



Heidelberg



**Bürgerforum Südstadt**  
**Aufgabenstellung**  
**Mehrfachbeauftragung**  
**Sickingenplatz/MTV-West/Neubau**  
**Polizei**

Stadtplanungsamt  
Heidelberg, den 14.09.2017

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

# Agenda

1. Zielsetzung der Mehrfachbeauftragung
2. Einbindung in den Raum / Umgebung Luftbilder (Abgrenzungen eintragen)
3. Grundlagen / Rahmenbedingungen – Masterplan / Rahmenplan
4. Wohnungspolitisches Konzept / Handlungsprogramm Wohnen
5. Umsetzung Wohnungspolitisches Konzept und Anforderungen für die Plangebiete H. Odehnal, MTV Bauen und Wohnen GmbH & Co KG
6. Verfahren und Ablauf der Mehrfachbeauftragung Herr. Dr. Erl, Arge Metris / 711 Lab
7. Aufgabenstellung / Kernthemen der Aufgabenstellung
8. Ausblick / Zeitschiene des Verfahrens

# Aufgabenstellung

## Konkurrierende Mehrfachbeauftragung

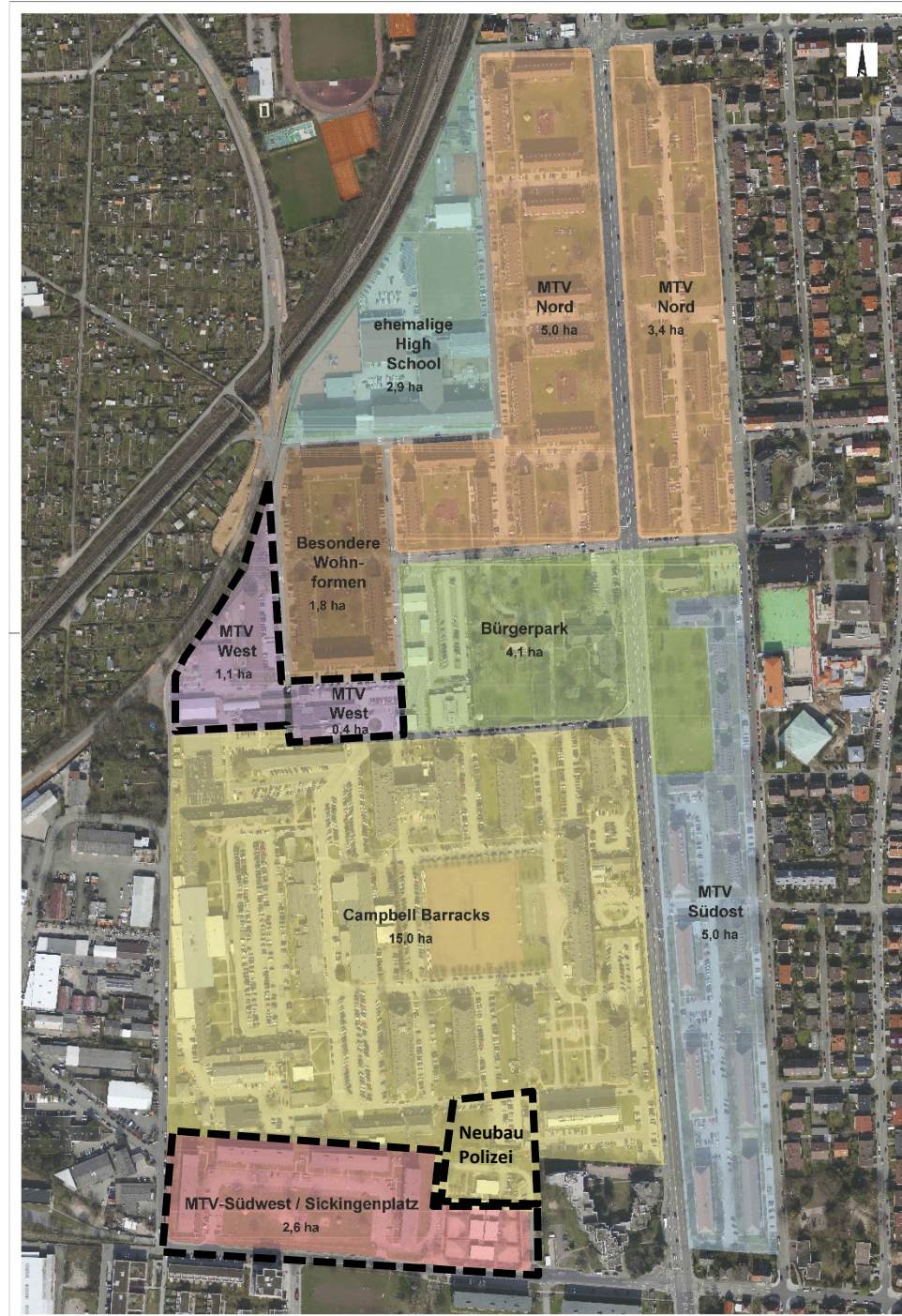
Neustrukturierung Sickingenplatz und MTV-West für Wohnbebauung und Polizei Neubebauung Büro- und Verwaltungsgebäude

### 3 Teilbereiche:

MTV-West ca. 1,5 ha

Sickingenplatz / ehemalige Bibliothek ca. 2,6 ha

Neubau Polizei / ehemalige Bibliothek ca. 0,8 ha





## Zielsetzung der Mehrfachbeauftragung

Städtebaulicher Entwurf M=1:500 als Grundlage für den Bebauungsplan

Inhalt:

- städtebaulicher Struktur
- Nutzungsverteilung
- Erschließung und Parken
- Grün- und Freiflächen
- Gebäudetypen und Gebäudehöhen
- Vernetzung mit der Umgebung

# Lage im Raum – Plangebiete und Umgebung



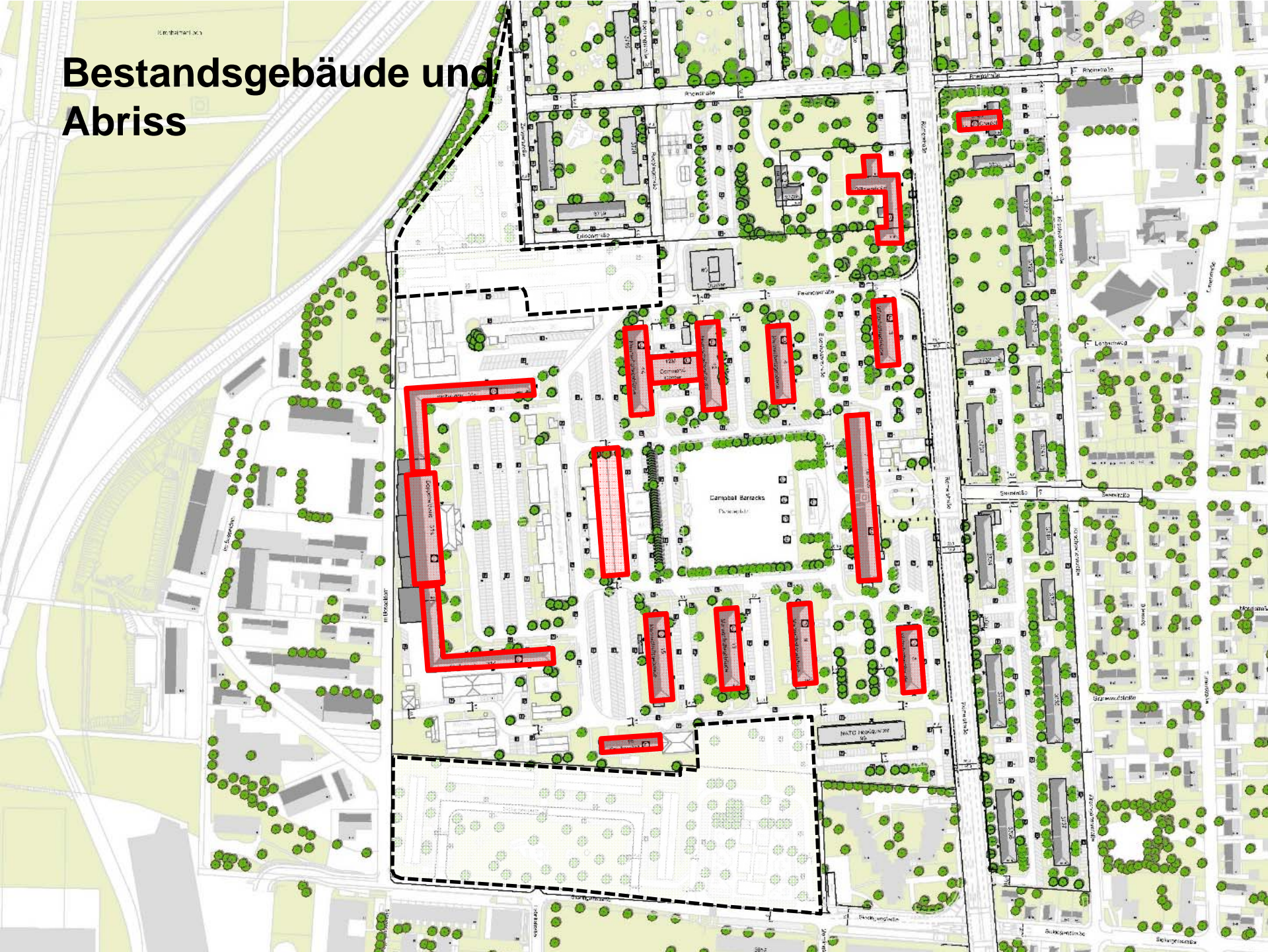
# Lage im Raum Plangebiet MTV-West



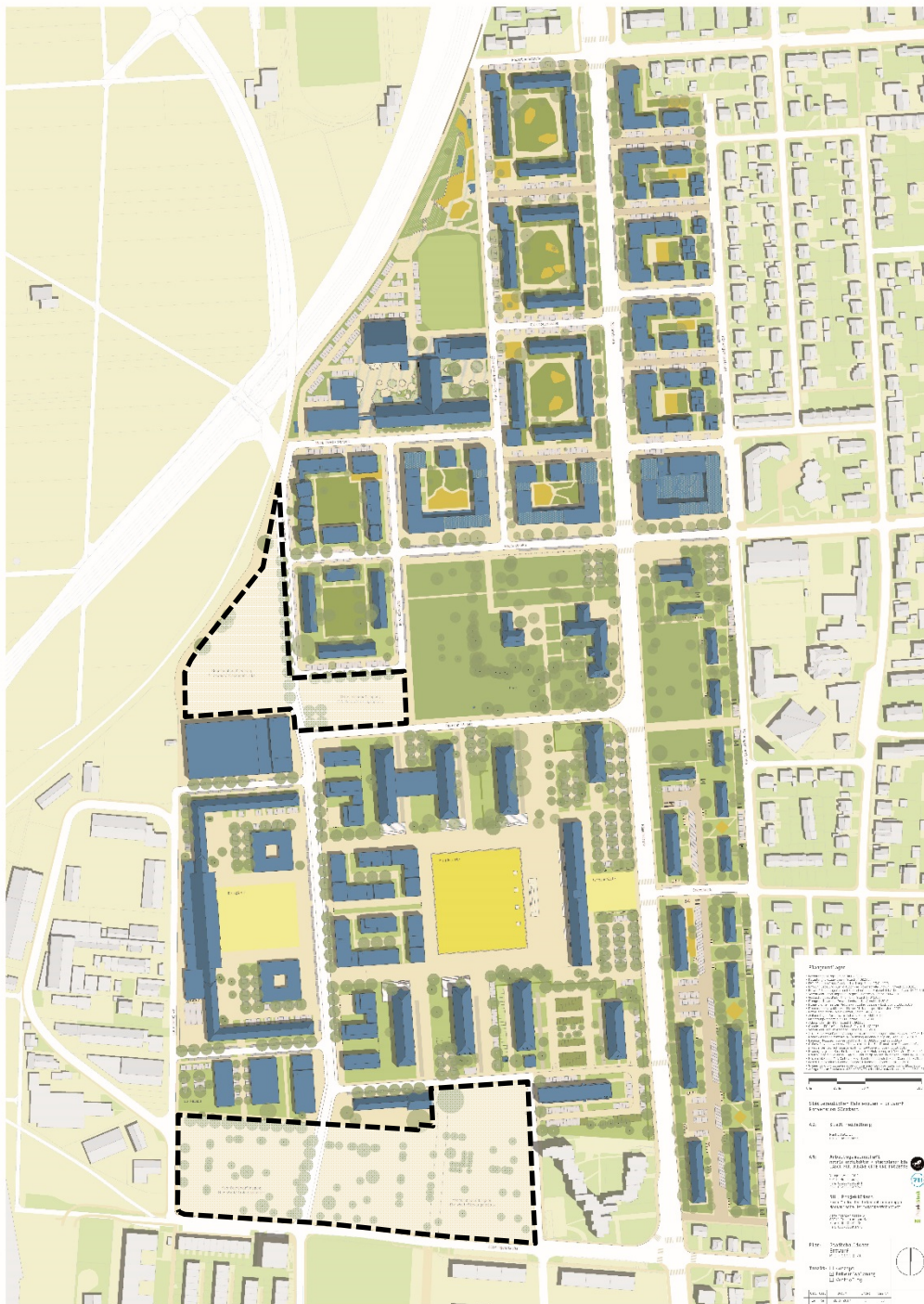
# Lage im Raum Plangebiet Sickingenplatz und Neubau Polizei



# Bestandsgebäude und Abriss



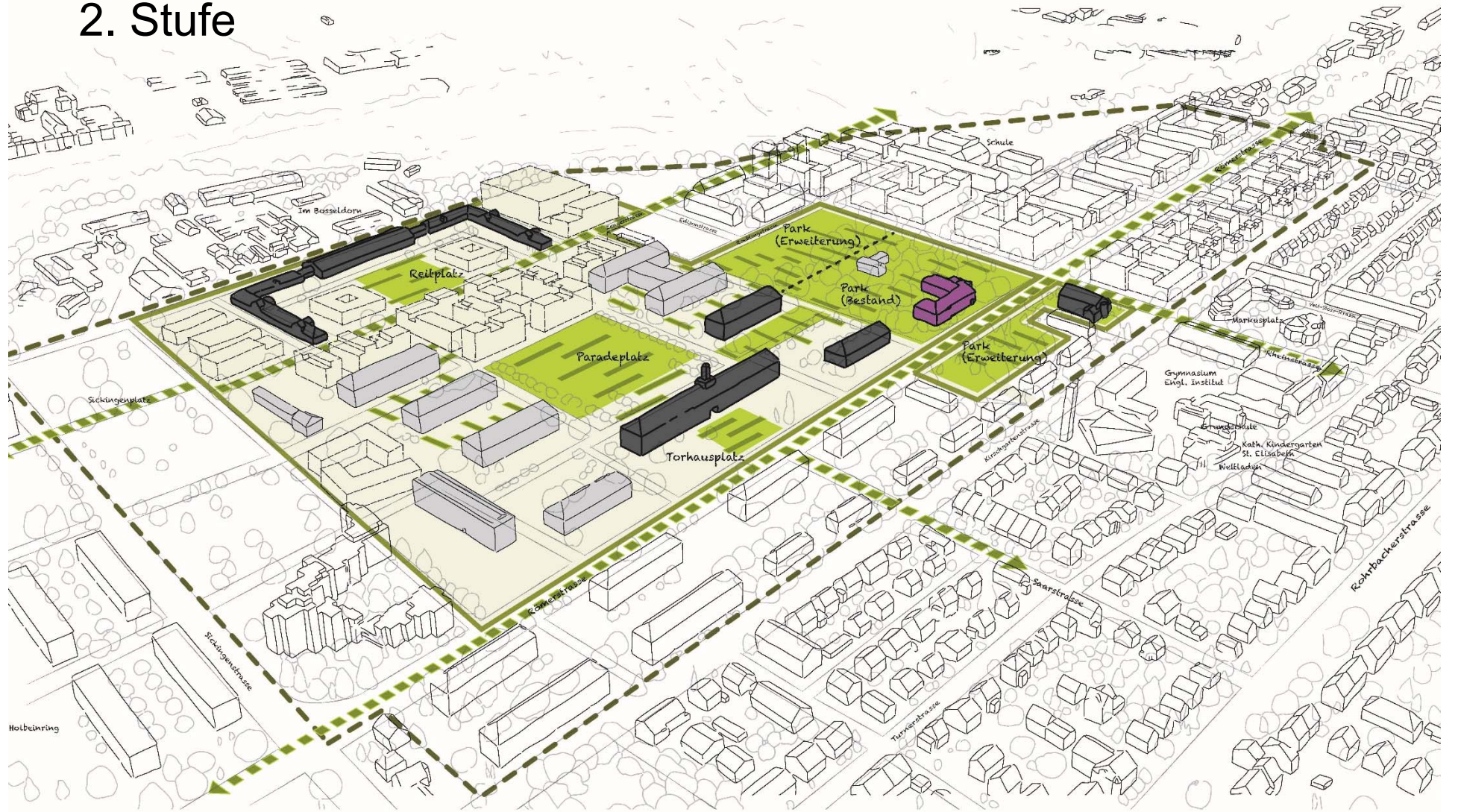




# Aktuelle Planungsstand Rahmenplan 2017 mit Neuplanung hier: Städtebaulicher Entwurf

# Aktuell im Verfahren: Wettbewerb „Der andere Park“

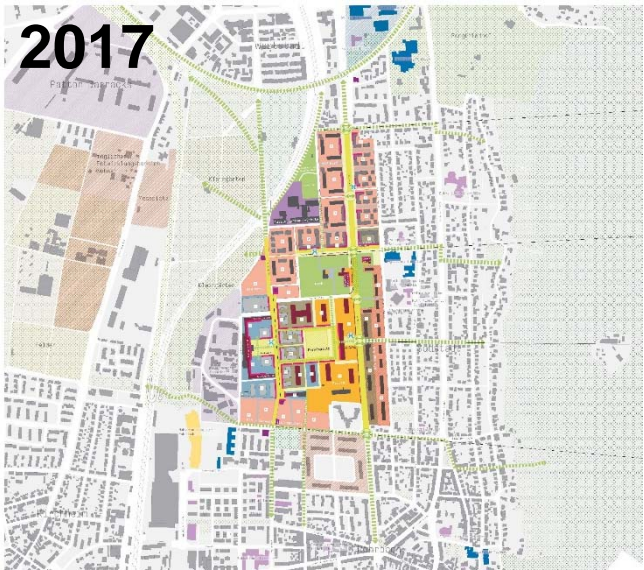
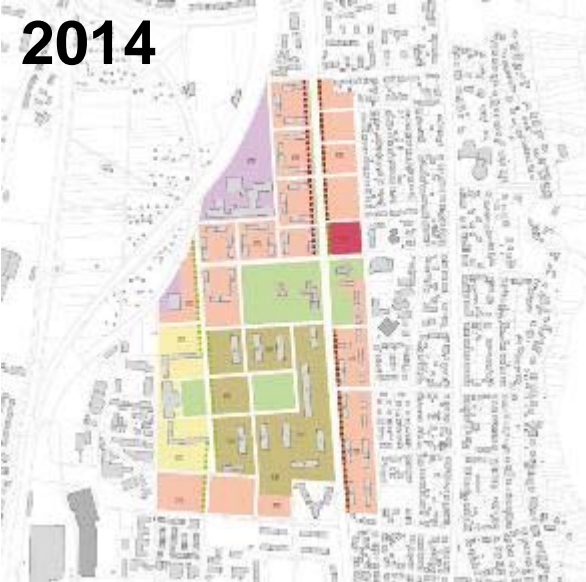
## 2. Stufe



# Aktuell im Verfahren: Bebauungsplanentwurf Campbell Barracks



# Rahmenvorgaben Nutzungsk. – Masterplan - Rahmenplan

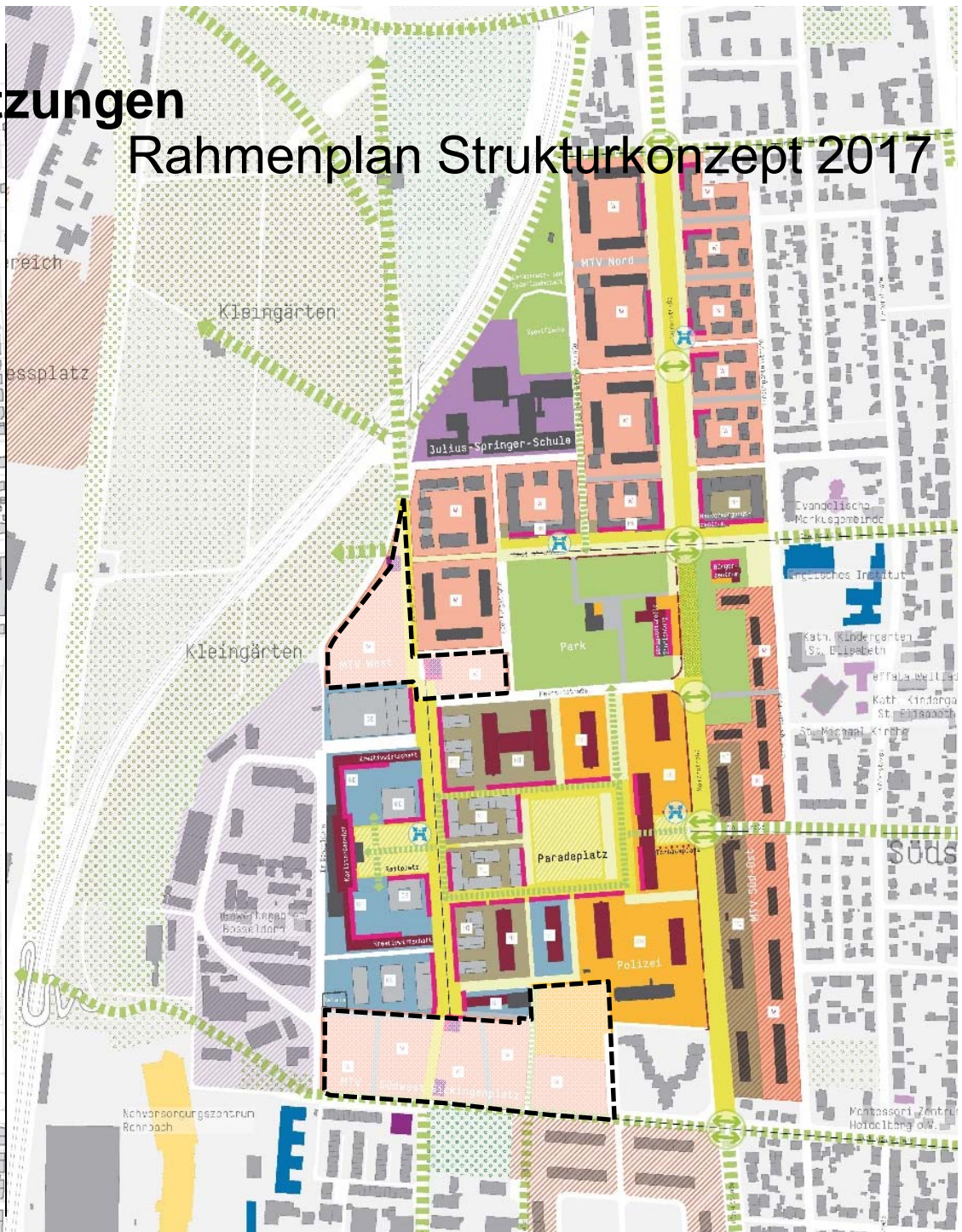




# Rahmenbedingungen Nutzungen Masterplan 2014



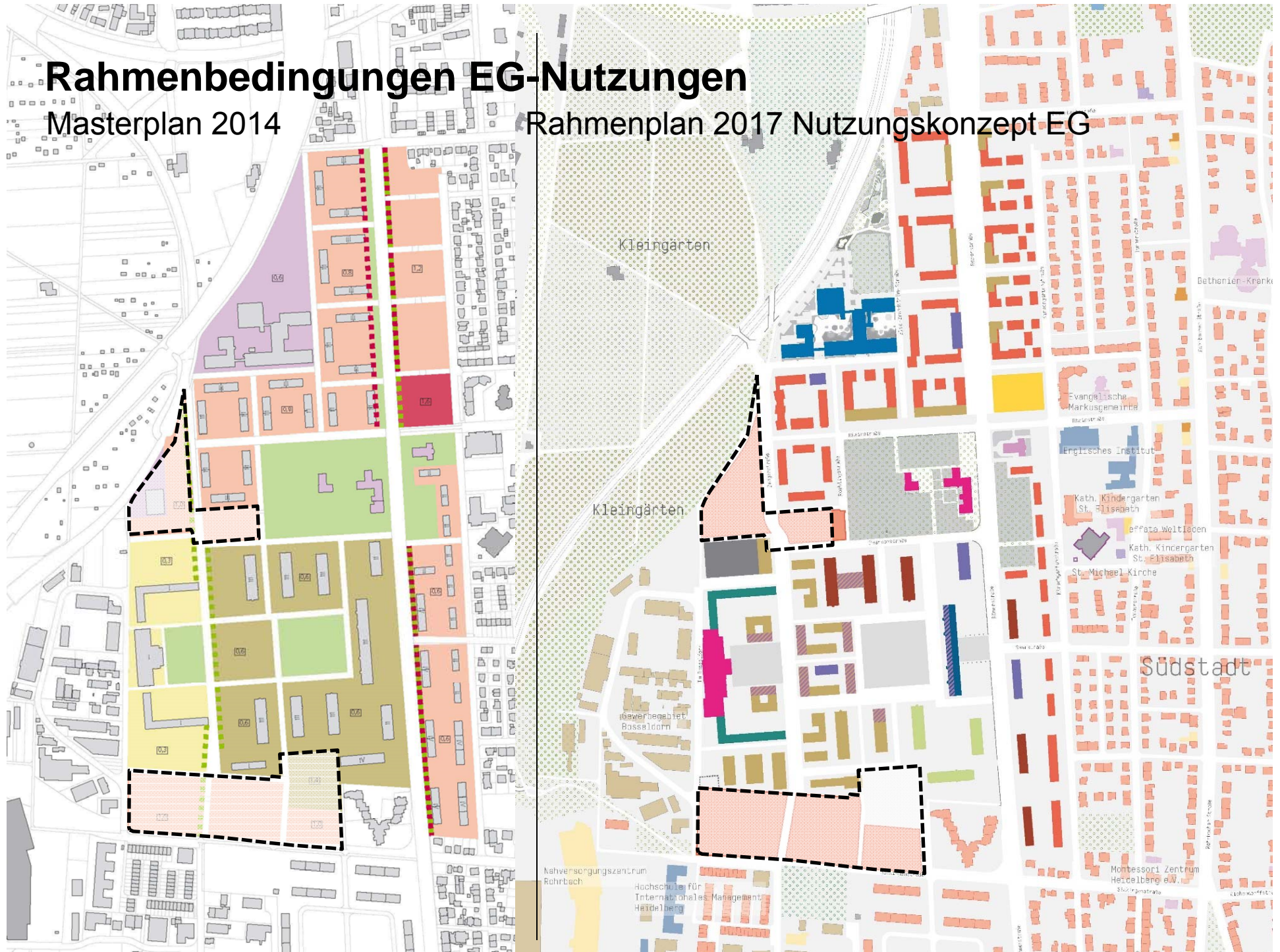
# Rahmenplan Strukturkonzept 2017



# Rahmenbedingungen EG-Nutzungen

Masterplan 2014

Rahmenplan 2017 Nutzungskonzept EG



Kleingärten

Kleingärten

Wohnergebiet Besselborn

Südstadt

Nahversorgungszentrum  
Rohrbach  
Hochschule für Internationales Management  
Heidelberg

Montessori Zentrum  
Heidelberg e.V.

Evangelische  
Markusgemeinde

Englisches Institut

Kath. Kindergarten  
St. Elisabeth

effata Weltladen

Kath. Kindergarten  
St. Elisabeth

St. Michael Kirche

Bethanien-Kranken

# Rahmenbedingungen Freiraumkonzept

Masterplan 2014



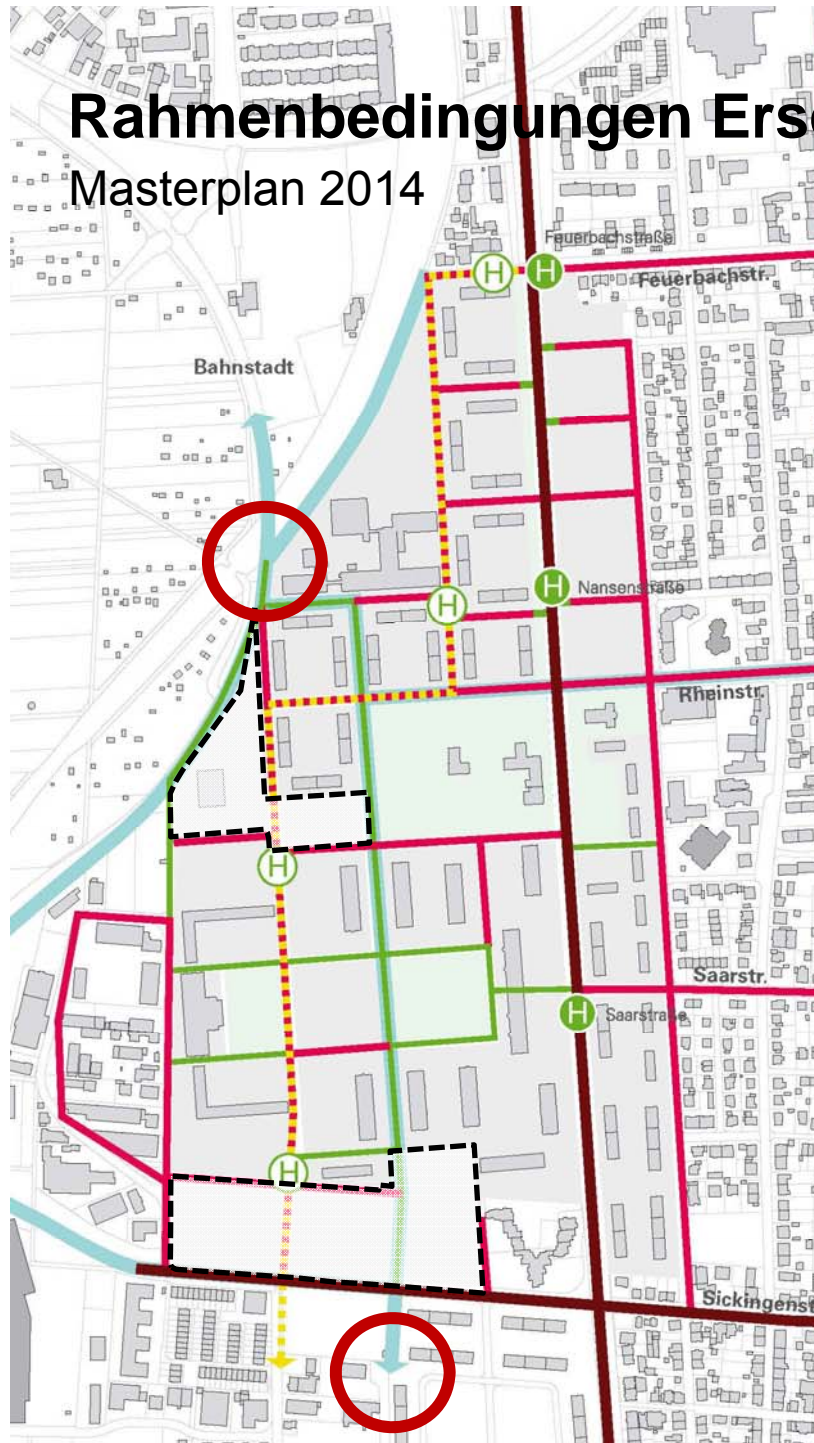
Rahmenplan 2017 Freiraumkonzept



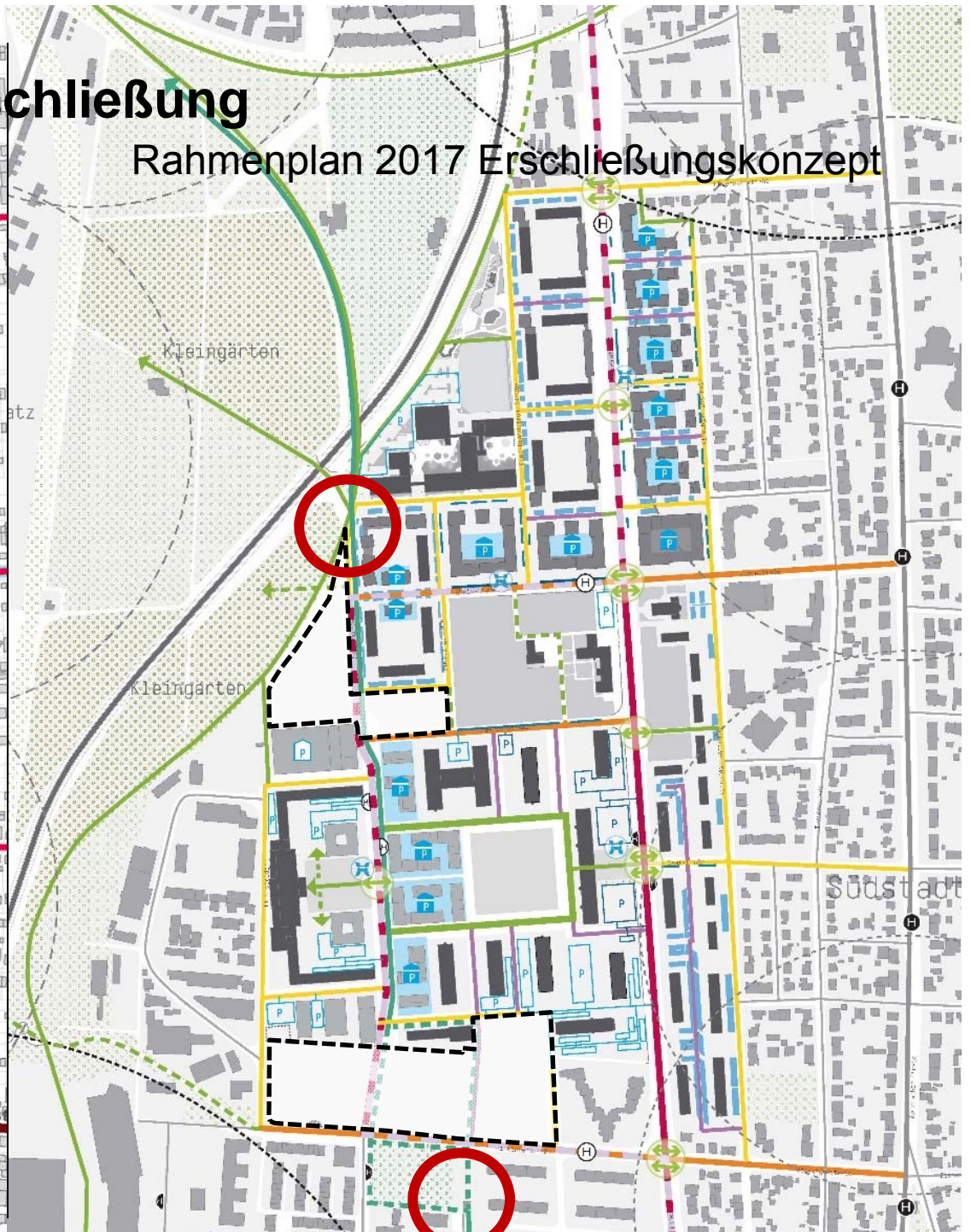


# Rahmenbedingungen Erschließung

Masterplan 2014



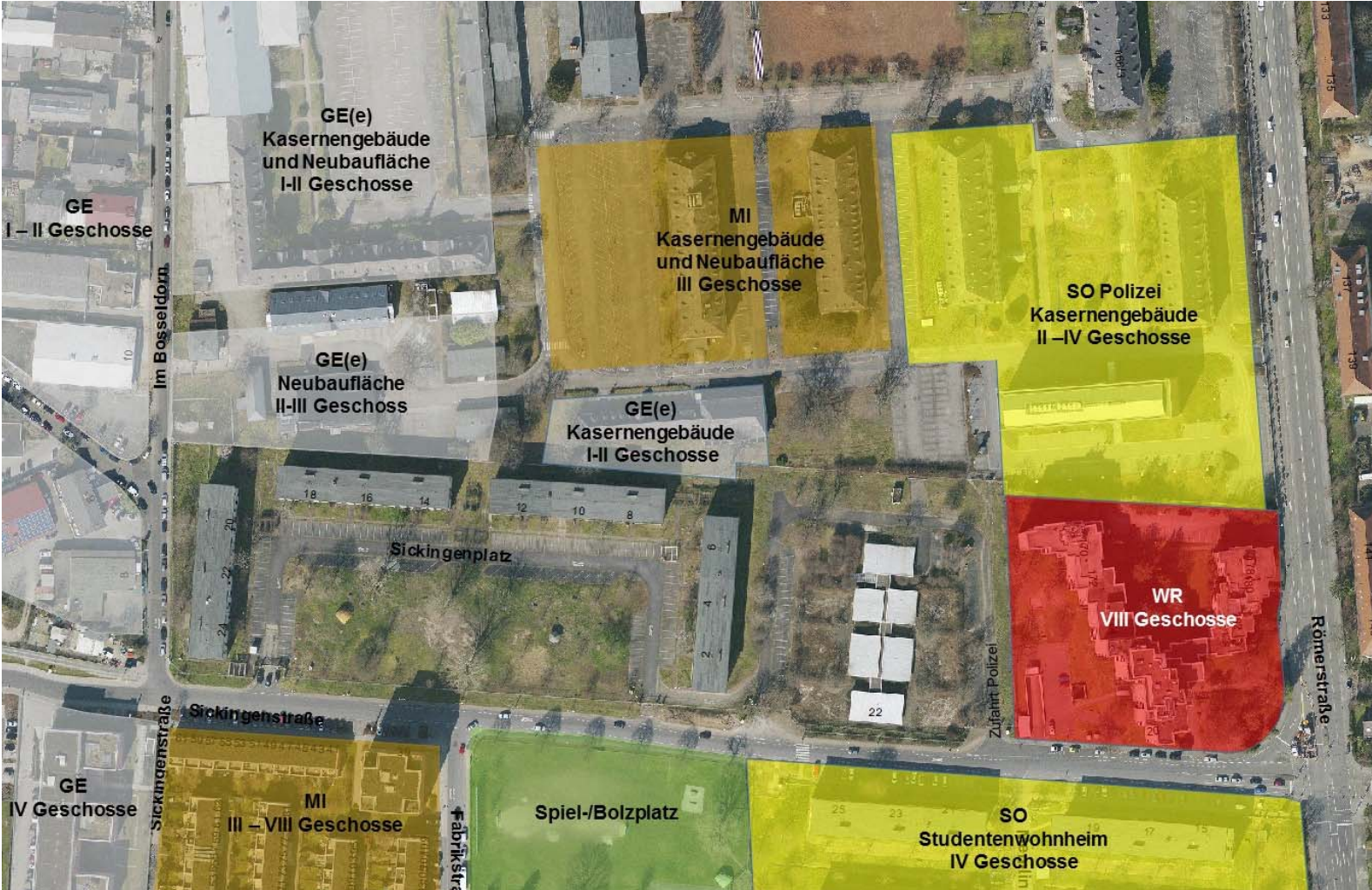
Rahmenplan 2017 Erschließungskonzept



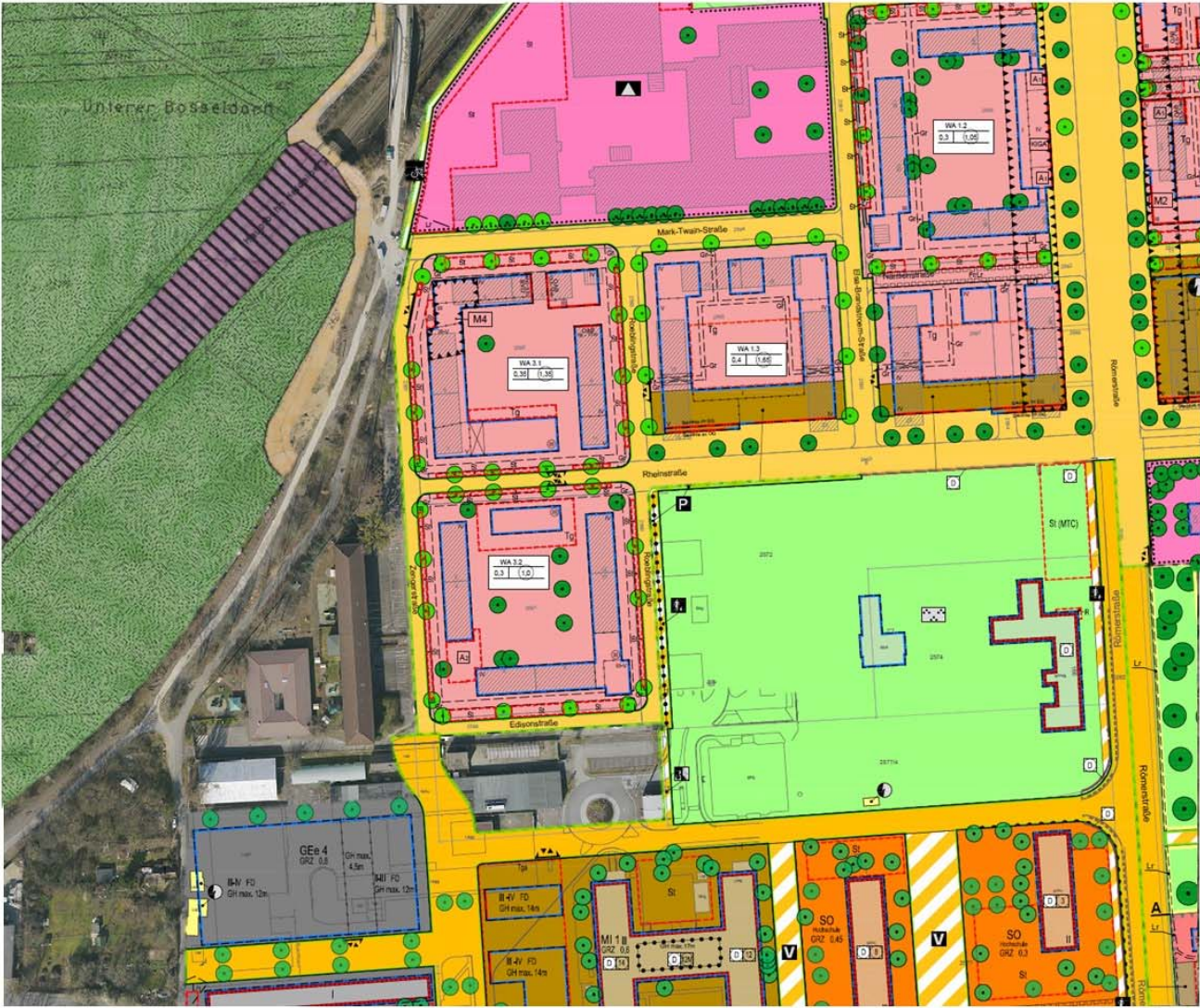
# Rahmenbedingungen Einbindung BPläne Sickingenplatz / Polizei



# Rahmenbedingungen Einbindung B-Pläne Sickingenplatz / Polizei



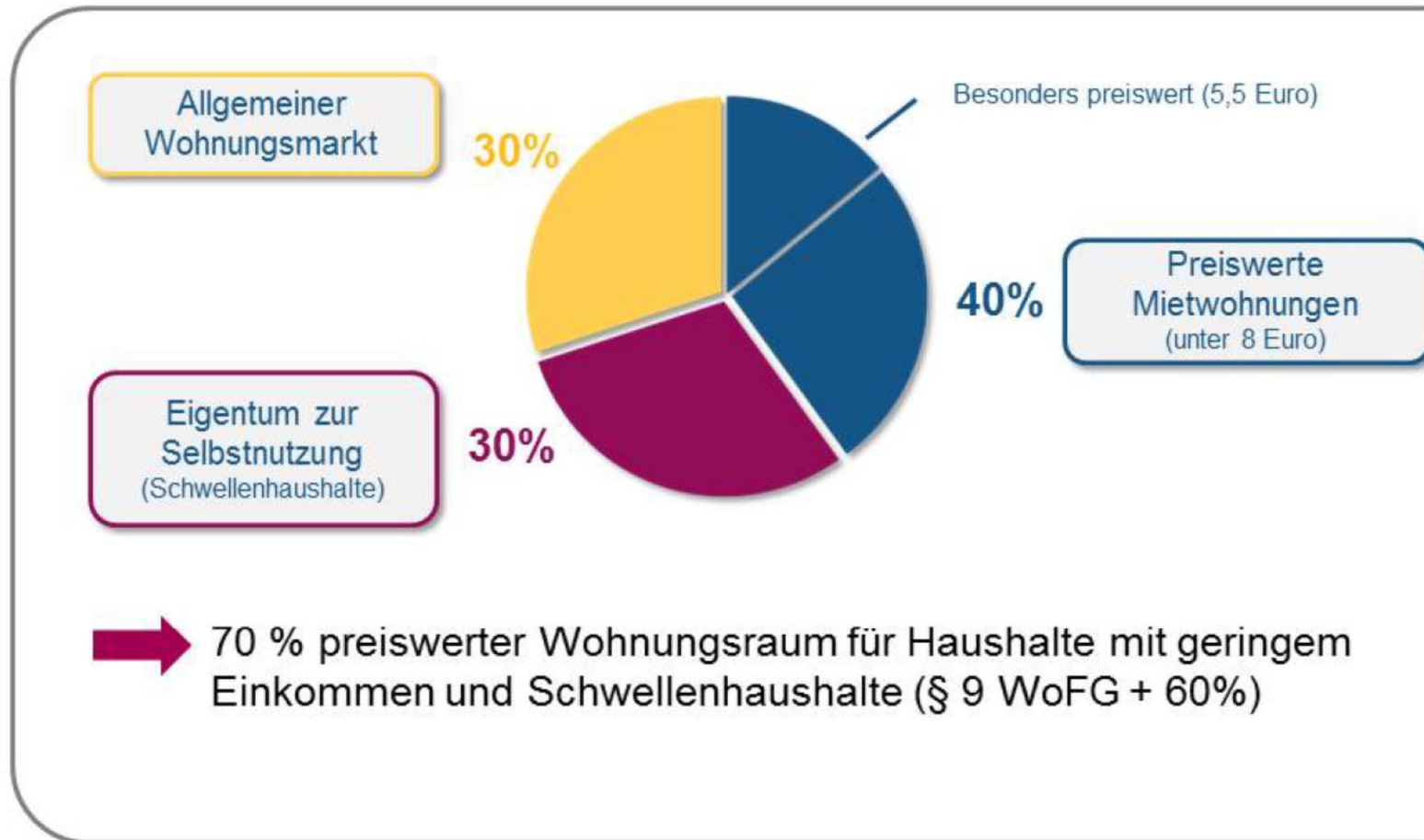
# Rahmenbedingungen Einbindung B-Pläne MTV-West



# Rahmenbedingungen Einbindung BPläne MTV-West



# Masterplan 2014 Wohnungspolitisches Konzept und 2017 Handlungsprogramm Wohnen



Amt für Stadtentwicklung und Statistik

## Wohnungswirtschaftliche Anforderungen zur Umsetzung des wohnungspolitischen Konzepts durch die MTV Bauen und Wohnen

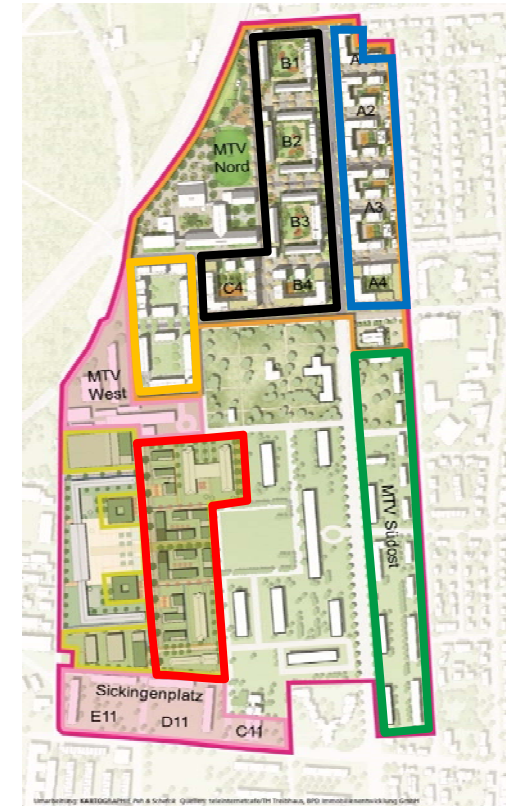
MTV-Teilareal	Bauart	Wohnungen (geplante Fertigstellung)
Süd-Ost	Bestand	84 Wohnungen (bezogen) + 200 Stud./Azubi-Wohnheimpl.
Nord-Ost	Neubau	260 Wohnungen (ab 9/19 - 12/20) + 90 Seniorenwohnheimplätze
Nord-West	Neubau/ Bestand	414 Wohnungen (ab 7/19 – 3/21)
Sickingenplatz/West	Neubau	400 Wohnungen (ab 12/21- 3/23)
Summe		1.158 Wohnungen + 290 „Wohnheimplätze“

+ Wohngruppen und Campbell Barracks

ca. 270 WE

Gesamt Konversion ca. 1.430 WE

+ Wohnheimplätze 290



## Die MTV Bauen und Wohnen...

- ...ist hervorgegangen aus dem „Heidelberger MTV - Bündnis für Wohnen“
- und hat umfirmiert zur MTV Bauen und Wohnen GmbH & Co. KG
- mit Firmensitz: Rheinstraße 12/1 (Eddy-Haus), 69126 Heidelberg
- Gesellschafter sind:
  - Baugenossenschaft Familienheim Heidelberg eG
  - Gesellschaft für Grund- und Hausbesitz Heidelberg mbH
  - Heidelberger Volksbank eG
  - Volksbank Kurpfalz eG
  - Baugenossenschaft Neu Heidelberg eG

Weitere Informationen finden Sie unter:



Weitere Informationen zu den Aktivitäten der MTV Bauen und Wohnen...

[www.mtv-hd.de/](http://www.mtv-hd.de/)

MARK TWAIN VILLAGE

WOHNEN

GEWERBE

MARK TWAIN VILLAGE

ARTUELLES  
News aus dem Village

PROJEKTPARTNER

KONTAKT

KAUFEN

MIETEN

**HIER FINDET JEDER DAS ZUHAUSE,  
DAS ZU IHM PASST.**

Ein lebenswertes Quartier entsteht in unserer Stadt

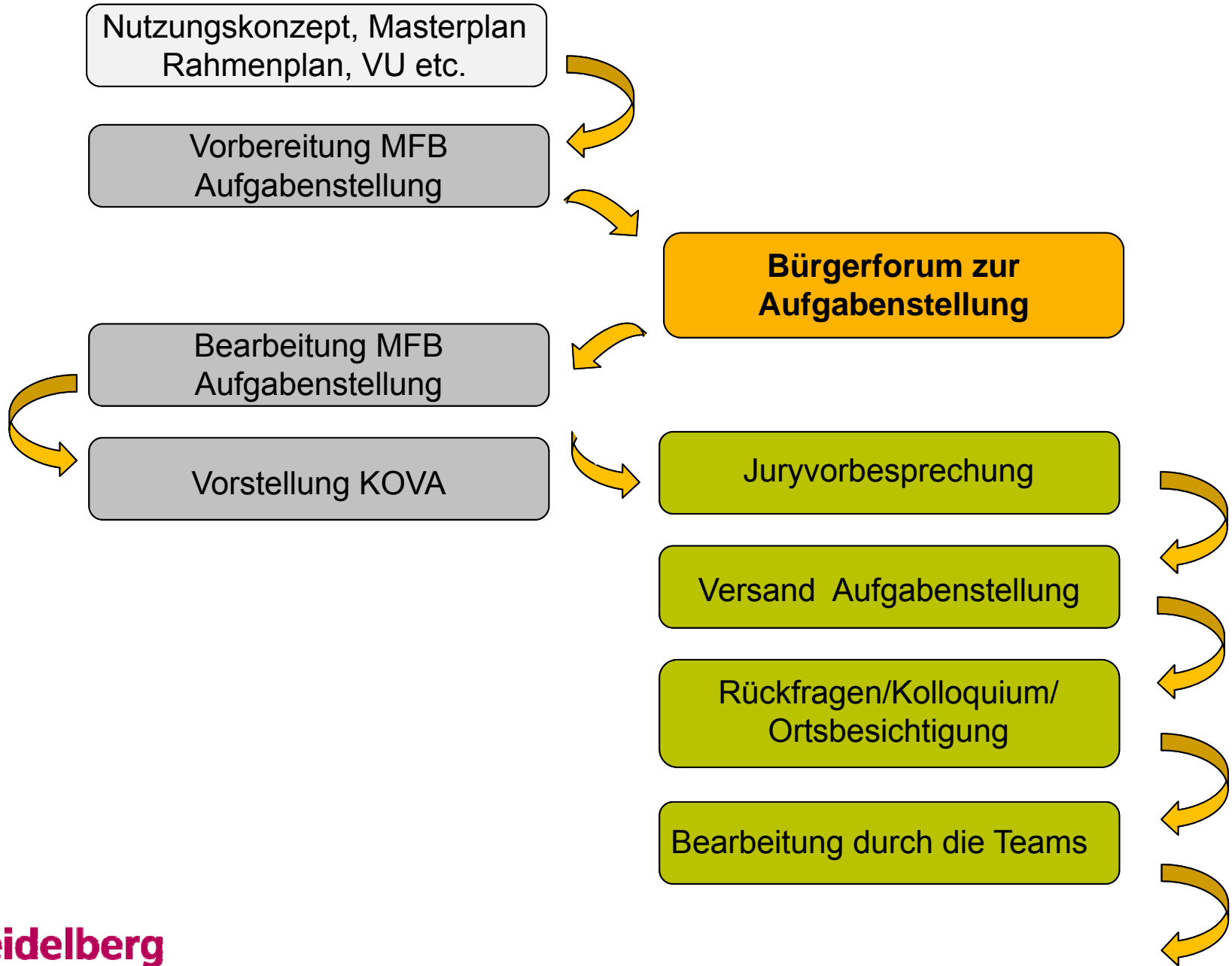
„Natürlich kümmere ich mich um die Zukunft. Ich habe vor, den Rest meines Lebens darin zu verbringen.“ Mark Twain (1835 - 1910), der US-amerikanischer Erzähler und Satiriker, verbrachte von Mai bis Juli 1878 einige Wochen in Heidelberg. Auf dem Gelände des ehemaligen Mark Twain Village entsteht neues urbanes Wohnen. In großzügig geschnittenen Wohnungen, modernen Appartements, im Eigentum, zur Miete. Für große und kleine Haushalte, für alle erschwinglich. Ein idealer Platz, um Ihre Zukunft zu verbringen. Sie können dabei sein!

# Verfahren und Ablauf der Mehrfachbeauftragung



- in Anlehnung an die Richtlinie für Planungswettbewerbe (RPW 2013)
- sechs Architektur-/Planungsbüros
- Empfehlung: Kooperation mit Landschaftsarchitekten
- Jury
  - Fachjuroren (Architekten, Stadtplaner und Landschaftsarchitekten)
  - Sachjuroren (1 Vertreter der Stadt, 2 Vertreter der MTV Bauen und Wohnen GmbH & Co.KG, 3 Vertreter der Bürgerschaft)
- Wettbewerbsbetreuung + Vorprüfung
  - ARGE metris architekten|711LAB, Heidelberg
  - zzgl. Sachverständige
- Das Verfahren ist konkurrierend und anonym

Mehrfachbeauftragung Sicki\_West

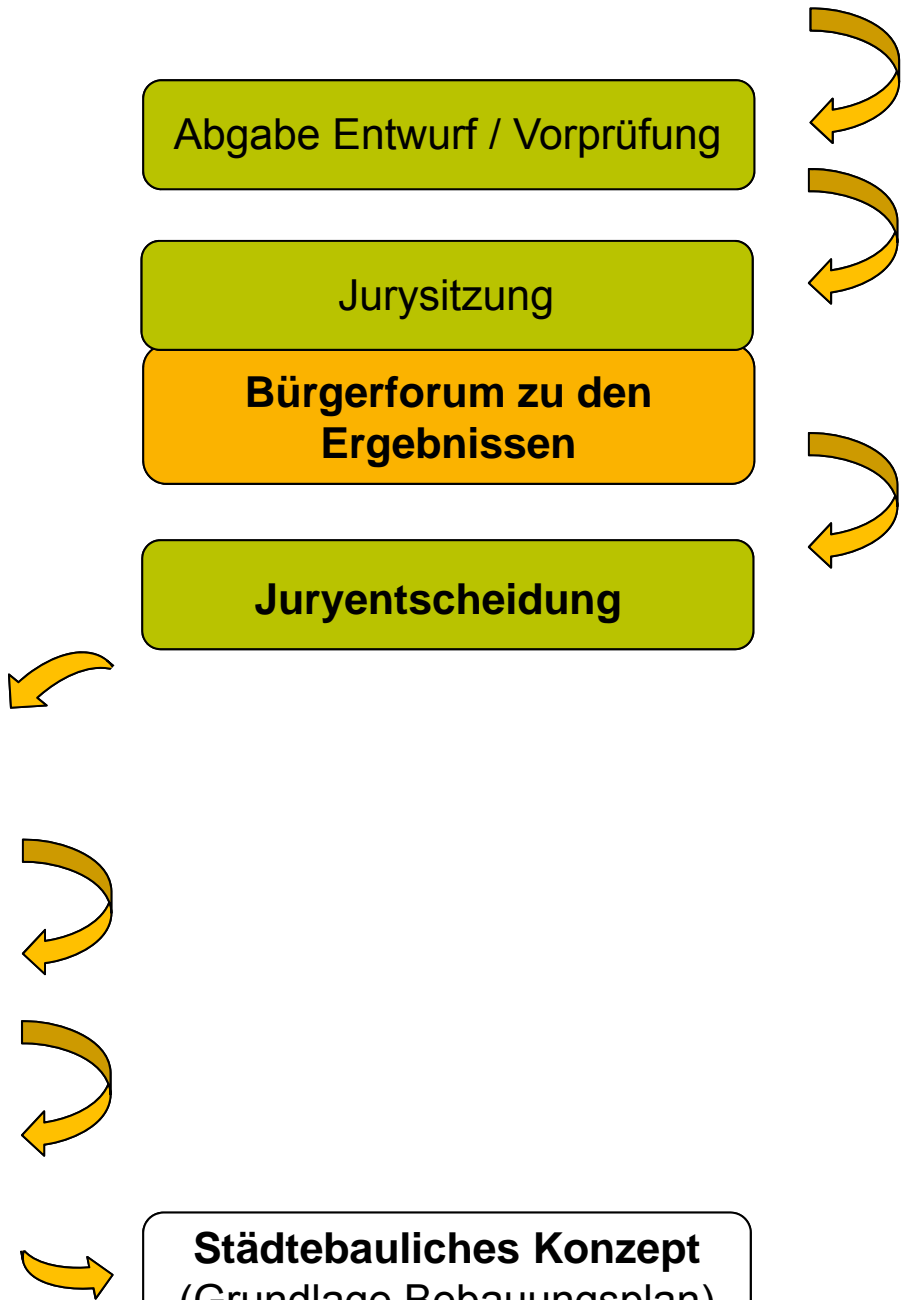


Mehrfachbeauftragung Sicki\_West

- Gremienlauf (KOVA)
- Entscheidung (GR)
- Überarbeitung/Abstimmung

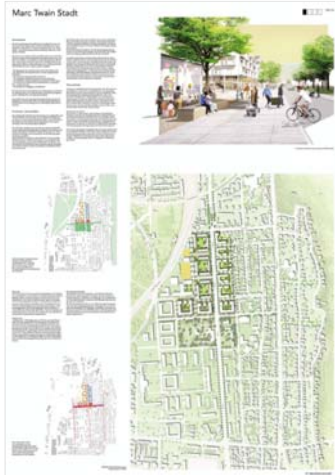
- Abgabe Entwurf / Vorprüfung
- Jurysitzung
- Bürgerforum zu den Ergebnissen**
- Juryentscheidung

**Städtebauliches Konzept**  
(Grundlage Bebauungsplan)



# Leistungen

Blatt 1



Blatt 2



Blatt 3



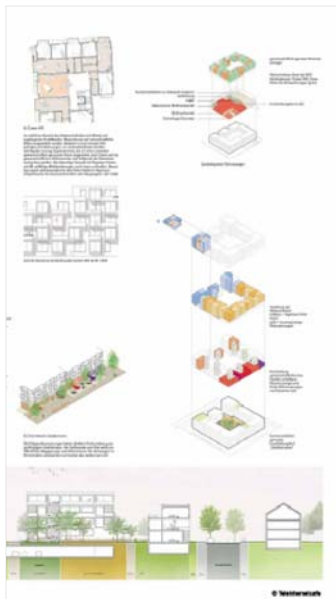
Blatt 4



DIN A1

- **Darstellung der Leitidee/Leitlinien M 1:1 000**
  - Bebauungskonzept inkl. Geschosshzahlen
  - Dachformen
  - Freiflächengestaltung
  - Erschließung der Gebäude
- **Skizzenhafte Darstellungen**
  - Nutzungskonzept
  - Freiraumkonzept
  - Erschließungskonzept

# Leistungen



- **Städtebaulicher Entwurf** M 1:500
  - EG Grundriss
  - Nutzungen
  - Parzellierung
  - Gestaltung der öffentlichen Räume
  - Darstellung von Parkierungsflächen
  - Straßen- und Wegenetz
- **Schnittansichten** mit Höhenentwicklung, M 1:500
- **Gestaltungsdetails**
- **Wohnungstypologien**
- **perspektivische Darstellungen**
- **Erläuterungsbericht + Datenblatt**
  - städtebaulichen Kennzahlen
  - Übersicht über das Wohnungsprogramm
- **Modell** als Einsatzmodell je Teilfläche, M 1:500

# Kriterien

(ohne Gewichtung und nicht abschließend)

- städtebaulicher Entwurf (gestalterische + räumliche Qualität, Maßstäblichkeit + Proportion + Differenzierung der Baustrukturen)
- städtebauliche Gesamtidee (städtebauliche + freiräumliche Vernetzung, Umgang mit dem Entwicklungsband, Qualität der öffentlichen Räume)
- Erschließung, Umgang mit dem privaten ruhenden Verkehr
- Gestaltung der Auftakt- und Umlenkungspunkte am Entwicklungsband, Übergang Sickingen- und Rheinstraße
- Umgang der mit den angrenzenden Bereichen / Quartieren / Stadtteil Rohrbach und Park
- Erfüllung des Programms der Aufgabenstellung/funktionale Anforderungen
- Umsetzung des wohnungspolitischen Konzeptes
- wirtschaftliche Aspekte (Investitions- und Folgekosten)

# Unterlagen

(Auswahl)

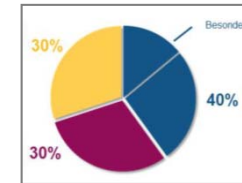
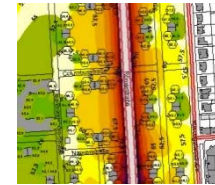
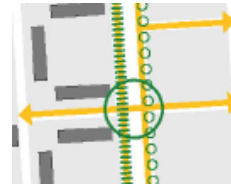


- **Ergebnisse dialogischer Planungsprozess**
  - Dokumentation Bürgerbeteiligung Südstadt
  - Nutzungskonzept Konversion Südstadt
  - Masterplan mit Fortschreibung Nutzungskonzept wohnungspolitisches Konzept
  - Rahmenplan Konversion Südstadt
- **Planungsgebiet mit angrenzenden Bereichen**
  - Liegenschaftskataster
  - Bebauungsplan MTV-Nord
  - Gestaltungsleitfaden MTV-Nord
  - Ergebnis wettbewerblicher Dialog
  - Denkmalschutzgutachten Campbell Barracks
  - Gestaltungsleitfaden Campbell Barracks
  - Gebäudegrundrisse EG (denkmalgeschützter Bereich)
  - Leitungspläne
  - Geo- und Abfalltechnisches Gutachten
  - Baumstandorte
  - Verkehrsgutachten
  - Versickerungsgutachten



# Aufgabenstellung Mehrfachbeauftragung

## Allgemeine und städtebauliche Zielsetzung



**ZIEL: durchlässige, durchgrünte, urbane Quartiere (Wohnquartiere und Neubau Polizei), die sich mit einer angemessenen und ausgewogenen Dichte in die Südstadt und zu Rohrbach integrieren**

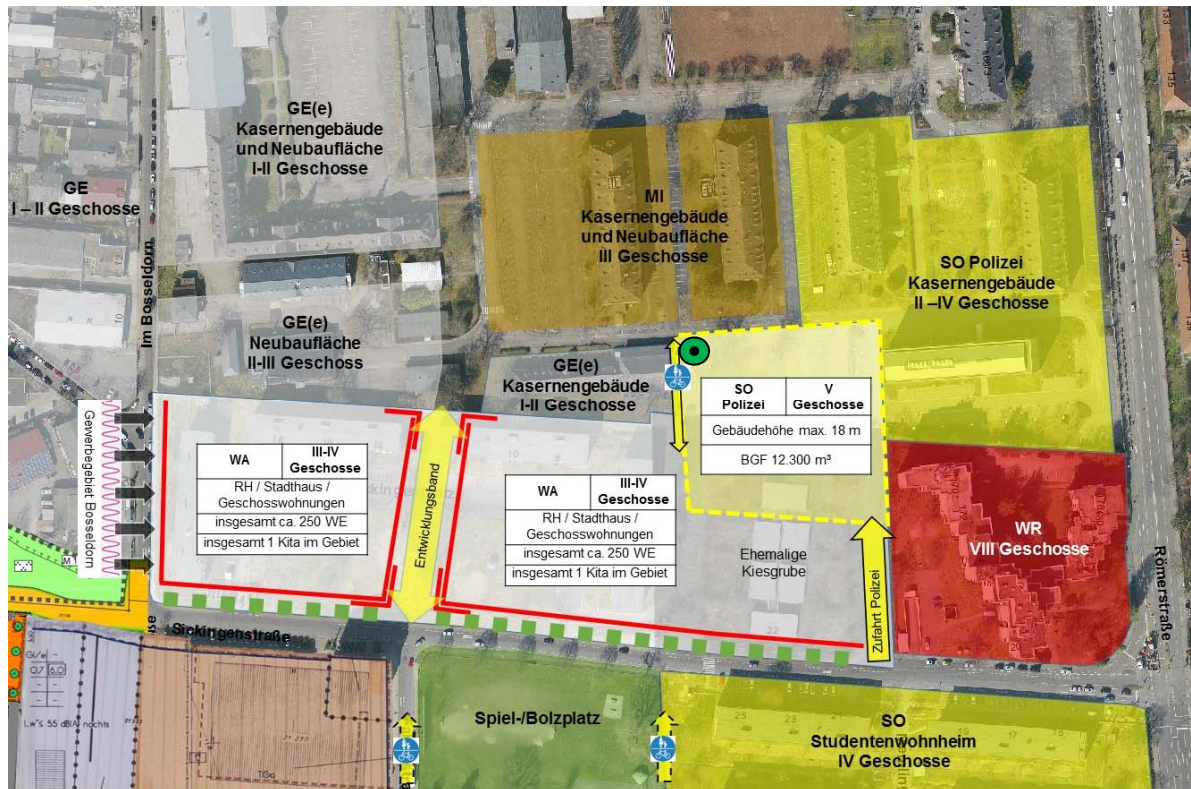
- Neuordnung der Wohnbaufelder nördlich der Sickingenstraße und westlich und östlich des Entwicklungsbandes
- Neubau der Polizei
- Entwicklungsband: Quartierseingang Südstadt, Umlenkung und Anbindung an Rheinstraße
- Vernetzung mit dem Park, mit Rohrbach, mit Campbell Barracks und MTV-Nord
- Umgang mit der Sickingenstraße, Gewerbegebiet Bosseldorn, Bahnlinie
- Erschließung / Mobilität / ruhender Verkehr
- Umsetzung des wohnungspolitischen Konzepts der Stadt Heidelberg im Einklang mit dem städtebaulichen Entwurf
- Umweltbelange (Erhalt der Bäume, Klima, Regenwasser, Dachbegrünung, Bodenverunreinigung uvm. )

# **Aufgabenstellung Mehrfachbeauftragung Für die 3 Flächen anhand von 4 Kernthemen**

1. Nutzungsverteilung
2. Wohnungstypologie und Städtebau
3. Wohnumfeld und Freiraum
4. Erschließung und Vernetzung

# Aufgabenstellung

## Nutzungsverteilung Sickingenplatz

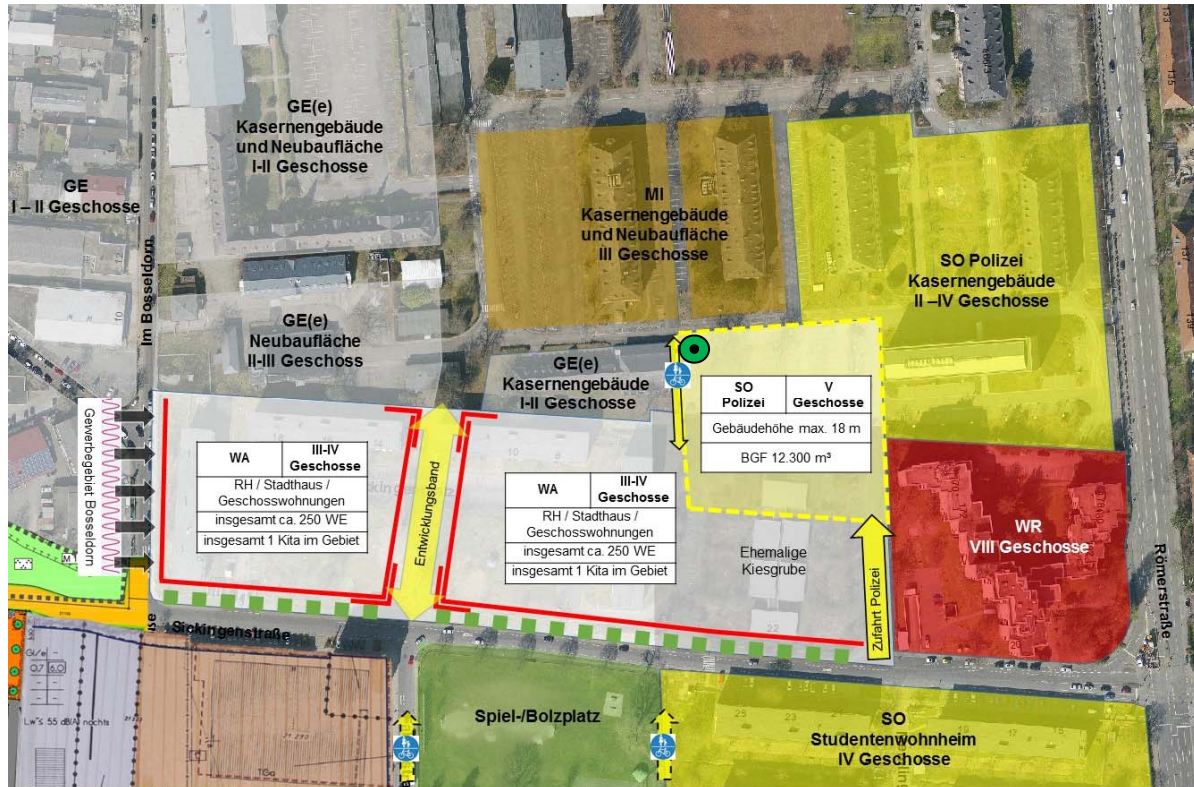


### Kernthemen:

1. Entwicklung als Allgemeines Wohngebiet
2. Am Entwicklungsband - ergänzende Nutzungen im Erdgeschoss
3. 1 Kita mit vier Gruppen zzgl. Freibereich
4. geplant sind ca. 250 Wohneinheiten
5. Verhältnis Preisgedämpftes Eigentumssegment und allgemeiner Wohnungsmarkt 70/30

# Aufgabenstellung

## Nutzungsverteilung Neubau Polizei



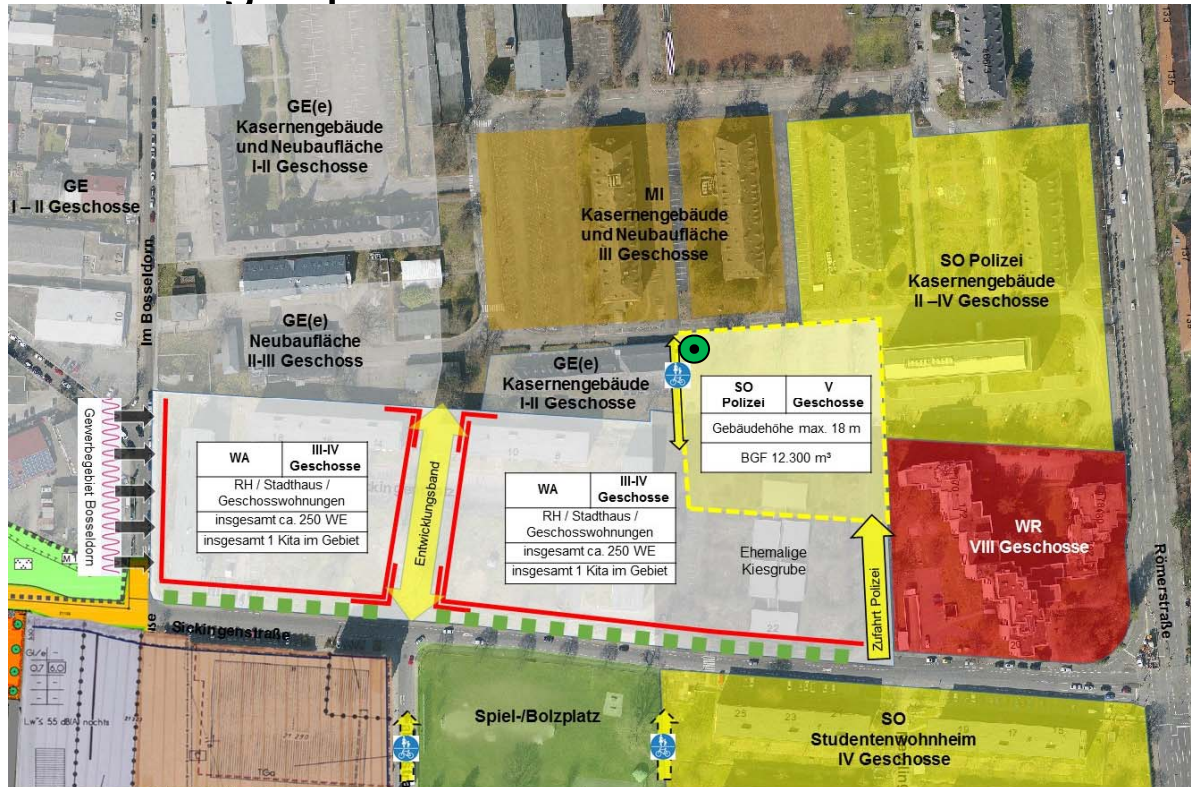
### Kernthemen:

1. Büro- und Verwaltungsgebäude im Sondergebiet Polizei
2. Erweiterung in 2 Bauabschnitten
3. 442 Arbeitsplätze

# Aufgabenstellung

## Wohntypologie und Städtebau

### Sickingenplatz

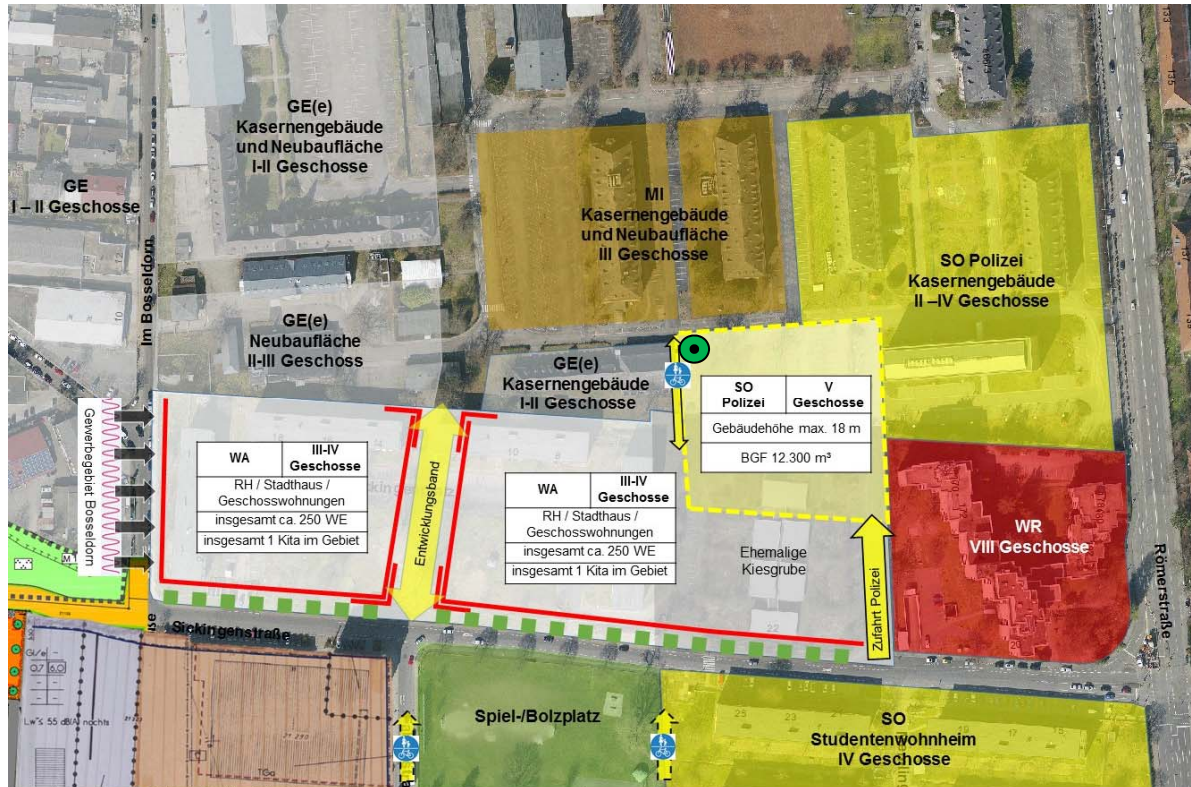


### Kernthemen:

1. Ausbildung neue Stadtteilgrenze entlang der Sickingenstraße
2. Stadteingang an der Sickingenstraße
3. Bebauung Entwicklungsband
4. Übergang Campbell Barracks
5. Raumkante und gleichzeitig Anschlussfähigkeit Bosseldorn
6. 3-4 Geschosse mit punktuell 5 Geschossen
7. Abwechslungsreicher Städtebau mit vielfältigen Wohnformen, Gebäudetypologien und unterschiedlicher Körnung
8. Bebauung Kiesgrube

# Aufgabenstellung

## Typologie und Städtebau Neubau Polizei

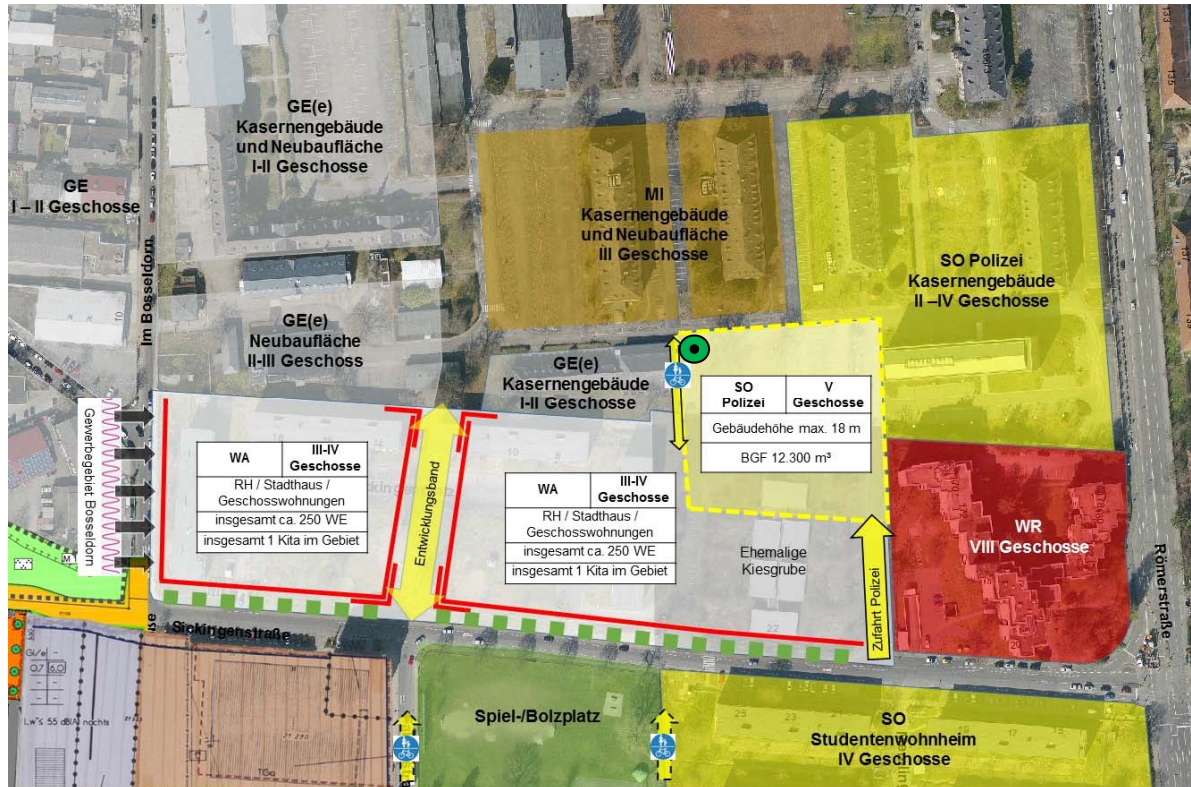


### Kernthemen:

1. Büro- und Verwaltungsgebäude mit Büros
2. Einfügen in die Strukturen der Campbell Barracks und der Neubebauung Sickingenplatz
3. Maximale Gebäudehöhe 18 m mit 5 Geschossen
4. 12.300 m<sup>2</sup> BGF in 2 Bauabschnitten (2/3, 1/3)
5. 1. BA außerhalb der ehem. Kiesgrube, 2. BA außerhalb

# Aufgabenstellung

## Wohnumfeld und Freiraum Sickingenplatz

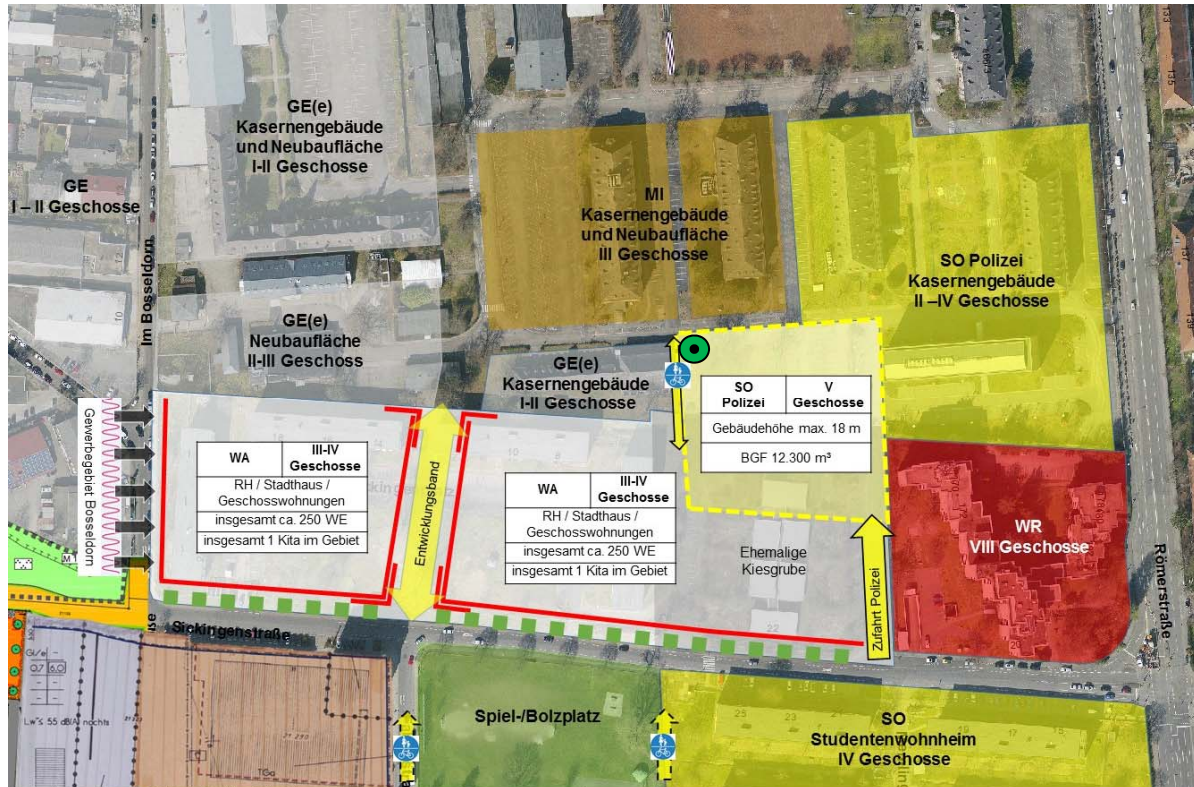


### Kernthemen:

1. Entwicklungsband als Gestaltungs- und Freiraumelement
2. Gestaltung Übergang Sickingenstraße
3. Sowie der Auftakt- und der Umlenkungspunkte
4. Klare Gliederung von öffentlich, halböffentlich und privaten Flächen
5. Vielfältige Aufenthaltsqualitäten für alle Generationen
6. Kinderspielflächen nach Spielflächenkonzept
7. Sorgsamer Umgang mit erhaltenswertem Baumbestand

# Aufgabenstellung

## Umfeld und Freiraum Neubau Polizei



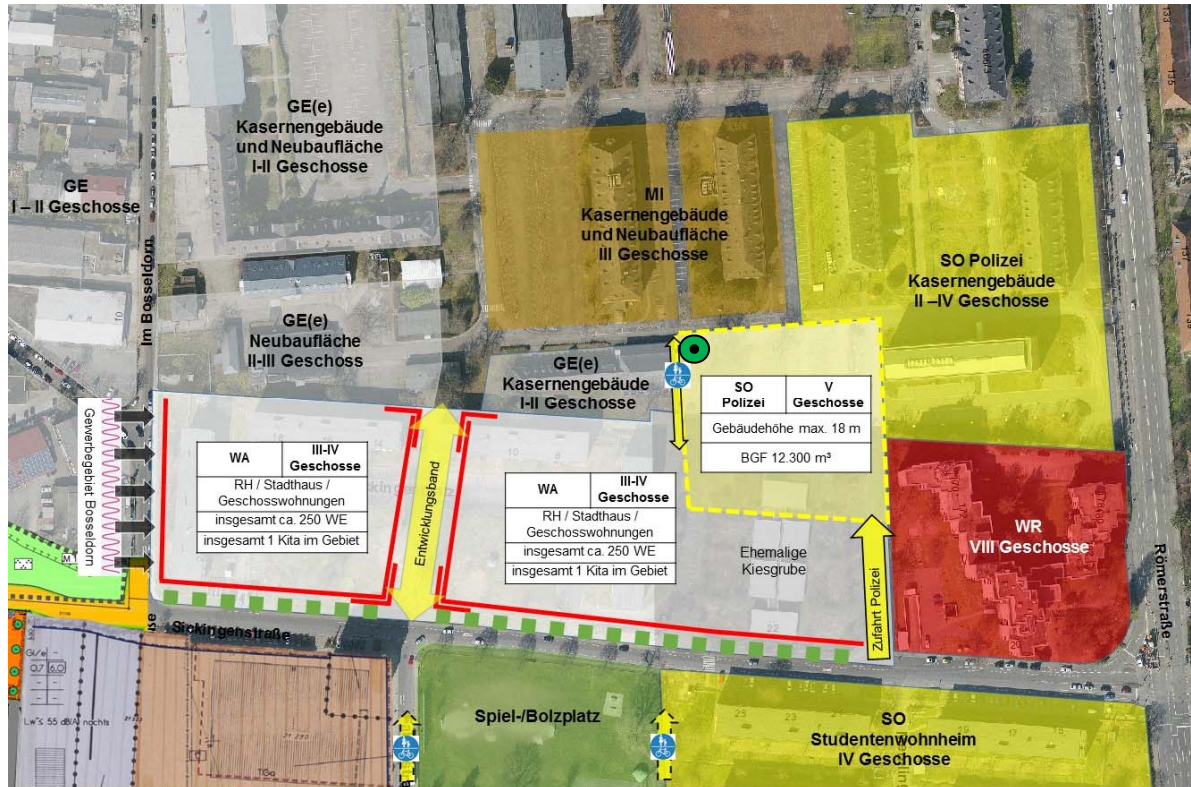
### Kernthemen:

1. Erhalt der alten Eiche
2. Umzäunung des Polizeigeländes gemäß polizeilichen Richtlinien
3. Gestalterische Einbindung in Polizeiflächen



# Aufgabenstellung

## Erschließung und Vernetzung Sickingenplatz

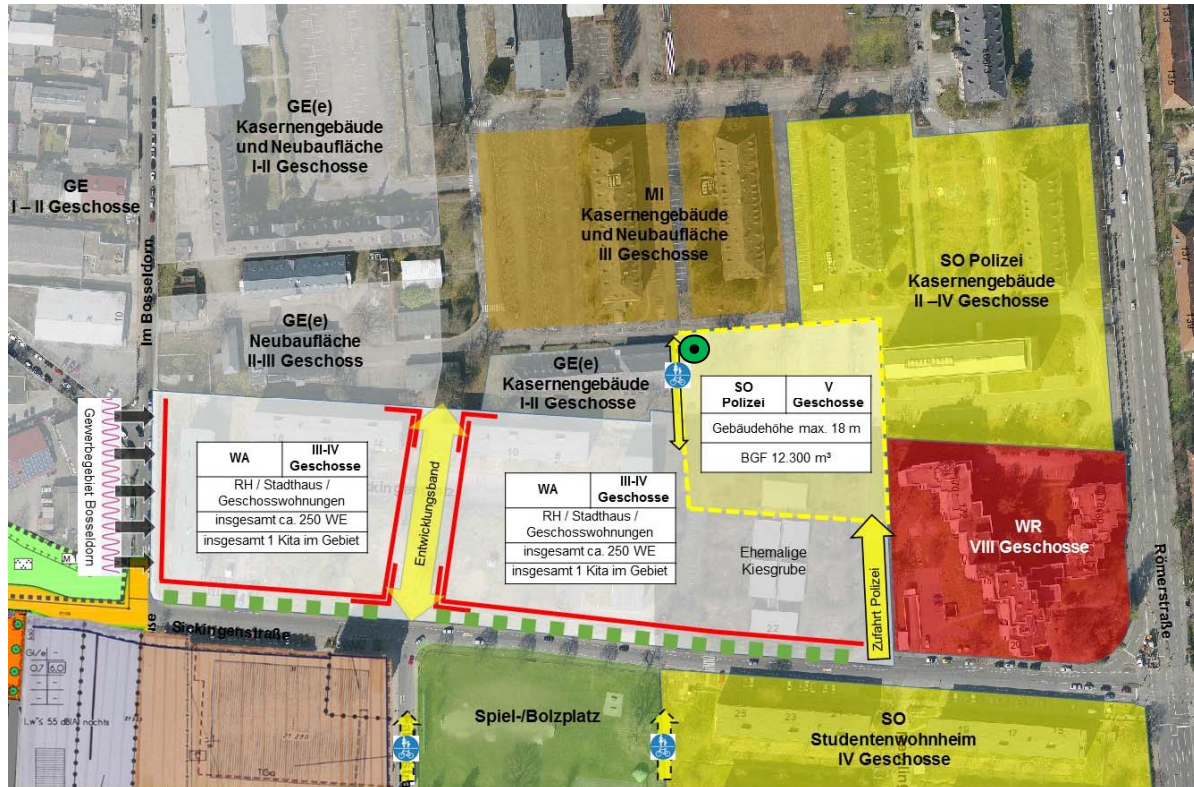


### Kernthemen:

1. Entwicklungsband – Anbindung an Rohrbach und die Campbell Barracks
2. Anbindung Radhauptachse (2 Varianten)
3. Vernetzung Bosseldorn
4. Freiraumverbindung Sickingenstraße
5. Benötigte Stellplätze grundsätzlich in TG
6. Möglichkeit von alternativen Parkierungslösungen
7. Straßenseitig Längsparken und Bäume
8. Interne Erschließung

# Aufgabenstellung

## Erschließung und Vernetzung Neubau Polizei



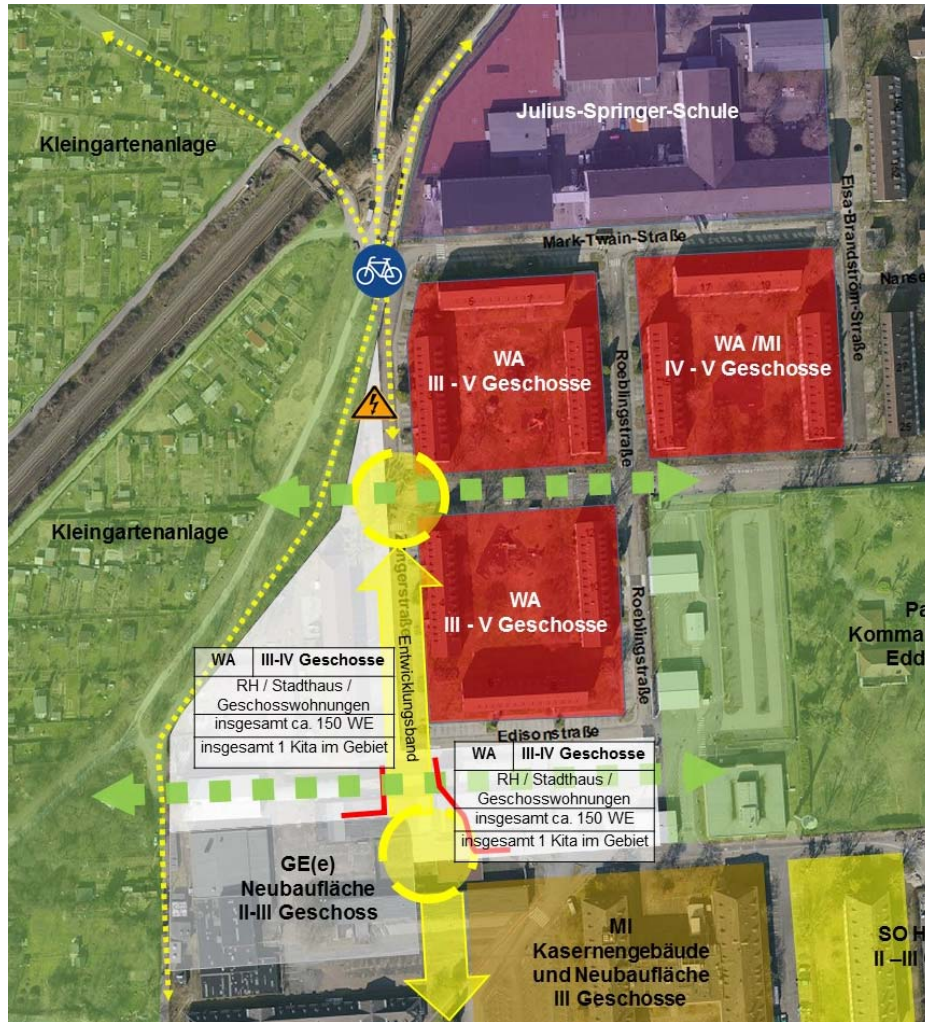
### Kernthemen:

1. Erschließung Sickingenstraße
2. Fuß- und Radweg westliche Seite
3. Anschluss Roger Way
4. Insgesamt 142 Stellplätze, davon 37 in Tiefgaragen, restliche in Stellplätzen und Garagen überirdisch

Anmerkung: Ausfahrt Römerstraße (tagsüber Notausfahrt, nachts generell Ausfahrt)

# Aufgabenstellung

## Nutzungsverteilung MTV-West

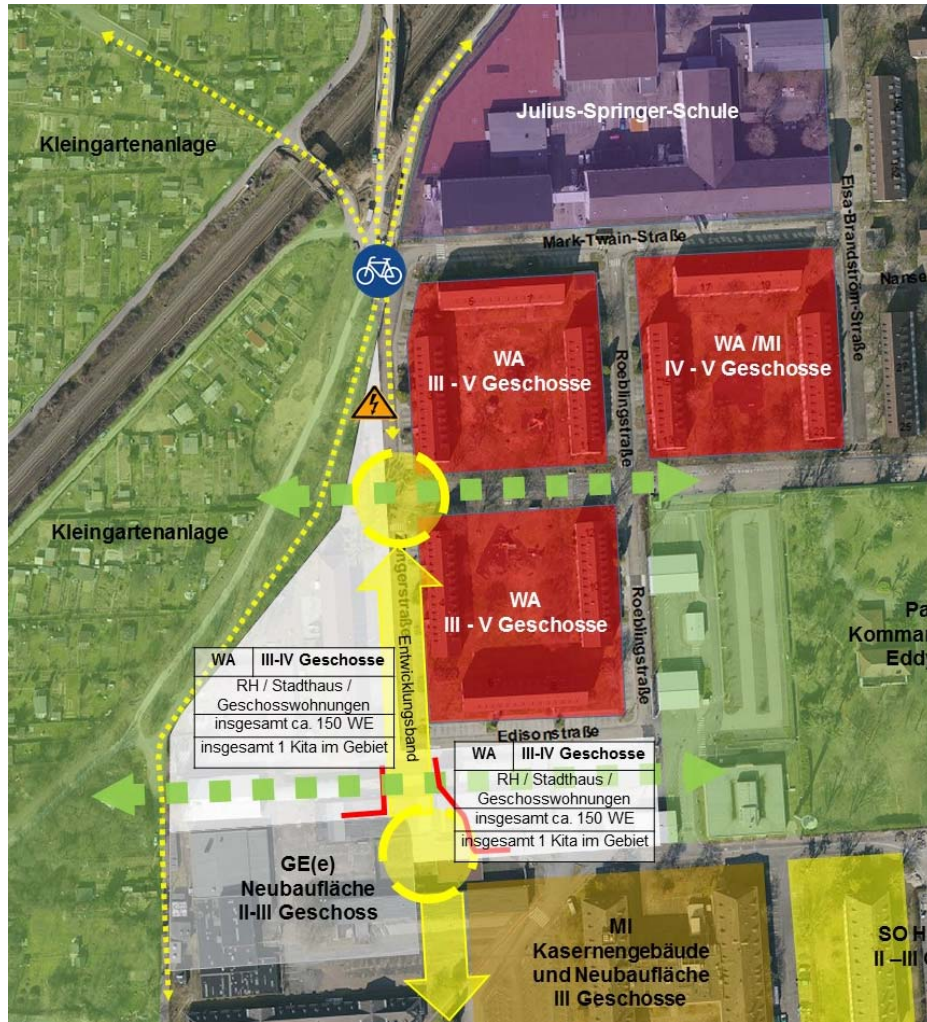


### Kernthemen:

1. Entwicklung als Allgemeines Wohngebiet
2. am Entwicklungsband - ergänzende Nutzungen im Erdgeschoss
3. 1 Kita mit vier Gruppen zzgl. Freibereich
4. geplant sind 150 Wohneinheiten
5. Verhältnis Preisgedämpftes Eigentumssegment und allgemeiner Wohnungsmarkt 40/60
6. Berücksichtigung Trafostation

# Aufgabenstellung

## Wohnungstypologie und Städtebau MTV-West



### Kernthemen:

1. Bebauung am Entwicklungsband
2. Übergang zu den Campbell Barracks (Parkhaus und Neubau BPD) und MTV-Nord
3. Wohntypologie, die Park und Kleingärten verbindet (Vernetzung)
4. Auftakt des Entwicklungsbandes und Umlenkung an der Rheinstraße
5. Umgang mit Bahnlinie und Parkhaus prüfen
6. 3-4 Geschosse mit punktuell 5 Geschossen zur Akzentsetzung
7. Abwechslungsreicher Städtebau mit vielfältigen Wohnformen, Gebäudetypologien und unterschiedlicher Körnung

# Aufgabenstellung

## Wohnumfeld und Freiraum MTV-West



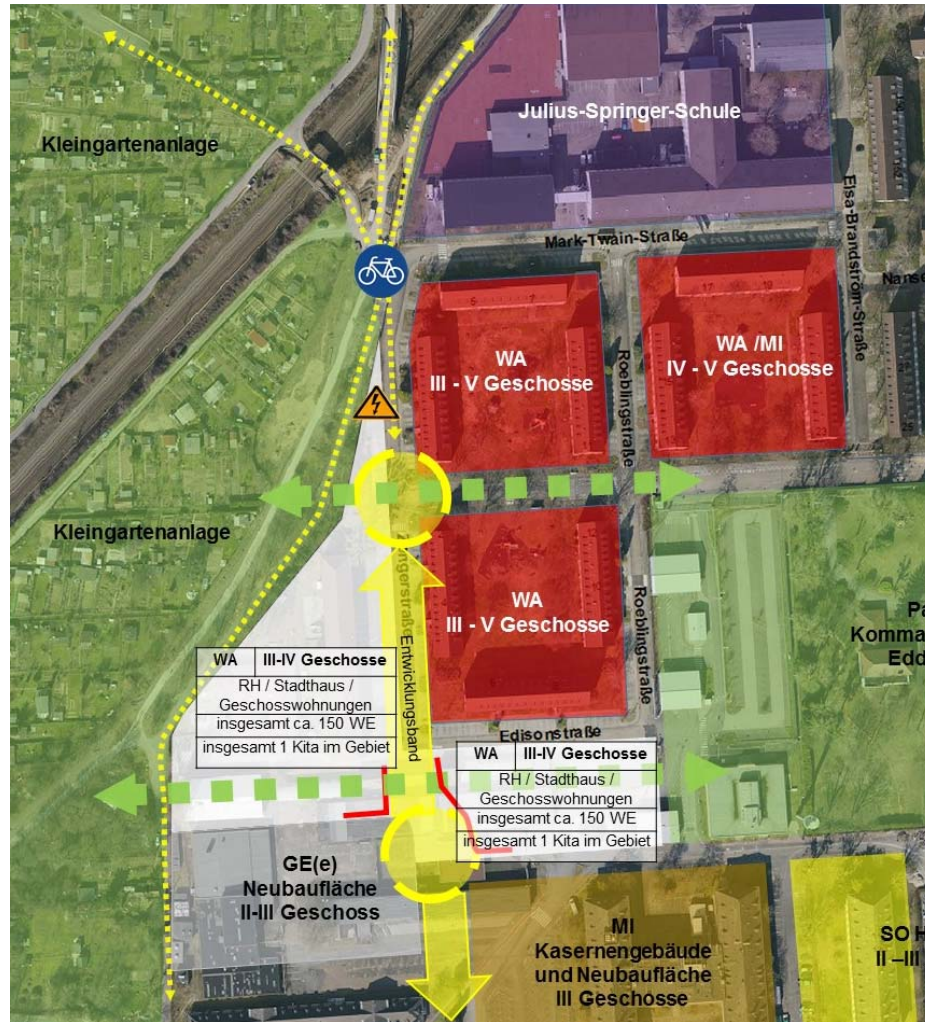
### Kernthemen:

1. Vernetzungen Kleingärten und Park
2. Gestaltung Entwicklungsband als Freiraumelement
3. Anschlusspunkt Kreuzung Rheinstraße/Entwicklungsband
4. Aufenthaltsqualität der Auftakt- und der Umlenkungspunkte
5. Klare Gliederung von öffentlich, halböffentlich und privaten Flächen
6. Vielfältige Freiraum- und Aufenthaltsqualitäten für alle Generationen
7. Sorgsamer Umgang mit erhaltenswertem Baumbestand

Anmerkung: Parkhaus muss geschlossene Fassade zum angrenzenden Wohnen haben, wegen Lärmschutz

# Aufgabenstellung

## Erschließung und Vernetzung MTV-West



### Kernthemen:

1. Verbindung mit den Campbell Barracks, MTV-Nord und Sickingenplatz
2. Auftaktpunkt Kreuzung Rheinstraße / Entwicklungsband
3. Umlenkung Entwicklungsband
4. Radhauptachse – Knotenpunkt Richtung Bahnstadt
5. Verbindung Park und Kleingärten
6. Benötigte Stellplätze grundsätzlich in TG
7. Möglichkeit von alternativen Parkierungslösungen
8. Straßenseitig Längsparken und Bäume
9. Interne Erschließung der Flächen



## Arbeitsschritte (geplant/**Beteiligungsschritte**)

- **Bürgerforum** Aufgabenstellung **14.09.2017**
- **Juryvorbesprechung** 18.10.2017
- KOVA 29.11.2017
- GR 14.12.2017
- Versand der Aufgabenstellung Dezember 2017
- Schriftliche Rückfragen danach
- **Rückfragenkolloquium** mit Ortsbesichtigung Dez 2017 / Jan 2018
- **Abgabe Pläne** **16.02.2018**
- Abgabe Modell 23.02.2018
- **Bürgerforum/Jurysitzung** März 2018
- **Ausstellung** der Entwürfe / Gremien im Anschluss
- Vertiefung des Entwurfes und danach  
Erarbeitung des **Bebauungsplanvorentwurfes**

**Vielen Dank**