

Heidelberg



Konversion in Heidelberg

Wohnquartier im ehemaligen US Hospital

www.heidelberg.de/konversion

Wohnquartier mit grünem Herz



Prof. Dr. Würzner
Foto Tobias Dittmer

Sehr geehrte Damen und Herren,

180 Hektar Fläche für neue Entwicklungen – diese Jahrhundertchance hat Heidelberg nach dem Abzug der US-Armee erhalten. Auf den insgesamt fünf Arealen im Stadtgebiet sollen vielfältig gemischte Quartiere entstehen – mit Wohnungen, attraktiven öffentlichen Freiflächen, Platz für innovative Unternehmen und Wissenschaftseinrichtungen sowie Kultur- und Sportnutzungen.

Auf dem ehemaligen US-Hospital-Areal entsteht vor allem neuer Wohnraum in Zusammenarbeit mit unserer städtischen Wohnungsbaugesellschaft GGH. Das Quartier liegt mitten im beliebten Stadtteil Rohrbach und bietet Platz für rund 600 neue Wohneinheiten – die Hälfte davon nach einem deutschlandweit einmaligen Konzept im preiswerten Segment. Einige Bestandsgebäude sollen erhalten bleiben und zum Beispiel für eine Kindertagesstätte, ein Café oder einen Quartierstreff genutzt werden. Das Zentrum des Areals wird mit einem über 7.000 Quadratmeter großen Park sehr grün werden.

Heidelberg hat glänzende Zukunftsperspektiven. Wir sind eine wachsende Stadt, die vor allem junge und hochqualifizierte Menschen anzieht. Die Heidelberger Universität ist die beste in Deutschland und gehört zu den Top 50 weltweit. Die Stadt landet in bundesweiten Rankings zur Kinderbetreuung und der Qualität der Schulausbildung regelmäßig auf Spitzenplätzen. Im ZDF-Deutschlandranking „Wo lebt es sich am besten“ holte Heidelberg unter 401 Kreisen und Städten bundesweit die Silbermedaille. Und Jahr für Jahr besuchen rund 12 Millionen Touristen aus aller Welt unsere Stadt. Wir freuen uns auf die Zukunft!

Mit freundlichen Grüßen

A handwritten signature in blue ink that reads "Eckart Würzner". The signature is written in a cursive, flowing style.

Prof. Dr. Eckart Würzner
Oberbürgermeister der Stadt Heidelberg

Das US-Hospital

Die rund neun Hektar große Konversionsfläche US Hospital liegt im Süden von Heidelberg, im Stadtteil Rohrbach. Die Karlsruher Straße (Bundesstraße 3) bindet als leistungsfähige Verkehrsachse das Gesamtquartier an. Über zwei Straßenbahnhaltstellen an der Karlsruher Straße und drei Bushaltstellen ist das Gebiet bereits heute sehr gut an den ÖPNV angeschlossen.

Bei der Konversionsfläche handelt es sich um eine ehemalige Nachrichtenkasernen der Wehrmacht aus den 1930er-Jahren. Nach der Übernahme durch die US-Armee entstand auf der Fläche ein US-Militärkrankenhaus. Neben den Krankenhausbauten finden sich auf der Fläche auch Büro- und Lagergebäude sowie ein Theater und eine Sporthalle, die unter Denkmalschutz stehen.

Die Stadt Heidelberg und ihre Partner haben das Areal zum 01. März 2019 von der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben übernommen. Die ersten Arbeiten haben unmittelbar im Anschluss begonnen. Die ersten Wohneinheiten sollen 2021 bezugsfertig sein – das gemeinschaftliche Wohnprojekt Collegium Academicum will bereits Ende 2020 einziehen.



Foto Steffen Diemer



2015 wurde das Hospital-Areal für kurze Zeit zur Theater-Spielstätte.
Foto Annemone Taake

Vertreter von Stadt und GGH mit künftigen Nutzern auf dem Hospital-Areal.
Foto Philipp Rothe





5

1

7

4

7

11

12

2

6

9

10

3

10

8

10



So könnte der Quartierseingang an der Freiburger Straße aussehen, **Rendering** Hähning Gemmeke

Quartier mit grünem Zentrum

Die Grün- und Freiräume sollen zu einem wesentlichen Qualitätsmerkmal des Quartiers werden. Sie sollen so gestaltet sein, dass sie zu Verknüpfungs- und Anziehungspunkten für die benachbarten Stadtviertel werden. Das Zentrum des Quartiers bildet ein über 7.000 Quadratmeter großer Park **1** mit einer zentralen Spiel- und Liegewiese und großzügigen Spielplätzen. Auch rund um die ehemalige Kapelle **2**, die öffentlich

weitergenutzt werden soll, entsteht ein Grünbereich mit Kinderspielplatz.

Ein besonderes Augenmerk wird auf die drei Quartierseingänge gelegt. Der Platzbereich an der Freiburger Straße **3** wird das urbane Zentrum und die „Visitenkarte“ des Quartiers. Die wichtigste Erschließungsstraße wird über den Platz geführt. In den Erdgeschosszonen der umliegenden Gebäude

sorgen kleine Ladengeschäfte für Belebung. Mehrere Sitzgelegenheiten und ein großes Baumdach mit Spielangeboten für alle Altersstufen sollen zudem für eine hohe Aufenthaltsqualität sorgen. An der Karlsruher Straße **4** könnte im ehemaligen Pförtnerhäuschen ein Café mit Außenbereich entstehen. Der Eingang an der Straße Kolbenzeil **5** dient vor allem als Quartierszugang aus dem westlich gelegenen Viertel Hasenleiser und soll ebenfalls Sitzmöglichkeiten und einen Spielplatz erhalten.

Der Autoverkehr soll stark reduziert werden. Parkende Autos verschwinden in einer Quartiersgarage **6** im Süden sowie einigen Tiefgaragen. Der Rad- und Fußverkehr wird besonders gefördert: breite Wege, kurze Verbindungen und überdachte Abstellplätze für Fahrräder sollen den klimafreundlichen Verkehr attraktiv machen. Eine Radverkehrsachse wird das Quartier mit der Innenstadt verbinden. Zwei Haltestellen binden es an das Straßenbahnnetz an.

Wohnen und Nachhaltigkeit

Insgesamt werden auf der Konversionsfläche US Hospital rund 600 Wohnungen in verschiedenen Formen und in unterschiedlichen Preissegmenten entstehen. Zielgruppen für die entstehenden Wohnungen sind vor allem Familien, Senioren und gemeinschaftliche Wohnformen. Ein Beispiel für gemeinschaftliche Wohnformen ist das Collegium Academicum (CA). Es realisiert in Bestands- und Neubauten ca. 200 Wohnplätze für Studierende, Auszubildende und Promovierende sowie Räumlichkeiten für Kultur und Bildung **7**, die als Treffpunkt zum gesellschaftlichen Austausch dienen sollen. Im Juli 2019 wurde der Spatenstich für das Projekt gefeiert, Einzug soll voraussichtlich Ende 2020 sein.



Das Collegium Academicum pflanzte beim Spatenstich symbolisch einen Apfelbaum.

Foto Tobias Dittmer

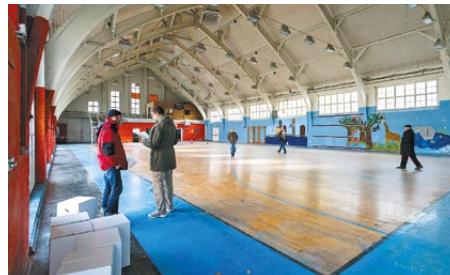
Die Stadt Heidelberg und die städtische Wohnungsbaugesellschaft GGH haben zudem ein völlig neues Wohnzielgruppenkonzept entwickelt. Demnach soll bei 40 Prozent des Wohnraums der Grundsatz gelten, dass die Mieterinnen und Mieter nur 30 Prozent ihres verfügbaren Einkommens für die Warmmiete bezahlen müssen. Es gelten die Einkommensgrenzen nach dem Landeswohnraumförderprogramm. Rund 10 Prozent des Wohnraums sollen zudem um 10 Prozent unter Marktwert als Eigentumswohnungen an Menschen gehen, die die Einkommensgrenzen des Förderprogramms Wohnungsbau Baden-Württemberg nicht überschreiten.

Beim Bau der Wohnhäuser (KfW-Effizienzhaus 55-Standard) und ihrer Ausstattung wird höchster Wert auf Energieeffizienz und Ressourcenschonung gelegt. Das Ziel ist ein emissionsarmes und bezahlbares Quartier für die Mitte der Gesellschaft.

Bestandserhalt und öffentliche Nutzungen

Einige der Bestandsgebäude können künftig durch öffentliche Nutzungen bespielt werden. Das ehemalige Theater **8** und die Sporthalle **9** sind aufgrund ihrer Dachkonstruktionen denkmalgeschützt und bleiben dem Quartier als „bauliche Zeitzeugen“ mit neuen Nutzungen erhalten.

Das Montessori-Zentrum wird mit Schule und Kindertagesstätte in ein Bestandsgebäude an der Karlsruher Straße **10** und zwei rückwärtige Neubauten ziehen. In einem weiteren Bestandsgebäude an der Karlsruher Straße **11** ist vor allem Gewerbe vorgesehen. In die ehemalige Kapelle **2** könnte ein Quartierstreff einziehen. Die Lebenshilfe Heidelberg hat bereits einen Standort an der Freiburger Straße und erhält in direkter Nachbarschaft nun einen Erweiterungsbau **12**.



Das Theater und die ehemalige Turnhalle sind denkmalgeschützt und bleiben als „Zeitzeugen“ erhalten.

Foto Theater by Diemer

Foto Turnhalle by Rothe

**Konversions-
gesellschaft
Heidelberg mbH**

Stadt Heidelberg

Marktplatz 10
69117 Heidelberg

Telefon 06221 58-23000
Telefax 06221 58-49230
konversion@heidelberg.de
www.heidelberg.de