



Informationsveranstaltung zum Sanierungsgebiet “Westlich Hauptbahnhof”

1. Juli 2026

Stadt Weinheim



Amt für Stadtentwicklung



Agenda

1 Begrüßung und Einführung

2 Kurzimpulse

- Rückblick Themen aus der letzten Veranstaltung, insbesondere
- Stand der Planungen für das gründerzeitliche Bettenhaus
- Vorstellung Wohnbaumaßnahme Blücherstraße
- Umgestaltung Verkehrsfläche Blücherstraße und Ausblick Baumaßnahme Viernheimer Straße und Weststraße

3. An den Ständen

- **Zeit für Ihre Fragen, Hinweise und Anregungen zu den drei Einzelthemen**
- Allgemeine Fragen Sanierungsgebiet, GRN-Areal inkl. gründerzeitliches Bettenhaus
- Blücherstraße (Wohnbebauung und Umgestaltung Verkehrsfläche)
- Viernheimer Straße und Weststraße sowie Teilbereich Viernheimer Straße Ost (Abfrage Wünsche und Ideen)

4. Zusammenfassung und Rückmeldungen aus den Ständen



Agenda

1 Begrüßung und Einführung

2 Kurzimpulse

- **Rückblick Themen aus der letzten Veranstaltung, insbesondere**
- **Stand der Planungen für das gründerzeitliche Bettenhaus**
- Vorstellung Wohnbaumaßnahme Blücherstraße
- Umgestaltung Verkehrsfläche Blücherstraße und Ausblick Baumaßnahme Viernheimer Straße und Weststraße

3. An den Ständen

- **Zeit für Ihre Fragen, Hinweise und Anregungen zu den drei Einzelthemen**
- Allgemeine Fragen Sanierungsgebiet, GRN-Areal inkl. gründerzeitliches Bettenhaus
- Blücherstraße (Wohnbebauung und Umgestaltung Verkehrsfläche)
- Viernheimer Straße und Weststraße sowie Teilbereich Viernheimer Straße Ost (Abfrage Wünsche und Ideen)

4. Zusammenfassung und Rückmeldungen aus den Ständen



Rückmeldungen aus der Veranstaltung Juli 2025

Verfahrensstand Hotel

- Projektvorstellung in letzter Veranstaltung
- Frühzeitige Beteiligung 12/25 auf Grundlage der vorgestellten Planungen durchgeführt
- Nächster Schritt: Offenlage der Bebauungsplanunterlagen voraussichtlich 10/26
- Herstellung von fast doppelt so vielen Stellplätzen als nach LBO BW erforderlich
- An- und Abfahrt von Reisebussen über Mannheimer Straße
- Stellplätze auf dem städtischen Grundstück bleiben erhalten
- Begrünung von Teilfassaden vorgesehen
- Verschattung geprüft: keine ungewöhnliche Verschattung des angrenzenden Siedlungsbereiches zu befürchten



Ansicht Mannheimer Straße (Marggraf Architektur)

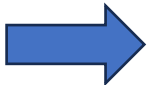


Rückmeldungen aus der Veranstaltung Juli 2025

Weitere Themen

- HQ₁₀₀ – Berichtigung der Hochwasserkarten ist erfolgt
- Viernheimer Straße Ost – Abfrage von Wünschen und Ideen am Stand
- LKW-Durchfahrtsverkehr in der Viernheimer Straße (Anlieferungen Industriepark)
 - Problem wurde noch einmal bei der Fa. Freudenberg platziert
 - LKW vor 19 Uhr werden ausschließlich über Tor 3 abgewickelt
 - Vorkommende Irrläufer tagsüber werden an Tor 1 konsequent abgewiesen, Fa. Freudenberg zudem weiter vorzubeugen
 - Nach 19 Uhr Anlieferung über Tor 1; nach Schätzung der Fa. Freudenberg handelt es sich um ca. 5 LKW pro Monat

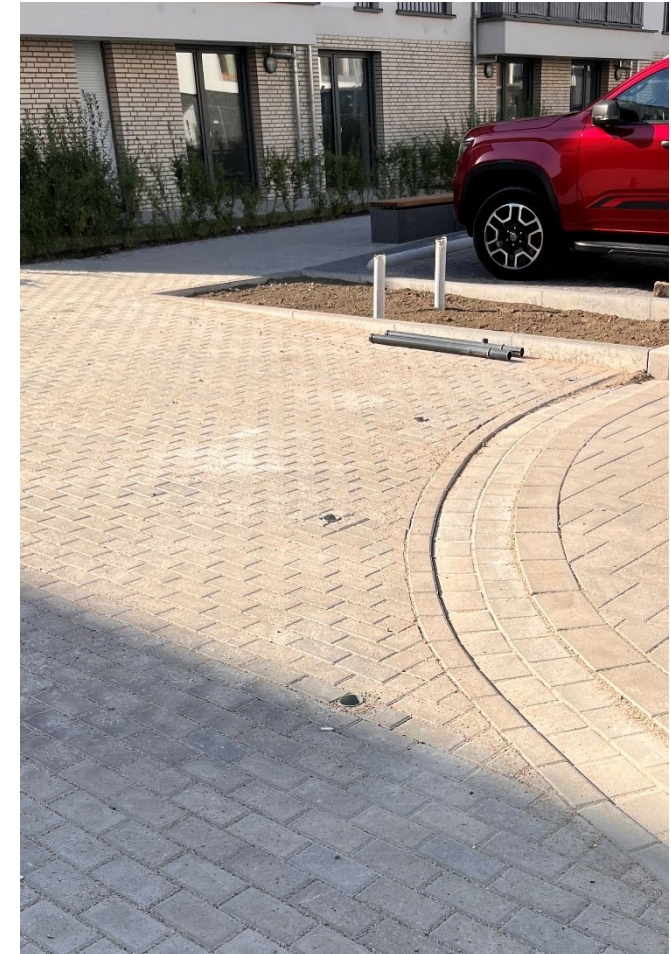
... weiter zu den Themen GRN-Areal



Rückmeldungen aus der Veranstaltung Juli 2025

Umsetzungsstand GRN-Areal – Erschließung

- Fuß/Radweg GRN-Areal - Blücherstraße im Herbst 2025 vorab freigegeben
- Fertigstellung Erschließungsanlagen kürzlich erfolgt
- Abnahme in Vorbereitung
- Straßenbäume werden im Oktober 2026 gepflanzt
- Wendeanlage Hannah-Arendt-Straße: Termin AVR erfolgt, aktuell erfolgt eine Prüfung der Erweiterung der überfahrbaren Fläche im Norden der Wendeanlage zur besseren Befahrbarkeit für die Müllabfuhr



Rückmeldungen aus der Veranstaltung Juli 2025

Umsetzungsstand GRN-Areal – Wohnungsbau

- Baufeld 1
 - Neubauten fertiggestellt
 - Bettenhaus Erstellung Machbarkeitsstudie
- Baufeld 2
 - Neubauten 2a und 2c: fertiggestellt
 - Neubauten 2b: Fertigstellung bis Anfang 2027
 - Ausstehende Abschlussdokumentation
 - Altlastenbehebung Böden





Rückmeldungen aus der Veranstaltung Juli 2025

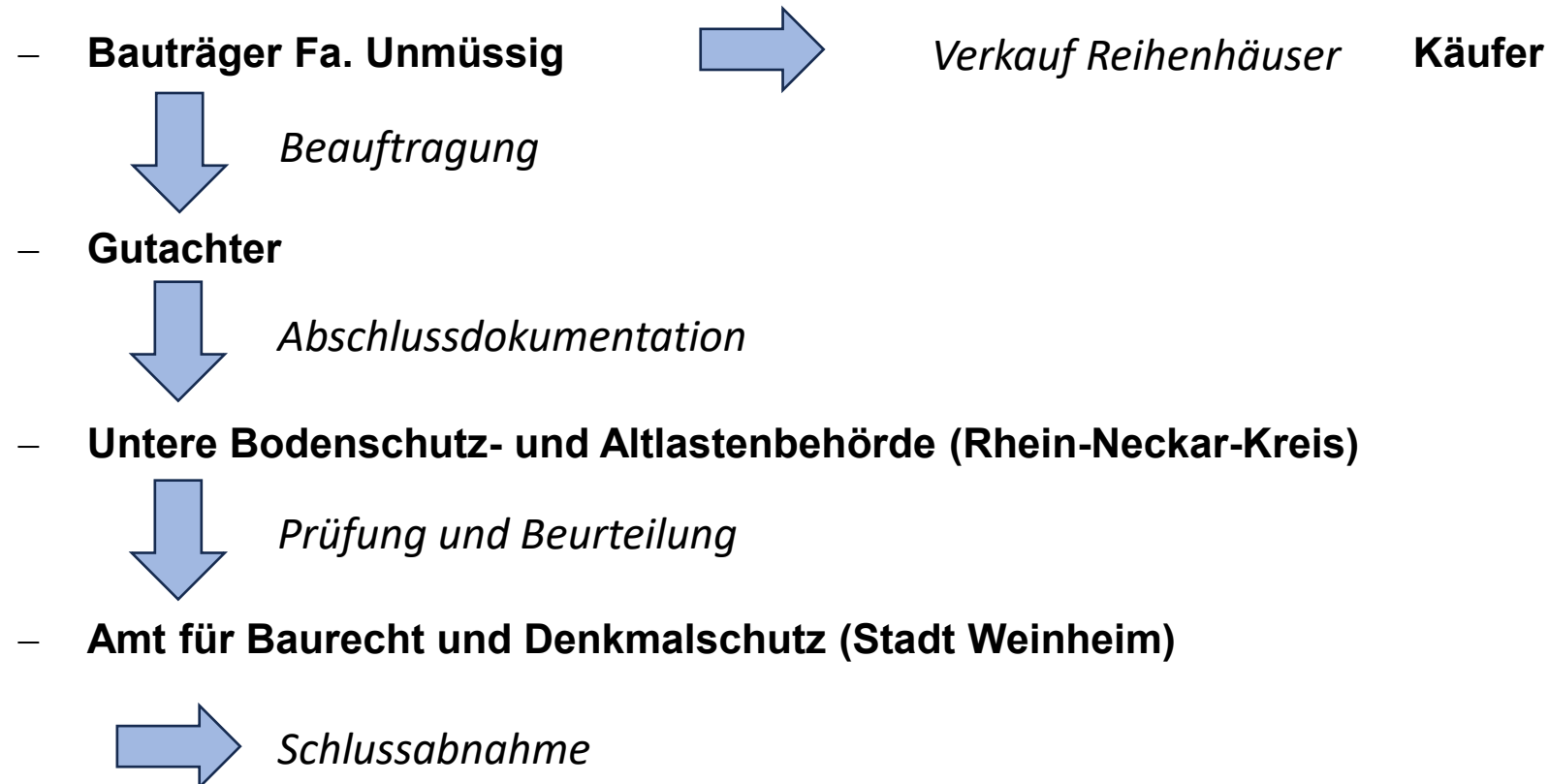
Ausstehende Abschlussdokumentation Boden sowie Schlussabnahme Baufeld 2 – Aktueller Stand

- Beauftragung eines neuen Gutachters durch den Bauträger zur Erstellung der Abschlussdokumentation des Bodenaustausches und ggf. Nachbeprobung von Auffüllmaterial
- Abstimmungen zwischen Bauträger, Gutachter und Bodenschutzbehörde laufen aktuell
- Keine unmittelbare Handhabe sowie Beeinflussung der Zeitschiene durch die Stadt möglich



Rückmeldungen aus der Veranstaltung Juli 2025

Ausstehende Abschlussdokumentation Boden sowie Schlussabnahme Baufeld 2 – Zuständigkeiten



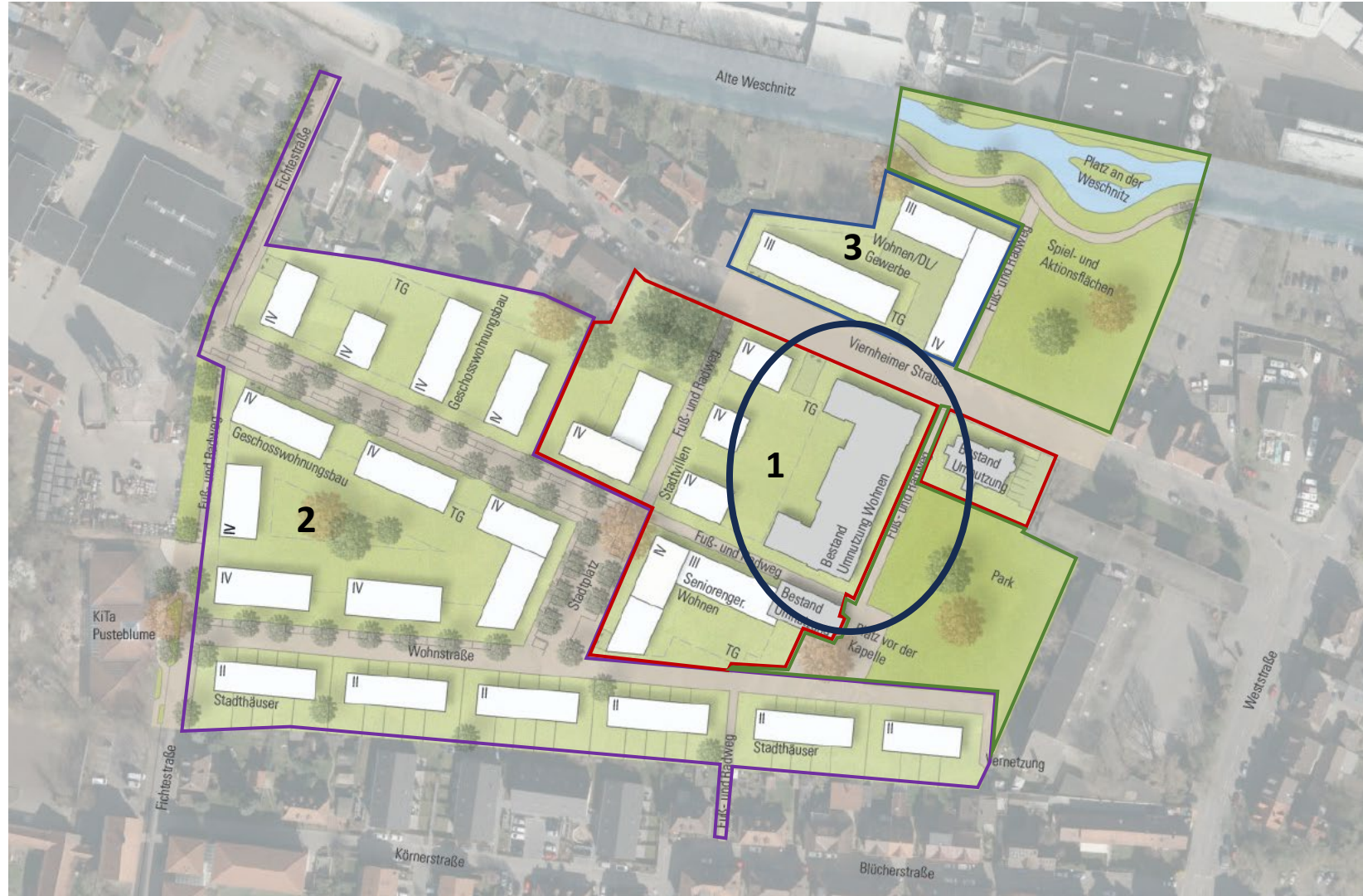
Rückmeldungen aus der Veranstaltung Juli 2025

Umsetzungsstand GRN-Areal – Wohnungsbau

- Baufeld 1
 - Neubauten fertiggestellt
 - Bettenhaus Erstellung Machbarkeitsstudie
- Baufeld 2
 - Neubauten 2a und 2c: fertiggestellt
 - Neubauten 2b: Fertigstellung bis Anfang 2027
 - Ausstehende Abschlusssdokumentation Boden
- Baufeld 3
 - Bauantragsverfahren läuft
 - Fertigstellung voraussichtlich bis Mitte 2029



Bettenhaus - Lage



Aktueller Stand Bettenhaus



Ursprüngliche Zielstellung

- Erhalt und Sanierung des gründerzeitlichen Bettenhauses
- Umnutzung zu Wohnen
- Rückbau der späteren Anbauten (Teile Seitenflügel, Mittelflügel sowie Glasanbauten Ostfassade)
- angepasste Schließung dieser aufgebrochenen Fassadenflächen

Aktueller Stand:

- Rückbau der späteren Anbauten des Bettenhauses ist erfolgt
- Komplette Entkernung des Bettenhauses ist erfolgt
- dabei erkannt: erhebliche technische und vor allem statische Probleme!

Aktueller Stand Bettenhaus



Problematik

- Zahlreiche statische Schäden an tragenden Bauteilen (z.B. korrodierte Stahlträger, Risse in Decken, Stürze ohne Auflager)

Konflikt

- Bisherige Planung (Sanierung) ist statisch und wirtschaftlich **nicht** umsetzbar (was vor der Entkernung nicht erkennbar war)



Lösungsfindung Bettenhaus

BPD mit dieser Problematik auf die Stadt zugegangen

- Intensive Abstimmungen zwischen Vorhabenträger und der Stadt
- Einbeziehung von (Prüf-)Statikern, der die Problematik bestätigt hat
- Beauftragung Architekt zur Erstellung einer Machbarkeitsstudie zur Lösungsfindung
- Ziel: größtmögliche Vereinbarkeit mit der bestehenden Zielstellung

Machbarkeitsstudie Bettenhaus



Lösungsansatz und Planungsleitlinien

- gut erhaltene und städtebaulich wichtige Seitenflügfassaden werden erhalten
- im stark überformten Mittelteil: gestalterisch angepasster Neubau
- Geschosshöhen und Kubatur bleiben somit erhalten
- Gestaltung nimmt den historischen Bestand als Vorbild → ähnliches Erscheinungsbild mit Vorteilen eines Neubaus (z.B. Schallschutz, energetische Standards)

Perspektive Viernheimer Straße
(Kaupp + Franck Architekten GmbH)

Machbarkeitsstudie Bettenhaus



Lösungsansatz und Planungsleitlinien

- Ca. 76 Wohneinheiten
- Stellplätze in der bestehenden TG
- Bestehendes Walmdach wird gemäß B-Plan-Festsetzungen als Flachdach (Staffelgeschoss) ausgebaut (mit Dachbegrünung und PV)
- Höhen entsprechen im Wesentlichen den Bestandshöhen
- Verwaltung bewertet den Vorschlag positiv
- Voraussichtlich bis Ende 2029 (vorbehaltlich ausstehender Abstimmungen und Prüfungen)

Ostfassade

(Kaupp + Franck Architekten GmbH)

Machbarkeitsstudie Bettenhaus



Vergleich Planung – Bestand
(Kaupp + Franck Architekten GmbH)



➤ Am Stand 1 (Foyer)

Vertiefende Informationen, Fragen, Anregungen

- allgemein zum Sanierungsgebiet
- zum Thema Altlasten
- zum Quartier
- zum Bettenhaus

➤ Am Stand 1 (Foyer)



Agenda

1 Begrüßung und Einführung

2 Kurzimpulse

- Rückblick Themen aus der letzten Veranstaltung, insbesondere
- Stand der Planungen für das gründerzeitliche Bettenhaus
- **Vorstellung Wohnbaumaßnahme Blücherstraße**
- Umgestaltung Verkehrsfläche Blücherstraße und Ausblick Baumaßnahme Viernheimer Straße und Weststraße

3. An den Ständen

- Zeit für Ihre Fragen, Hinweise und Anregungen zu den drei Einzelthemen
- Allgemeine Fragen Sanierungsgebiet, GRN-Areal inkl. gründerzeitliches Bettenhaus
- Blücherstraße (Wohnbebauung und Umgestaltung Verkehrsfläche)
- Viernheimer Straße und Weststraße sowie Teilbereich Viernheimer Straße Ost (Abfrage Wünsche und Ideen)

4. Zusammenfassung und Rückmeldungen aus den Ständen



- 1.902 Wohnungen
- 139.841 m² Wohnfläche
- Ø 7,68 €/m²
- 3.958 Mitglieder

Projekt Blücher-Quartier

Geplante Entwicklung im Bestand



Ausgangssituation

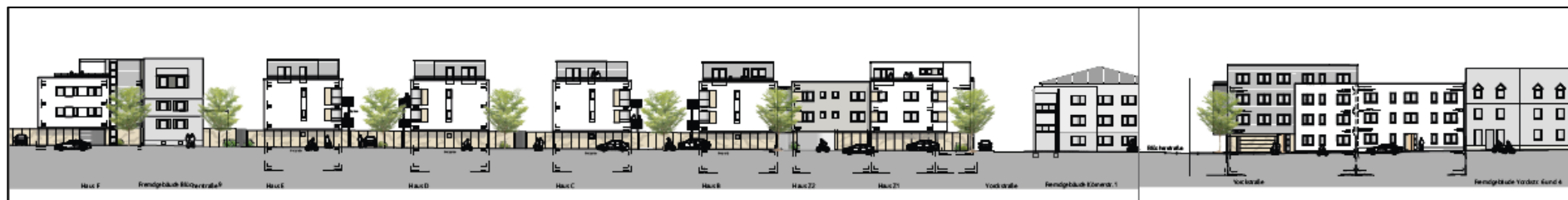


- 29 Einfamilienhäuser aus den Baujahren 1910–1920
- sanierungsbedürftige Bausubstanz
- Nicht mehr zeitgemäße Grundrisse
- Kaum nutzbarer Parkraum
- Leerstandsquote über 60 %



Ziel der Planung:

- Bessere Nutzung des Grundstücks
- Optimale Gebäudeausrichtung
- Stellplätze auf dem Grundstück
- Aufwertung des Straßenraums



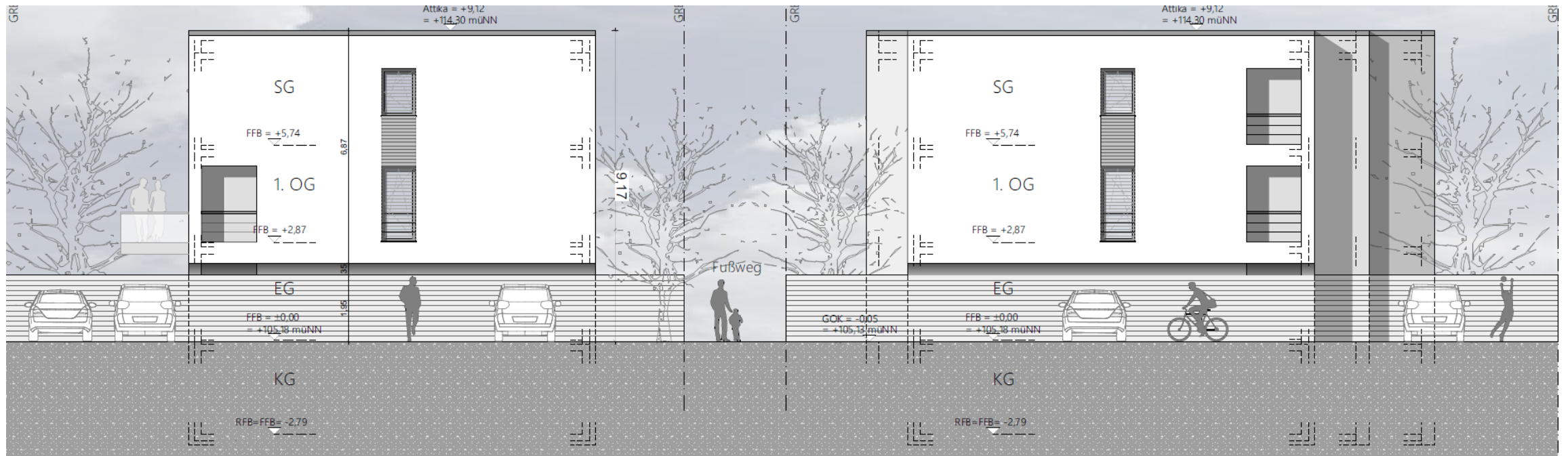
Straßenansicht Nord/von der Blücherstraße

Straßenansicht West/von der Yorckstraße



Grundriss Staffelgeschoss/Dachaufsicht mit Außenanlagen

Blücherstraße „Nord“





➤ **Am Stand 2 (Hauptraum)**

Vertiefende Informationen, Fragen, Anregungen

- Zum Wohnbauprojekt Blücherstraße
- Zur Umgestaltung der Blücherstraße

➤ **Am Stand 2 (Hauptraum)**



Agenda

1 Begrüßung und Einführung

2 Kurzimpulse

- Rückblick Themen aus der letzten Veranstaltung, insbesondere
- Stand der Planungen für das gründerzeitliche Bettenhaus
- Vorstellung Wohnbaumaßnahme Blücherstraße
- **Umgestaltung Verkehrsfläche Blücherstraße und Ausblick Baumaßnahme Viernheimer Straße und Weststraße**

3. An den Ständen

- Zeit für Ihre Fragen, Hinweise und Anregungen zu den drei Einzelthemen
- Allgemeine Fragen Sanierungsgebiet, GRN-Areal inkl. gründerzeitliches Bettenhaus
- Blücherstraße (Wohnbebauung und Umgestaltung Verkehrsfläche)
- Viernheimer Straße und Weststraße sowie Teilbereich Viernheimer Straße Ost (Abfrage Wünsche und Ideen)

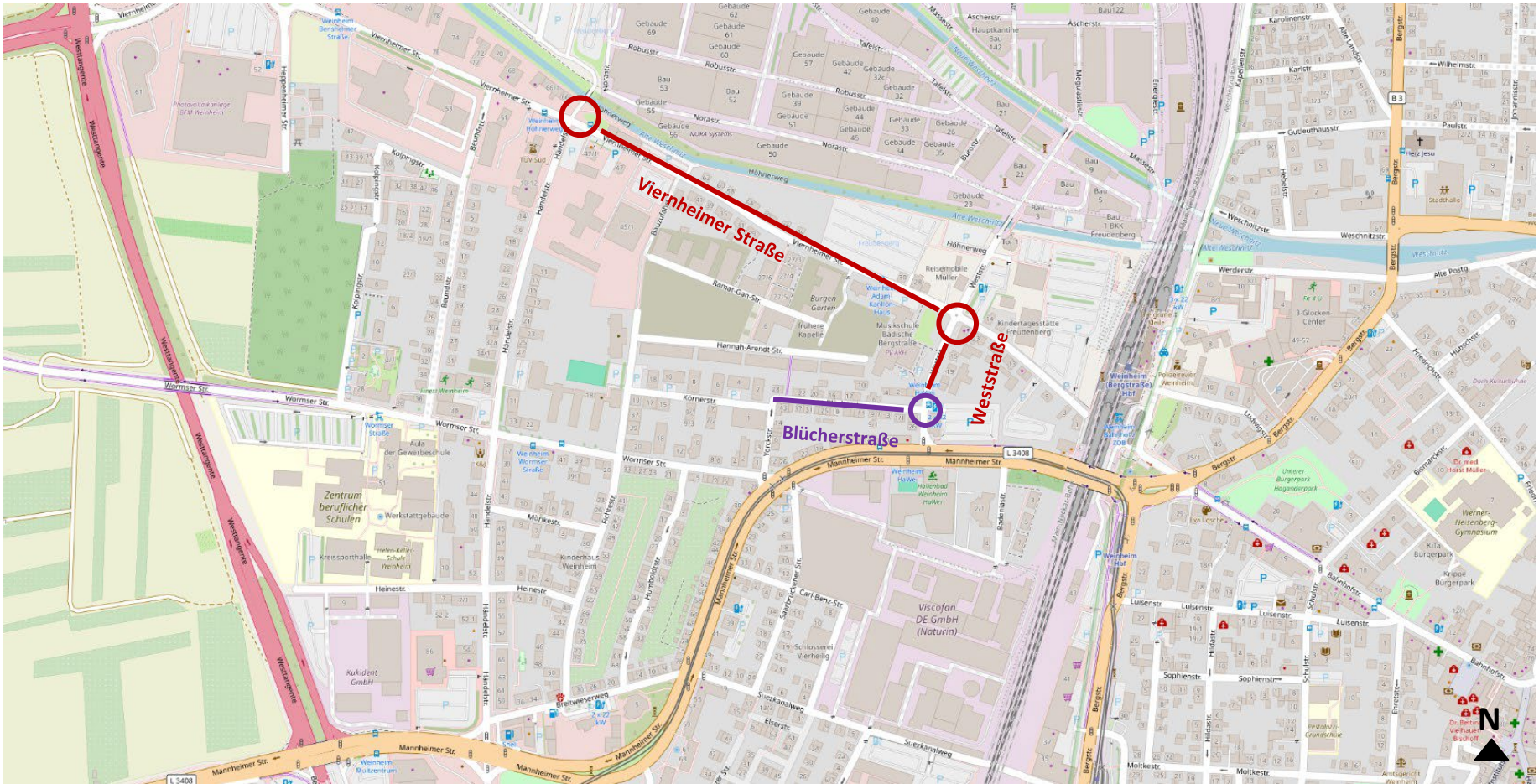
4. Zusammenfassung und Rückmeldungen aus den Ständen

Grundinstandsetzung Viernheimer Straße / Weststraße / Blücherstraße in Weinheim

Informationsveranstaltung am 01. Juli 2026



Verortung



© OpenStreetMap-Mitwirkende

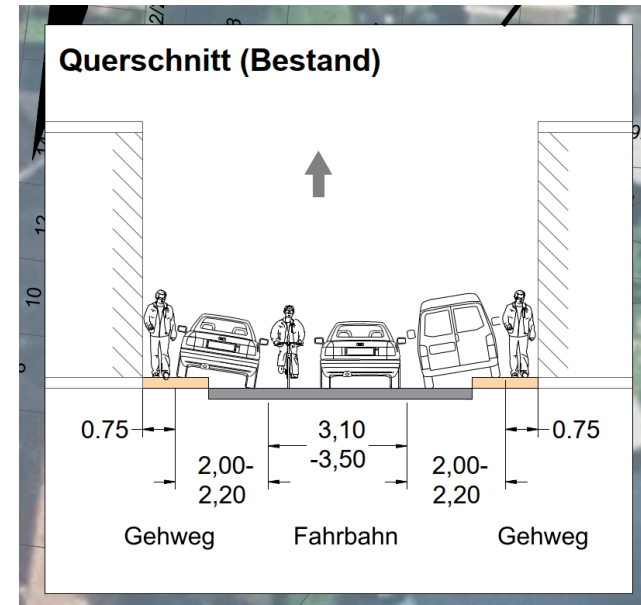
Grundinstandsetzung Blücherstraße

Rahmenbedingungen

- Wohnnutzung
- Schmäler Straßenquerschnitt (ca. 9 m)
- Anordnung Einbahnstraße in Richtung Osten (Radfahrer auf Blücherstraße in Gegenrichtung frei)
- Geduldetes Gehwegparken mit starker Einschränkung für den Fußverkehr und Verschmälerung der Fahrbahn auf 3,10-3,50 m;
(Platzbedarf Feuerwehr/ Müllabfuhr: i. d. R. 3,50 m)
- Geringe Aufenthaltsqualität
- Viele private Zugänge und Zufahrten



Rahmenbedingungen



Zielsetzung



Verträgliche Organisation des Parkens - Herstellung/Erhalten legaler Parkmöglichkeiten



Sichere Verkehrswege schaffen - Höhere Sicherheit und Verbesserung der Wohnqualität durch niedrigere Fahrgeschwindigkeit



Aufenthaltsqualität verbessern - Bewegungs-, Spiel- und Aufenthaltsräume in Wohnungsnähe



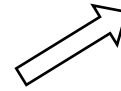
Fokus auf Fuß- und Radverkehr setzen



Klimaanpassung/Klimaschutz (Entsiegelung und Grün für Verdunstung, Verschattung und Versickerung)



Quelle: Stadt Heidelberg



**Die Lösung:
Verkehrsberuhigter
Bereich**



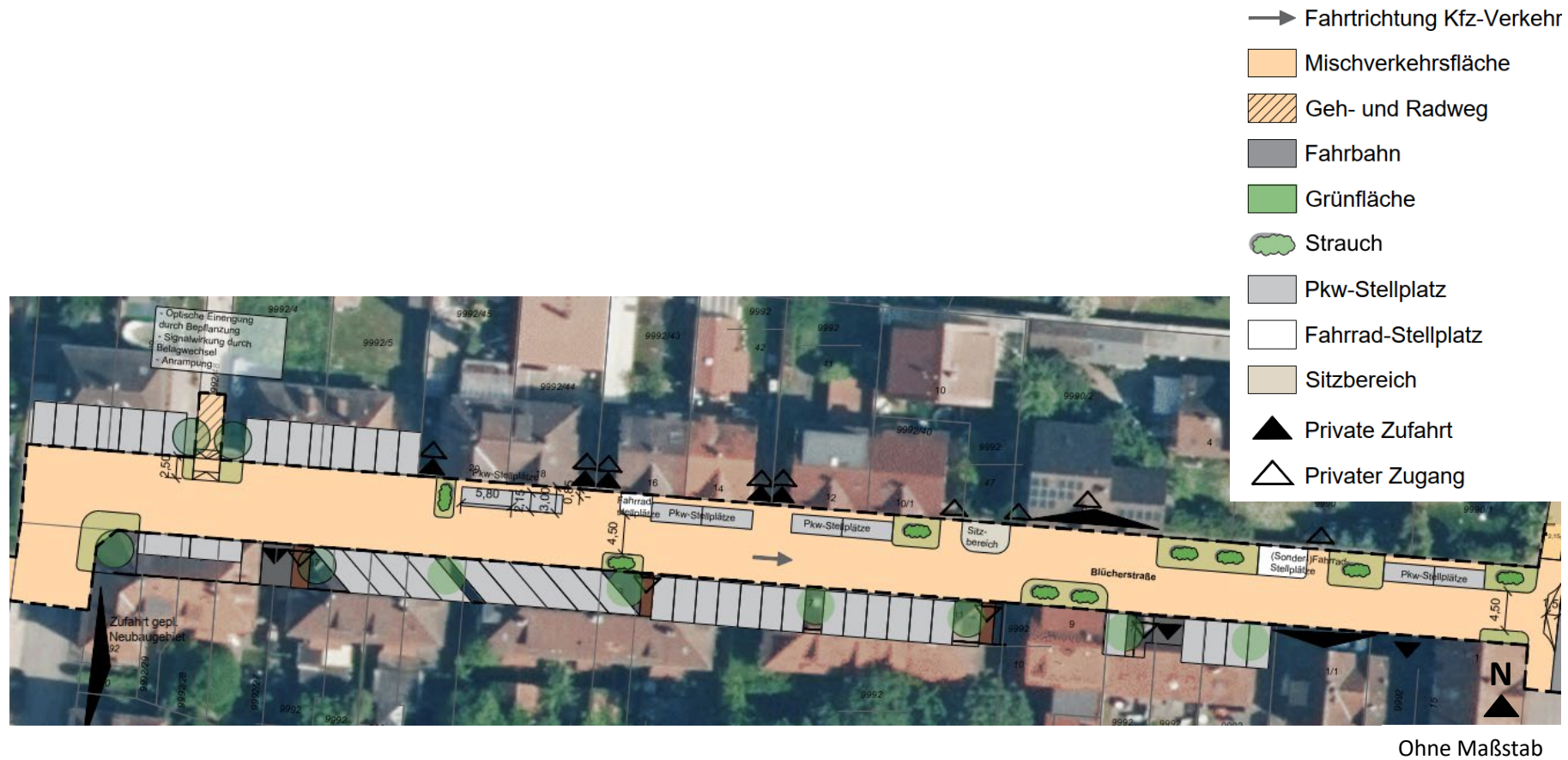
Quelle: Stadt Freiburg



Quelle: ABES S. à r. l.

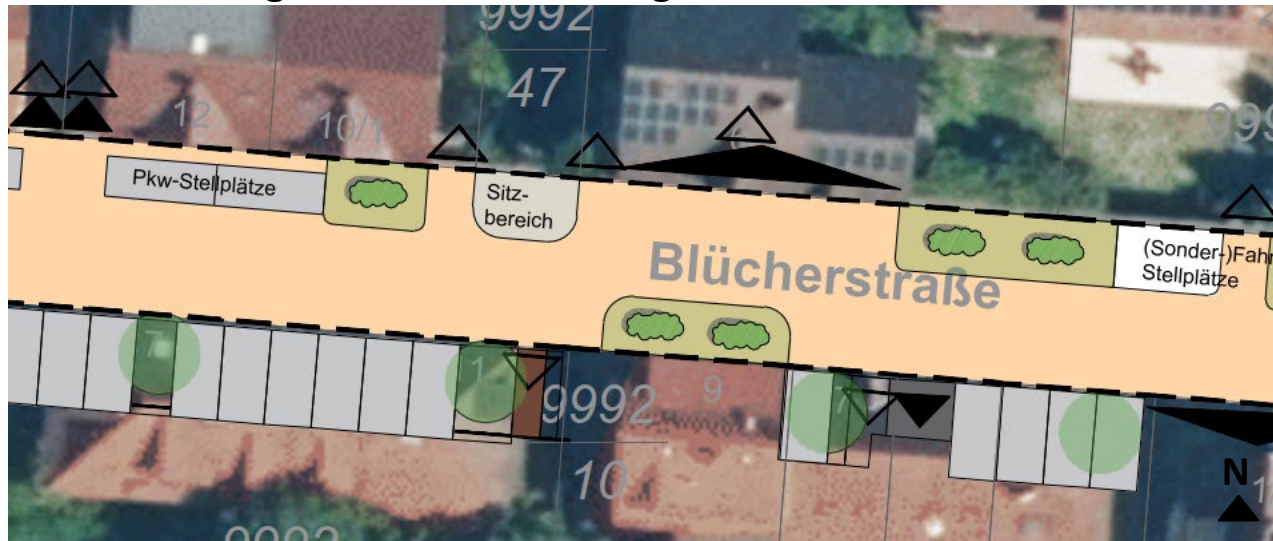


Entwurfsskizze Vorplanung



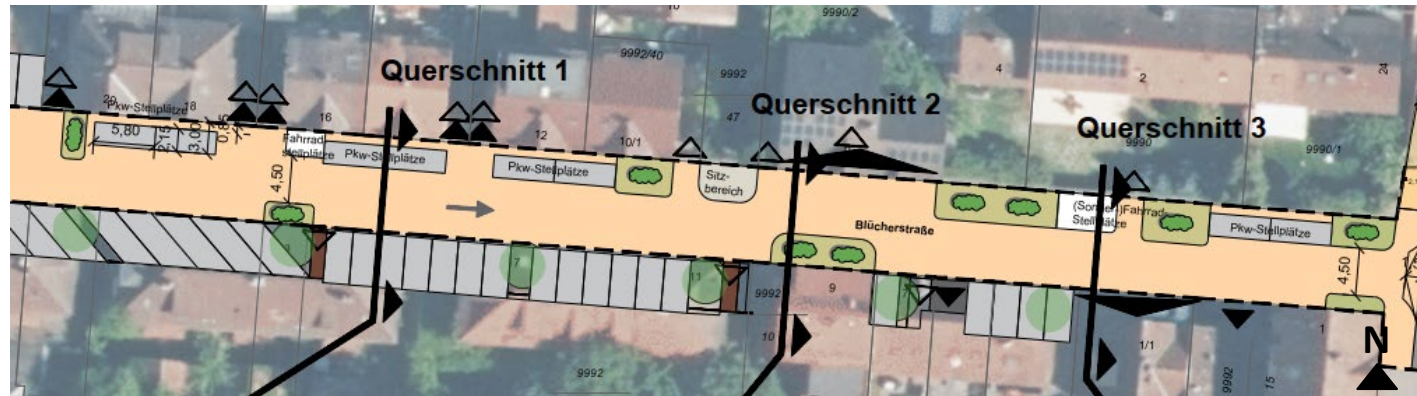
Empfehlung Gestalterische Maßnahmen

- Niveaugleicher Ausbau
- Maßnahmen zur Geschwindigkeitsreduzierung:
 - Pflanzbeete, Versätze/Verschwenkungen, Sitzbereich
 - Geradliniger Verlauf der Fahrgasse < 50 m



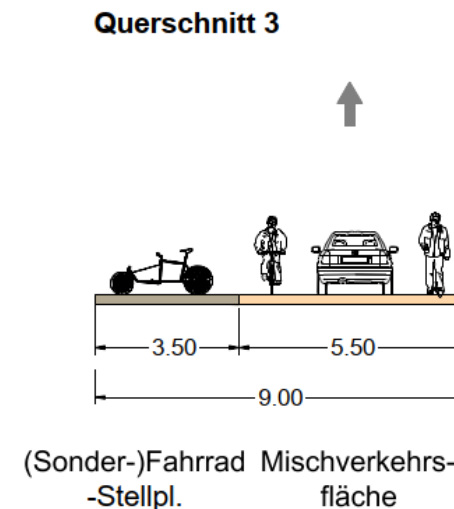
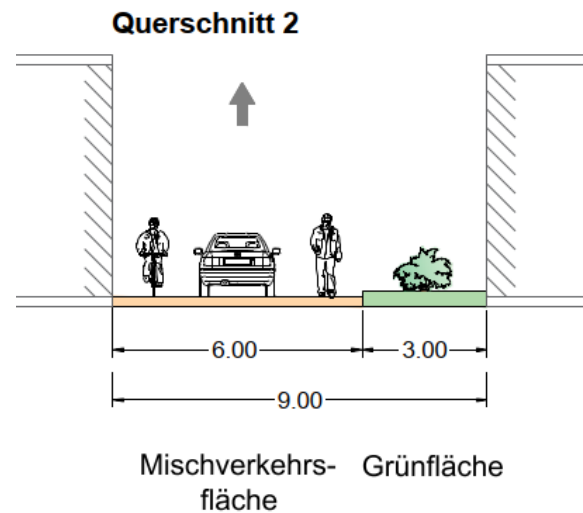
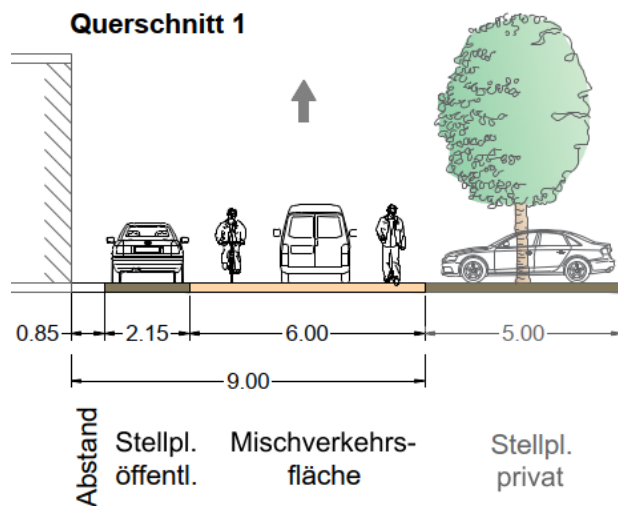
Ohne Maßstab

Querschnitte Vorplanung



Ohne Maßstab

- Fahrtrichtung Kfz-Verkehr
- Mischverkehrsfläche
- Geh- und Radweg
- Grünfläche
- Strauch
- Pkw-Stellplatz
- Fahrrad-Stellplatz
- Sitzbereich
- ▲ Private Zufahrt
- △ Privater Zugang



Ausblick

- Entwurfsplanung / Ausführungsplanung bis Ende 2026
- Baubeginn in Abhängigkeit der Hochbaumaßnahmen
- Informationsveranstaltung zum Bauablauf rechtzeitig vor Baubeginn
- Umbau unter Sperrung einzelner Abschnitte für Kfz, fußläufige Erreichbarkeit gewährleistet

Grundinstandsetzung Viernheimer Straße / Weststraße

Grundinstandsetzung Viernheimer Straße / Weststraße

Sachstand

- Vorplanung vorgestellt im Juli 2025
- Aktuell Entwurfsplanung in Bearbeitung
- Bau-Ausführung vsl. 01/2028 bis 06/2029, Abschnitte jeweils max. 4 Monate
- Umbau unter halbseitiger Sperrung einer Fahrtrichtung (Einbahnstraße Richtung Innenstadt)
- Andienung Rettungsfahrzeuge immer gewährleistet
- fußläufige Erreichbarkeit immer gewährleistet
- Informationsveranstaltung zum Bauablauf rechtzeitig vor Baubeginn

Viernheimer Straße Ost

Wunsch aus der letzten Öffentlichkeitsveranstaltung:
Verbesserungen auch für die Viernheimer Straße Ost

Jetzt wollen wir ganz konkret Ihre Wünsche und Ideen aufnehmen!





➤ **Am Stand 3 (Hauptraum)**

Vertiefende Informationen, Fragen, Anregungen

- Zur Viernheimer Straße und der Weststraße
- Zur Viernheimer Straße Ost

➤ **Am Stand 3 (Hauptraum)**

Vertiefende
Informationen, Fragen,
Anregungen an den
Ständen (ca. 45 Min.)

Zusammenfassungen aus den Ständen

Vielen Dank für Ihre
Aufmerksamkeit!

