

Öffentlichkeitsveranstaltung

Sanierungsgebiet
„Westlich Hauptbahnhof“

29.04.2019

Inhalt

- Begrüßung durch Herrn Ersten Bürgermeister Dr. Fetzner
- Begrüßung durch Herrn Dr. Horelt (Moderation)
- Stand der Planung GRN-Areal
 - Vorstellung der Wettbewerbsergebnisse
 - Aktualisierung der Parkplanung
- Umgestaltung der Weststraße
- Ausblick

Ergebnis Investorenauswahlverfahren GRN-Areal

Rahmenplan GRN-Areal



Investorenauswahlverfahren (IAV)

Übergeordnete Ziele:

- Rahmenplan und der Bebauungsplanvorentwurf waren Grundlage für das Investorenauswahlverfahren
- Einhaltung der Vorgaben zur Herstellung von sozial orientiertem Wohnungsbau
- Erhalt der historischen Gebäude und des östlichen Parkbereiches
- Unterbringung der Stellplätze überwiegend in Tiefgaragen
- Barrierefreie Erreichbarkeit der Wohnungen in den Neubauten
- Weitere u.a. gestalterische Vorgaben

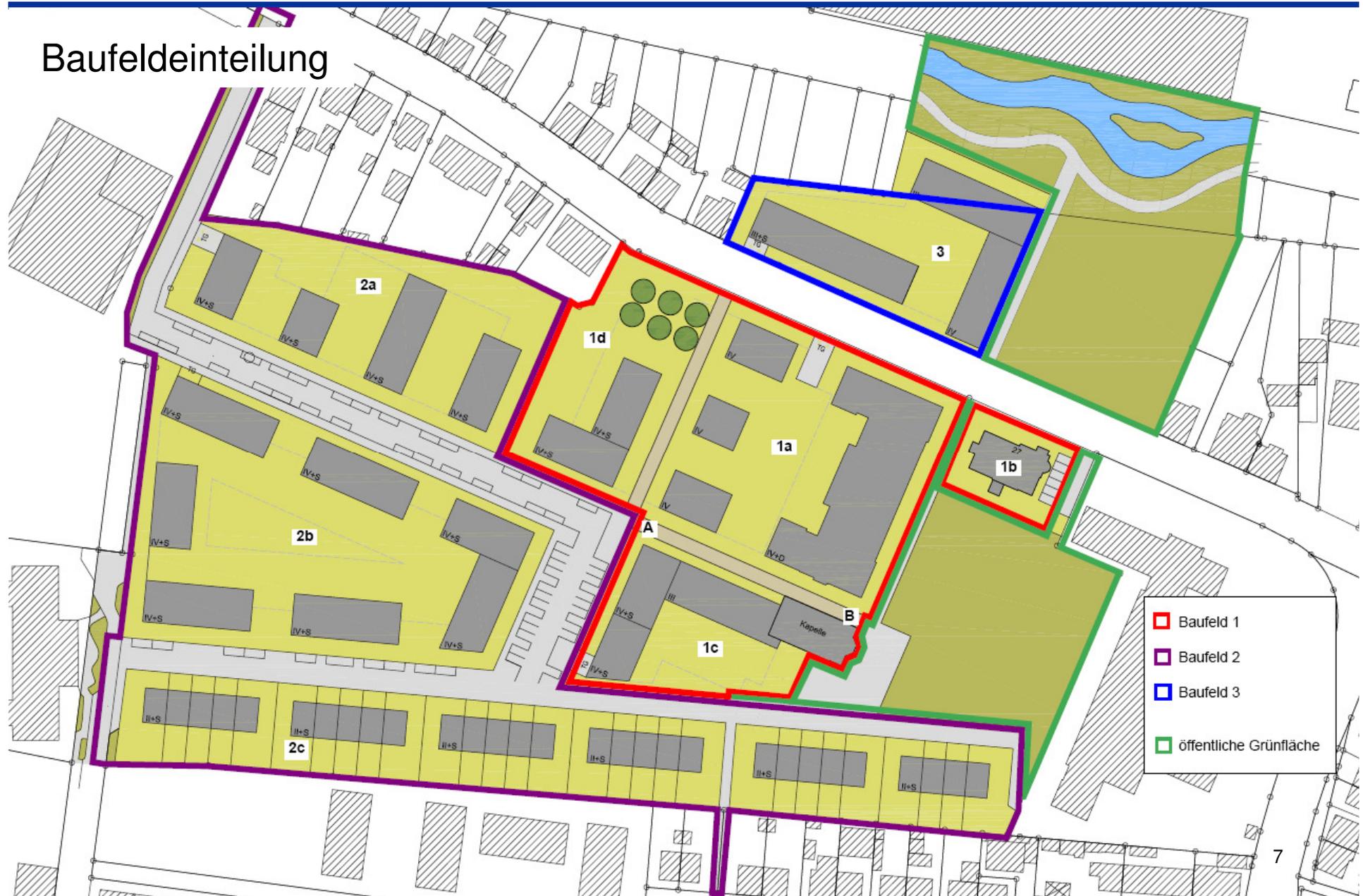
- Ziele wurden umgesetzt
- Sicherung im Bebauungsplan und im städtebaulichen Vertrag

Investorenauswahlverfahren (IAV)

- Ziel des IAV: das Auswahlgremium soll die besten Entwürfe für die Vertragsverhandlungen des Eigentümers und die spätere Umsetzung empfehlen
- Jury-Sitzung mit externer Fachbesetzung (Architekten, Stadtplanern und Landschaftsarchitekten) sowie Vertretern der Gremien von Stadt und Kreis
- Insgesamt 17 Beiträge für alle 3 Baufelder

- Heute: Vorstellung der Wettbewerbsergebnisse (Siegerentwürfe)

Baufeldeinteilung



- Baufeld 1
- Baufeld 2
- Baufeld 3
- öffentliche Grünfläche

Baufeld 1 (BPD Immobilienentwicklung GmbH)

- Freistellung des Bettenhauses
- Parkähnliche Gestaltung der Freibereiche mit Einbindung der zu erhaltenden Baumgruppe an der Viernheimer Straße
- 2 Spielplätze und Durchwegbarkeit der privaten Freiflächen (Wegerechte für die Allgemeinheit)
- Unterbringung der Stellplätze in einer großen Tiefgarage
- Erhalt der Kapelle als Begegnungsstätte für die im angrenzenden Gebäude vorgesehenen Betreuungsangebote (aktuell angedacht z.B. Tagespflege, ambulant betreute Wohngemeinschaft sowie Wohnungen)
- Kapelle wird teilweise für die Öffentlichkeit nutzbar sein, ggf. gastronomisches Angebot
- Generationenansatz soll umgesetzt werden

Baufeld 1



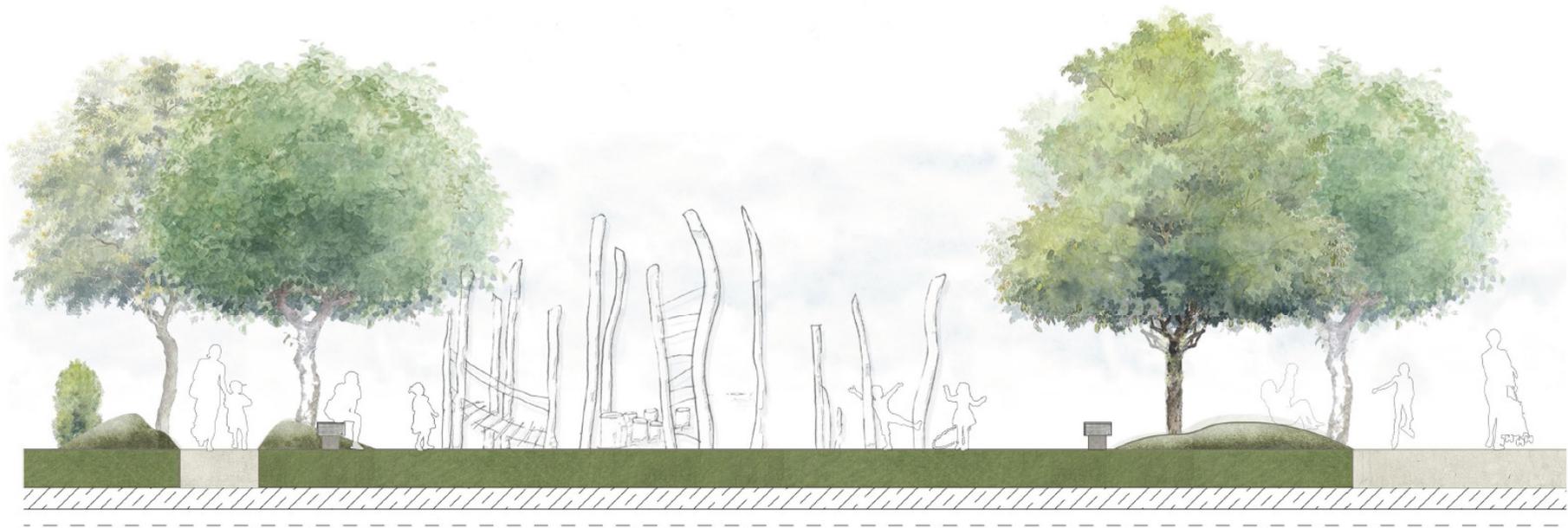
Baufeld 1



Baufeld 1



Baufeld 1



Schnitt M 1:100



Baufeld 1



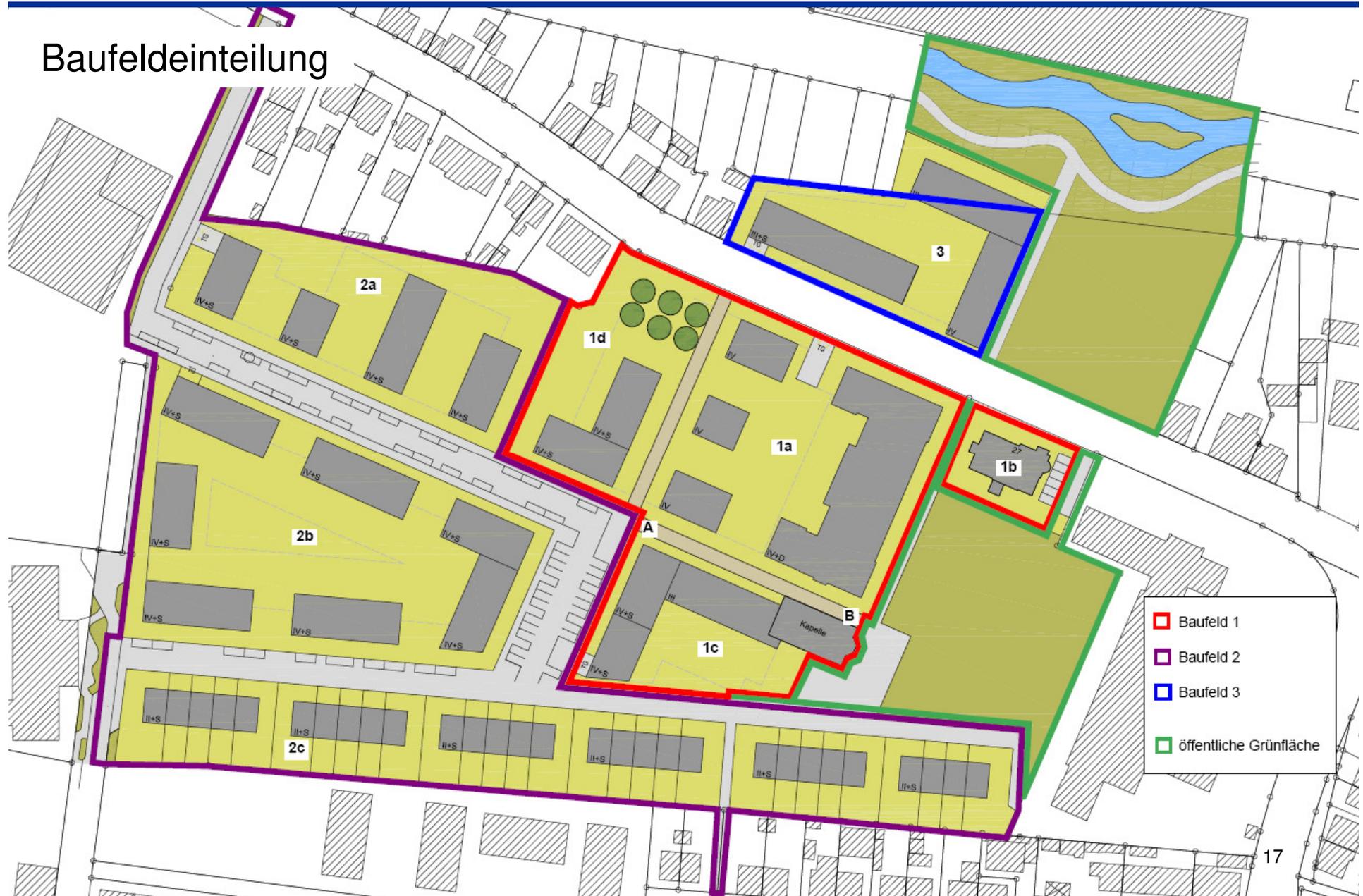
Baufeld 1



Baufeld 1



Baufeldeinteilung



- Baufeld 1
- Baufeld 2
- Baufeld 3
- öffentliche Grünfläche

Baufeld 2 (Unmüssig Bauträgersgesellschaft Baden mbH)

Städtebauliche Aspekte

- Die Hauseingangsbereiche sind direkt zu den öffentlichen Straßen hin orientiert
- Klare Architektursprache in der Fassade
- Bildung klarer Kanten
- Gleichzeitig gute Lösung schwieriger Grundrisse in „Gebäudeecken“ durch Verringerung der Gebäudetiefe und einer
- Durchlässigkeit der Eckgebäude
- Grüne Mitte im Blockinnenbereich mit durchwegbaren Freiflächen

Baufeld 2 (Unmüssig Bauträgersgesellschaft Baden mbH)

Verkehrliche Aspekte

- Keine Durchbindung der Fichtestraße für den motorisierten Verkehr
- Stadtplatz als verbindendes Element mit Aufenthaltsqualität (Stellplätze werden nur einseitig angeordnet)
- Erdgeschosszone am Stadtplatz soll gewerblich genutzt werden
- Stellplätze werden auch unter den Reihenhäusern in Tiefgaragen untergebracht
- Mischverkehrsfläche im Süden
- Vorteil: östliche Stichstraße fast autofrei – „Spielstraße“

Baufeld 2, Norden



Baufeld 2, Mehrfamilienhäuser



Baufeld 2, Mitte



Baufeld 2, Süden

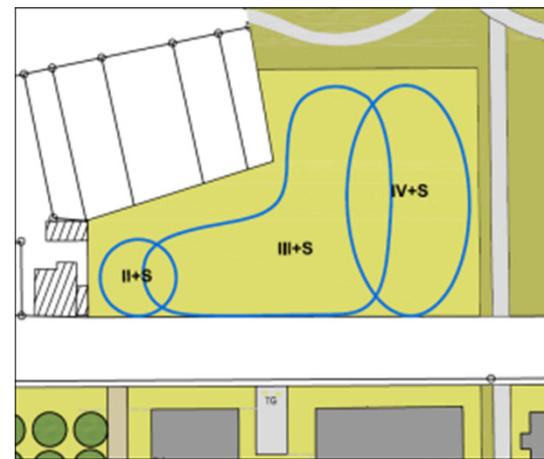
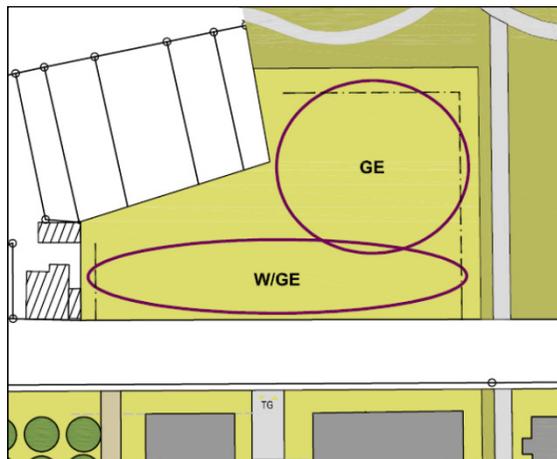


Baufeld 2, Stadtplatz



Baufeld 3

- Keine Entscheidung für einen Sieger beim IAV
- Weiterer Vermarktungsversuch in den nächsten Monaten
- Wie bisher: Wohnnutzung nur straßenbegleitend
- Kleinteiliger Übergang zur Bestandsbebauung
- Angepasste Kubaturen (kleinteilige Nachbarbebauung, historische Bebauung gegenüber, Parknutzung)



Entwurf Park- und Freiflächen

Entwurf Parkplanung



Entwurf Parkplanung



Ich bedanke mich
für Ihre Aufmerksamkeit!

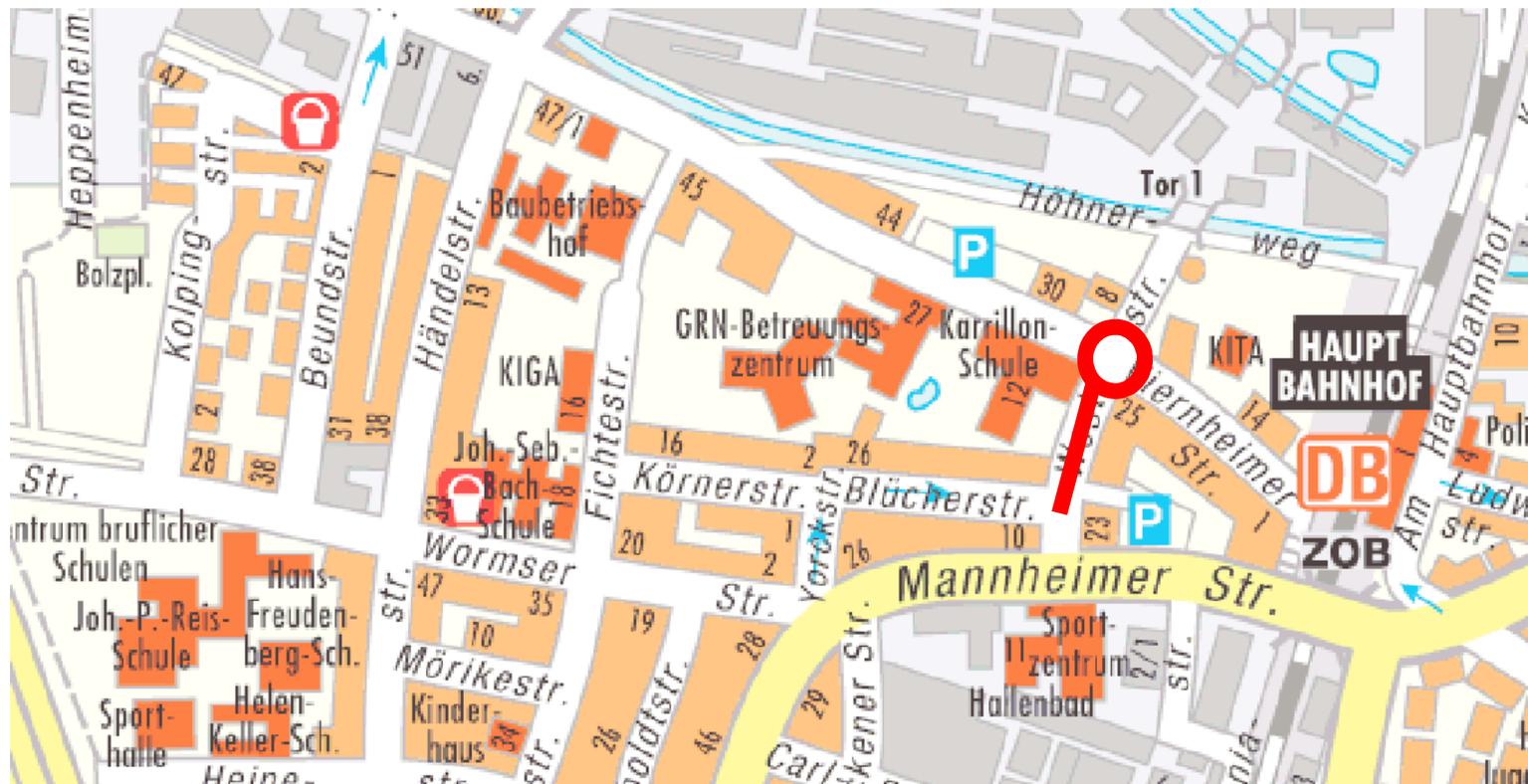
Weststraße

Umgestaltung im Rahmen des
Sanierungsgebietes westlich
Hauptbahnhof

Vorentwurf Viernheimer Straße



Weiterer Planungsabschnitt: Weststraße



Anforderungen an den Straßenraum (im Bestand)

- Wohnnutzung (Tempo-30-Zone)
 - Feuerwehranfahrt Richtung Innenstadt
 - Busverkehr
 - Hoher Anteil an Durchgangsverkehr
 - Ruhender Verkehr (v.a. tagsüber hoher Parkdruck, Parken auf dem Gehweg)
-

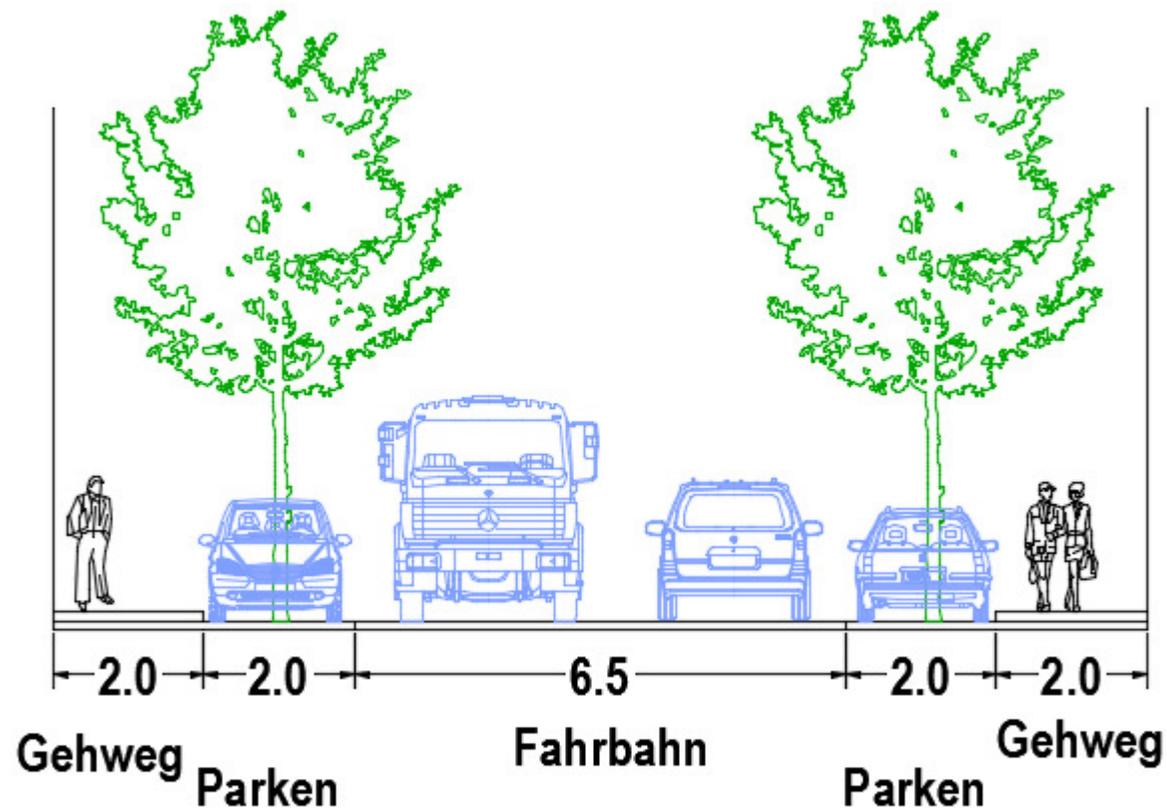
Ziel der Planung

- Ordnen des ruhenden Verkehrs
 - Aufwertung als „Tor“ zum Sanierungsgebiet
-





(Ziel-) Querschnitt





Ruhender Verkehr

- 8 legale Stellplätze am Fahrbahnrand vorhanden
 - 3 Stellplätze zum Halten (Parkverbot)
 - 10 Stellplätze geplant (davon 3 Kurzzeitparkplätze)
 - Hohe Nachfrage durch umliegende Nutzungen (Bahnhof, Freudenberg, GRN)
-

Ruhender Verkehr Planung

Evtl. Parkraummanagement möglich:

zeitliche Begrenzung der Parkdauer (3 oder 4 Stunden) in Verbindung mit Bewohnerparken. Eine abschließende Festlegung dazu kann allerdings erst nach Fertigstellung der Maßnahme erfolgen (Bestandserhebungen erforderlich).

Ich bedanke mich
für Ihre Aufmerksamkeit!
