weiterhin beibehalten werden und in das zukünftige Gebäude integriert werden. Die bestehende Tiefgaragenzufahrt in der Mitte des Stadtwerke-Geländes hingegen soll entwurfsabhängig verschoben und in der zukünftigen Planung verträglich in die neue Gebäudestruktur westlich der verlängerten Bluntschlistraße integriert werden. Eine Ergänzung / Vergrößerung der vorhandenen Tiefgarage in westlicher Richtung mit neuer Zufahrt ist daher naheliegend.

Die Stadtwerke beabsichtigen die vorhandene Tiefgarage als Quartiersgarage mit der eigenen Garagengesellschaft zu bewirtschaften. Überschüssige Stellplätze werden dem Quartier als (Dauer-) Mietplätze zur Verfügung gestellt (auch Carsharing).

d. Grundstücksgrenzen

Bedingt durch eine Überlagerung innerhalb des Wettbewerbsgebietes von Grundstücksgrenzen/-eigentümern und möglichen städtebaulichen Figuren ist folgendes für die Bearbeitung zu beachten:

Die Grundstücksgrenze zwischen dem ehemaligen HDM- und dem SWHD-Grundstück ist nicht baulich manifest und kann in zumutbarem Umfang auch nachträglich noch verschoben werden. Es soll jedoch darauf geachtet werden, dass sich zumindest die Grundstücksgrößen nach einer sinnfälligen Arrondierung nicht wesentlich ändern. Zudem ist zu gewährleisten, dass vorhandene bauliche Grenzen der Tiefgaragen/Untergeschosse bei einer eventuellen Verschiebung der Grundstücksgrenzen berücksichtigt werden, damit auch zukünftig die Eigentumsverhältnisse klar geregelt sind.

e. Nutzungsmischung

Es soll eine Mischung aus gewerblichen Nutzungen sowie Wohnungen für Haushalte aller Einkommensschichten geschaffen werden. Straßenbegleitend sollen in den Erdgeschossen entlang der Kurfürsten-Anlage zwingend und an der Alte Eppelheimer Straße optional publikumswirksame, zum Teil kleinteilige Nutzungen oder Büroflächen entstehen. Hierfür ist eine ausreichende Geschosshöhe vorzusehen.

Im Westen des HDM-Geländes soll als Auftakt ein „Haus der vielen Möglichkeiten“ entstehen, das, neben dem „MAINS“ (Mathematik-Informatik-Station, wo Kinder spielerisch Zugang zu Mathematik bekommen) und dem „Laureate Forum“, auch ergänzende Nutzungen wie Büros, ein Café sowie Wohnungen in den oberen Geschossen beherbergen soll. Das heutige „Laureate-Forum“ bringt alljährlich die besten Mathematiker und Informatiker zusammen.

Das neue „Laureate-Forum“, als Einrichtung öffentlichen Interesses, soll einen eigenen Eingang erhalten, der gut auffindbar und zum Straßenraum hin klar markiert ist. Die Wohnungen, die in den oberen Geschossen (Penthouse-Segment) verortet sind, sollen schwellenfrei sein. Sie können dauerhaft bewohnt werden - oder auch als temporäre Wohnungen für Wissenschaftler genutzt werden.

Das „Haus der vielen Möglichkeiten“ soll ein inspirierender Ort sein, der für Wissen, Begegnung und Austausch steht. Das „Laureate Café“ dient den BesucherInnen des „Laureate Forums“ als Treffpunkt und bietet darüber hinaus auch den im Quartier wohnenden und arbeitenden Menschen sowie der Nachbarschaft einen Ort der Begegnung und des Austausches.

Es ist gewünscht, dass das „Laureate Forum“ bis zum Neubau in seinen alten Räumlichkeiten (in der Hauptverwaltung II im EG, Kurfürstenanlage 52) verbleiben und dann in die neuen Räume im Westen des Gebietes umziehen kann. Derzeit stehen dem Laureate Forum inkl. Dem MAINS ca. 1.500 m² NF für Ausstellungen inkl. Lagerflächen, Büroräume und als Empfangsbereich zur Verfügung. Die Auslober gehen davon aus, dass der Flächenbedarf sich bis zur Realisierung des Projekts auf ca. 2.000 m² erhöhen wird.

In der weiteren Bebauung entlang der Kurfürsten-Anlage sollen in den unteren beiden Geschossen keine Wohnungen, sondern nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, Dienstleistungen, Büronutzungen, Gastronomie, o.ä. untergebracht werden. Ebenso Einzelhandel bei einer Gebäudetiefe bis max. 15 m. In den darüber liegenden mittleren Geschossen soll die Nutzung flexibel als Wohnnutzung oder andere Nutzung möglich sein. In den oberen Geschossen sollen barrierefreie Wohnungen entstehen.

Da die gewerblichen Nutzungen noch nicht vorab einzeln definiert sind, erwarten die Auslober im gewerblichen Teil flexible und unterschiedlich nutzbare Gebäudetypologien.

Im Inneren des Quartiers und gegenüber von bestehenden Wohngebäuden sollen Wohnungen entstehen. Im autoarmen Inneren des Quartiers ist darüber hinaus eine Kindertagesstätte (KiTa) zu verorten.

Die Größe der KiTa soll sich aus dem Wohnungsmix ergeben. Es soll jedoch mindestens eine 3-gruppige KiTa vorgesehen werden. Für diese 3-gruppige Einrichtung (etwa 40 Kinder über 3 Jahren (Kindergarten) sowie 10 Kinder unter 3 Jahren (Krippe)) werden etwa 630 m² Nutzfläche sowie Verkehrsflächen und Fluchtwege benötigt (insgesamt etwa 820 m² im Gebäude). Im Außenbereich sollen mindestens 400 m² Spielfläche vorgehalten werden.

Für eine größere, 5-gruppige Einrichtung mit 60 Kindergartenkindern sowie 20 Krippenkindern werden etwa 870 m² Nutzfläche zuzüglich Verkehrsflächen und Fluchtwege (insgesamt 1.150 m²) im Gebäude und mindestens 700 m² Spielfläche im Außenraum benötigt.

Die Nutzungsmischung soll in einem Piktogramm dargestellt werden.

f. Wohnungen

Heidelberg gilt als weltoffene Stadt. Diese Vielfalt der Bewohnerschaft soll sich auch im „#Neuen Bergheim“ widerspiegeln. Insgesamt soll ein vielfältiges Angebot an unterschiedlichen Wohnformen geschaffen werden. Grundsätzlich ist zu beachten, dass entlang der Kurfürsten-Anlage der Wohnanteil geringer vorzusehen ist und nur in den oberen Geschossen verortet werden soll. In lärmgeschützten Bereichen des übrigen Quartiers kann und soll der Wohnanteil höher liegen.

Das Spektrum der Wohnungen soll der Vielfalt der Nachfrage Rechnung tragen und sich vom wirtschaftlich optimierten Bauen, über qualitativ hochwertige Wohnungen bis hin zu neuen und experimentellen Wohnformen erstrecken.

Es gelten die aktuellen Regelungen zum Baulandmanagement in der jeweils gültigen Fassung. Demnach Teile der Wohnfläche zur Miete für Haushalte, die einen Wohnberechtigungsschein vorlegen können und Teile der Wohnfläche als Miet- und Eigentumswohnungen für mittlere Einkommensgruppen vorgesehen. Die Areale sollen gut durchmischt sein.

Auf dem westlichen Teil des Grundstücks der Stadtwerke (an der Grenze zum HDM-Areal) soll zukünftig die GGH - als städtische Wohnungsbaugesellschaft - für breite Schichten bezahlbaren Mietwohnraum schaffen. Es sollen kompakte Wohnungen entstehen, die einen Wohnungsschlüssel gem. Anlage #XX aufweisen sollen.

Es ist auf eine Mischung unterschiedlicher Wohnungsgrößen auch innerhalb eines Gebäudes zu achten. Dabei sollen mindestens zwei unterschiedliche Wohnungsgrößen je Gebäude vorgesehen werden.

Für die Wohnbebauung auf dem westlichen HDM-Areal sind Vorgaben zum Wohnungsmix wie auch Anforderungen an die Grundrissgestaltung und Ausstattung in Anlage #XX enthalten.

Im Innenbereich des HDM-Areals sollen die Wohnungen je zur Hälfte kompakt (in den unteren Geschossen) und zur Hälfte großzügig (in den oberen Geschossen) geschnitten sein, um eine soziale Mischung zu erreichen (siehe hierzu auch Anlage #XX).

Abstellflächen und Sammelstellen für die Müllentsorgung sind in der Regel in den Untergeschossen und zwingend im Gebäude vorzusehen.

g. Erschließung/Verkehr

Das Quartier soll ein autoarmes Quartier ohne KFZ-Verkehr im Inneren des Wettbewerbsgebietes werden. Aufgrund der ausgezeichneten Anbindung an den Hauptbahnhof, den ÖPNV und der zentralen Lage in Heidelberg liegt der Stellplatzschlüssel bei 0,5. (s. nähere Angaben unter Punkt h. Ruhender Verkehr). Das Quartier soll für Fußgänger und Radfahrer ein bis zwei neue Durchgänge - von der Alte Eppelheimer Straße zur Kurfürsten-Anlage

ermöglichen. Bei der verkehrlichen Erschließung ist der Liefer- und Ver-/Entsorgungsverkehr der Gewerbeeinheiten zu berücksichtigen.

Auf Basis eines ganzheitlichen Verkehrskonzeptes für das komplette Quartier sollen unter anderem Carsharing Stellplätze vorgesehen werden (3 Carsharing Stellplätze pro 1.000 Einwohner zzgl. 2 Carsharing Stellplätze pro 1.000 Arbeitsplätze). Diese können auch in einer Tiefgarage untergebracht werden (z.B. in der Tiefgarage der Stadtwerke).

Durch die Nähe zum Hauptbahnhof und eine direkt angrenzende Stadtbahnhaltestelle in der Kurfürsten-Anlage sind keine weiteren Bushaltestellen im Bearbeitungsgebiet gewünscht.

Aktuell wurden folgende Verkehrsstärken aus dem Verkehrsmodell (Analyse) berechnet:

Kurfürsten-Anlage nördliche Fahrbahn (d.h. Fahrtrichtung von Ost nach West) ca. 3.400 Kfz/24h

Alte Eppelheimer Straße - Mittermaierstr. bis Kirchstr. ca. 3.500 Kfz/24h

Alte Eppelheimer Straße - Kirchstr. bis Bluntschlistr. ca. 1.600 Kfz/24h

h. Ruhender Verkehr

Der Stellplatzschlüssel für Wohnnutzungen soll auf Grund der sehr guten Anbindung an den ÖPNV bei 0,5 liegen. Neben der Wohnnutzung sind auch die gewerblichen Einrichtungen mit ausreichendem Parkraum für Beschäftigte und Kunden zu versorgen. Besucherstellplätze sind nicht zwingend vorzusehen. Der Kfz-Stellplatznachweis ist Teil der Wettbewerbsaufgabe. Die notwendigen Kfz-Stellplätze sollen unterirdisch und möglichst in den Bestandstiefgaragen verortet werden. Die Lage der möglichen Tiefgaragenzu- und -ausfahrten und der Stellplätze soll im Lageplan dargestellt werden. Die vorhandenen Zufahrten für die zu erhaltenden Tiefgaragen können in begründeten Fällen und wie unter „Tiefgarage SWHD“ Absatz (Seite #33/34) beschrieben, verändert werden. Allerdings sind hierbei die baulichen Eingriffe in die Substanz so gering wie möglich zu halten.

Weitere mögliche Einfahrten bzw. neue Tiefgaragen sollen, sofern erforderlich, ausschließlich von der Kurfürsten-Anlage aus befahrbar sein – Ausnahme bildet die unter Punkt c. beschriebene Verschiebung der nördlichen Tiefgaragenzufahrt der SWHD-TG nach Westen. Bei der Neuorganisation der Zufahrten Richtung Kurfürsten-Anlage müssen die bestehenden Bäume entlang der Kurfürsten-Anlage erhalten bleiben. Neue Tiefgaragen-Zufahrten sollen in Gebäude integriert sein.

Pro Wohneinheit werden zwei überdachte Fahrradstellplätze gefordert. Bei 1-Zimmer-Appartements kann auch ein nachgewiesener Stellplatz ausreichen. Fahrradstellplätze für Bewohner können in den Untergeschossen untergebracht werden. Hierbei ist auf einen funktionellen und sinnvollen Zusammenhang zwischen Wohneinheit und zugehörigen Fahrradstellplätzen zu achten.

Besucherfahrradstellplätze sind in ausreichender Zahl ebenerdig vorzusehen.

Mit der Reduzierung des Stellplatzschlüssels wird das Fahrrad als nichtmotorisiertes Individualverkehrsmittel eine stärkere Rolle einnehmen. Dies trifft auch für die Büronutzungen der Gebäude A, B und C und im Quartiersumfeld zu, weshalb auch für diesen Nutzer- und Personenkreis eine praxistaugliche Lösung in qualitativer und quantitativer Hinsicht erwartet wird.

i. Freiraum

1. Innerer Teil

Das Aufzeigen von Freiraumqualitäten bei gleichzeitiger hoher baulicher Dichte ist eine wesentliche Entwurfsaufgabe. Gewünscht sind Freiräume mit hoher Aufenthaltsqualität mit einer klaren Gliederung öffentlicher, halböffentlicher und privater Freiräume. Die Freiräume sollen Begegnungsräume schaffen, um Nachbarschaften und Kommunikation zu begünstigen. Diese sollen flexibel nutzbar sein und bspw. auch gemeinschaftliche Aktionsflächen genauso beinhalten wie frei zugängliche offene Co-Working-Spaces oder andere innovative Formen der Freiraumnutzung.

Freiraumqualitäten sollen insbesondere auch an den Schnittstellen zu den umgebenden Quartieren, etwa an der Alte Eppelheimer Straße, nachgewiesen werden.

Das Gelände soll von Nord nach Süd für zu Fuß Gehende und Radfahrende durchgängig sein. Durchstiche sind an der Bluntschlistraße sowie an der Kirchstraße vorzusehen. Barrierefreiheit sowie Integration von Kinderspiel im öffentlichen Raum ist als Bestandteil der Wettbewerbsaufgabe zu sehen.

Im Hinblick auf den Klimawandel und die damit steigenden Temperaturen in Städten sollen die Freiflächen und städtebauliche Anordnung so angeordnet werden, dass die Kühlung und Durchlüftung des Quartiers im Sommer gefördert wird.

Vorhandene Bäume an der Kurfürsten-Anlage sind zu erhalten. Auch im Blockinnenbereich sind erhaltenswerte großkronige Bäume nach Möglichkeit als Bestandsbäume in die Planung zu integrieren.

Aus mikroklimatischen Gründen sollen die Fassaden der zu entwerfenden Gebäude an geeigneten Stellen begrünt werden. Auch das Bestandsgebäude „Heizwerk Mitte“ kann begrünt werden.

Mitarbeiter der Stadtwerke im Gebäude des ehemaligen FEZ werden mit den Mitarbeitern/Nachnutzern der Stadtverwaltung Heidelberg in den Gebäuden A, B und C zukünftig in regem Austausch stehen, und so wird eine Wegebeziehung zwischen diesen Gebäuden perspektivisch intensiv genutzt werden. Diese Verbindung soll nicht als reine Wegeverbindung gedacht werden, sondern auch einen kommunikativen Charakter im Sinne eines Begegnungsraums bekommen, der zum Verweilen einlädt und den gegenseitigen Austausch befördern kann.

Für die Erdgeschosszone des Gebäudes C soll zukünftig eine halböffentliche Nutzung gedacht werden (s. Abschnitt c.). Diese wird den Charakter der

davor liegenden Freiräume mitbestimmen. Für eine gemeinschaftliche Nutzung sollen diese Räume dementsprechend gestalterisch berücksichtigt werden. Hier ist es denkbar, Arbeitsplätze bzw. Co-Working im Freien mit entsprechender technischer Infrastruktur zu ermöglichen. Hierfür könnten sich bspw. Flächen über der SWHD-Tiefgarage mit geringer Tragfähigkeit anbieten.

2. Äußerer Teil

Die Kurfürsten-Anlage soll zu einer attraktiven Stadt-Straße mit Flanier-Möglichkeiten umgewandelt werden. Der nördliche Rand der Kurfürsten-Anlage ist als Abschluss des neuen Gebietes ein wichtiges Bindeglied zwischen Hauptbahnhof und Altstadt und soll neugestaltet werden. Die skizzenhafte Darstellung der Ideen ist ausdrücklich zulässig und gewünscht. Es besteht eine Wechselwirkung zwischen den Nutzungen der Erdgeschosszonen der nördlichen, neu zu entwerfenden Gebäude entlang der Kurfürsten-Anlage sowie dem öffentlichen Raum.

Die Aufenthaltsqualität Fußgänger und Radfahrer soll gesteigert werden. Die Lage der vorhandenen Fußgängerüberquerungen soll im Zuge des Entwurfsprozesses überprüft werden.

Für die Konzeption des Äußeren Teils des Wettbewerbs sind die Planungen zur Umgestaltung des Bahnhofsvorplatzes zu berücksichtigen (s. Anlage #XX).

j. Entwässerung, Wasserwirtschaft

Es sollen Potenziale aufgezeigt werden, wie das anfallende Regenwasser möglichst lange im Gebiet gehalten werden kann und im Rahmen der vorhandenen Möglichkeiten zur Grundwasserneubildung, zur Versorgung der lokalen Vegetation (Stichwort „Schwammstadt“), zur lokalen Verdunstung zur Abkühlung und nicht zuletzt zur Freiflächengestaltung beitragen kann.

Der Faktor Starkregenrisiko wird in der heutigen Zeit immer bedeutsamer. Während eines Starkregenereignisses stellen Tiefgaragen besonders vulnerable Punkte dar. Bei der Gestaltung der Tiefgaragenzufahrten ist möglichst auf eine starkregenangepasste Bauweise und Gestaltung des Außengeländes zu achten, um Schäden im Starkregenfall zu vermeiden. (#Anlage Auszug Starkregen Gefahrenkarte)

k. Umwelt / Artenschutz / Klimaschutz

Die Stadt Heidelberg übernimmt eine besondere Verantwortung zum Erhalt und zur Förderung der biologischen Vielfalt. Intelligente städtebauliche Konzepte sollen kompakte Bauweisen und eine angemessene Siedlungsdichte mit einer wohnumfeldnahmen Durchgrünung kombinieren.

Grünflächen innerhalb des Wettbewerbsgebiets sollen nicht nur einen parkartigen Charakter haben, sondern sollen auch zur Förderung der urbanen Biotopvernetzung und Biodiversität beitragen. Sie sollen bspw. auch Areale für insektenfreundliche Blühflächen enthalten, die als Nahrungsgrundlage

für Insekten, Vögel und Fledermäuse dienen,. Auf Kies- und Schottergärten ist zur Förderung der Biodiversität und zur Schaffung eines verträglichen Mikroklimas in der Planung zu verzichten.

Flachdächer sind zu begrünen. Fassadenbegrünungen sollen in das Wettbewerbskonzept mit einbezogen werden.

Zum Schutz der Avifauna soll auf große Glasfassaden, die das Vogelschlagrisiko signifikant erhöhen können, verzichtet werden.

Neupflanzungen von Bäumen und Büschen sollen standort-, klimagerecht und heimisch (europäisch) sein.

Die Wohngebäude sind als Klimaeffizienzhäuser mit Photovoltaik auf den Dächern zu konzipieren.

Für die Beurteilung der Ideen hinsichtlich des Kriteriums Klimaanpassung sind insgesamt folgende Aspekte von Relevanz: Anteile von Rasen- oder teilversiegelten Flächen, Vielfalt und Vernetzung der Grünflächen (Wiesen, Bäume, Wasserflächen), Erhalt großkroniger Bestandsbäume/Baumpflanzungen, Verschattung im öffentlichen Raum und von Gebäuden (letzteres durch Dach- und Fassadenbegrünung und sonstige bautechnische Maßnahmen), Hinterhofbegrünung, Baumaterialien (hell, wenig Wärme speichernd), Gebäudeausrichtung sowie Anpassung an Starkregenereignisse.

I. Bestandsleitungen

Vorhandene Leitungen und weitere Flächen, die nicht überbaut werden dürfen, sind in den #Anlagen X dargestellt. Diese befinden sich in dem Stadtwerke-Areal um die Bestandsgebäude A, B und C. Weitere Informationen zu Leitungen erhalten Sie in der #Anlage X.

m. Immissionsschutz

Durch die Kurfürsten-Anlage ist das Gebiet Verkehrslärm ausgesetzt. Ein Gutachten hierzu liegt nicht vor.

Bis zum IV. Geschoss an der Kurfürsten-Anlage sollen keine Öffnungen, im Sinne von Balkonen oder offenen Loggien, der Gebäude vorhanden sein. Durch eine Schallschutzbauung an der Kurfürsten-Anlage wird die Lebensqualität der dahinter liegenden Quartiere (auch Bestandsquartiere) verbessert.

Schallschutzanforderungen aufgrund des Verkehrs- und Gewerbelärmaufkommens sind mit ihren Auswirkungen auf die Grundrissorientierung zu berücksichtigen.

Für die Lärmemissionen, die vom Heizwerk Mitte ausgehen, wurde eine Schalluntersuchung durchgeführt. Diese hat ergeben, dass nur im Nahfeld des Heizwerkes mit einer Überschreitung des Beurteilungspegels von 45 db (A) zu rechnen ist (siehe dazu Anlage X).

n. Altlasten

Altlasten im Wettbewerbsgebiet müssen planerisch nicht beachtet werden.

o. Denkmalschutz

Es sind denkmalgeschützte Gebäude und Strukturen im Wettbewerbsgebiet vorhanden:

Ein Teil des östlichen Gebäudes der Stadtwerke (Gebäude C) ist denkmalgeschützt. Zudem ist die östliche Fassade denkmalgeschützt.

In der Kurfürsten-Anlage sind die Brunnen- und Teichanlagen denkmalgeschützt. (#evtl. Anlage)

p. Energie und Nachhaltigkeit

Das im Wettbewerbsgebiet gelegene Heizwerk 1 - Mitte hat aus Gründen der Versorgungssicherheit, der effizienten Netzgestaltung und zur Erreichung der städtischen klimatischen Ziele eine fundamentale Bedeutung.

Der Standort Heizwerk Mitte einschl. seiner Nebenanlagen und Fernwärmeübergabestation ist auch weiterhin als energieerzeugende Einheit im städtebaulich-architektonischen Wettbewerb zu berücksichtigen und zu integrieren. Siehe hierzu auch Anlage 11 Energieversorgung.

Für das neue Quartier sind nachhaltige Energiekonzepte gewünscht. Es sollen Aussagen zur energieeffizienten, flächensparenden sowie kostengünstigen Bauweise getroffen werden. Beim Entwurf soll die kompakte Form, die Ausrichtung der Räume, winterlicher und sommerlicher Wärmeschutz und die passive Solarnutzung im Winter durch die Gebäudeorientierung bedacht werden. Aussagen zu den energetischen Zielsetzungen werden erwartet.

Sollte die Überprüfung der benötigten Stellplätze in den Tiefgaragen dazu führen, dass sich ein deutlicher Überschuss abzeichnet, können freie Flächen, beispielsweise im Bereich des Tieflagers auf dem Grundstück der SWHD, als Energiequelle eines oberflächennahen Geothermiekonzeptes miteinbezogen werden.

q. Wirtschaftlichkeit

Im Wettbewerb sind im Besonderen die kompakte Bauweise, die Fensteranteile in der Fassade, die funktionale Gestaltung der Freiflächen und eine geringe Erschließungsfläche innerhalb der Gebäude Kennzeichen für einen wirtschaftlichen Entwurf. Die Wirtschaftlichkeit der Entwürfe ist ein Kriterium der Bewertung durch das Preisgericht. Eine textliche Beschreibung, mit welchen wirksamen Mitteln die wirtschaftliche Umsetzung des Entwurfes gewährleistet ist, soll von den TeilnehmerInnen im Textteil der abzugebenden Leistung beschrieben werden.

04. Leitbildstudie, Nachbarschaftsveranstaltung und öffentliche Bürgerbeteiligung

Leitbilder

Um die Ziele des Wettbewerbs zu bestimmen, wurde im Vorfeld durch citiplan eine „Leitbild-Studie“ erarbeitet und diese in einer Nachbarschaftsveranstaltung präsentiert und diskutiert.

Die Ziele des Wettbewerbs wurden anhand dieser Leitbilder erarbeitet und dienen als Wegweiser für die zukünftige Gestaltung des Quartiers:

- Boulevard
- Freiraum
- Quartier
- Urbanität

Die Ergebnisse der Leitbild-Präsentation wurden in diese Auslobung eingearbeitet. Die gesamte Präsentation kann in der #Anlage X eingesehen werden.

Nachbarschaftsveranstaltung

Die Nachbarschaftsveranstaltung, die am 15.07.2019 stattfand, hatte das Ziel, den Nachbarn und Anliegern eine Plattform zu geben, um sich bezüglich der städtebaulichen Entwicklung des Quartiers mitzuteilen.

Bei der Veranstaltung wurden die Randbedingungen vorgestellt und mit Hilfe von Leitbildern die Wünsche und Anregungen der Nachbarschaft erarbeitet.

Dokumentation der Nachbarveranstaltung HDM vom 15.07.2019

Zusammenfassung
der Ergebnisse der
Nachbarschafts-
veranstaltung
Quelle: EPPEL immobilien

Freiraum / Wegeführung	autofreies Quartier
	keine Radschnellstrecke, sondern geschwungene Wege, evtl. separat Rad / Fußgänger
	Verbindung Bergheimer Straße - Kurfürsten-Anlage
	Bewegungs- und Spielräume schaffen
	keine große Mitte, lieber mehrere kleine Grüninseln >> Freifläche soll nicht als „Präsentierteller“ gestaltet werden, auf dem sich keiner wohlfühlt und aufhält
	Verstehbare Achse schaffen von Hbf zur Innenstadt
	Verkehr in der Mitte der KFA konzentrieren, außen Grün
	Wasser/Brunnen >> ja, wenn gut überlegt

Quartier: Arbeiten + Freizeit	sichtbares Arbeiten (Schaufensterfronten im EG)
	Kleinbüros bis 30 qm
	Café, Rösterei
	Eisdiele
	Cocktailbar
	Arztpraxen
	Proberäume für Kreative
	F+U Privatschulzentrum
	Multifunktionssportraum
	(Outdoor-) Coworking (mit Stromanschluss)

>> Quartiersqualitäten durch Gewerbeeinheiten im EG; Laureate Forum

Wohnen	Bezahlbares Wohnen
	Inklusion
	Quartier für alle Generationen
	Nutzergruppen: Familien, Seniorengerechtes Wohnen, „Erstes Bergheimer Altenheim“, Mehrgenerationenhaus, Studenten

Urbanität	Höhe wie Gutenberghöfe gewünscht
	keine weißen Bahnstadtwürfel, Abwechslung, Vor- und Rücksprünge >> stark fassaden-gliedernde Elemente
	Durchlüftung beachten, aber keinen Windkanal wie bei der Print Media Academy
	Genügend Gemeinschaftsplätze
	Ausreichend Müllplätze vorsehen
	Quartiersmischung Wohnen, Freizeit und Arbeiten
	Gärten auf den Dächern, gemeinsame Dachterrassen

Verkehr	Stellplatzschlüssel unter 1
	Radweg an Eppelheimer Straße
	TG-Zufahrten aus Kurfürstenanlage
	Car-Sharing
	E-Mobilität
	Anlieferung von Paketdiensten sinnvoll lösen
	abschließbare Boxen für Räder
	Alte Eppelheimer Straße von Verkehr entlasten

Boulevard Kurfürsten- Anlage	Gebiet für Ideenwettbewerb ausweiten
	Flaniermeile
	Begrünung
	Verweilqualität

Digitalisierung	wenig Interesse bei den Besuchern, bei den wenigen eher Misstrauen
	Quartiers-App
	Energiemanagement per App
	Solarenergie nutzen / Photovoltaik auf Dächern

Im Nachgang wurden diese dokumentiert und deren Machbarkeit für das Quartier beurteilt. Die Sortierung erfolgt unabhängig von der Anzahl der Nennung der Stichworte. Grün markiert sind die zwingend zu berücksichtigenden Bedingungen für das neue Quartier. Alle weiteren Aspekte können nach planerischer Überprüfung entwurfsabhängig Berücksichtigung finden.

Die Anregungen der Bürgerschaft wurden in dieser Auslobung größtenteils berücksichtigt.

Öffentliche Bürgerbeteiligung

Am 13. August wurden die Eckpunkte der Auslobung (Aufgabenbeschreibung) in einer Online-Bürgerbeteiligung mit etwa 100 Heidelbergerinnen und Heidelbergern diskutiert. Daraus sind weitere Anregungen in die Auslobung eingeflossen. Das Protokoll der Bürgerbeteiligung ist als Anlage #XX beigefügt.

Darüberhinaus ist vorgesehen, die Bürgerinnen und Bürger mit folgenden Beteiligungselementen ins weitere Verfahren einzubinden:

- In der Jury wirken sachverständige Berater aus der Bürgerschaft mit
- Öffentliche Ausstellung der Arbeiten nach Wettbewerbsende
- Beteiligungsformate im Rahmen des anschließenden Bebauungsplanverfahrens.

05. Auslobungsunterlagen

Zur Bearbeitung werden allen Teilnehmenden folgende Anlagen zur Verfügung gestellt:

- Anlage 01: Stadtplan
- Anlage 02: Luftbild
- Anlage 03: Übersicht Wettbewerbsgebiet Lageplan M1:1.000
- Anlage 04: Katastergrundlage
- Anlage 05: Gelände- und Gebäudehöhen / Topographie
- Anlage 06: Präsentation Leitbild Studie vom 15.07.2019
- Anlage 07: Pläne Bestandsgebäude Stadtwerke
- Anlage 08: Tiefgaragen, TG-Untersuchung Statik
- Anlage 09: Anforderung Wohnungen EPPLÉ GmbH, Anforderungen der GGH
- Anlage 10: Bebauungspläne
- Anlage 11: Leitungspläne
- Anlage 12: Ausbau Kurfürsten-Anlage
- Anlage 13: Schalltechnische Untersuchung
- Anlage 14: Umgestaltung Bahnhofsvorplatz / Gleisanlagen Kurfürstenallee
- Anlage 15: Stadtentwicklungsplan Heidelberg
- Anlage 16: Zukunftskonzept Bergheim
- Anlage 17: Handlungsvorgaben Baulandmanagement (#noch nicht beschlossen)
- Anlage 18: Baumschutzsatzung
- Anlage 19: Starkregen Gefahrenkarte
- Anlage 20: Fotos
- Anlage 21: Protokoll der Bürgerbeteiligung
- Anlage 22: Klimaschutzaktionsplan
- Anlage 23: Energiekonzept der Stadtwerke
- Anlage 24: Berechnungsformblatt Kennwerte
- Anlage 25: Verfassererklärung
- Anlage 26: Datenschutzerklärung

Zusätzlich:

Massenmodell Gips M 1:500 und Grundlage für Modellbau