SPINELLI

Die Entwicklung
eines Modellquartiers
Städtebaulicher Rahmenplan

MANNHEIM 2



SPINELLI

Die Entwicklung
eines Modellquartiers
Städtebaulicher Rahmenplan

1.0 Einführung 12
1.1 Aufgabenstellung und Ziele 14
1.2 Bestandsanalyse des Plangebiets 17
Lage in der Stadt 17
Angrenzende Quartiere und Nutzungen 18
Geschichte des Areals und seiner Umgebung 24

2.0 Bürgerbeteiligung 30

3.0 Leitbild Spinelli 50

4.0 Rahmenplan Spinelli 60
4.1 Methodisches Vorgehen 62
Weißbuchprozess und Planungswettbewerb 62
Der Weg zum Modellquartier – Stadt weiterbauen 68
4.2 Städtebau und Freiraumplanung 74
Städtebauliches Konzept 74
Typologiemix 78
Module für die Erschließung 82
Dichte, Nutzungen/städtebauliche Kennwerte 89
Freiraumplanerisches Konzept 93
Grünes Band Grünzug Nordost 94
Landschaftsraum und Bundesgartenschau 96
4.3 Rahmenplan nach Themen 100
Ökologie 102
Klima 104
Wasserhaushalt und Starkregenvorsorge 106
Biodiversität 106
Energie 109
Regeneratives Energieversorgungskonzept 110
Modellquartier Energie/erster Bauabschnitt 112
Nachhaltiges Bauen und ökologische Baustoffe 115
Ressourcenschonende Baumaterialien 115
Holz als Baustoff 116
Mobilität 118
Ziele und Bausteine des Mobilitätskonzepts 118
Innovative Mobilitätsangebote/Sharingangebote/Mobilitätsmanagement 123
Soziale Infrastruktur und gemeinschaftliches Leben 127
Soziale Infrastruktur für das Quartier 128
Neue Formen der gestalteten Öffentlichkeit und Privatheit 130
4.4 Wohnraumstrategie 137
Das Mannheimer 12-Punkte-Programm zum Wohnen 138
Bedeutung und Zuweisung wohnungspolitischer Instrumente für Spinelli 138

5.0 Baurechtschaffung und Umsetzung 144
5.1 Planungsrechtliches Verfahren 146
5.2 Bauliche Umsetzung und erster Bauabschnitt 148

6.0 Qualitätssicherung für das Modellquartier 156

7.0 Beitragende, Akteure und Partner 160



Rahmenplan Spinelli



Rahmenplan Spinelli

URBANE QUALITÄT FÜR DIE ZUKUNFT EINER STADT

NEU GEWONNENE FLÄCHEN ALS BEITRAG FÜR DIE BÜRGERINNEN UND BÜRGER

In den kommenden Jahren werden in Mannheim wahrnehmbare Akzente gesetzt, um die Lebensqualität in unserer Stadt weiter zu erhöhen. Freizeit und Naherholung, Umwelt und Landschaft sowie das Wohlfühlen im öffentlichen Raum sind für uns alle von großer Bedeutung und rücken folgerichtig immer weiter in den Fokus der Stadtentwicklung.

Mit der Schaffung eines neuen Wohnquartiers auf der Fläche der ehemaligen Spinelli Barracks reagiert Mannheim nicht nur auf den wachsenden Wohnraumbedarf, sondern versucht zugleich, neue Qualitäten zu entwickeln. Auf Basis der gemeinsam mit den Bürgerinnen und Bürgern erarbeiteten, breit angelegten Ideensammlung entstand eine Planung, nach der über 70 % des Areals Spinelli unbebauter Grünraum bleibt. Aber auch auf den Siedlungsflächen wird Grün eine wichtige Rolle spielen.

Zur Realisierung dieser mit Blick auf den niedrigen Bebauungsanteil bundesweit einmaligen Konversion bedient sich die Stadt Mannheim des Instruments einer Bundesgartenschau und knüpft an historische Erfahrungen an: Mit Gartenschauen wurden schon 1907 beispielsweise der Wasserturm mit dem Friedrichsplatz sowie 1975 Luisenpark und Herzogenriedpark mit weiteren großen Stadtentwicklungsprojekten umgesetzt. Künftig verläuft der weitläufige Grünzug Nordost über das Areal Spinelli. Er wertet die Fläche ökologisch auf, dient der Kaltluftentstehung und Durchlüftung und ergänzt unser Angebot an Naherholungsräumen, aber auch an Wohnraum ganz im Sinne dieser Tradition.

Neue Radwegeverbindungen und bessere Zugänge zum Neckar schaffen eine sinnvolle Vernetzung aller Konversionsflächen mit der Innenstadt. Die für 2023 geplante Bundesgartenschau auf Spinelli wird dabei helfen, das Projekt in einem absehbaren Zeitrahmen abzuschließen. Konversion und Bundesgartenschau 2023 sind so zu treibenden Kräften für zusätzliche Freiflächen und Naherholungsangebote, für mehr Gesundheit und Lebensqualität geworden.

Bis 2023 soll die erste Bauphase auf Spinelli umgesetzt sein und ein Teil des Freilands als Bundesgartenschaugelände dienen. Durch die Kombination Konversion und Bundesgartenschau entsteht zudem bundesweite Aufmerksamkeit und ein besonderer Qualitätsanspruch. Dies unterstützt die Realisierung eines modellhaften Wohnquartiers.

Alle bisher entwickelten Militärflächen sind für Mannheim ein Gewinn und eröffnen die Möglichkeit, neue Qualitäten und Akzentuierungen in der Stadtentwicklung zu schaffen. Spinelli, Taylor und Franklin werden sogar ein im wahrsten Sinne des Wortes zusammen erfahrbarer Grün-Raum. Ich bedanke mich bei allen Mannheimerinnen und Mannheimern, die sich intensiv und konstruktiv in den Beteiligungsprozess eingebracht haben, sowie bei den uns begleitenden Experten.

Mein besonderer Dank gilt dem großen Engagement und der Expertise der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Projektgruppe Konversion aus dem Fachbereich Stadtplanung, der Gesellschaft Bundesgartenschau Mannheim 2023 und der MWSP.

Oberbürgermeister Dr. Peter Kurz



Rahmenplan Spinelli

ZUKUNFTSWEISENDER WOHNUNGSBAU: QUARTIER STATT SIEDLUNG

Mit der Umgestaltung des Areals Spinelli wird die vorerst letzte große Wohnungsbauentwicklung in Mannheim stattfinden. Neue Wohngebiete zu schaffen ist eine Herausforderung, denn ein Quartier ist mehr als eine Ansammlung von Infrastruktur, Gebäuden und Menschen. Seine Attraktivität als Wohn- und Lebensort bemisst sich am Angebot an bezahlbarem Wohnraum und Naherholungsmöglichkeiten gleichermaßen. Deshalb ist es unser wohnungspolitischer Auftrag, eine geeignete Wohnraumtypologie bei gleichzeitiger hoher städtebaulicher Qualität anzubieten. Zudem müssen wir durch die soziale Komponente dafür Sorge tragen, dass sich die Vielfalt der Nachfrage auch im neuen Quartier abbildet. Im Mai 2018 wurde das Mannheimer Wohnprogramm verabschiedet, das mit einer Quote von 30% preisgünstigen Wohnraum bietet und in der wohnungspolitischen Debatte als wegweisend gilt.

Der vorliegende Rahmenplan wurde von der Projektgruppe Konversion des Fachbereichs Stadtplanung erarbeitet und ist das geeignete Planungsinstrument, um ein neues, funktionales und urbanes Stadtquartier Spinelli zu entwickeln. Sowohl die Ergebnisse aus den begleitenden Bürgerbeteiligungsprozessen als auch die Planungen unter Beteiligung von Expertinnen und Experten, Verwaltung und Politik sind im Rahmenplan berücksichtigt. Dieser gibt die Richtung für die weiteren Planungs- und Umsetzungsschritte vor.

Als Planungs- und Baudezernat begleiten wir den Konversionsprozess eng. Unser Leitmotiv „Stadt weiterbauen" beinhaltet die konzeptionelle Integration des neuen Quartiers Spinelli in den bestehenden Stadtteil Käfertal Süd/Im Rott. Bereits vorhandene Institutionen im Stadtteil wie der Sportverein TV 1880 Käfertal oder kirchliche Einrichtungen können durch den Zuzug neuer Bürgerinnen und Bürger ausgebaut werden. Auch von der Integration neuer städtebaulicher Kristallisationspunkte wie dem Quartiersplatz mit Nahversorgern, dem Grünzug quasi vor der Haustür, Kindertagesstätten und einer Grundschule profitieren sowohl die Alteingesessenen als auch die künftigen Bewohnerinnen und Bewohner von Käfertal Süd/Im Rott.

Mit der neuen Freifläche und dem Modellquartier Spinelli gewinnen wir einen sehr großen innerstädtischen Wohn- und Erholungsraum, verbessern die Klimaökologie und schaffen neue, attraktive Angebote in der Mobilität. Das ist zeitgemäße Stadtentwicklung und sichert uns allen ein zukunftsfähiges, lebenswertes Mannheim!

Ich danke allen an der Konversion Beteiligten für ihren Einsatz und die erfolgreiche Zusammenarbeit, der MWS Projektentwicklungsgesellschaft, der Mannheimer Bundesgartenschaugesellschaft, der Fachverwaltung und insbesondere der bei der Stadtplanung verorteten Projektgruppe Konversion.

Lothar Quast, Bürgermeister für Bauen, Planung, Infrastruktur, Stadterneuerung, Wohnungsbau, Verkehr und Sport



1.1
AUFGABENSTELLUNG UND ZIELE

Die Konversionsfläche Spinelli stellt die zweitgrößte Entwicklungsfläche für den Wohnungsbau in Mannheim dar und ist mit rund 80 Hektar halb so groß wie das ebenfalls in Käfertal gelegene Areal Franklin. Beide Flächen werden zukünftig den Löwenanteil an den bis 2025 in Mannheim zusätzlich erforderlichen 10.000 Wohneinheiten bilden.

Neben dem für die Stadtentwicklung wesentlichen Aspekt der Wohnraumentwicklung liegt der Fokus bei der geplanten Umnutzung auf dem Freiraum. Die Konversion von Kasernenarealen bietet die einmalige Chance, durch Rückbau und Entsiegelung Grünzüge und Frischluftkorridore in der Stadt zu installieren. Mit Blick auf sich verändernde Wetter- und Witterungsprozesse hat Mannheim dadurch die außergewöhnliche Chance, die dringend erforderliche klimaökologische Anpassung der Stadt systematisch anzugehen.

Der Flächenanteil des zukünftigen Freiraums beträgt deshalb mehr als 70%. Die nördlich und südlich an die Fläche anschließenden Stadtteile Käfertal und Feudenheim werden arrondiert, während die Mitte als Grünfläche von Bebauung freigehalten und im Jahr 2023 zur Ausstellungsfläche der Bundesgartenschau wird.

Entwicklung eines Konzepts für Spinelli

Im Weißbuchprozess, der 2011 startete, wurde gemeinsam mit den Bürgern der Stadt eine nachhaltige Idee für die Zukunft Mannheims erarbeitet. In insgesamt vier Weißbüchern und 54 Eckpunkten sind die Ergebnisse des Beteiligungsprozesses dokumentiert. Sie enthalten die übergeordneten Leitideen für die konzeptionelle Ausrichtung bei der zukünftigen Entwicklung der Konversionsflächen. Diese Ideen finden sich auch im internationalen Wettbewerb wieder, der 2014 für die Entwicklung des Spinelli-Geländes ausgelobt wurde.

Nach der Wettbewerbsentscheidung haben die beiden prämierten Büros Studio Wessendorf (Städtebau) und RMP (Freiraum) ihre Konzepte konkretisiert. 2016 ist auf dieser Grundlage ein Leitbild für den Städtebau konzipiert worden, in dem die wesentlichen planerisch-strategischen Prämissen für den nun vorliegenden Rahmenplan für Spinelli bereits vordefiniert wurden.

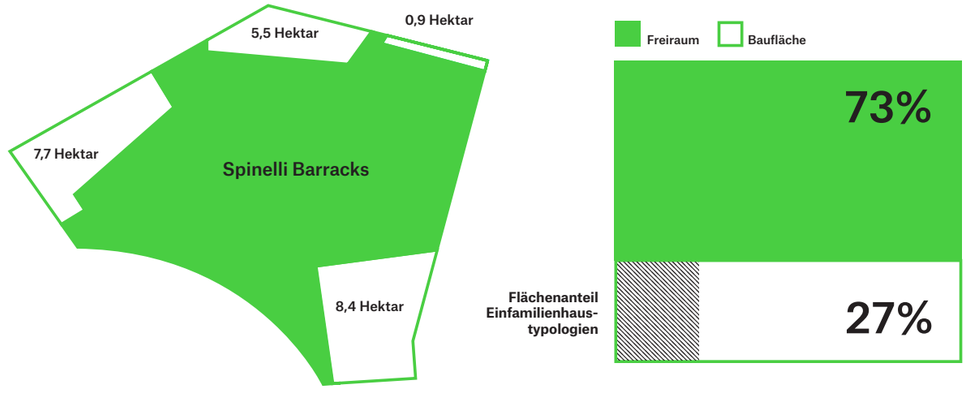
Rahmenpläne für neue Wohnsiedlungen umfassen in der Regel die für das Funktionieren eines Quartiers gängigen Aussagen zur Mobilität, Energie, Ökologie etc. Dieser Vorgehensweise wird auch im Rahmenplan für Spinelli Folge geleistet, jedoch mit dem Anspruch, über die technisch-organisatorischen und pragmatischen Aspekte hinaus weitere Ziele und Themen zu definieren, die das neue Quartier Spinelli zusammen mit der Nachbarschaft Käfertal Süd/Im Rott zu einer lebenswerten räumlichen Einheit werden lassen. An dieser Aufgabenstellung ist der vorliegende Rahmenplan zu messen.

Erarbeitung der Themen und Bausteine des Rahmenplans

Das Motto „Stadt weiterbauen" aus dem Wettbewerb 2014 wurde mithilfe des Leitbilds um das Ziel „Quartier statt Siedlung" programmatisch ergänzt. Unter dieser Prämisse wurden zur inhaltlichen Vorbereitung des Rahmenplans Werkstätten mit Experten sowie Bürgerveranstaltungen vorbereitet, durchgeführt und ausgewertet. Auf der Suche nach Best- und Next-Practice-Ansätzen in den „klassischen" Bereichen legten alle Beteiligten und Beitragenden einen besonderen Fokus auf den sozialen Aspekt, die zukünftige „Seele" und das „Miteinander" im Quartier. Diese wesentliche Komponente ist nur bedingt planbar. Vielmehr kommt es hier auf die Bewohner von Käfertal Süd/Im Rott ebenso wie auf die neuen Akteure und die zukünftigen Bewohner an. Sie benötigen bestimmte Rahmenbedingungen, um zusammenzuwachsen und ein nachhaltig stabiles Quartier entstehen zu lassen.

Dabei geht es um eine ganze Reihe einzelner Bausteine. Eine wesentliche Rolle spielt die Zusammensetzung der neuen Bewohnerschaft. Unterschiedliche Alters- und Bevölkerungsgruppen – von Studierenden über Familiengründer bis zu Senioren – sollen hier zukünftig miteinander leben. Eine wichtige Voraussetzung dafür, dass im Quartier Spinelli die pluralisierte „bunte" Gesellschaft mit ihren unterschiedlichen Lebens- und Wohnentwürfen und unterschiedlichen Einkommensgruppen eine Chance auf attraktiven Wohnraum hat, ist das 12-Punkte-Programm zum Wohnen, das im Mai 2018 verabschiedet wurde und an dieser Stelle zum ersten Mal zur Anwendung kommt.

Als wichtiger Baustein werden im Kapitel zur Gemeinschaft im Quartier die sozialen Infrastrukturen thematisiert. Es werden Vorschläge zur Ausgestaltung der klassischen Einrichtungen der Kinderbetreuung, zur Bildung und zur Förderung der sozialen Netzwerke gemacht. Dabei geht es um Orte, Begegnungsstätten und Anlaufstellen, die sowohl im öffentlichen Raum als auch in institutionalisierten Einrichtungen Kontaktaufnahme und vielfältigen Austausch gewährleisten. Dem Prinzip der Synergie folgend, sollen diese Räume rund um die Uhr von unterschiedlichen Gruppen und Akteuren genutzt werden (Thema Auslastung) und müssen hierfür flexibel und multifunktional nutzbar gestaltet und weniger „programmiert" sein. Dies ist zugleich ein Ansatz zu einer wirtschaftlicheren Gestaltung solcher Einrichtungen.



Flächenanteile Spinelli

Beim Baustein Ökologie liegt der Fokus auf der Klimaökologie. Bei den neuen Siedlungsstrukturen ist eine möglichst klimagerechte Planung essenziell: Neben der Schaffung eines durchgehenden Frischluftkorridors und der Gestaltung eines klimagerechten Parks wird vor allem auch der Einfluss des Städtebaus auf die optimierte Durchlüftung eines Quartiers deutlich. Ebenso stellt die entsprechende Gestaltung von Freiflächen im unmittelbaren Wohnumfeld sowie der Oberflächen und Materialien der Gebäude eine Maßnahme für die Gestaltung als klimaangepasstes Quartier dar. Ein weiteres Feld bilden die Baustoffe selbst, die vor allem im Bereich der Dämmung optimiert werden können. Beim Thema Stoffkreisläufe liegt der Fokus auf dem Umgang mit dem Element Wasser, das vor dem Hintergrund immer häufiger eintretender Starkregenfälle in der Siedlungsplanung eine wachsende Herausforderung darstellt, zugleich aber auch ein geeignetes und bereicherndes Gestaltungselement für das Quartier sein kann. Nicht zuletzt wird die Biodiversität, die sich unter anderem am gestalteten Übergang von der Bebauung in den Freiraum besonders vielfältig darstellt, beleuchtet.

Die Mobilität ist eines der Themen des 21. Jahrhunderts. Mobilität bedeutet zum einen Lebensqualität, zum anderen aber auch Emissionen (im Quartier vor allem Lärm und Stickoxide) und viel Raum für die Unterbringung des ruhenden Verkehrs. Der Umgang mit diesem Thema spiegelt sich im Besonderen innerhalb eines Siedlungsgefüges wider. Der Rahmenplan sieht für diesen Baustein eine Strategie vor, die zum einen innovativ, zum anderen aber auch schrittweise umsetzbar ist.

Die energetische Versorgung des Quartiers ist zwar grundsätzlich durch die vorhandene Fernwärme gesichert, soll aber möglichst in Teilbereichen durch die Installation eines neuen dezentralen Systems ergänzt werden, das sich das Prinzip der Geothermie zunutze macht und damit auf den Einsatz fossiler Brennstoffe weitestgehend verzichtet. Auch die Verwendung von nachhaltigen Baustoffen soll im Quartier Spinelli eine wichtige Rolle spielen.

Ein Quartier zu planen und zu bauen, ist eine höchst anspruchs- und verantwortungsvolle Aufgabe. Die Wirkung dieser Entwicklung ist von großer Nachhaltigkeit und somit für die Kommune eine echte Herausforderung. Die einzelnen Bausteine für ein klimaoptimiertes Quartier, das vielfältige und innovative Wohnformen und ein zukunftsfähiges Mobilitätsangebot bereitstellt und zugleich eng mit den umliegenden Freiräumen verknüpft ist, müssen in einem gut abgestimmten Miteinander geplant und umgesetzt werden, um die gewünschte Wirkung zu entfalten. Hierfür ist der Rahmenplan das geeignete Planungsinstrument, auch um das für eine solche Aufgabenstellung erforderliche Programm zu benennen und zu fixieren.

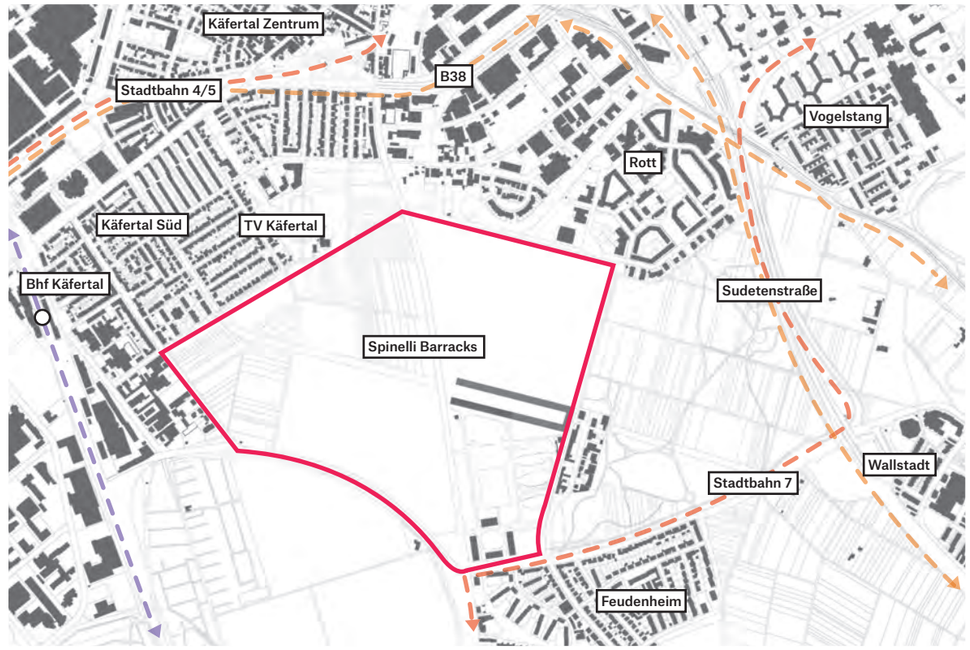
Das Planungsverfahren bis hierhin war, ist und bleibt energiegeladen, aufwändig und damit auch wertvoll. Widersprüchliche Wünsche und gegensätzliche Anschauungen standen im Raum. Und doch haben wir jetzt das Ergebnis eines konstruktiven Abwägungsprozesses vorliegen, der ausgewogen und dennoch qualitätsvoll die künftige Entwicklung prägen wird. Die neuen Bewohner und die Alteingesessenen werden in einem lebenswerten, vitalen und grünem Stadtquartier wohnen und leben.

1.2
BESTANDSANALYSE DES PLANGEBIETS

Lage in der Stadt

Das Gebiet von Spinelli befindet sich im Nordosten Mannheims in den Stadtbezirken Käfertal und Feudenheim in drei bis vier Kilometer Entfernung zur Innenstadt. Ferner grenzen die Stadtbezirke Vogelstang, Wallstadt und Neckarstadt Ost an den südlichen Teilbereich des Grünzugs Nordost.

Südlich der Bundesstraße 38 (B38) gelegen, welche die Mannheimer Innenstadt über Käfertal Richtung Nordosten an das Autobahnnetz anschließt, ist das Areal Teil der Nachbarschaft Käfertal Süd/Im Rott. Mit dem Bahnhof Käfertal ist im Westen des Gebiets eine fußläufige Anbindung an das übergeordnete Bahnnetz gegeben. Außerdem ist es über eine Buslinie an das ÖPNV-Netz angeschlossen.



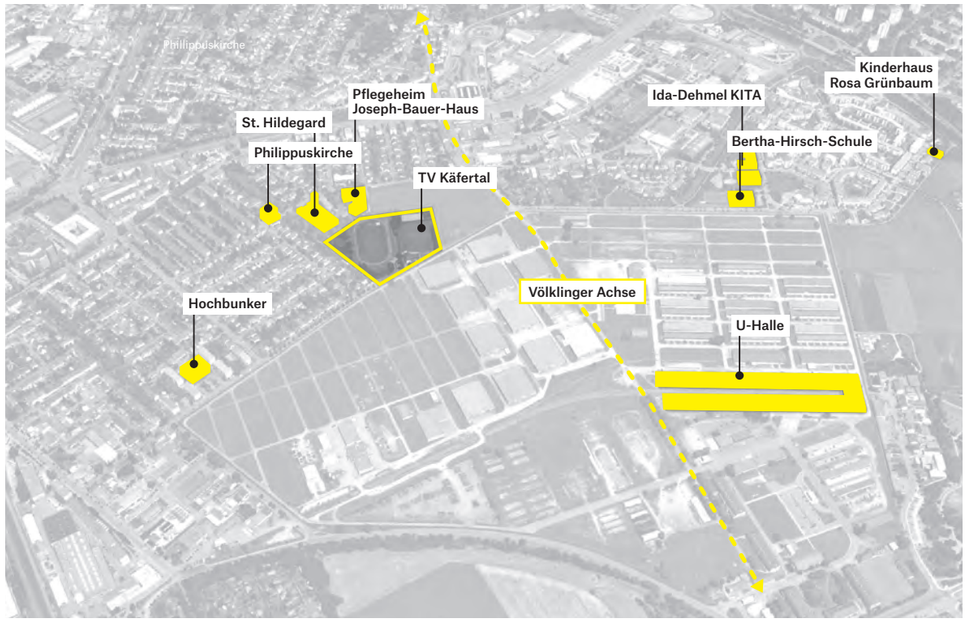
Lage im Stadtgebiet

Angrenzende Quartiere und Nutzungen

Wichtige Orte

In Käfertal Süd/Im Rott gibt es eine Vielzahl von Orten und Gebäuden mit wichtiger öffentlicher Funktion oder einem entsprechenden Potenzial. Die katholische Kirche St. Hildegard und die evangelische Philippuskirche mit ihren Kindergärten sind nachbarschaftliche Treffpunkte für Gemeinde und Quartier. In direkter Nachbarschaft befinden sich der Verein TV 1880 Käfertal mit seinen Sportflächen sowie das Pflegeheim Joseph-Bauer-Haus. Die Kinderbetreuung wird im Gebiet des Rott durch zwei weitere Kitas ergänzt. Hier befindet sich auch die Bertha-Hirsch-Schule.

Mit dem Hochbunker an der Wachenheimer Straße und der U-Halle auf dem zukünftigen Parkgelände finden sich zwei prägnante leerstehende Gebäude, die an die Geschichte des Areals erinnern und zugleich Räume für zukünftige öffentliche und gemeinschaftliche Funktionen für das gesamte Quartier darstellen. Die Völklinger Achse, eine historische Wegeverbindung zwischen Käfertal und Feudenheim, wird mit der Öffnung des Geländes der Öffentlichkeit wieder zugänglich und nutzbar gemacht. Sie ist ein Beispiel dafür, wie durch bestehende bzw. wiederbelebte Strukturen wichtige Funktionsbezüge und Anknüpfungspunkte für alte und neue Quartiersbereiche geschaffen werden.



Wichtige Orte in Käfertal Süd/Im Rott

Nachbarschaften und städtebauliche Strukturen der Umgebung

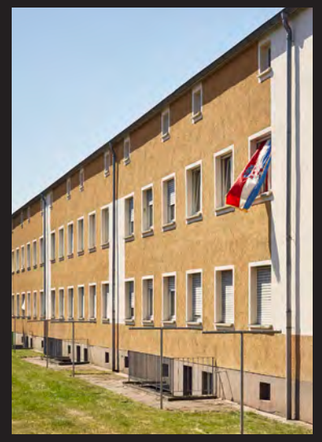
Das heutige Käfertal Süd/Im Rott ist durch heterogene Bebauungsstrukturen geprägt, die für die geplanten angrenzenden Wohnquartiere eine vielfältige typologische Mischung zulassen. Westlich des Sportplatzes stehen freistehende Einfamilien- und Doppelhäuser. Weiter westlich um die Rüdesheimer Straße bilden Reihenhäuser sowie kleinere Mehrfamilienhäuser kleinteilige, fast dörfliche Strukturen. Im Süden grenzt die Rüdesheimer Straße das Areal von kleinteiliger Gewerbebebauung ab. Westlich der Völklinger Straße werden die Straßenzüge von Doppelhäusern und moderaten Mehrfamilienhäusern flankiert. Östlich findet sich ein großflächiges Gewerbegebiet, das sich auf beiden Seiten der B38 fortsetzt. Die Anna-Sammet-Straße, nördlich derer sich vereinzelt Kleingärten und Einfamilienhäuser finden, führt Richtung Osten zum Rott, einem Wohnquartier, das durch urbanen Geschosswohnungsbau geprägt ist.

Die Wohnbebauung von Käfertal Süd/Im Rott ist durch eine heterogene Mischung aus moderatem und urbanem Geschosswohnungsbau und Einfamilienhäusern in unterschiedlichen Verdichtungsgraden geprägt. Die Bebauungsstrukturen werden durch Sonderbausteine mit öffentlicher Funktion akzentuiert. Im Südwesten und im Nordosten finden sich größere zusammenhängende Gewerbeflächen, die als Zäsuren im Stadtgefüge wirken. Käfertal Süd/Im Rott ist nach Norden, Osten und Westen durch übergeordnete Verkehrstrassen von der Umgebung abgetrennt. Das südlich angrenzende Areal Spinelli bietet das Potenzial, die zerstückelten Nachbarschaften durch eine starke städtebauliche Form und einen großzügigen Park zu einem zusammenhängenden Stadtteil mit eigener Qualität zu verflechten und auszugestalten.



Baulicher Bestand
Wachenheimer Straße











Baulicher Bestand
Im Rott/Anna-Sammet-Straße



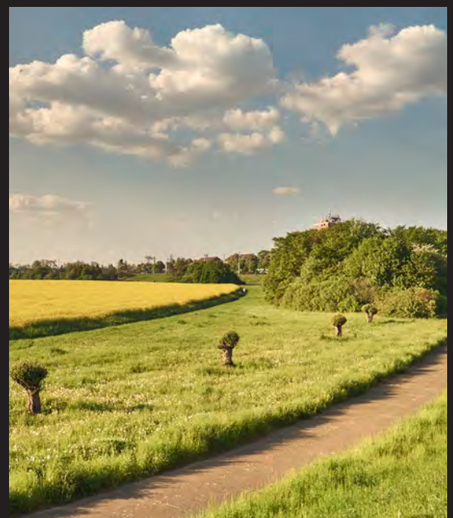






Rahmenplan Spinelli

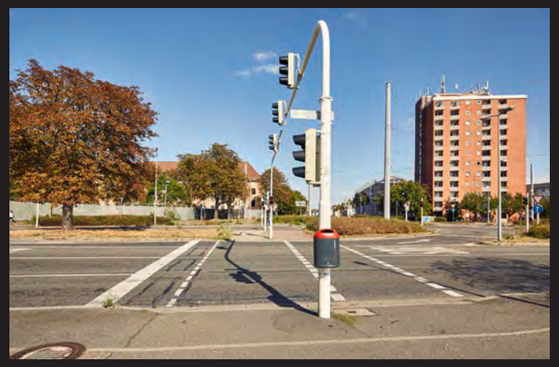






Baulicher Bestand
Wingertsbuckel





Rahmenplan Spinelli

Spinelli – ein Ort für Sport, Spiel und Bewegung

„Der Turnverein 1880 Käfertal und seine Sportanlagen werden mitten im neuen Zentrum von Käfertal Süd liegen. Mit der Erweiterung unseres Stadtteils werden wir neue Sportangebote für alle Generationen anbieten, für Familien, Kinder und Jugendliche sowie ältere Menschen. Unsere langjährige enge Kooperation mit den Schulen und Kirchen in Käfertal werden wir weiter intensivieren. Geplant ist eine Kita mit Sport- und Bewegungsschwerpunkt, spezielle Sportangebote für die Grundschülerinnen und -schüler und Angebote mit den Alteneinrichtungen. Wir freuen uns auf die neuen Entwicklungen in Käfertal Süd und heißen alle Sportinteressierten schon heute sehr herzlich willkommen."

Jörg Trinemeier, 1. Vorsitzender des TV 1880 Käfertal e.V., engagiert sich mit den Vereinsmitgliedern für das neue Quartier und arbeitete in Fachwerkstätten und Bürgerveranstaltungen mit.

Das neue Quartier – eine Chance für Käfertal Süd/Im Rott

„Ich sehe in der Neugestaltung von Spinelli eine große Chance für den Stadtteil Käfertal Süd/Im Rott. Durch die geplante Bebauung werden Lücken geschlossen, die bisher eher zu einer Trennung als zu gesellschaftlichem Miteinander geführt haben. In den Plänen für den Quartiersplatz mit Grundschule, Kindertagesstätte und einem Nahversorger sehe ich eine von vielen Möglichkeiten, damit sich Menschen hier begegnen können. Im Gegensatz zum Gelände Franklin besteht auf Spinelli die Situation, dass man an bestehende Strukturen anknüpfen kann. Durch die schon gute Mischung von alteingesessenen und neu zugezogenen Bewohnerinnen und Bewohnern des Stadtteils kann ich mir gut vorstellen, dass es eine Willkommenskultur geben wird."

Barbara Kraus, Gemeindereferentin für die Seelsorgeeinheit Mannheim Maria Magdalena Katholische Kirche St. Hildegard Käfertal Süd, war an der Entwicklung von Ideen für die Gemeinschaft in Fachwerkstätten und Anwohnerveranstaltungen beteiligt.

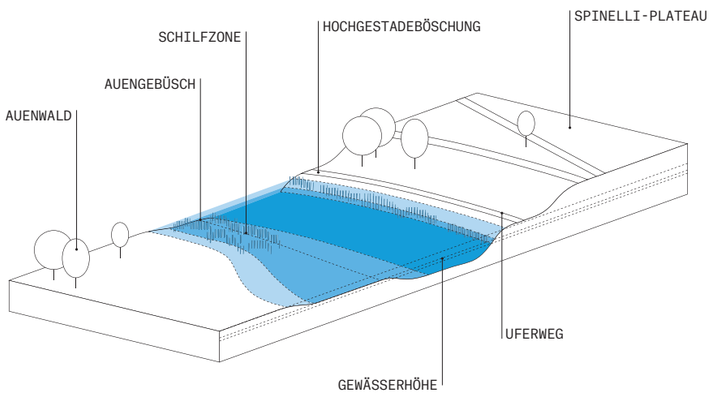
Geschichte des Areals und seiner Umgebung

Bei der Entwicklung des Grünzugs Nordost und seiner baulichen Arrondierungsflächen werden historische Aspekte der Mannheimer Stadtgeschichte bewusst räumlich und programmatisch eingebunden.

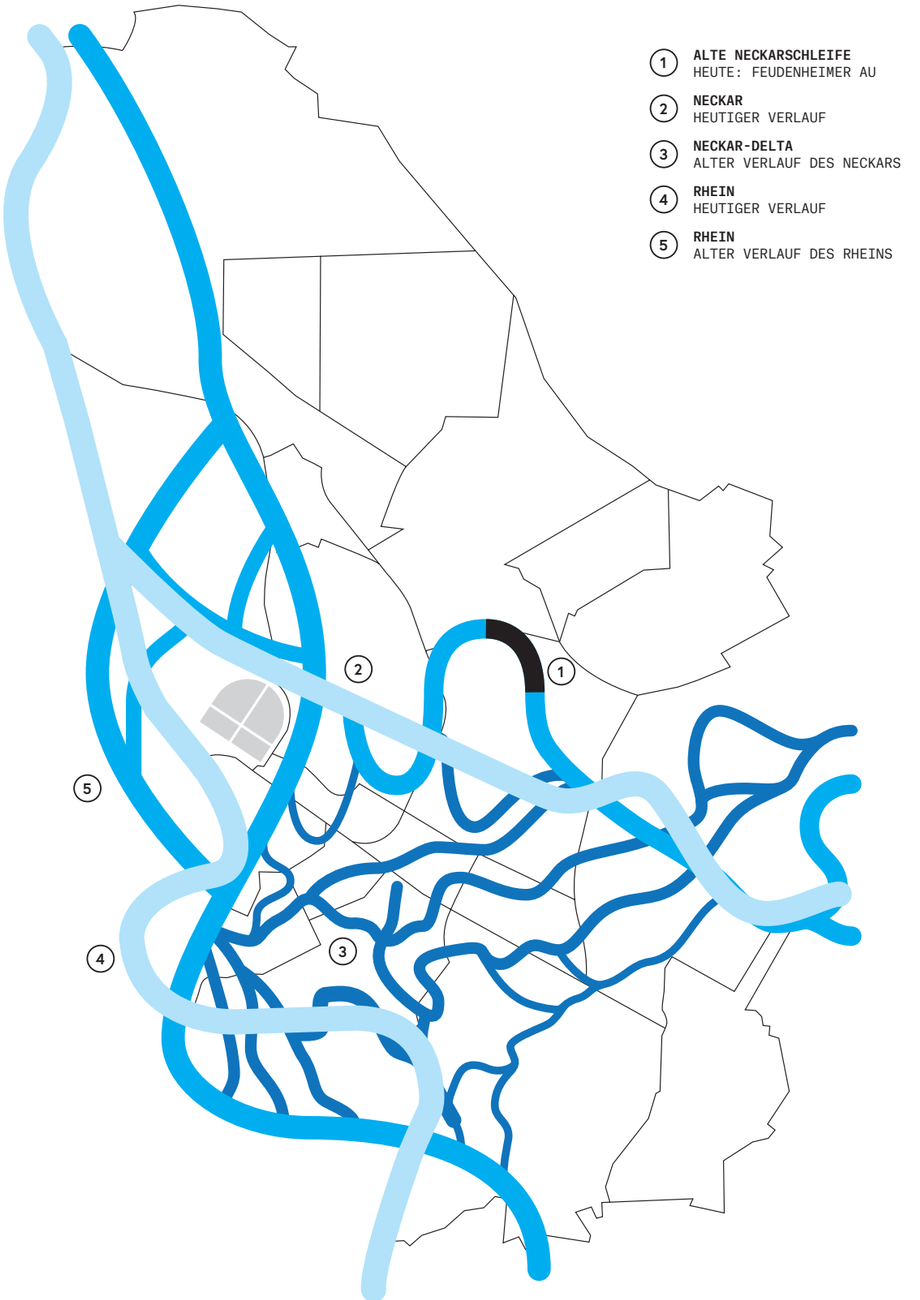
Die Stadt wandelt sich ständig. So hat auch Käfertal Süd/Im Rott im Laufe seiner Geschichte vielfältige Änderungsprozesse erfahren. Besonders große Veränderungen fanden hier Anfang des 20. Jahrhunderts nach dem Ersten Weltkrieg statt. Dort wo heute die Bäckerwegsiedlung steht, war bis 1919 außer dem Bahnhof, einer Wirtschaft (Zur Feldwanze) am Bahnübergang und der Wohnung des Fäkalienwärters kein Haus zu sehen. Die weiten Felder dienten den militärischen Übungen eines Bataillons des 2. Badischen Grenadierregiments Nr. 110. Nach dem Ersten Weltkrieg wurden Siedlungshäuser gebaut, die teilweise Kriegsversehrten auf Rentenbasis überlassen wurden. Hier siedelten sich zunächst Kriegsgeschädigte und aus Elsass-Lothringen vertriebene Beamte an, weshalb man im Volksmund von der „Elsässersiedlung" sprach. In einem „Jahrdutzend" ließen sich über 3.000 Menschen nieder. Nun, rund hundert Jahre später, erweitert die Neubebauung auf dem ehemaligen Militärgelände den Stadtteil erneut um eine große Siedlung.

Geologische Geschichte

Dort wo derzeit der Grünzug Nordost in Wert gesetzt wird, hat die geologische Geschichte das Mannheimer Stadtbild nachhaltig geprägt: Der Höhenunterschied zwischen der Feudenheimer Au und dem Spinelli-Gelände entstand dadurch, dass dort einmal ein Arm des Neckars verlief, der sich im Laufe der Jahrhunderte in den Boden der heutigen Au gegraben hat. Bei der Entwicklung des Grünzugs gilt es, im Rahmen der Freiraumplanung diese und andere geschichtliche Besonderheiten herauszuarbeiten und so erlebbar zu machen.



Geländesprung zwischen Feudenheimer Au und Spinelli



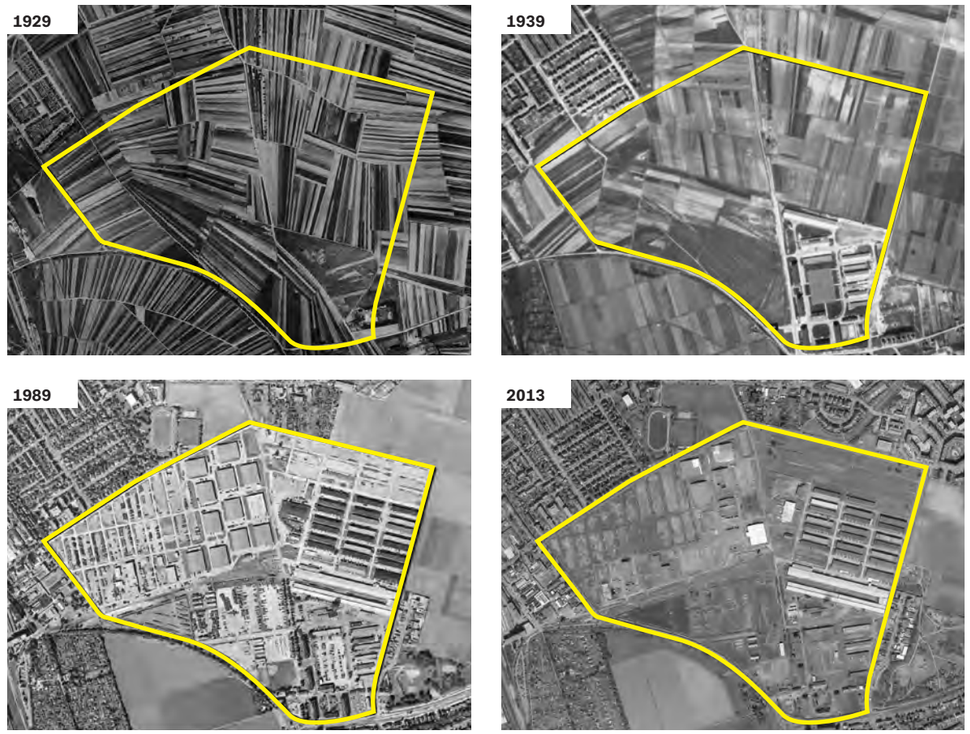
Historischer Neckar- bzw. Rheinverlauf

Militärgeschichte

Das Militär hat Mannheim besonders und in vielfältiger Weise geprägt. Schon die Erlangung der Stadtrechte ging mit der Errichtung der Festung Friedrichsburg einher. Die markante quadratische Stadtgliederung, die bis heute erhalten ist, hängt hiermit unmittelbar zusammen.

Mit der Machtübernahme des NS-Regimes und im Zug des Zweiten Weltkriegs wurde eine Vielzahl von Kasernen errichtet. Diese befinden sich sowohl an der Peripherie als auch in den inneren Bereichen der Stadt. Die späteren Spinelli Barracks wurden 1938 von der Wehrmacht gebaut und als Pionierkaserne genutzt.

Nach dem Zweiten Weltkrieg übernahm die US-Armee alle Militärflächen und baute sie sukzessive nach ihren Bedürfnissen aus. Die Kasernen erhielten die Namen amerikanischer Präsidenten und gefallener Soldaten, so auch die Spinelli Barracks: Der junge Sanitäter Dominic Spinelli verlor kurz vor Kriegsende nahe Mannheim bei dem Versuch, verwundete Landsleute zu retten, sein Leben. Den US-Streitkräften diente die Fläche als Logistik- und Lagerzentrum.



Pionierkaserne und späteren Spinelli Barracks 1929–2013

Dominic Spinelli – der Namensgeber

Dominic Spinelli war ein Italo-Amerikaner, der als einfacher Gefreiter beim 398. US-Infanterie-Regiment Sanitätsdienste versah. Er wurde am 14. April 1945 im Landkreis Heilbronn tödlich von Kugeln getroffen, als er versuchte, verwundete Landsleute aus der Feuerlinie zu bergen. Drei Jahre später gab die US-Armee der ehemaligen Pionierkaserne den Namen Spinelli Barracks.

Es war Anfang 1962, als in den Feudenheimer Versorgungs-Barracks für den Namensgeber Spinelli eine Tafel angebracht werden sollte. Damals fiel US-Offizieren auf, dass über das kurze Leben des aus Hamilton/Ohio stammenden Italo-Amerikaners kaum etwas bekannt war. Sie nahmen Kontakt zur dortigen Zeitung auf. Reporter fanden heraus, dass Dominic Spinelli Sport und Musik geliebt und vor dem Eintritt in die Armee (September 1944) die Medical School der Missouri-Universität besucht hatte. Außerdem schickte „The Journal News" eine Verwandtenliste: Ganz oben standen die Adressen der noch lebenden Eltern und der Schwester. Bei Oberstleutnant Cramer und Major Farr reifte die Idee, die drei zur Enthüllung der Gedenktafel einzuladen. Allerdings galt es, Geld für die Flüge zusammenzubringen, die sich die Familie nicht leisten konnte. Und so entstand das Spinelli-Komitee.

Eingebunden war auch Don Antonio Mattalia, der in Mannheim italienische Landsleute betreute – die ersten angeworbenen Gastarbeiter. Der Seelsorger wandte sich seinerseits an den Bürgermeister der apulischen Hafenstadt Bari und den Bischof von Reggio Calabria, um dortige Spinellis aufzuspüren. Benefizaktionen brachten Geld in die Komitee-Kasse: u. a. durch deutsch-amerikanische Bingo-Abende und ein großes Konzert, das der Feudenheimer Harmonika-Club „Gut Klang", Käfertaler Akkordeonspieler und Musiker der 33. Army-Band gemeinsam im Rosengarten gaben. Eintritt: drei Mark.

Im Juli 1962 war es soweit: Die posthume Ehrung des 1945 erschossenen Sanitäters Dominic Spinelli vereinte eine ursprünglich süditalienische Familie, die durch Armut auseinander gerissen worden war. „Ein bewegendes Wiedersehen", schrieb der „Mannheimer Morgen. Der ausgewanderte 65-jährige Vater Dan Vito Spinelli hatte seine Brüder vor 42 Jahren das letzte Mal gesehen. Was auch für jene Vettern galt, die inzwischen in Bremen arbeiteten. Oberbürgermeister Reschke lud die Spinellis aus Nah und Fern ins Rathaus ein. Am Tag darauf zelebrierte ein Geistlicher der Familie gemeinsam mit dem Käfertaler Pfarrer eine Gedenkmesse im Hof der Barracks. Den Altar unter freiem Himmel hatten Wallstädter Bürger geschmückt, der Feudenheimer Gesangsverein „Deutsche Einheit" umrahmte den Gottesdienst musikalisch.

Der Gedenkstein wurde bei einer militärischen US-Feier enthüllt, an der auch eine Bundeswehrformation, viele Ehrengäste und natürlich Angehörige teilnahmen. Auf dem Granitblock aus dem Heppenheimer Stadtwald prangt eine Bronzetafel mit dem Text: „In memoriam Dominic Spinelli – 1923 bis 1945". Die im „Mannheimer Morgen" festgehaltene Spinelli-Geschichte endet mit einem Brief an Mannheims OB: Dan Vito und Esther Spinelli, die ihren Sohn durch deutsche Scharfschützen verloren haben, schreiben von „manch guten Erinnerungen", die sie von Deutschland nach Amerika mitgenommen haben – sie danken für beeindruckende Gastfreundschaft.

Auszug aus dem Artikel des „Mannheimer Morgen": „Auf den Spuren von Dominic Spinelli", 11. Januar 2016, Autorin: Waltraud Kirsch-Mayer

Raum für Flüchtlinge

Bis zum Abzug der US-Armee im Jahr 2012 hatte die Öffentlichkeit keinen Zugang zum Gelände. Seit 2015 werden Teile der Fläche als Flüchtlingserstaufnahmeeinrichtung genutzt. Doch fehlten Räume, die für gemeinschaftliche Aktivitäten oder zur Erholung genutzt werden konnten. Im Rahmen des Kooperationsprojekts „Zusammen bauen – voneinander lernen" zwischen der Stadt Mannheim und dem Fachbereich Architektur/Tektonik im Holzbau der Technischen Universität Kaiserslautern bauten deshalb Studierende und Geflüchtete zusammen ein Gemeinschaftshaus aus Holz. Das Projekt wurde 2017 mit dem schwedischen Ralph Erskine Award ausgezeichnet. Mit dem Preis werden neuartige Entwürfe und Konzepte geehrt, die soziale, ökologische und ästhetische Aspekte in die Planung miteinbeziehen. Das Gemeinschaftshaus setzt auch in Zukunft ein Zeichen für die Aufnahme von Menschen, die sich auf der Flucht befinden. Damit wurde ein erster qualitativer Akzent auf dem Gelände selbst gesetzt und der Raum als ein Ort für neue Nutzungen und Nutzer adressiert.



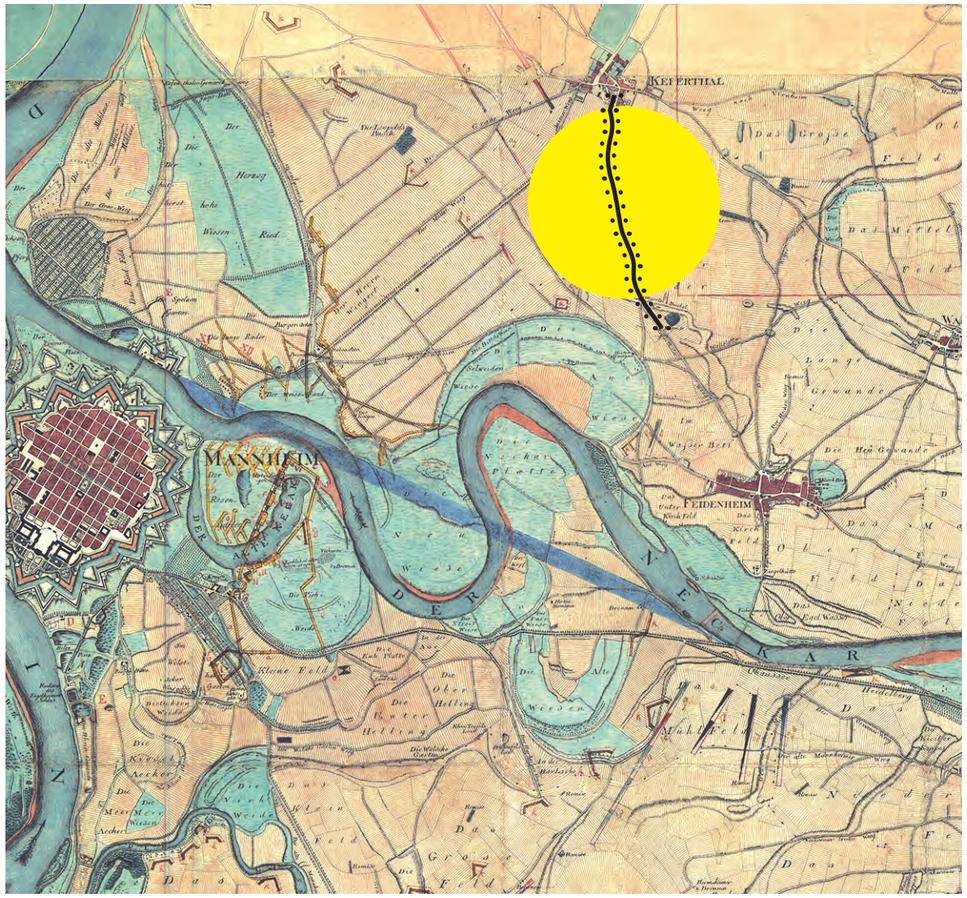




Studierende errichten gemeinsam mit Geflüchteten das Gemeinschaftshaus auf Spinelli

Wegeverbindungen

Im Rahmen der städtebaulichen Entwicklung wird eine historische Wegeverbindung, die durch den Bau der Kasernen unterbrochen war, wieder aktiviert und qualifiziert. Käfertal wird mit Feudenheim in Zukunft wieder über die Völklinger Straße verbunden sein. Diese Verbindung findet sich bereits in Kartendarstellungen des frühen 19. Jahrhunderts und war schon damals eine wichtige Wegebeziehung.



Historische Wegeverbindung Völklinger Straße zwischen Käfertal und Feudenheim

Rahmenplan Spinelli

Rahmenplan Spinelli

2
BÜRGERBETEILIGUNG

Im Rahmen der planerischen Entwicklung auf Spinelli fand eine umfangreiche und für das Projekt wertvolle Bürgerbeteiligung auf unterschiedlichen Ebenen statt. Beginnend mit den Planungsgruppen im Herbst 2013 dauert dieser Beteiligungsprozess bis heute an.

Zu Beginn waren die Interessen der Bürgerschaft an der Beteiligung am Planungsprozess zum Grünzug Nordost und der städtebaulichen Arrondierung in Käfertal Süd/Im Rott sehr verschieden. Deshalb erfolgte eine Zusammensetzung der Beteiligten nach dem „trialogischen Prinzip". Im gesamten Planungsprozess fanden sich Vertreter aus Politik, Interessensgemeinschaften bzw. Vereinen und interessierte Bürger.

Die Bandbreite der möglichen Beteiligungsformate wurde dabei so weit wie möglich ausgeschöpft und die durchgeführten Formate kontinuierlich ergänzt. Neben bürgerschaftlichen Planungsgruppen gab es Bürgerinformationsveranstaltungen, Anwohnerveranstaltungen, offene Planungswerkstätten, Kolloquien und Preisgerichtssitzungen mit Bürgerbeteiligung.

Noch vor Beginn des Planungsprozesses wurden die relevanten Weichen für die Entwicklungen der ehemaligen Spinelli Barracks durch Einbezug der Bürgerinnen und Bürger gestellt. In insgesamt 54 Eckpunkten wurden die wesentlichen Vorgaben für übergeordnete Themen wie Mobilität, Klima und Wohnen formuliert und sind in den heutigen Planungen wiederzufinden. Während des Wettbewerbsverfahrens wurden die Planungsergebnisse den Anregungen der Bürgerschaft entsprechend angepasst. Nach Abschluss des Wettbewerbsverfahrens wurde der Einbezug der Bürgerschaft aufrechterhalten und die Wünsche an die Planungen weiter konkretisiert.

Auch die direkte Einbeziehung von beispielsweise Seniorenrat und Migrationsbeirat hat wertvolle Ergänzungen und Hinweise ergeben, die im weiteren Planungsprozess zurückgekoppelt, geprüft und überwiegend mit aufgenommen wurden (s. Graphic Recordings und Abbildung Checklisten auf den Seiten 38–39 und 40–47). Mit Blick auf den langen Entwicklungshorizont bis zur vollständigen Umsetzungen der Planungen war es besonders wertvoll, dass sich der Jugendbeirat und 68Deins! mit großer Begeisterung in den Planungsprozess eingebracht haben. Dadurch ist gewährleistet, dass die zukünftigen baulichen Entwicklungen nicht nur auf die Bedürfnisse einer Generation ausgerichtet sind, sondern auch die Vorstellungen einer nachhaltigen und zukunftsorientierten Stadtentwicklung einer jüngeren Generation abbilden. Gleichzeitig schafft dieses Format in der nachwachsenden Generation Bewusstsein für zentrale Prozesse von Stadtentwicklung und Partizipation.

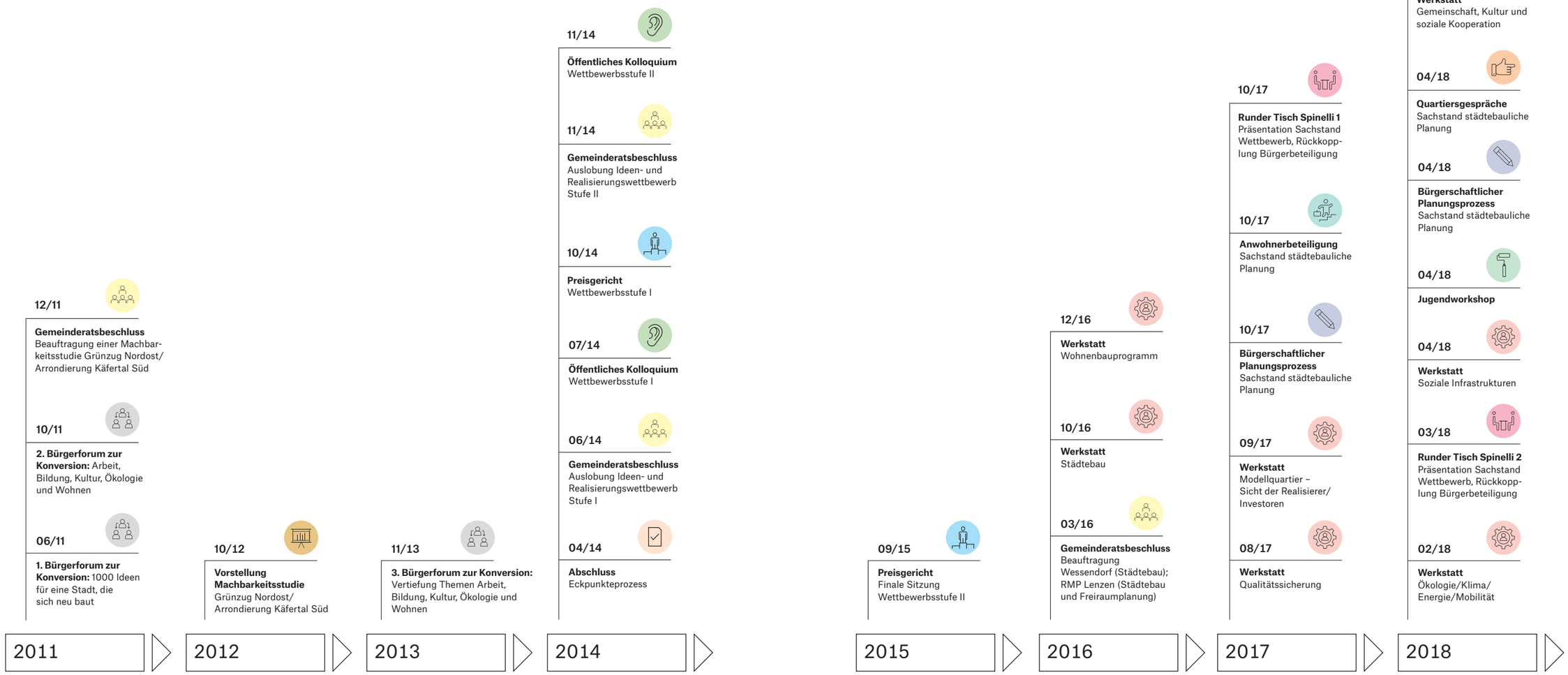
Diese Rückkopplungsprozesse führten aufgrund der intensiven Beteiligung formeller wie informeller Abstimmungen und weiterer Anregungen zu einer steten Reifung der Pläne (s. hierzu u.a. auch die verschiedenen Entwicklungen im städtebaulichen Bild im Bereich der Wachenheimer Straße oder die Aufnahme von Belangen im Kapitel der Gemeinschaft).

Besonders hervorzuheben ist die kooperative und sachliche Auseinandersetzung mit der Mehrheit der heutigen Bewohnerinnen und Bewohner von Käfertal Süd und dem Rott. Diese teilten fundiert ihre Sorgen und Hinweise mit und konnten in den zahlreichen Dialogen und Formaten anhand der Weiterführung der Planungen erkennen, dass sich insbesondere die städtebaulichen Themen auch aufgrund ihrer Hinweise weiterentwickelt haben.

Gleichwohl sind manche Fragen, wie beispielsweise Fragen zum Verkehrskonzept, zum heutigen Zeitpunkt noch offengeblieben. Diese und andere Themen werden in kommenden Veranstaltungen weiter erörtert.



Planungsprozess Spinelli 2011 – 2018











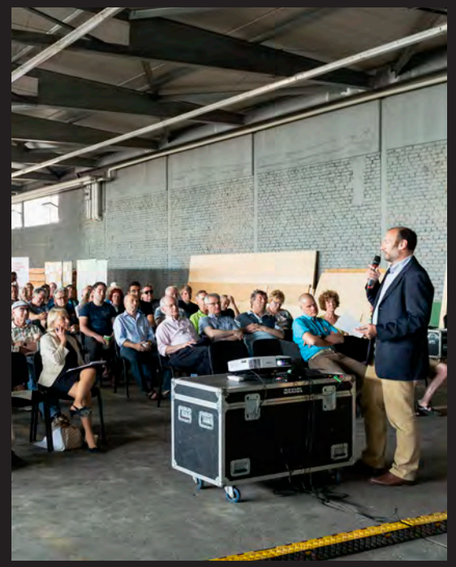
















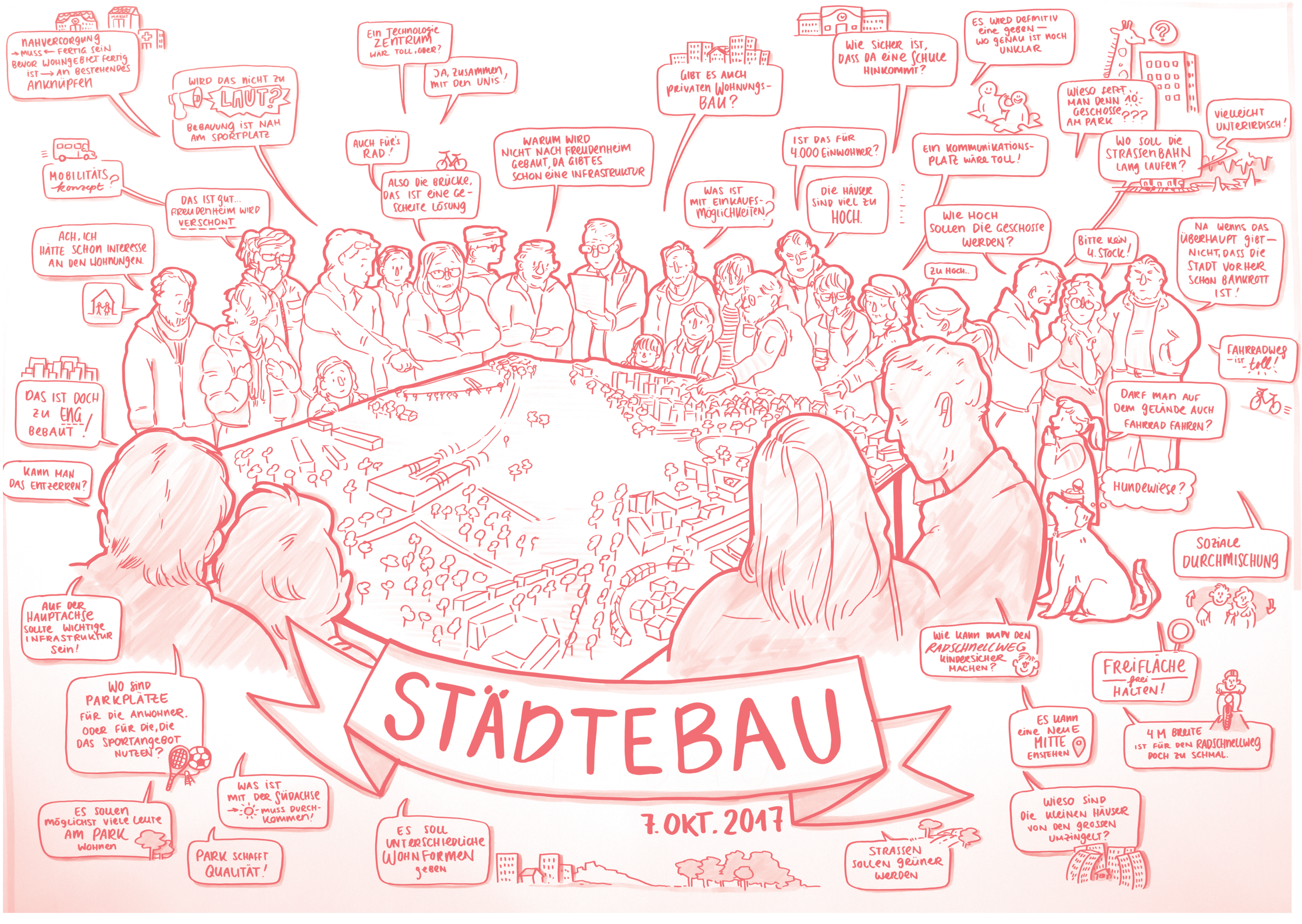
Impressionen von verschiedenen
Veranstaltungen im Planungsprozess



Rahmenplan Spinelli



Rahmenplan Spinelli



Graphic Recording: ©Franziska Ruflair

Rahmenplan Spinelli

Modellquartier Spinelli:
Ergebnisse Bürgerdialog 7. Oktober 2017

Auswertung der Hinweise/Anregungen Bundesgartenschau gGmbH und PG Konversion

Themen	Fragen und Anregungen der Bürgerinnen und Bürger	Wird in RP aufgenommen	Wird geprüft	Wird nicht in RP aufgenommen
Energie/Mobilität	Wird es Elektroladestellen geben?	●		
Mobilität	Gibt es eine besondere Stellplatzregelung? Wo sollen die Bewohner parken?		●	
Mobilität	Wo parken die Besucher der U-Halle?	●		
Mobilität	Wie werden querende Fußgängerinnen und Fußgänger geschützt?	●		
Mobilität	Ein gutes Verkehrskonzept mit Berücksichtigung z.B. einer Straßenbahn- oder auch Busanbindung wäre wünschenswert.	●		
Mobilität	Wo soll die Straßenbahn langfahren?		●	
Mobilität	Der Radschnellweg ist eine tolle Idee! Hier sollten auch Wege für die gemeinsame Nutzung von Fahrrädern, E-Bikes, oder Segways (E-Mobilität) (+ Lademöglichkeit) berücksichtigt werden.	●		
Mobilität	Es sollte verteilte Car-/Bikesharing-Möglichkeiten geben.	●		
Mobilität	Sind VRNnextBike-Stationen geplant?		●	
Mobilität	Die Rad-, Feld- und Fußwege sollten vom Autoverkehr freigehalten werden (z.B. Mühlfeld), z.B. durch Schranken/ Poller mit Zugangsregelung.	●		
Mobilität	Das bestehende Wegenetz für Fußgänger an der Au soll erhalten bleiben.	●		
Modellquartier 1. Bauabschnitt	Wo parken die Bundesgartenschaubesucher? Und wie wird die Straßenbahnanbindung eingeplant?		●	
Modellquartier 1. Bauabschnitt	Im Rahmen der BUGA soll die Straße nicht mehr so sichtbar und hörbar werden.		●	
Modellquartier 1. Bauabschnitt	Auch alternative Wohnkonzepte, wie z.B. Grundstücke für Tiny Houses/Small Homes sollten berücksichtigt werden.	●		
Modellquartier 1. Bauabschnitt	Wird es Mietshäusersyndikats-projekte geben?	●		
Modellquartier 1. Bauabschnitt	Ein Naturschutz-Zentrum in Verbindung mit der BUGA mit vielen Informationen, einer Forschungsausrichtung und pädagogischen Ansätzen wäre schön.		●	

Themen	Fragen und Anregungen der Bürgerinnen und Bürger	Wird in RP aufgenommen	Wird geprüft	Wird nicht in RP aufgenommen
Modellquartier 1. Bauabschnitt Energie	Im Bereich der Technologie ist eine Kooperation mit den Universitäten sinnvoll.	●		
Ökologie	Die Frischluftzufuhr nördlich der Dürkheimer Straße wird erheblich beeinträchtigt – das sollte bei der Planung bedacht werden.	●		
Ökologie	Ökologisches Wohnen ist ein wichtiges Thema.	●		
Ökologie	Es könnte Wifi-Spots mit Solarzellen im öffentlichen Raum geben.		●	
Ökologie	Die Dichte ist ein wichtiger Aspekt. Hier sollte vor allem die Belüftung/Erwärmung in der Bestandsbebauung beachtet werden.	●		
Ökologie	Es muss mehr Bäume gegen eine mögliche Überhitzung geben.	●		
Ökologie	Das Regenwasser kann für trockene Zeiten aufgefangen und genutzt werden.	●		
Ökologie	Der Kaltluftstrom sollte genutzt werden.	●		
Ökologie	Fassadenbepflanzung leistet einen großen Beitrag für ein ökologisches Quartier.	●		
Ökologie	Energieeffizientes Bauen sollte Berücksichtigung finden.	●		
Ökologie/ Städtebauliches Konzept	Grünflächen sollten ausreichend eingeplant werden.	●		
Gemeinschaft	Wo sollen die Menschen einkaufen?	●		
Gemeinschaft	Es sollten Räume für Start-up-Firmen vorgesehen werden.	●		
Gemeinschaft	Wird es eine Mehrzweckhalle bzw. ein Kulturzentrum geben?	●		
Gemeinschaft	Barrierefreie Angebote sind wichtig.	●		
Gemeinschaft	Wie wird mit dem Schall aus der Sportstätte Käfertal umgegangen, wenn die 1. Bundesliga Fußball spielt?		●	
Gemeinschaft	Wird ein zentraler Kommunikationsplatz geplant?	●		
Gemeinschaft	Soziale Durchmischung ist wichtig, aber es bringt nichts, zu eng zu bauen.	●		
Gemeinschaft	Gemeinschaftliches Wohnen ist ein wichtiges Motto für Spinelli. Es bringt mehr Sicherheit, sorgt für mehr Identifikation, mehr Einsatz im Quartier und stärkt das nachbarschaftliche Gefühl.	●		
Gemeinschaft	Gemeinsame Wohnräume brauchen gemeinsame Treffpunkte im Gebäude.	●		

Themen	Fragen und Anregungen der Bürgerinnen und Bürger	Wird in RP aufgenommen	Wird geprüft	Wird nicht in RP aufgenommen
Gemeinschaft	Es sollte verschiedene flexible Wohnsituationen geben, z.B. an das Alter angepasst.	●		
Gemeinschaft	In dem Quartier sollte auch generationsübergreifendes Wohnen berücksichtigt werden.	●		
Gemeinschaft	Wird es offene Werkstätten wie z.B. Makerspace (4 Kids) geben?		●	
Gemeinschaft	Es sollte Sharing-Angebote im Quartier (z.B. für Bohrmaschinen) geben.		●	
Gemeinschaft	Werden kleine Grundstücke zum Selbstbebauen vorhanden sein?	●		
Gemeinschaft	Auch Modelle für die Kombination von Leben und Arbeiten wie z.B. beim Homeoffice sollten berücksichtigt werden.	●		
Gemeinschaft	Wie wollen wir Gemeinschaft gestalten?	●		
Gemeinschaft	Ich wünsche mir ein Outdoor-Gym.		●	
Gemeinschaft	Der Bunker kann als Labor für alles ein Joker sein.		●	
Gemeinschaft	Ich wünsche mir ein buntes Gastronomieangebot.		●	
Gemeinschaft	Es sollte nicht immer alles institutionalisiert werden. Es muss Platz für Freiräume geben. Nichtsdestotrotz braucht es aber „Kümmerer“/Verwalter.	●		
Gemeinschaft	Ein Materiallager für die Jugendverbände sollte mit bedacht werden.		●	
Gemeinschaft	Keine Angsträume vs. Rückzugsräume – auch das sind wichtige Aspekte.	●		
Gemeinschaft	Wir brauchen Räume für Begegnung.	●		
Gemeinschaft	Wird es ausreichend Freiräume geben, die multifunktional genutzt werden können?	●		
Gemeinschaft	Jugendtreffs bzw. Räume für Jugendverbände sollten integriert werden.		●	
Gemeinschaft	Es soll genügend Wohnraum für verschiedene Gruppen geben, die sich durchmischen/mischen und Vielfalt bringen	●		
Gemeinschaft	Das Ehrenamt soll gestärkt werden.	●		
Gemeinschaft	Wir wünschen uns ausreichend Spiel- und Sportflächen, z.B. für Inliner.	●		
Gemeinschaft	Das Holzhaus der Flüchtlinge und Studenten soll erhalten und weiter genutzt werden.	●		
Gemeinschaft	Es sollte auch Möglichkeiten geben, ohne Vereinsbindung Sport zu treiben.	●		

Themen	Fragen und Anregungen der Bürgerinnen und Bürger	Wird in RP aufgenommen	Wird geprüft	Wird nicht in RP aufgenommen
Gemeinschaft	Wird es eine Bühne für Amateurgruppen geben?		●	
Gemeinschaft	Wir wünschen uns öffentliche Grillplätze.		●	
Gemeinschaft	Werden Fitnessgeräte für alle Generationen und eine festgelegte Laufstrecke geplant?	●		
Gemeinschaft	Hundebereiche sollten bei der Planung berücksichtigt werden.		●	
Gemeinschaft	Wie wäre es mit einer surfbaren Welle?		●	
Gemeinschaft	Sind Wasser-Spielplätze angedacht?		●	
Stadt weiterbauen	Die Planungen scheinen zu konventionell und nicht offen genug zum Park zu sein.		●	
Stadt weiterbauen	Was passiert im direkten Umfeld? Wird es eine Mauerbebauung bzw. Randbebauung geben?		●	
Stadt weiterbauen	Es soll eine Stadtkante geben.	●		
Stadt weiterbauen	Es muss eine Verbindung an Spinelli geben.	●		
Städtebauliches Konzept	Warum ist eine zehnstöckige Bebauung geplant? Wie hoch wird gebaut?		●	
Städtebauliches Konzept	Welche maximale Höhe ist für die Hochpunkte vorgesehen?		●	
Städtebauliches Konzept	Luft lassen! Keine Verdichtung von kleinen Flächen!	●		
Städtebauliches Konzept	Ein großer Wohnblock zu Beginn der Rüdesheimer Straße ist nicht passend.		●	
Städtebauliches Konzept	Bei einer zehnstöckigen Bebauung sollen die vorhandenen Bäume erhalten bleiben.		●	
Städtebauliches Konzept	Entlang der Dürkheimer Straße sollte nicht zu dicht bebaut werden.	●		
Städtebauliches Konzept	Die Straßen sollen grün gestaltet werden.	●		
Städtebauliches Konzept	Was ist mit der Südachse? Hier sollte genügend Sonne durchkommen.	●		
Städtebauliches Konzept	Es soll unterschiedliche Wohnformen geben von Loft bis Hochgeschoss und Wohnhaus.	●		
Städtebauliches Konzept	Wie sieht es mit der Lärmbelästigung am Sportplatz aus, wenn hier hoch gebaut wird?		●	
Städtebauliches Konzept	Es sollen möglichst viele Leute am Park wohnen.	●		
Städtebauliches Konzept	Wie soll die Nahversorgung in Käfertal Süd aussehen?	●		
Wohnprogramm („Das Mannheimer Modell“)	Wie bezahlbar ist das Wohnen?	●		

Modellquartier Spinelli: Jugendbeteiligungsworkshop, 21. April 2018

Auswertung der Hinweise/Anregungen der Jugendlichen

Themen	O-Töne Jugendliche	Wird in RP aufgenommen	Wird geprüft	Wird nicht in RP aufgenommen
Nutzung U-Halle	Free Wifi (Hotspot)	●		
Nutzung U-Halle	Soccer-Center/Kletterhalle		●	
Nutzung U-Halle	Indoor-Spielplatz		●	
Nutzung U-Halle	Kunstausstellungen		●	
Nutzung U-Halle	Outlet			●
Nutzung U-Halle	Musikveranstaltungen		●	
Nutzung U-Halle	Paintball			●
Nutzung U-Halle	U-Halle als Lagerplatz für Jugendverbände			●
Nutzung des Hochbunkers	Raum zum Vermieten		●	
Nutzung des Hochbunkers	Jugenddisko		●	
Nutzung des Hochbunkers	Kunstausstellungen		●	
Nutzung des Hochbunkers	Musikveranstaltungen		●	
Nutzung des Hochbunkers	Dach des Bunkers als Sportplatz/ Dachterrasse		●	
Nutzung des Hochbunkers	Jugendtreff			●
Nutzung des Hochbunkers	Kiosk	●		
Nutzung des Hochbunkers	Inlinerbahn			●
Nutzung des Hochbunkers	Eiscafé (im Winter: Donuts, Waffeln, Muffins)	●		
Nutzung des Hochbunkers	„Alla Hopp!“ Anlage (Bewegungs- und Begegnungsanlage)		Teil der Parkschale	
Nutzung des Hochbunkers	Outdoor-Sportanlage (vgl. Luisenpark)		Teil der Parkschale	
Nutzung des Hochbunkers	Fitnessanlage mit überwiegend turneri-schen, akrobatischen und gymnastischen Aktivitäten (vgl. USA Muscle Beach)		Teil der Parkschale	
Nutzung des Quartiersplatzes	Klettergarten		Teil der Parkschale	
Nutzung des Quartiersplatzes	REWE LZ		●	
Nutzung des Quartiersplatzes	Mehrgenerationenhäuser	●		
Nutzung des Quartiersplatzes	Radwege	●		
Nutzung des Quartiersplatzes	flächendeckendes öffentliches W-LAN	●		
Nutzung des Quartiersplatzes	Jugendtreff		●	
Nutzung des Quartiersplatzes	mehr Cafés	●		
Nutzung des Quartiersplatzes	kleine Stadtbibliothek		●	
Nutzung des Quartiersplatzes	Einzelhandelsflächen	●		
Nutzung des Quartiersplatzes	ausreichende Grünfläche/Natur		●	
Nutzung des Quartiersplatzes	guter ÖPNV-Anschluss	●		
Nutzung des Quartiersplatzes	lieber Parkhaus oder Tiefgarage, keine Parkplätze	●		
Nutzung der Promenade	Bowlingbahn			●
Nutzung der Promenade	viele Grünflächen (Blumen)	Teil der Parkschale		
Nutzung der Promenade	Wasserspielplatz			●
Nutzung der Promenade	Grillplätze			●
Nutzung der Promenade	(Obst-) Baum-Patenschaften		Teil der Parkschale	
Nutzung der Promenade	mehr Cafés	●		

Themen	O-Töne Jugendliche	Wird in RP aufgenommen	Wird geprüft	Wird nicht in RP aufgenommen
Nutzung der Promenade	ausreichende Grünfläche/Natur		Teil der Parkschale	
Ideen für Grünflächen	Gelegenheiten für Parkour, verteilte Spots im ganzen Parkhaus			
Ideen für Grünflächen	Bereiche für Hunde, Bereiche ohne Hunde			
Ideen für Grünflächen	Sportplätze			
Ideen für Grünflächen	Jugendzeltplatz			
Ideen für Grünflächen	Urban Gardening			
Ideen für Grünflächen	Jugendfarm			
Ideen für Grünflächen	Wasserspielplatz/Schwimmbar		keine Schwimmbar	
Ideen für Grünflächen	Skatepark, Basketball, Fußball, Sportgeräte – öffentlicher Sport	Kein neuer Skatepark		
Ideen für Grünflächen	öffentliches Grillen			
Ideen für Grünflächen	saisonale Festivalmöglichkeit			
Einteilung der Grünfläche in Bereiche	Hundebereich für Anwohner			
Einteilung der Grünfläche in Bereiche	„Alla Hopp!"-ähnliche Spiel- und Freizeitfläche	Teil der Parkschale		
Einteilung der Grünfläche in Bereiche	Grillanlagen	Teil der Parkschale		
Einteilung der Grünfläche in Bereiche	Spielhaus			
Einteilung der Grünfläche in Bereiche	Ausstellungshaus, ähnlich Zeitstromhaus			
Einteilung der Grünfläche in Bereiche	Versammlungshallen wie die U-Halle– Im Grünflächenbereich, nicht ganz ausfüllend			
Allgemeine Ideen	Jugendtreff (z.B. Jugendcafé, Escape-Room, Lasertag)			
Allgemeine Ideen	integrative Wohnanlage (Studierende, Auszubildende, Rentnerinnen und Rentner, Geflüchtete, Frauen und Kinder)			

Themen	O-Töne Jugendliche	Wird in RP aufgenommen	Wird geprüft	Wird nicht in RP aufgenommen
Allgemeine Ideen	Kindergärten			
Allgemeine Ideen	fahrradfreundlich			
Allgemeine Ideen	Altersheim / Wohnanlage für ältere Mitbürger			
Allgemeine Ideen	bessere Infrastruktur			
Allgemeine Ideen	Grillplätze			
Allgemeine Ideen	Skaterpark			vorhanden
Allgemeine Ideen	Volleyballfeld			
Allgemeine Ideen	Gastronomieflächen			
Jugend-bildungszentrum	Lernmöglichkeiten für Schülerinnen und Schüler, die nicht in der Stadtbibliothek (zu laut) und der Universitätsbibliothek (nur für Studierende) lernen			
Jugend-bildungszentrum	ein Lernzentrum, aber kein Nachhilfezentrum			
Jugend-bildungszentrum	ähnlich wie die Stadtbibliothek, nur mit längeren Öffnungszeiten			
Jugend-bildungszentrum	innen und außen, Lerninsel mit Sitzmöglichkeiten			
Jugend-bildungszentrum	mit ausgewählter Literatur für Schüler*innen			
Jugend-bildungszentrum	mit PCs, Internet und schön gestalteten Lernplätzen			
Jugend-bildungszentrum	Seminarräume			
Jugend-bildungszentrum	Übernachtungsmöglichkeiten			
Jugend-bildungszentrum	Lagerflächen			
Jugend-bildungszentrum	Zeltplatz			
Jugendfarm, Urban Gardening	gemeinschaftliches Gärtnern; generations-übergreifend; mit pädagogischem Konzept			

Die Jugend mischt mit

In einem Workshop diskutierten 35 junge Teilnehmerinnen und Teilnehmer am 21. April 2018 in der U-Halle auf Spinelli ihre Ideen für eine jugendgerechte Entwicklung des Quartiers und entwickelten Anliegen für den weiteren Planungsprozess. Diese umfassten allgemeine Kriterien und konkrete Nutzungsvorschläge für U-Halle, Hochbunker, Quartiersplatz und die Promenade/Parkschale.

Bei der Formulierung allgemeiner Kriterien waren sich die jungen Menschen einig, dass möglichst naturbelassene Grünflächen mit ausreichend Schattenplätzen zu einem jugendgerechten Stadtteil gehören. Weiterhin regten sie an, Rahmenbedingungen für einen sauberen Stadtteil zu schaffen (konkret: ausreichend Mülleimer, Hundekotbeutelspender, öffentliche Toiletten), da sich Kinder und Jugendliche besonders häufig an öffentlichen Plätze aufhalten bzw. dort spielen. Für ihr Sicherheitsgefühl sei es außerdem notwendig, öffentliche Plätze, Straßen und Wege angemessen zu beleuchten.

Bei der Gestaltung von Sport- und Freizeitplätzen solle berücksichtigt werden, dass diese sportart- bzw. altersgruppenspezifisch erfolgt. Neben klassischen Ballsportplätzen für Fuß-, Basket- und Volleyball sollte es auch einen Skatepark sowie eine Anlage für Calisthenics und Parkour geben. Um Nutzungskonflikte zwischen Kindern und Jugendlichen verschiedener Altersgruppen zu vermeiden, sollten Kinderspielplätze und Sport- bzw. Aufenthaltsplätze für Jugendliche deutlich voneinander abgegrenzt sein und sich in angemessenem räumlichen Abstand zueinander befinden. Außerdem zeichne sich ein jugendgerechter Stadtteil sowohl durch eine gute ÖV-Anbindung als auch durch gute Radwege aus.

Für die U-Halle wurden verschiedene Nutzungsszenarien entworfen. Während einige Teilnehmerinnen und Teilnehmer vorschlugen, die Halle als Kulturzentrum für Musikveranstaltungen und Ausstellungen zu nutzen, präferierten andere eine Nutzung als Indoor-Spielplatz bzw. Sporthalle. Auch für den Hochbunker wurde das Anliegen formuliert, diesen als Kulturzentrum zu nutzen. Darüber hinaus wurde vorgeschlagen, hier einen Jugendtreff einzurichten.

In Quartiersplatz, Promenade und Grünflächen sahen die Teilnehmerinnen und Teilnehmer geeignete Orte für die Sport- und Aufenthaltsplätze. Bei der Gestaltung dieser Orte sollten die obigen allgemeinen Kriterien berücksichtigt werden.

Um dem historischen Charakter des ehemaligen Kasernengeländes gerecht zu werden, kam die Idee auf, ein Ausstellungshaus nach Vorbild des Zeitstromhauses auf Franklin einzurichten. Weiterhin wurden ein Lernzentrum für Schülerinnen und Schüler und ein Jugendbildungszentrum gefordert. Während ersteres als alltäglicher Aufenthaltsort für Schülerinnen und Schüler dienen sollte, an dem diese selbstständig lernen können, sollte letzteres als Bildungsstätte mit Seminarräumen und Übernachtungsmöglichkeiten dienen.

Schließlich regten einige Teilnehmerinnen und Teilnehmer an, einen Teil des Geländes zum Urban Gardening bzw. zur Einrichtung einer Jugendfarm mit entsprechendem pädagogischen Konzept zu nutzen.

Stefan Salewski, 68Deins! Kinder- und Jugendbüro Mannheim,
Stadtjugendring Mannheim e.V. (SRJ) leitete mit seinen Kollegen den Workshop,
nahm an Fachwerkstätten teil und berät die Projektgruppe Konversion.



Räume für die Jugend

„Junge Menschen brauchen ein jugendgerechtes Quartier mit ansprechenden öffentlichen Räumen, in denen sie sich sicher fühlen und gerne aufhalten. Es ist wichtig, dass Jugendliche ihr Umfeld selbst aktiv mitgestalten dürfen und sich dort entfalten können – so kann eine lebendige Jugendkultur entstehen. Eine gute ÖV-Anbindung und Fahrradwege sind ausschlaggebende Faktoren für die Mobilität junger Menschen und müssen unbedingt bedacht werden. Vor allem scheint mir essenziell, nicht nur die Meinung der Jugendlichen einzuholen, sondern tatsächlich ihre Ideen zu berücksichtigen. Sofern es gelingt, konkrete Maßnahmen aus den Jugendbeiträgen des Beteiligungsworkshops umzusetzen, wird die Umwandlung auf Spinelli sicher ein voller Erfolg!"

Alina Stegmeier ist im Jugendbeirat und im Vorstand des Stadtjugendrings
und hat am Jugendworkshop teilgenommen.



Rahmenplan Spinelli

Rahmenplan Spinelli

3
LEITBILD SPINELLI

Um der städtebaulichen Entwicklung auf dem rund 40 Hektar großen Areal einen Handlungsrahmen zu geben, wurden die Ziele einer zukunftsgerechten Stadtentwicklung definiert und mithilfe städtebaulicher Prämissen räumlich im Gebiet verortet. Auf diese Weise sind die wesentlichen Qualitätsmerkmale gesichert. Das Leitbild stellt so das Grundgerüst für einen flexiblen Rahmenplan dar.

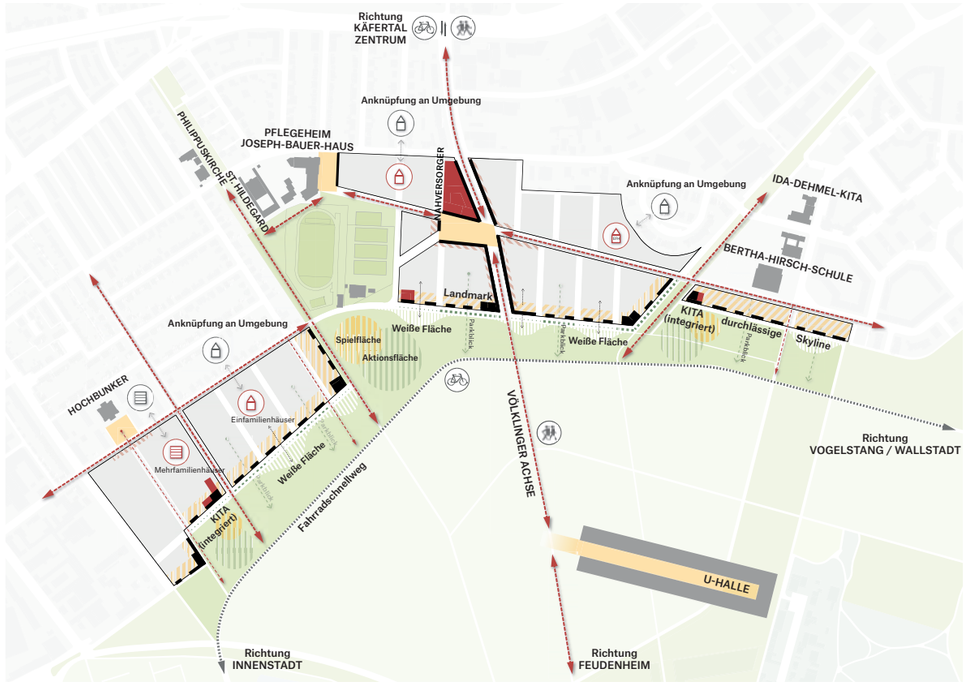
Das städtebauliche Leitbild übernimmt zwei wesentliche Funktionen: Zum einen werden darin Aussagen zu technischen Aspekten getroffen. Dazu zählen vor allem die Wahl der Gebäudeformen bzw. -stellungen, die Beziehungen zu den umliegenden Freiräumen und zur Bestandsbebauung sowie zur verkehrlichen Erschließung. Zum anderen werden Vorgaben für die sozialen und ökologischen Faktoren im zukünftigen Quartier definiert. Im Vordergrund steht dabei die Berücksichtigung des städtebaulichen Kontextes. Die bestehende Siedlungsstruktur in Käfertal Süd/Im Rott soll in Richtung Spinelli-Gelände fortgeführt werden, so dass wechselseitige Bezüge entstehen. Mit der Ausrichtung und Höhenstaffelung der Gebäude definiert sich eine klar ablesbare Stadtkante, eine Schnittstelle zwischen Bebauung und Freiraum. So entsteht auch eine identitätsstiftende Stadtsilhouette, in der einzelne Hochpunkte besondere Übergangssituationen zwischen Park und Quartier hervorheben und Orientierung bieten.

Das neue Quartier wird von einem großzügigen Netz aus Freiräumen durchzogen. Die Freiräume und Wegeverbindungen in Käfertal Süd und im Grünzug setzen sich hier fort und definieren erkennbare öffentliche und halböffentliche Räume. Um eine Umgebung mit hoher Aufenthaltsqualität für die Bewohner zu schaffen, sollen Teile des Quartiers von motorisiertem Verkehr freigehalten werden.

Die freiraumplanerischen Leitideen für die Entwicklung des Grünzugs Nordost haben vor allem ambitionierte klimaökologische Maßnahmen und die Schaffung eines Biotopverbunds zum Ziel. Durch einen Rückbau der Bestandsgebäude bzw. Beseitigung der Gebäudereste und eine großräumige Entsiegelung werden thermische und strömungsdynamische Barrieren abgebaut und klimatisch angenehme Aufenthaltsbereiche für die Menschen in den angrenzenden Quartieren geschaffen. Darüber hinaus sollen die vorhandenen charakteristischen Biotopstrukturen erhalten, neue Verknüpfungen unter ihnen hergestellt und neue Habitate für eine vielfältige Flora und Fauna geschaffen werden.

Das Gebiet wird durch drei zentrale Achsen gegliedert. Im westlichen Teil führt die Wachenheimer Straße bisher an der Grenze des Geländes entlang und markiert den Übergang vom Bestand zum Neubau. Zukünftig wird sie das südlich davon angesiedelte Quartier verbinden. Die gleiche Funktion erfüllt die Anna-Sammet-Straße im Nordosten. Sie wird von der von Norden nach Süden verlaufenden wiederhergestellten Völklinger Achse gekreuzt – der historischen Wegeverbindung zwischen Feudenheim und Käfertal. Die Anpassung des Knotens an der Bundesstraße B38 wird eine deutliche Aufwertung der Anbindung an das nördlich gelegene Käfertaler Zentrum darstellen. Im Osten und im Westen führt jeweils ein schmaler Grünzug vom Park Richtung Norden in die angrenzenden Stadtquartiere.

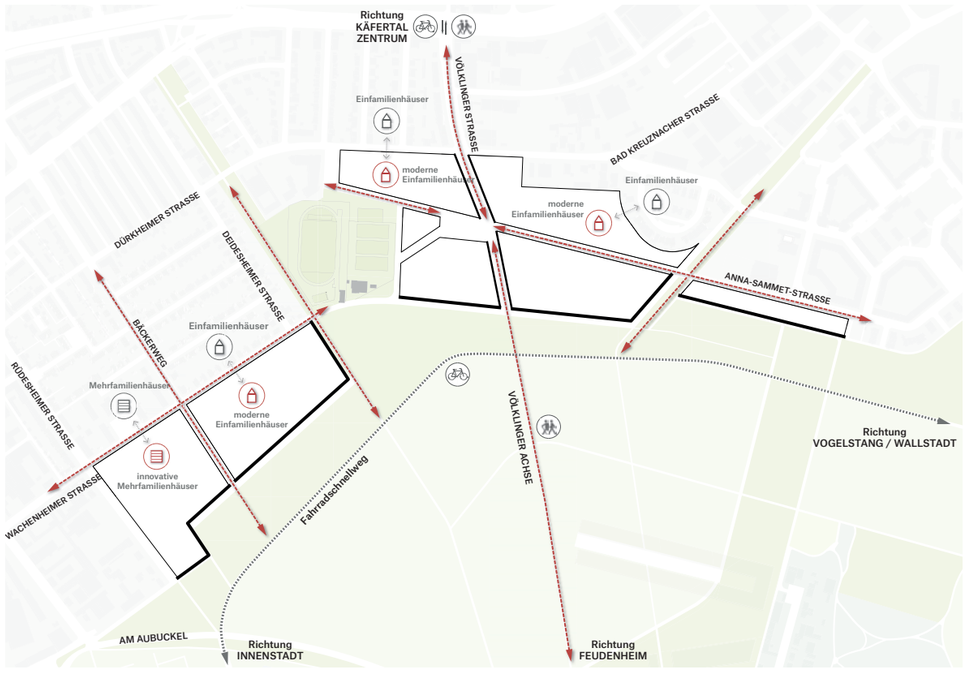
Die Qualitäten des städtebaulichen Konzepts liegen in seiner Robustheit, die es in die Lage versetzt, Änderungen aufzunehmen, ohne die Grundideen zu verlieren, und gleichzeitig in der daraus resultierenden Flexibilität. Als eine Vorstufe zum Rahmenplan sind in der Zeit nach dem Wettbewerb städtebauliche Prämissen definiert worden, welche die Grundzüge und damit auch die Qualitäten des Konzepts herausarbeiten. Das Ergebnis ist im Leitbild zusammengefasst.



Leitbild Spinelli

„Stadt weiterbauen"

Der bestehende Stadtkörper wird fortgeschrieben, indem die bestehenden übergeordneten Achsen und Bezüge weitergeführt und gestärkt werden. Um einen behutsamen Übergang vom Bestand zum Neubau zu schaffen, wird baulich an die Bestandstypologien in der Umgebung angeknüpft. Auf diese Weise entstehen harmonische Übergänge zwischen Alt und Neu, die einheitliche Straßenräume ausbilden.

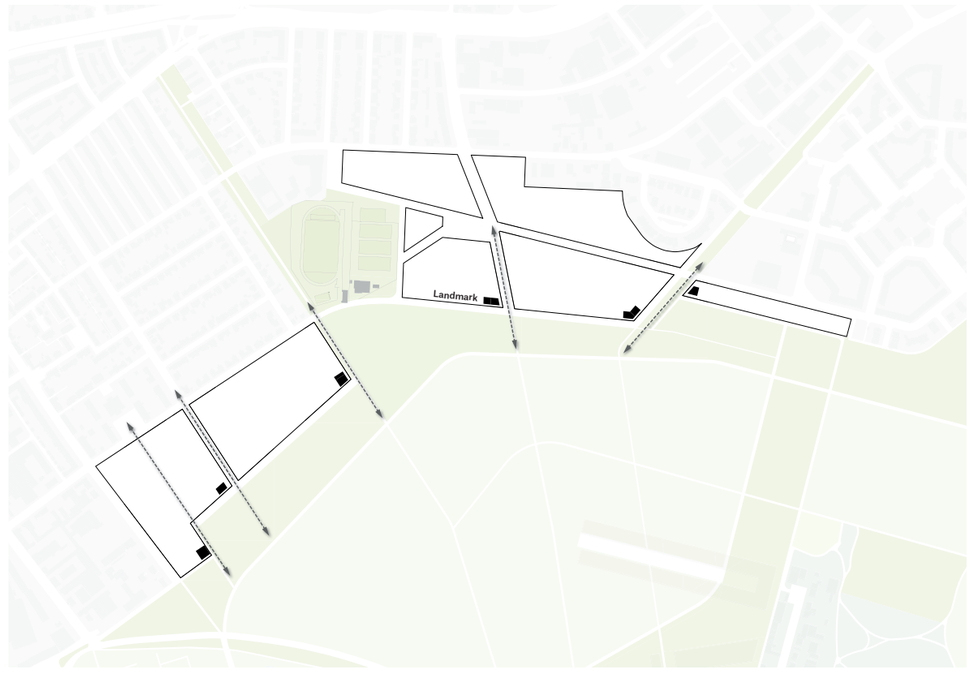


„Stadt weiterbauen"

Stadtkante zum Park und Stadtsilhouette mit Orientierungspunkten

Die Ausbildung einer über 1,5 km langen Stadtkante zum Park definiert den Übergang vom Stadtkörper zum Landschaftsraum und bildet einen klaren baulichen Abschluss Käfertal Süds. Durch den Verlauf der Bebauungskante und die bewusst eingesetzten Vor- und Rücksprünge entstehen an wichtigen Orten räumlich gefasste, urbanere Parkbereiche. Die eindeutig lesbare Grenze zwischen Stadt und Park wird den Charakter des neuen Quartiers prägen, klare Räume definieren und zugleich den sozialen Austausch befördern.

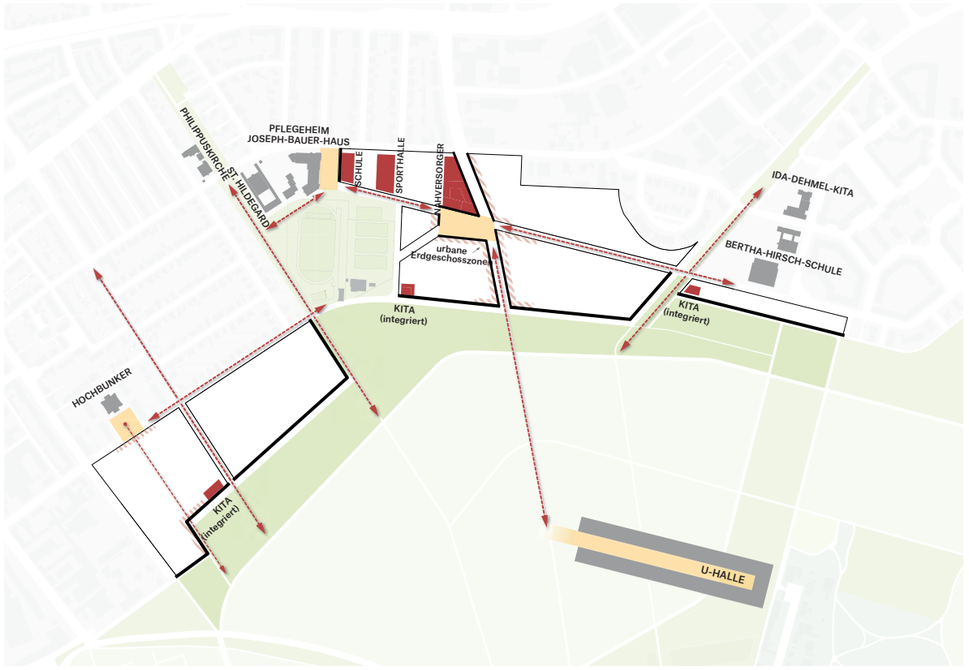
Zum Park wird eine wahrnehmbare Stadtsilhouette ausgebildet. Neben den bereits vorhandenen „Landmarks" der Kirche St. Hildegard und der Philippuskirche sollen weitere bauliche Akzente den Nutzern des Parks Orientierung bieten und die Stadteingänge markieren. Diese prägnanten Gebäude tragen zugleich zur Identitätsbildung des neuen Stadtquartiers bei.



Orientierungspunkte „Landmarks"

Netz öffentlicher Räume

Ein Netz öffentlicher Räume, in das die Straßen und Gebäude integriert werden, wird Qualitäten im neuen Quartier erzeugen. Die Wachenheimer Straße, die Anna-Sammet-Straße und die Völklinger Straße werden weitergeführt. Am Schnittpunkt dieser drei Hauptachsen entsteht der zentrale Quartiersplatz, der die neue Mitte des Quartiers bildet. Der Hochbunker oder die U-Halle werden in diesem Kontext zu raumprägenden Gebäuden, und zentrale Orte wie der Quartiersplatz oder die Eingangssituationen an der Parkpromenade zu besonders frequentierten Bereichen. Hier können in den Erdgeschosszonen beispielsweise kommerzielle oder gastronomische Ladeneinheiten entstehen. Die Parkpromenade ist eine Flanierzone und der Ort sozialer Interaktionen und Einrichtungen.



Netz öffentlicher Räume

Öffnung zum Park

Die Bebauungskante ist großzügig perforiert und zeigt gegenüber gängigen Blockrandprinzipien, wie sich eine Bebauung zur Landschaft öffnen kann. Die Blickbeziehungen aus den Innenbereichen und Hofsituationen der Baufelder in den Park werden maximiert, um die Qualitäten des Grünraums auch über die erste Reihe hinaus erlebbar zu machen. Es entsteht ein fließender Übergang zwischen dem privaten und dem öffentlichen Grün. Gleichzeitig wird durch das Öffnen der baulichen Struktur dem klimaökologischem Aspekt in Bezug auf Durchlässigkeit der auf dem Feld entstehenden Kaltluft Folge geleistet.

Die bestehenden Verbindungen führen in den neuen Park hinein, die Öffnung der Baufelder und eine Vielzahl neu geschaffener Wegebeziehungen erhöhen die Zugänglichkeit zum Park. In der Folge entstehen zahlreiche Blickbeziehungen aus den Straßenräumen in den Landschaftsraum.



Öffnung zum Park 1 (Straßen und Wege)



Öffnung zum Park 2 (Höfe, Blockinnenbereiche)

Nutzungsverdichtung am Parksaum

An übergeordneten Wegeverbindungen werden im Parksaum zentrale Orte ausgebildet, die baulich gefasst sind. Aneignungsflächen für gemeinschaftliche Nutzungen bewirken eine räumliche Verzahnung von Nachbarschaften und öffentlichem Park. In Kombination mit eher intimen Hofflächen und gemeinschaftlich genutzten Erdgeschosszonen an der Promenade werden über die autofreien Bereiche nachbarschaftliche Aktionsräume an der Nahtstelle zwischen Bebauung und Park erzeugt, die besondere Qualitäten haben.



Nutzungsverdichtung am Parksaum

Erschließungssystem

Das Gebiet wird von einem Erschließungssystem mit einer klar ablesbaren Hierarchie durchzogen. Es schließt an das bestehende Netz an, setzt Bestandsstraßen fort und schafft einen weiteren Anknüpfungspunkt an die B38. Sammel- und Quartiersstraßen gewährleisten die Haupterschließung, verkehrsberuhigte Wohnwege erzeugen Straßenräume mit Aufenthaltsqualität und tragen zur Wohnqualität bei. Diese Mischverkehrsflächen (shared space) zeichnen sich durch das gleichberechtigte Nebeneinander von Fuß-, Rad- und Autoverkehr aus. Um das Angebot alternativer Mobilitätsformen zu erweitern, können Ladestationen für Elektroautos, Carsharing-Parkplätze sowie Leihfahrrad-Stationen angeboten werden.

Das Erschließungsnetz erlaubt durch seine Schleifenführung autofreie Abschnitte an der Parkpromenade. Durch diese Maßnahme wird am Parkrand, einem attraktiven Ort sowohl für die Bewohner des neuen Quartiers und Käfertal Süd/Im Rott als auch für die Parkbesucher, eine freiere Gestaltung möglich.



Erschließungssystem (rot: Sammelstraßen)

Rahmenplan Spinelli



Rahmenplan Spinelli

Rahmenplan Spinelli

Weißbuchprozess und Planungswettbewerb

Die Grundlage für die städtebauliche und freiraumplanerische Entwicklung des Spinelli-Geländes bildete der von 2011 bis 2016 andauernde Weißbuchprozess. Darin wurden die planerischen Rahmenbedingungen festgehalten. Diese beinhalten die Ziele, die Fläche soweit wie möglich zu entsiegeln, die Grünräume von motorisiertem Individualverkehr freizuhalten, eine Bundesgartenschau auf dem Gelände durchzuführen und die nördlichen Bereiche am Übergang nach Käfertal Süd/Im Rott behutsam zu arrondieren.

Die Planungen für den Teil des Grünzugs Nordost zwischen Käfertal Süd/Im Rott und Feudenheim und das Quartier Spinelli sind das Ergebnis eines dreijährigen Prozesses zur Neunutzung des Geländes der ehemaligen Spinelli Barracks. An dessen Beginn stand im Jahr 2014 ein offener, international ausgelobter Planungswettbewerb, an dem sich 34 Stadt- und Landschaftsplanungsbüros aus ganz Europa beteiligten. Neben Vorschlägen für die Erweiterung der bestehenden Wohnsiedlungen im Bereich Käfertal Süd/Im Rott waren Ideen für die freiraumplanerische Entwicklung des Areals gefordert.

154 INTERNATIONALE BÜROS WURDEN ANGEFRAGT

34 BÜROS HABEN EINEN BEITRAG EINGEREICHT

DIE BEITRÄGE VON 9 BÜROS KAMEN IN DIE ENGERE AUSWAHL

Alle Beiträge wurden in **zwei Kolloquien** mit **Bürgerdialog** ausführlich begutachtet und besprochen.

Nach umfangreicher Überprüfung und Konkretisierung der Aufgabe, beispielsweise der genaueren Spezifikation der städtebaulichen Vorgaben, kamen **9 Beiträge** in die letzte Runde.

DAS PREISGERICHT KÜRTE DEN GEWINNER
IN DER ZWEITEN WETTBEWERBSSTUFE

Gewinner des Wettbewerbsverfahrens: RMP Stephan Lenzen (Freiraum)
Studio Wessendorf (Städtebau)

Wettbewerbsverfahren Grünzug Nordost





Mit dem 1. Preis ausgezeichnete Wettbewerbsbeiträge Atelier LOIDL und Studio Wessendorf (oben), RMP Stephan Lenzen Landschaftsarchitekten und Fischer Architekten (unten)

Wettbewerbsverfahren und Weiterentwicklung

Der städtebauliche Entwurf des Stadtplanungsbüros Studio Wessendorf wurde von einem rund fünfzigköpfigen Preisgericht – zusammengesetzt aus Fachplanern sowie Vertretern der Bürgerschaft, Verwaltung und Politik – im Jahr 2015 einstimmig zur weitergehenden Bearbeitung vorgeschlagen. Für die freiraumplanerische Ausarbeitung des Grünzugs Nordost und die Einbindung der städtebaulichen Entwicklungsflächen entschied sich die Jury einstimmig für RMP Stephan Lenzen Landschaftsarchitekten.

Bis zum Herbst 2015 arbeiteten beide Büros ihre Entwürfe vertiefend aus. Dabei stand das Prinzip einer nachhaltigen Entwicklung als programmatische Leitlinie im Vordergrund. So wurden die Grundlagen für ein klimaoptimiertes Quartier geschaffen, das durch vielfältige und innovative Wohnformen geprägt ist, ein zukunftsfähiges Mobilitätsangebot bereithält und eng mit den umliegenden Freiräumen verknüpft ist. Die fachplanerischen Inhalte erarbeitete ein interdisziplinäres Planungsteam.

Einbeziehung von Experten und Bürgerschaft

Ein Modellquartier muss, um Bezeichnung und Anspruch gerecht zu werden, im Vergleich zu anderen Vorhaben überdurchschnittlich sein – nicht in jeder Hinsicht und Kategorie, aber es setzt Zeichen bei zentralen Themen und Aspekten, die für die Planung von nachhaltigen und zukunftsfähigen Siedlungen relevant sind. Unter Federführung der Projektgruppe Konversion des Fachbereichs Stadtplanung beteiligten sich Stadt-, Landschafts- und Verkehrsplaner sowie eine Vielzahl von Verbändevertretern, zivilgesellschaftlichen Akteuren und Sachverständigen mit unterschiedlichen Themenschwerpunkten. In enger Abstimmung mit den Fachabteilungen der Stadt Mannheim, der Bundesgartenschau Mannheim 2023, der MWS Projektentwicklungsgesellschaft (MWSP) und der GBG Mannheim konnte ein Planungsstand erarbeitet werden, der ein großes Spektrum von Themen nachhaltiger Stadtentwicklung abbildet. Bei der Entwicklung des Leitbilds wurde auch mit dem Karlsruher Institut für Technologie (KIT) und der Hochschule für Technik Stuttgart (HFT) zusammengearbeitet.

Die Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger Vertreter politischer Gremien in den Planungsprozess startete zu einem sehr frühen Zeitpunkt. In öffentlichen Kolloquien, Workshops und Informationsveranstaltungen hatten die Bürgerinnen und Bürger seit 2014 die Möglichkeit, sich mit den für Stadt- und Freiraumplanung beauftragten Büros auszutauschen und ihre Wünsche und Ideen zu adressieren. Die Ideen und Planungen wurden einer breiten Bürgerschaft in informativen Veranstaltungen vorgestellt. Für Anrainer bot die Projektgruppe Konversion Werkstätten an, in denen Details der Planung diskutiert wurden. An Runden Tischen mit politischen Vertretern wurde das städtebauliche Konzept mehrfach diskutiert und weiterbearbeitet. Die Inhalte aus Fachwerkstätten, Bürgerinformationsveranstaltungen und Anrainerwerkstätten wurden wechselseitig ausgetauscht.

In interdisziplinär zusammengesetzten Fachwerkstätten wurden die städtebaulichen Zielvorstellungen weiterbearbeitet, bestehende Planstände diskutiert und geprüft, inwiefern die konzeptionellen Ansätze in den Bereichen Ökologie, Gemeinschaft, Energie u.a.m. mit den planerischen Anforderungen und den Bedürfnissen aus Politik und Bürgerschaft kompatibel sind. Durch eine präzise fachliche Auseinandersetzung mit Einzelthemen wie „Nachhaltiges Bauen", „Klimaökologie" und „Soziale Mischung" konnten Fachwissen und für Spinelli relevante Aspekte in eine nachhaltige Vision für das neue Quartier einfließen.

In ihrer Summe ergeben die Erkenntnisse das, was Spinelli als Modellquartier ausmachen wird. Die Fachwerkstätten haben darüber hinaus deutlich gemacht: Es besteht eine wichtige inhaltliche Schnittstelle zwischen dem Anspruch „Modellquartier" und der Prämisse „Quartier statt Siedlung". Funktionierende Quartiere werden von ihren Bewohnern vor allem wegen der spürbaren Lebensqualität und sozial definierten Faktoren, die über Angebote und Akteure geprägt werden, geschätzt. Technische Innovationen, eine besondere Infrastruktur oder eine ökologische Ausrichtung sind flankierende Faktoren. Im Modellquartier wird beides in einen funktionalen Zusammenhang gebracht: Die technisch-qualitativen Merkmale werden gezielt dafür eingesetzt, die soziale Lebensqualität insgesamt – im neuen wie im bestehenden Quartier – zu stärken und zu erhöhen. Statt diese Prozesse dem Zufall zu überlassen, sollen die aufeinander abgestimmten baulich-räumlichen und organisatorischen Bausteine Voraussetzung für ein effektives Zusammenwachsen von Bestand und Neubau in Käfertal Süd sein.



Überarbeitetes Wettbewerbsergebnis nach Zusammenführung der Beiträge von Studio Wessendorf und RMP/Stand: 2015

Der Rahmenplan als Planungsinstrument

Der städtebauliche Rahmenplan bildet die konzeptionelle Grundlage für die Arrondierung im Bereich Käfertal Süd/Im Rott. Mit Beschluss durch den Gemeinderat wird er verbindlich und bildet als städtebauliches Entwicklungskonzept die Grundlage für die Aufstellung von Bebauungsplänen. In diesem Zusammenhang gilt, dass der Rahmenplan als konzeptioneller Leitfaden gesehen werden muss, der die Entwicklungsrichtung für die neue Bebauung im Bereich Käfertal Süd/Im Rott vorgibt.

Durch den Umfang und die große Bandbreite an behandelten Themen dient der Rahmenplan der frühzeitigen Konsensfindung, der Integration unterschiedlicher Interessen aus Bürgerschaft und Politik und zur städtebaulichen Qualitätssicherung. Mit ihm werden die gemeinsamen Entwicklungsziele und grundsätzlichen Aussagen zur Nachfolgenutzung des Spinelli-Areals dokumentiert und festgelegt. Darüber hinaus sind darin erste konzeptionelle Ansätze für die öffentliche und private Erschließung, Grün- und Freiflächenanteile und die folgenden Planungsschritte enthalten. Teilweise wurde schon eine hohe Detailschärfe erreicht, doch werden die Ergebnisse im weiteren Prozess unter Einbindung der Bürgerschaft und Politik sowie im formellen Bauleitplanverfahren vertieft. In diesem Zusammenhang werden weitergehende Studien zur Auslotung des städtebaulichen Potenzials erstellt.

Um Spinelli erfolgreich zu entwickeln, ist auch die Definition eines attraktiven und eindeutigen Profils notwendig. Die Ausarbeitungen des Rahmenplans liefern vielfältige Ansatzpunkte zu Alleinstellungsmerkmalen, die das Quartier von anderen Entwicklungsgebieten unterscheiden.

Geltungsbereich des Rahmenplans

Die städtebaulichen und freiraumplanerischen Aussagen des Rahmenplans beziehen sich auf die Räume innerhalb der Grenzen auf Spinelli inklusive eines Teilbereichs von ca. 7,7 Hektar im Stadtteil Käfertal Süd/Im Rott. Die linearen Grünverbindungen, die aus dem Grünzug nach Käfertal Süd/Im Rott führen, bestehen in Teilen bereits und werden im Rahmen der Entwicklungsmaßnahmen qualifiziert.

Für den Bereich Wingertsbuckel zwischen U-Halle und dem im Süden gelegenen Gebäudeensemble existieren zum jetzigen Zeitpunkt Studien und Ideen, deren Umsetzbarkeit geprüft wird. Generelle Aussagen zu Klimaökologie, Mobilität, Energie, Gemeinschaft und Wohnprogramm, die für den Bereich Käfertal Süd/Im Rott vorgeschlagen werden, haben bei tiefergehenden planerischen Auseinandersetzungen auch hier Gültigkeit. Die bereits in Planung befindlichen Rad- und Fußwegeverbindungen an der Völklinger Straße sind bereits beschlossen. Sie werden gemäß der dafür vorgesehenen Planung umgesetzt.

Wie könnte eine „Spinelli-Identität" entstehen?

„Vielleicht indem man den Schwung und die Aufmerksamkeit der Bundesgartenschau nutzt, um den Ort neu zu deuten: Der Park wird zum Identitätsstifter für „Spinelli neu" und Verbinder über Stadtteilgrenzen hinaus. Er wird aber eben nicht nur als Erholungsraum, sondern als Frei-Raum, als Möglichkeitsraum gesehen, um lokale und neue Akteursgruppen anzuziehen. Diesen könnte man mit den ersten Projekten im neuen Quartier Spinelli mittels Raumangeboten, günstigen Mieten und einem Stadtteil-Management beim „Anwachsen" helfen: vom Zwischennutzer zum Pionier!"

Peter Hinterkörner, Wien 3420 Aspern Development AG, ist bei der Entwicklung der Seestadt Aspern für den Städtebau verantwortlich und unterstützte die Konzeptentwicklung in der Werkstatt zur Gemeinschaft auf Spinelli..



Geltungsbereich des Rahmenplans

Eigentumsverhältnisse

Die Entwicklung des Spinelli-Geländes schließt neben dem derzeit innerhalb der Umzäunung gelegenen Areal weitere Flächen ein. Im Bereich Käfertal Süd werden zusätzliche, überwiegend im Besitz der Stadt Mannheim befindliche Flächen einbezogen. Sie liegen zwischen dem Sportgelände, der Dürkheimer sowie der Völklinger Straße und gewährleisten eine unmittelbare Fortsetzung des baulichen Bestands (Leitmotiv: Stadt weiterbauen). Daneben gibt es auch private Grundstücke, die im Rahmen der Entwicklung von der Stadt aufgekauft werden sollen.

Noch differenzierter stellt sich die Situation auf dem Konversionsareal dar. Hier gibt es neben der Eigentümerin BImA (Bundesanstalt für Immobilienaufgaben) ebenfalls kleinere private Grundstückseinheiten, Flächen der Stadt Mannheim sowie Flächen, die sowohl der Stadt Mannheim als auch privaten Eigentümern gemeinsam gehören.

Die MWSP soll alle verfügbaren für die Entwicklung notwendigen Grundstücke (Bund, Stadt, Private) erwerben. Dazu führt die MWSP Kaufverhandlungen mit der BImA mit dem Ziel, die Flächen zeitnah zu erwerben. Alle künftig für den Städtebau relevanten Flächen im Norden Spinellis werden von der MWSP entwickelt und vermarktet.

Der Weg zum Modellquartier – Stadt weiterbauen

Ein Modellquartier muss, um Bezeichnung und Anspruch gerecht zu werden, im Vergleich zu anderen Vorhaben überdurchschnittlich sein – nicht in jeder Hinsicht und Kategorie, aber es setzt Zeichen bei zentralen Themen und Aspekten, die für die Planung von nachhaltigen und zukunftsfähigen Siedlungen relevant sind. Im Rahmen von Fachwerkstätten und durch Forschungsprojekte sind mithilfe von Experten wesentliche Planungsprämissen definiert worden. Hier wurde für zentrale Bereiche der Stadtentwicklung der State of the Art auf- und in die Planungen eingearbeitet. In ihrer Summe ergeben die Erkenntnisse das, was Spinelli als Modellquartier ausmachen wird.

Spinelli wird als Modellquartier unter Berücksichtigung folgender Leitmotive und Aspekte Zeichen setzen:

Nachhaltig

Das Prinzip der Nachhaltigkeit ist nach wie vor eine geeignete Methode, die unterschiedlichen Anforderungen an ein Projekt im Spannungsfeld zwischen sozial, ökologisch und ökonomisch abzuwiegen. Damit steht dieses Leitmotiv über allen nachfolgend erläuterten Prämissen.

Multicodiert/synergetisch

Synergien sind in der Natur ein häufiges Phänomen – hier in Form von Symbiosen. In der Wirtschaft und auch in der Stadtplanung spricht man von Win-win-Situationen, bei denen Partner durch das gemeinsame Vorgehen voneinander profitieren, z. B. indem sie Ressourcen einsparen oder ein Produkt optimieren. Überträgt man diesen Sachverhalt in die Planung und den Städtebau, so ergeben sich viele Ansatzpunkte, die zu einer qualitativ hochwertigeren, innovativeren und möglicherweise auch kostengünstigeren Gestaltung der gebauten Umwelt führen. Wie kann eine solche Multifunktionalität und -nutzbarkeit als architektonisches Objekt, als Freiraum/Platz oder als technische Infrastruktur aussehen? Die Möglichkeiten sinnfälliger Funktionsüberlagerungen, die als multicodierte Elemente der gebauten Umwelt den Nutzern zugutekommen, sind vielfältig.

Grüne Freiräume und (Stadt-)Landschaften haben in der Regel mehr Begabungen und Potenziale als nur eine ästhetische. Beispielsweise bietet ein kluges Entwässerungskonzept nicht nur Abhilfe bei Starkregen, es trägt durch vielfältige Versickerungsflächen und Rückhaltevorrichtungen auch zur Optimierung der Klimaökologie innerhalb der Wohnstrukturen bei. Ein weiterer positiver Nebeneffekt ist, dass durch eine entsprechend anspruchsvolle Integration in das städtebaulich-architektonische Gesamtkonzept ein gestalterisches Alleinstellungsmerkmal entstehen kann, das durch seinen hohen Grünanteil Wohnqualität erzeugt.

Beispiele:
- produktive(r) Landschaft/Freiraum (Energiegewinnung im Untergrund, gestalteter Park, Sport/Freizeit, Kaltluftentstehungsgebiet)
- Entwässerungskonzept als Gestaltungselement
- klimaökologische Stadtgestaltung/Architektur
- multifunktionale Gebäude und Infrastrukturen

Rahmenplan Spinelli

Ressourcengerecht/ressourcenschonend

Die Maßgabe der Ressourcengerechtigkeit erstreckt sich bei der Entwicklung des Geländes Spinelli auf unterschiedliche Themen. Dabei ist vor allem die Attraktivität des Wohnstandorts ausschlaggebend für eine gerechte Aufteilung der nur begrenzt zur Verfügung stehenden Grundstücke und Wohneinheiten an unterschiedliche Nutzergruppen. Das Wohnprogramm der Stadt Mannheim wird gewährleisten, dass nicht ausschließlich einkommensstarke Klientele diesen attraktiven, zentral gelegenen Wohnort bewohnen werden, sondern für eine ausgewogene Mischung sorgen.

Der schonende Umgang mit (endlichen) Ressourcen wie Siedlungsflächen und Freiräumen ergibt sich auch aus dem Prinzip, dass Flächen und Objekte mehrere Funktionen haben. Weitere Aspekte sind die Energiegewinnung mit dem Ziel, den Einsatz fossiler Brennstoffe zu vermeiden sowie die Installation energiesparender Synergienetze bei der Kälte- und Wärmeproduktion.

Beispiele:
- Konzeptvergabe/Quote entsprechend Wohnprogramm
- geringe Flächenanteile für freistehende Einfamilienhäuser
- autarke Energie
- produktive Landschaft

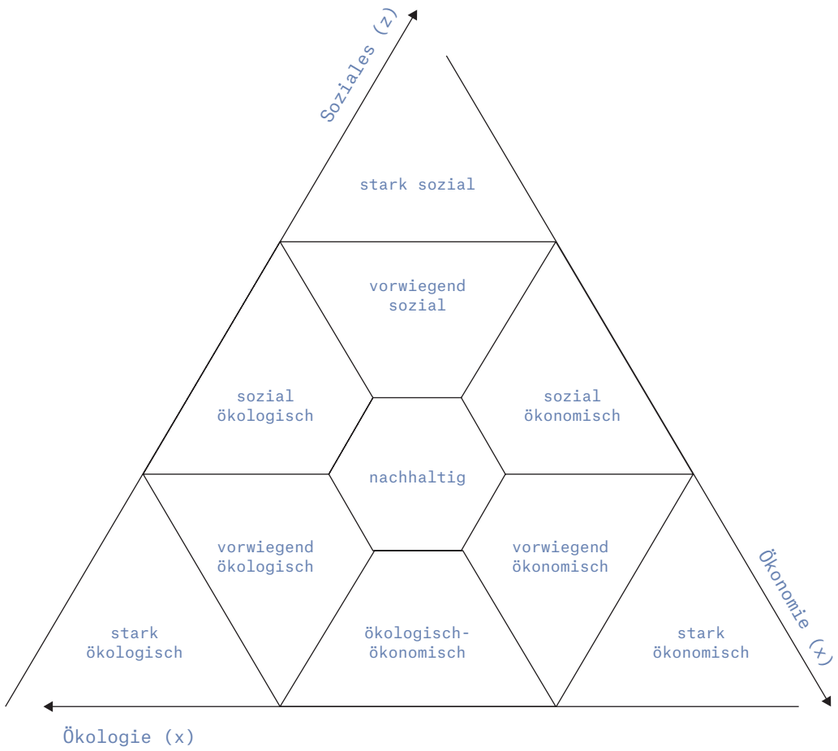
Experimentell/innovativ

Dieses Kennzeichen bezieht sich in erster Linie auf den Städtebau und die Architektur sowie alle gestaltbaren Objekte in einem Quartier – den Freiraum eingeschlossen. Neben den konventionellen Bautypologien wird es einen Anteil experimenteller und innovativer Formen geben, die den Anforderungen der pluralistischen Gesellschaft und ihren individuellen Wünschen nach spezifischen Wohnformen gerecht werden.

Neues Wohnen am Park

„Für eine begrenzte Zeit steht Spinelli im Fokus von Hunderttausenden Besuchern der Bundesgartenschau. Danach wohnt man dort privilegiert an einer riesigen Parkanlage. Hier bietet sich die einmalige Chance, zeitgemäße Stadtplanung zu etablieren und hochwertige Wohnqualität mit Vorbildfunktion zu schaffen. Dies erreicht die Lage nicht alleine. Dazu gehören Wohnformen, die den sich wandelnden gesellschaftlichen Anforderungen Rechnung tragen: Freunde als neue Familie, Fokus auf Gemeinschaft, Reduktion von Ballast und Komplexität, Wahrnehmung ökologischer Verantwortung etc. Wenn alle Beteiligten diese Entwicklungen in ihre Planungen einbeziehen, hat das Quartier die Chance, zum Meisterstück der Konversionsentwicklung zu werden."

Alexander Döring, ANUNDO Wohnen & Service, Heidelberg, nahm an der Fachwerkstatt mit Realisierern von Bauvorhaben ganz unterschiedlicher Größe und Schwerpunkten teil.



Nachhaltigkeitsprinzip

Beispiele:
— neue Formen des gemeinschaftlichen Wohnens, verdichtete Wohnformen
— Kostenreduzierung durch Verringerung der Wohnfläche bei gleichzeitiger Schaffung von Gemeinschaftsflächen und -räumen
— Kostenreduzierung durch den Einsatz modularer und serieller Systeme
— Wohnkonzepte nach Themen
— Mischformen: Wohnen und Arbeiten

Sozial/integrativ

Die sozial-integrative Komponente ist bereits als ein wesentliches Kennzeichen bei der Entwicklung eines lebenswerten Wohnquartiers als Aufgabenstellung definiert worden. Das sozial-integrative Quartier hat zwei Ansätze: den gesellschaftlichen und den baulich-räumlichen. Beide müssen miteinander interagieren. Dabei stellt die Zusammensetzung einer funktionierenden sozialen Mischung mit unterschiedlichen Bewohnern und Nutzern, beispielsweise im Alter, die größte Herausforderung dar. Das Angebot verschiedener Gebäudetypologien für unterschiedliche Einkommensschichten ist hier eine der Grundvoraussetzungen. Mit dem im Mai 2017 verabschiedeten 12-Punkte-Programm zum Wohnen hat die Stadt Mannheim für diese Entwicklung den entscheidenden Grundstein gelegt.

Das baulich-räumliche Programm muss darüber hinaus auch Räume für Interaktionen schaffen – sowohl im öffentlichen Raum als auch in den Wohnobjekten und auf den dazugehörigen Grundstücken.

Beispiele gesellschaftlich/gemeinschaftlich:
— soziale Mischung/Wohnprogramm
— heterogene Bewohnerstruktur
— unterschiedliche Altersgruppen und Lebensphasen
— Ungleichzeitigkeit von Nutzungen (verschiedene Bewohner- und Nutzergruppen tragen mit ihren Aktivitäten zu unterschiedlichen Zeiten zur Belebung des Quartiers bei)

Beispiele baulich/räumlich:
— gemeinschaftliche Erdgeschosszonen und Dachflächen
— gemeinsame Hofnutzung
— sogenannte „weiße Räume"
— Aneignungs- und Multifunktionsräume
— (multifunktionale) soziale Infrastruktur
— (offene) Sport- und Freizeitangebote
— Erbbaurecht

Die Entscheidung, die erste Bauphase der Arrondierungsfläche Käfertal Süd/Im Rott in das Areal der Bundesgartenschau zu integrieren und es damit 2023 mit zur Ausstellungsfläche zu machen, bedingt eine besondere Programmatik für den Städtebau und seine integrierten Grün- und Freiräume. Der mit dem nationalen Ausstellungscharakter einhergehende Anspruch muss zukunftsrelevante Themen generieren, die die Ausstellung nicht nur mit Best-, sondern auch mit Next-Practice-Beispielen bereichern.

Das Leitmotiv „Stadt weiterbauen"

Das Leitmotiv „Stadt weiterbauen" beinhaltet die konzeptionelle Integration des baulich-räumlichen Bestands Käfertal Süd/Im Rott, ein „Andocken" an bestehende, vor allem soziale Elemente wie die kirchlichen Einrichtungen, den Sportverein TV 1880 Käfertal, aber auch die Integration neuer städtebaulicher Kristallisationspunkte wie den Quartiersplatz mit seinen Versorgungseinrichtungen, die Kinderbetreuungseinrichtungen und die Grundschule. Und nicht zuletzt: der benachbarte Grünzug Nordost mit dem Klimapark und der Parkschale (als „Parkschale" wird der nördliche Teil des Bundesgartenschau-Geländes bezeichnet). Käfertal Süd/Im Rott wächst, wird besser ausgestattet, vielschichtiger, jünger, städtebaulich-architektonisch bereichert und vor allen Dingen freizeit- und erholungsorientierter sowie grüner. Diese Haltung spiegelt sich im städtebaulich-freiräumlichen Konzept wider und wird in den kommenden Kapiteln beschrieben.

Neue Wohnungen für Mannheim

„Die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) freut sich, dass das Projekt Spinelli nach einer intensiven und kooperativen Zusammenarbeit mit der Stadt Mannheim nun in die Umsetzung gehen soll. Mit dem Verkauf der 51,7 Hektar großen bundeseigenen Fläche möchten wir die Entwicklung des Grünzugs Nordost und insbesondere die Schaffung neuer Wohnungen ermöglichen. Zudem leistet die BImA einen weiteren wichtigen Beitrag, indem sie vorab den Abbruch, die Entsiegelung und die Bodensanierung selbst durchführt. So können die dringend benötigten Grundstücke schneller genutzt werden."

Michael Scharf, Bundesanstalt für Immobilienaufgaben,
Projektleiter und Leiter des Verkaufsteams Stuttgart, Karlsruhe

Spinelli – Raum für ein tolerantes Zusammenleben

„Spinelli bietet die Chance, modernes Wohnen im Einklang mit der Natur im Herzen Mannheims zu realisieren. Bezahlbarer Wohnraum, ein attraktives Wohnquartier und eine gute Verkehrsanbindung werden eine ‚soziale' Durchmischung sichern. Erst durch diesen Mix wird es möglich, dass Rentnerinnen und Rentner, Alleinerziehende, neuzugewanderte Handwerkerinnen und Handwerker genauso wie das Ärztepaar oder der/die mittelständische Geschäftsführer/Geschäftsführerin gleichberechtigt im Grüngürtel ein neues gemeinsames Dach finden, sich wohlfühlen und Wurzeln schlagen können. Die Mannheimer Internationalität steht für ein friedliches und tolerantes Zusammenleben – das neue Wohnquartier kann bei dieser Erfolgsgeschichte sichtbare Akzente setzen."

Cem Yalçınkaya, stellvertretender Vorsitzender des Migrationsbeirates der Stadt Mannheim, hat an den Bürgerveranstaltungen und an Fachwerkstätten teilgenommen und hier seine Expertise eingebracht.

4.2
STÄDTEBAU UND FREIRAUMPLANUNG

Städtebauliches Konzept

Das Quartier Spinelli mit seinem vielfältigen Wohnangebot sowie einem neuen sozialen und kulturellen Zentrum schreibt die bestehende Stadtstruktur von Käfertal Süd/Im Rott auf selbstverständliche Weise bis an den neuen Freiraum fort und schließt damit die Lücke, welche die Kasernennutzung im Stadtgebiet hinterlassen hat. Die hohe Lagequalität am Grünzug nahe der Innenstadt wird durch die Bebauung nutzbar gemacht, das Quartier gibt dem Ortsteil Käfertal Süd eine neue Mitte.

Die Wohnbebauung entwickelt sich entlang der Wachenheimer Straße, der Anna-Sammet-Straße und der Völklinger Straße. Die Völklinger Straße wird als historische Wegeverbindung Richtung Feudenheim fortgeführt und wieder nutzbar gemacht. Am Treffpunkt dieser drei Hauptachsen ergibt sich auf selbstverständliche Weise ein zentraler Platz, der zum Zentrum des öffentlichen Lebens wird.



Vogelflug (Blick nach Norden)

Gesäumt durch Angebote der Nahversorgung, Gastronomie und Dienstleistung werden im Quartierszentrum kommerzielle Nutzungen mit urbanen Wohnformen gemischt und ein lebendiger städtischer Ort geschaffen, der von einer hohen sozialen Durchmischung und Vielfalt geprägt ist. Ein Supermarkt mit ausreichender Verkaufsfläche gewährleistet die Versorgung der Anwohner. Darüber hinaus stehen Flächen für weitere Dienstleistungen und nachbarschaftliche Veranstaltungen zur Verfügung. Kleinere Läden wie Apotheke, Bäckerei und Kiosk ergänzen das Angebot. Ein Ärztehaus am Platz soll das infrastrukturelle Angebot zusätzlich stärken und stützt das Konzept des generationenübergreifenden Wohnens.



Quartiersplatz

Entlang der Wachenheimer Straße und der Anna-Sammet-Straße entstehen Nachbarschaften, die Wohnraum für eine vielfältige Einwohnerschaft bieten und sich an den Bedürfnissen der Anwohner und der zukünftigen Bewohner orientieren sollen. Die hier entstehenden multicodierten, verkehrsberuhigten, öffentlichen Räume, Anger und Wohnwege zeichnen sich durch ein hohes Maß an Diversität und Nutzbarkeit für alle aus und erlauben zahlreiche Möglichkeiten für nachbarschaftliches Leben.



Wohnhof mit Mehrfamilienhäusern

Die Bebauung schreibt die Struktur der bestehenden Wohnquartiere sinnvoll fort und verdichtet sich zu einer prägnanten Stadtkante am Park. Es entstehen an der Wachenheimer Straße im Bereich des Hochbunkers Mehrfamilienhäuser und im weiteren Straßenverlauf entsprechend neue freistehende Einfamilienhäuser. So können aus den bisherigen Randlagen einheitliche Straßenensembles und neue Nachbarschaften zwischen Neu und Alt entstehen.



Wohnanger mit Einfamilienhaustypologien

Wohnen am Park

Die vordere Gebäudereihe bietet möglichst vielen Menschen die Möglichkeit, direkt am Park zu wohnen. Sie wird von urbanen Mehrfamilienhäusern geprägt. Die Gebäude bilden eine prägnante Stadtkante aus, die durch gezielt gesetzte Landmarks akzentuiert wird und zudem für den Austausch von Luftmassen einen positiven Effekt haben kann. Dabei lässt die Bebauung am Park jedoch immer genügend Platz, um auch der zweiten Reihe einen Blick auf den Grünzug zu erlauben. Die Baufelder sind kleinteilig parzelliert und bieten Raum für eine Vielzahl an unterschiedlicher Akteure und Nutzergruppen. Treffpunkte der Bewohner sind die grünen Gemeinschaftshöfe und Anger, die sich zum Park öffnen.

Am Übergang zwischen Stadt und Park soll eine großzügige, multifunktionale Promenade Raum für öffentliches Leben bieten und dabei als ausgebildetes städtisches Podest das Parkpanorama erlebbar machen. Hier treffen Anwohner auf Besucher von außerhalb und machen sich die vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten des Parks zu eigen. Die Promenade mit ihrer hohen städtischen Freiraumqualität soll durch urbane Erdgeschosszonen mit öffentlicher und gemeinschaftlicher Nutzung geprägt sein. Zugleich ist auch hier Wohnen im Hochparterre mit grüner Vorzone möglich. An zentralen öffentlichen Bereichen der Promenade kann zudem Gastronomie angesiedelt werden.

Gemeinschaftsflächen im Erdgeschoss der Mehrfamilienhäuser am Park sollen die hohe Lagegunst an der Promenade für die gesamte Nachbarschaft nutzbar machen. Diese sogenannten „weißen Räume" können unterschiedliche Nutzungen wie Nachbarschaftswerkstätten und -läden, Cafés oder Gemeinschaftsräume für Veranstaltungen beherbergen und sollen das öffentliche Leben fördern. Solche multicodierten Flächen können flexibel verortet werden, gewährleisten eine hohe Nutzungsintensität und -vielfalt und machen den fließenden Übergang der privaten Grünflächen und Höfe über die Parkpromenade in den öffentlichen Freiraum sicht- und erlebbar.

Zur Orientierung und Markierung wichtiger Bezugspunkte sollen in die Parkrandbebauung fünf bis sechs Hochpunkte mit 30 bis 36 m Höhe integriert werden.



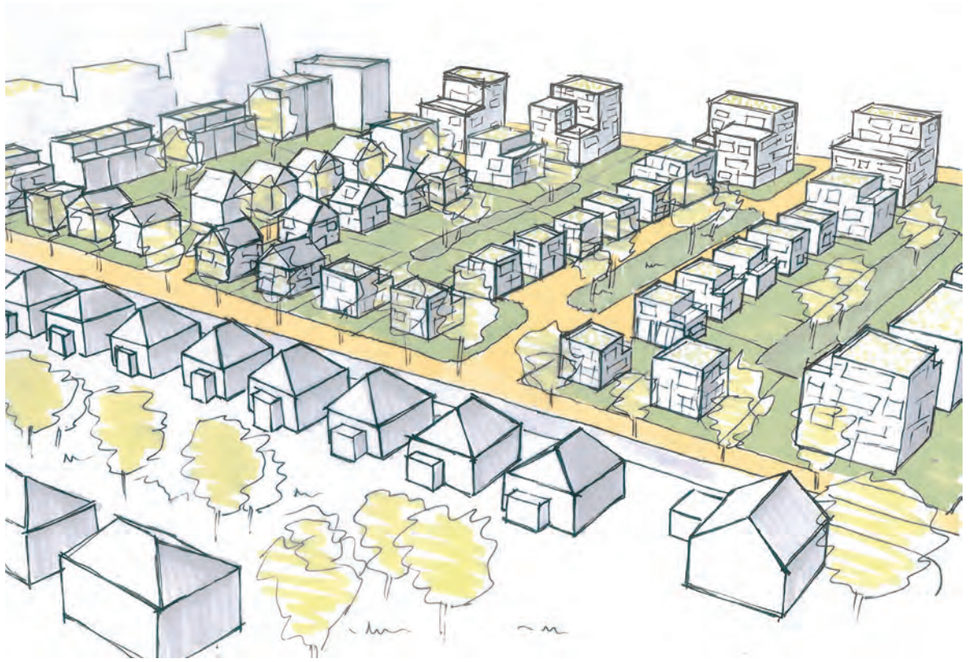
Stadtkante mit Parkpromenade

Soziales Zentrum

Neben dem bereits beschriebenen Quartiersplatz als „kommerzielles" Zentrum liegt das „soziale" Zentrum des neuen Quartiers. Die bereits bestehenden Nutzungen und Einrichtungen wie etwa der katholischen Gemeinde St. Hildegard, des Pflegeheims Joseph-Bauer-Haus und des Turnvereins 1880 Käfertal e.V. werden nach dem Motto „Stadt weiterbauen" als städtebauliche Kristallisationspunkte in das Konzept integriert und durch weitere Einrichtungen, die durch den Zuzug von rund 4.500 Menschen erforderlich sind, ergänzt. Gemeinsam mit der neuen Grundschule sowie einer Kindertagesstätte entsteht hier ein soziales Zentrum, das sich um die Vereinsfläche des TV 1880 Käfertal e.V. gruppiert und zu einem Treffpunkt alter und neuer Bewohner von Käfertal Süd/Im Rott wird. Die Nähe zum Quartierszentrum und die direkte Lage am Park bieten optimale Voraussetzungen für ein lebendiges nachbarschaftliches Miteinander an diesem identitätsstiftenden Ort.



Soziales Zentrum



Studie für eine Bebauung zwischen Wachenheimer Straße und Park

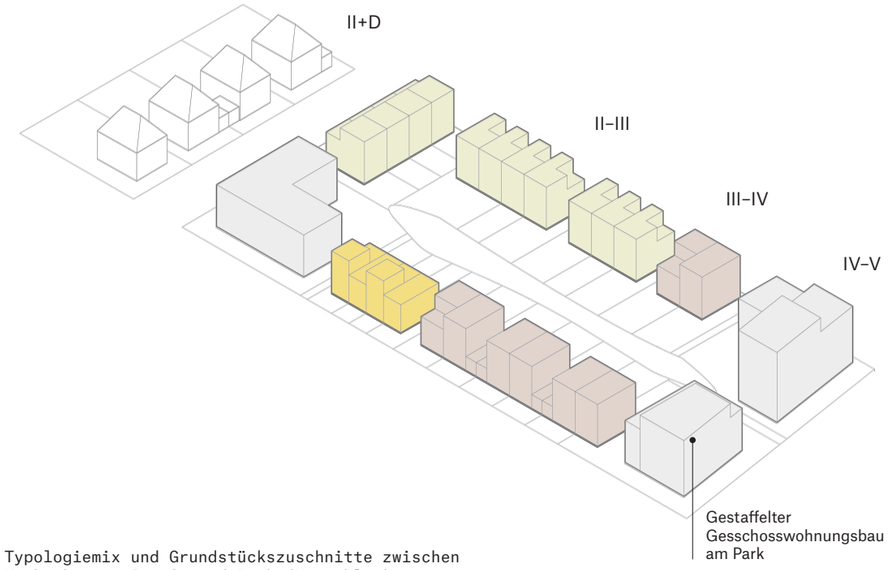
Typologiemix

Das städtebauliche Konzept ist durch eine hohe Flexibilität gekennzeichnet. Vor allem auf der Baufeldebene ist eine vielfältige typologische Mischung der Wohnformen möglich. Der urbane Mehrfamilienhausbau leistet dabei einen wertvollen Beitrag für die Schaffung benötigten Wohnraums für eine Vielzahl von Nutzergruppen. Insbesondere wird durch die effektive Flächenausnutzung bezahlbarer Wohnraum umsetzbar. Zudem bieten urbane Mehrfamilienhäuser an der Stadtkante vielen Bewohnern attraktive Blickbezüge in den Park. Der Typus erlaubt darüber hinaus eine urbane Nutzungsmischung und bietet einen Grundbaustein für städtische Wohnquartiere.

Moderate Mehrfamilienhäuser zeichnen sich durch geringere Gebäudehöhen aus, können deshalb mit allen anderen Gebäudetypen kombiniert werden und stellen einen wichtigen Baustein im Übergang zwischen urbanen Mehrfamilienhäusern und Einfamilienhaustypologien dar. So wird eine vielfältige Mischung aller Haustypen auf den einzelnen Baufeldern ermöglicht.

Einfamilienhäuser können freistehend, als Doppelhaushälften oder in Form von Reihenhäusern eine wichtige Funktion bei der Anbindung an die bestehenden Strukturen in Käfertal Süd/Im Rott erfüllen. Sie zeichnen sich durch private Gärten aus und leisten durch ihren hohen Grünanteil einen Beitrag zur Wohnqualität.

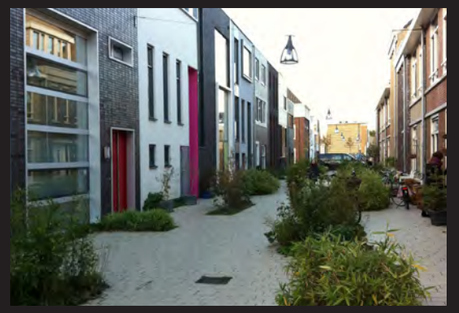
Verdichtete Einfamilienhaustypen bieten das besondere Potenzial, die Vorteile von freistehenden Einfamilienhäusern wie eine eigene Haustür und den privaten Garten mit einer effizienten Flächenausnutzung zu kombinieren. Bei diesem Typus kann es sich um klassische urbane drei- bis viergeschossige Reihenhäuser handeln, oder auch um übereinander gestapelte Reihenhäuser, die jeweils einen privaten Eingang und Außenbereich haben und als Duplextypen bezeichnet werden. Diese können zudem zu dichten Clustern zusammengeschlossen werden, die eine ähnliche Flächeneffizienz wie moderate Mehrfamilienhäuser aufweisen. Auch eine Kombination von Wohnen und Arbeiten im Erdgeschoss ist hier möglich. Neben Gartenflächen können durch diese Wohnformen weitere Ebenen, Dachflächen und kleinere Innenhöfe/Atrien als grüne Freiräume gestaltet und genutzt werden.

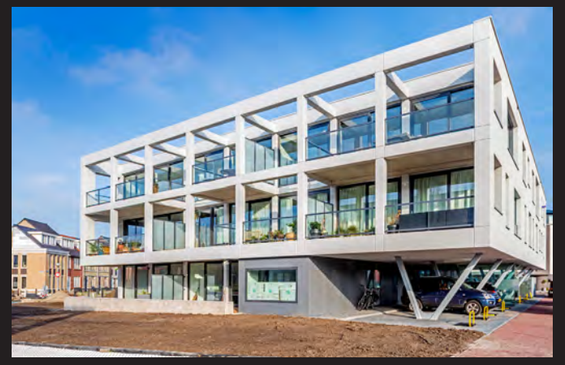


Typologiemix und Grundstückszuschnitte zwischen Wachenheimer Straße und Park (Vorschlag)









Mehrfamilienhäuser

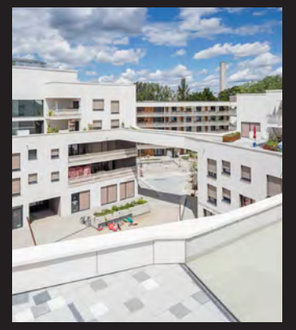


Landmarks



Verdichtete Einfamilienhäuser
und Reihenhäuser





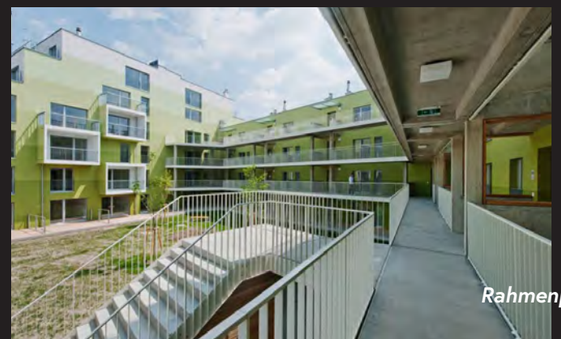










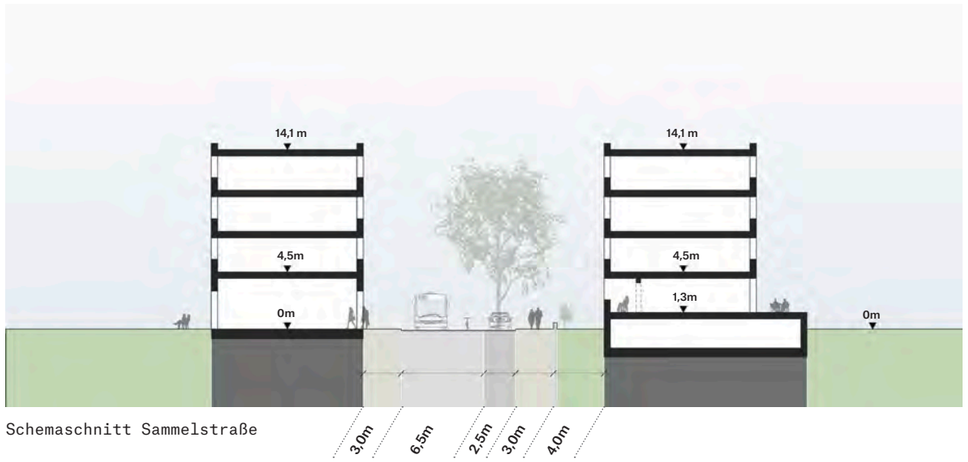


Rahmenplan Spinelli

Rahmenplan Spinelli

Urbane Achsen – Sammelstraße

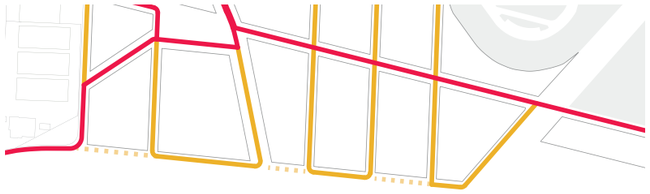
Die Sammelstraße erfüllt als klassische Stadtstraße wichtige Erschließungsfunktionen. Sowohl der motorisierte Individualverkehr als auch der öffentliche Personennahverkehr nutzen die urbane Achse zur Haupterschließung. Zugleich bietet der Straßenraum attraktive Möglichkeiten von Erdgeschossnutzungen durch Läden, Werkstätten, Ateliers oder soziale Angebote und genügend Raum für eine Wohnnutzung im Hochparterre samt grüner Vorzonen.



Schemaschnitt Sammelstraße

Parkpromenade

Die großzügige Parkpromenade hat eine wichtige Funktion im System öffentlicher Wege inne. Mit über einem Kilometer Länge ist sie ein prägendes Freiraumelement zwischen Stadtkante und Park. Zur Erschließung der angrenzenden Wohnblöcke werden die Wohnwege, die als Mischverkehrsflächen fungieren, in Schlaufen über die Promenade geleitet. Dieses System erlaubt eine Abfolge von autofreien, platzähnlichen Aufweitungen, welche die Linearität der Promenade auflockern und sich sowohl zu den großzügigen Wohnhöfen als auch zum Parksaum hin öffnen.

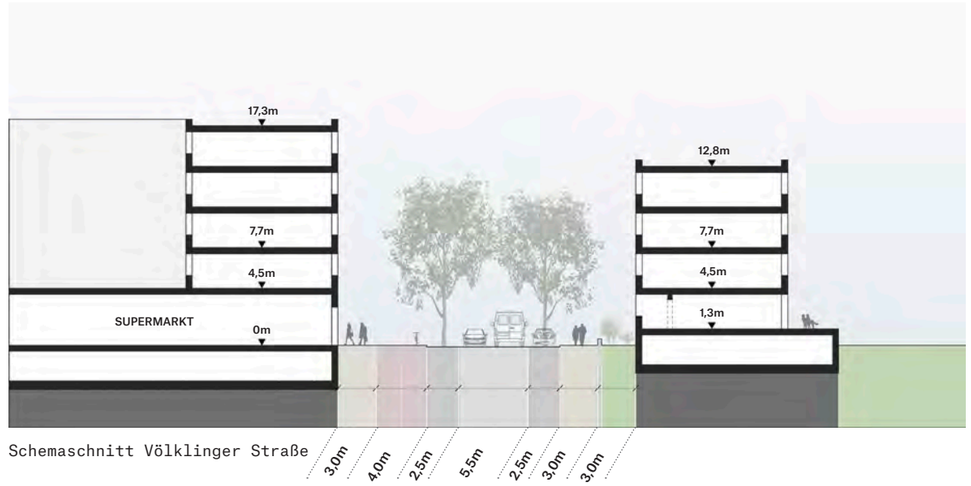




Schemaschnitt Parkpromenade

Völklinger Straße

Die Völklinger Straße bildet eine wichtige Hauptverbindung zwischen dem Quartierszentrum und der B38. Zugleich stellt sie zukünftig die Hauptwegeverbindung für Fußgänger und Radfahrer zum nördlichen Käfertaler Zentrum und zum Bahnhof dar. Sie wird ein urbaner, repräsentativer Straßenraum mit spezifischer Gestaltung.



Schemaschnitt Völklinger Straße

Wohnweg – Vorgärten

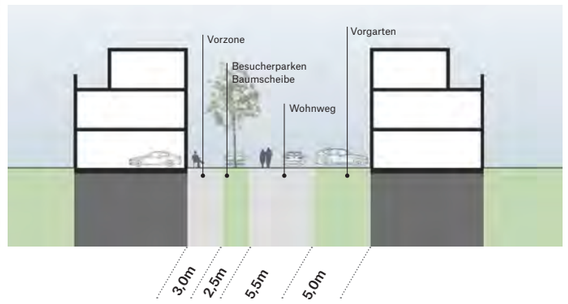
Der klassische Wohnweg wird als verkehrsberuhigte Mischverkehrsfläche mit einheitlicher Oberflächengestaltung ausgeführt. Fußgänger, Radfahrer und Autos nutzen den öffentlichen Raum als gleichberechtigte Teilnehmer. Vorgärten zur einen Seite und ein Streifen mit Bäumen und vereinzelten Besucherstellplätzen gliedern den Straßenraum und bilden Schutzbereiche vor den Eingängen aus. Privates Parken in der Vorzone der Häuser ist hier möglich. Der öffentliche Raum wird durch die in einer Bauflucht stehenden Einfamilienhäuser klar definiert.





© Wohnraum für Ostenbro, Kopenhagen


© SMAQ, WBW Weiße Stadt Oranienburg



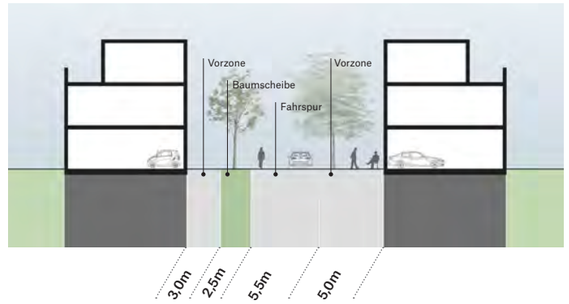
Aufsicht und Schemaschnitt Wohnweg,
Beispiele Vorgärten

Wohnweg – gemeinschaftlicher Stadtraum

Der Wohnweg als gemeinschaftlicher Stadtraum ist durch eine einheitliche Pflasterung geprägt, die zusammen mit der klaren Bebauungskante ein städtisches Raumgefüge erzeugt. Der Straßenraum ist durch eine aufgelockerte Baumsetzung gegliedert. Angedacht sind Freiräume für nachbarschaftliche Begegnungen und schützende Vorzonen. Der Wohnweg wird als multifunktionaler öffentlicher Raum mit hoher Aufenthaltsqualität verstanden, an dem der motorisierte Individualverkehr nicht priorisiert ist.




© Karres en Brands / Nearfeden, Kopenhagen



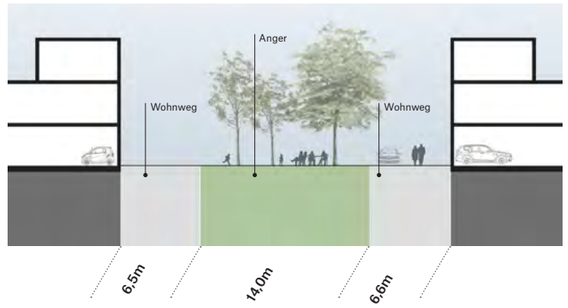
Aufsicht und Schemaschnitt Wohnweg,
Beispiele gemeinschaftlicher Stadtraum

Wohnweg – gemeinschaftlicher Anger

Ein Anger bietet die Möglichkeit, den öffentlichen Raum zu erweitern und gleichzeitig Nachbarschaft zu fördern. Die Einfamilienhäuser im Quartier gliedern sich im Ensemble um die große Gemeinschaftsfläche und erzeugen so einen Gartenstadtcharakter. Der grüne Anger mit seiner aufgelockerten Baumsetzung bricht dabei mit dem Konzept des Wohnwegs als linearem Erschließungselement und fungiert als Zentrum des nachbarschaftlichen Lebens. Der Verkehr wird als Richtungsverkehr um den Anger herumgeführt. Besucherstellplätze befinden sich an den Eingangsbereichen des Wohnwegs und beeinträchtigen die grüne Mitte nicht.







Aufsicht und Schemaschnitt Wohnweg,
Beispiele gemeinschaftlicher Stadtraum

Infrastruktur für den ruhenden Verkehr

Straßen und Erschließungsflächen sind öffentliche Räume, die im Quartier Spinelli neben ihrer Erschließungsfunktion vor allem auch durch eine ansprechende Gestaltung und eine vielschichtige Nutzbarkeit gekennzeichnet sein werden – und so zu einer Belebung des Quartiers beitragen. Hier werden auch zukunftsweisende Mobilitätskonzepte ihren Raum finden.

Vor diesem Hintergrund wird ein Großteil der privaten Pkw-Stellplätze in Quartiersparkhäusern und Sammelgaragen organisiert. Daraus resultiert ein hoher Anspruch an die Gestaltung der Parkhäuser – insbesondere der Erdgeschosszonen. Zum einen müssen sich die Fassaden in das Straßenbild einfügen, zum anderen sollen diese multifunktionalen Mobilpunkte das wohnungsnahe öffentliche Dienstleistungsangebot sinnvoll ergänzen.

Im Einfamilienhaussegment ist das Parken auf dem Grundstück oder in der privaten Garage möglich. Insbesondere bei den verdichteten Einfamilienhaustypen können und sollen auch die wohnungsnahen Sammelgaragen genutzt werden, um die Präsenz des ruhenden Verkehrs im Straßenraum sichtbar zu verringern.

Öffentliche Stellplätze finden sich in den Sammel- und Quartiersstraßen. Die Besucherstellplätze in den Wohnwegen werden in den Einmündungsbereichen zur Haupterschließung konzentriert. Ziel ist es, die Mischverkehrsflächen vom ruhenden Verkehr freizuhalten und so hochwertige öffentliche Straßenräume zu ermöglichen, die sich durch vielfältige Nutzungen und Aufenthaltsqualitäten auszeichnen.

Erdgeschosszonen als zentrale Entwicklungsorte

„Der programmatischen Belegung und räumlichen Ausformulierung der Erdgeschosszonen kommen bei der Entwicklung eines Quartiers eine entscheidende Rolle zu. Das Erdgeschoss ist die Schnittstelle, an der Gebäude und Freiraum in einen Dialog treten. Dies betrifft sowohl Wohnnutzungen in geschützteren Lagen als auch öffentlichkeitswirksame Nutzungen in den höher frequentierten Bereichen des Quartiers. Um eine lebendige und sozial gemischte Nachbarschaft zu schaffen, wird zudem eine Offenheit in der Ausgestaltung dieser Bereiche benötigt. Flexibel gedachte Strukturen und aneignungsoffene Räume, die wenige Regeln vorgeben, Möglichkeiten zur Mitgestaltung bieten und anpassbar an sich ändernde Rahmenbedingungen bleiben, fördern ein vielfältiges, dynamisches Umfeld für unterschiedliche Nutzer- und Bewohnergruppen und stiften somit Identität und Identifikation."

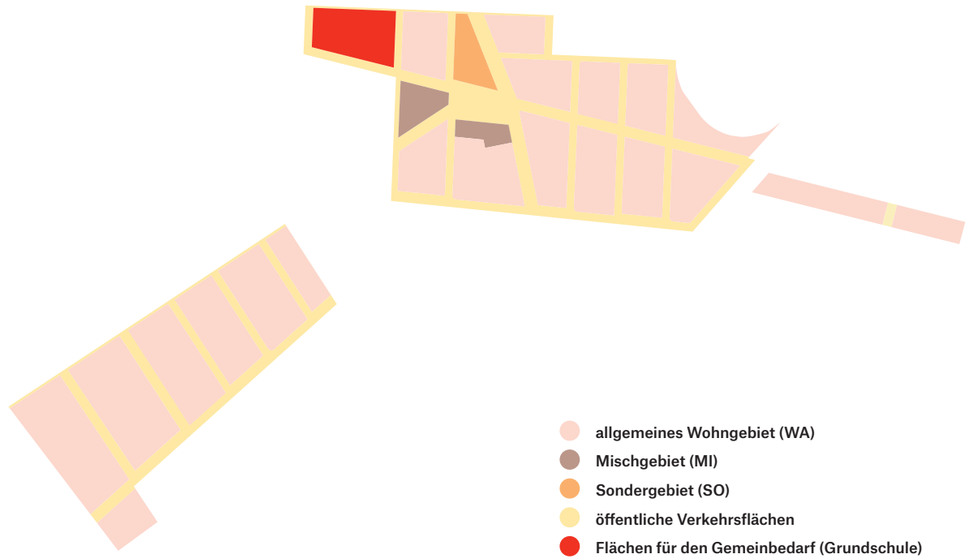
Marius Gantert vom Büro TELEINTERNETCAFE Architektur und Urbanismus arbeitete in der Fachwerkstatt zur sozialen Mischung im Quartier mit.

Dichte, Nutzungen/städtebauliche Kennwerte

Die Vielfalt an unterschiedlichen Wohnformen sowohl im Mehrfamilienhaus- als auch im Einfamilienhaussegment bietet zukünftig Raum für ein breitgefächertes Spektrum an Bewohnern und fördert die soziale Mischung. Angebote der sozialen Infrastruktur und der Nahversorgung bilden dazu eine sinnvolle Ergänzung. Der flexible Rahmen lässt dabei Anpassungen zu und bietet Raum für potenzielle Nachverdichtungsmaßnahmen.

Der Großteil der Flächen wird als allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen. Im Bereich des zentralen Quartiersplatzes wird durch die gezielte Ausweisung von Mischgebieten (MI) die Grundlage für eine verdichtete, nutzungsgemischte, urbane Bebauung geschaffen. Das Grundstück des Quartierszentrums samt Nahversorger und Quartiersgarage wird seiner übergeordneten zentralen Funktion entsprechend als Sondergebiet (SO) ausgewiesen.

Die Aufgliederung in urbane und moderate Mehrfamilienhäuser, verdichtete Einfamilienhaustypologien sowie Reihenhäuser und freistehende Einfamilienhäuser erzeugt ein breites Angebot an Wohnformen und soll zudem eine effiziente Ausnutzung des Baulands gewährleisten. So können ca. 1.800 neue Wohneinheiten geschaffen werden. Davon stellen etwa 250 und damit knapp 15% Häuser im Einfamilienhaussegment dar. Damit stehen etwa 30% des Nettobaulands für Einfamilienhaustypologien zur Verfügung und ca. 70% für Mehrfamilienhäuser. Davon sollen 30% im Segment des bezahlbaren Wohnraums ausgeführt werden, was etwa 460 Wohneinheiten entspricht. Da bei den Mehrfamilienhäusern von durchschnittlich 2,3 Einwohnern pro Wohneinheit ausgegangen wird und im Einfamilienhaussegment von 3,5 pro Wohneinheit, kann Wohnraum für ca. 4.500 neue Einwohner geschaffen werden.



Optionale Flächennutzung

Rahmenplan Spinelli








	Urbanes Mehrfamilienhaus	Mehrfamilienhaus	verdichtete Einfamilienhaus-typologie	konventionelle Reihen-/Doppelhäuser	freistehende Einfamilienhäuser
Typ	Geschäftshaus, Hofhaus, Orientierungs-punkte Park	Stadthaus, Parkvilla	Duplex, Bremer Haus (Arbeiten im EG)	Townhouse	Ketthaus, freistehend
Geschosse	4+	≤ 4	≤ 4	≤ 3	≤ 2
Wohneinheiten	1350	200	130	90	30
Anteil WE	75%	11%	7%	5%	2%
Anteil Nettobauland	55%	15%	9%	14%	7%

Gesamt	**GWB**	**EFH**
Wohneinheiten	1550	250
Anteil WE	86%	14%
Anteil Nettobauland	70%	30%
gesamt	**1800 WE**	
davon WE bezahlbar (30%)	465	

Wohnprogramm nach Typologien in Zahlen

Rahmenplan Spinelli



Rahmenplan Spinelli

Städtebauliche Entwicklung am Wingertsbuckel

Der Entwicklung Spinellis liegt eine Gliederung in unterschiedliche Teilflächen zugrunde. Der Teilbereich Wingertsbuckel stellt dabei die innerhalb Spinellis gelegene südliche Arrondierungsfläche dar, die zum Stadtbezirk Feudenheim gehört. Die Aussagen des Rahmenplans hinsichtlich der Entwicklung zum Modellquartier gelten für die nördliche Arrondierung Käfertal Süd/Im Rott und die südliche gleichermaßen.

Gemäß derzeitigem Planungsstand wird der Großteil der Fläche zu einem modellhaften Wohngebiet mit einer adressbildenden, architektonischen und freiräumlichen Qualität entwickelt, das auch als Bindeglied zwischen dem Park und der angrenzenden Bebauung Feudenheims fungiert. Dabei liegt der Fokus auf den Themen „Inklusion", „familiengerechtes Wohnen" und „kostengünstiges Wohnen".

Der dazu im Sommer 2017 ausgelobte nicht offene, interdisziplinäre, architektonische, städtebauliche und landschaftsplanerische Realisierungswettbewerb hat neben einem Preisträger für den Wohnungsbau auch einen für die Realisierung des grünen Betriebshofs hervorgebracht.

Für den Wohnungsbau gelten hier folgende Entwicklungsziele: Die Gestaltung der Außenflächen unterliegt dem Leitgedanken vom „Wohnen im Grünen" mit differenzierten Freiräumen, unterschiedlichen Nutzungen und Anschluss an das bestehende Wegenetz. Ergänzend werden Angebote für gemeinschaftliche Aktivitäten konzipiert, die den Zusammenhalt im Quartier fördern.

Geplant sind Wohnungen zur Miete und als Eigentum. Die Mischung unterschiedlicher zeitgemäßer Wohnformen mit entsprechenden gemeinschaftlichen Begegnungsräumen dient dabei dem Zweck, eine lebhafte und lebenswerte Nachbarschaft zu entwickeln. Daneben wird innovatives urbanes Wohnen und Arbeiten in experimentellen Architekturen und konzeptionellen Lösungen ein wichtiges Thema sein. Letztere spiegeln eine unkonventionelle Symbiose von Landschaft, Architektur und Städtebau wider.

Derzeit geht die Verwaltung von einem dort neu entstehenden Bedarf an Kinderbetreuungseinrichtungen von zwei Gruppen (Krippen- und Kindergartengruppe) aus. Dieser kann sich auf bis zu zwei weitere Kindergartengruppen erhöhen.

Vier Bestandsgebäude an der Straße Am Wingertsbuckel aus den 1930er Jahren werden erhalten. Der von ihnen gebildete Hof stellt das identitätsstiftende Zentrum des Quartiers dar. Die hohe Freiraumqualität der Anlage bleibt erhalten, während die neu entstehenden Baukörper die Bestandsgebäude gestalterisch ergänzen werden.

Ziel ist es darüber hinaus, ein leistungsfähiges und gleichzeitig flächenschonendes Erschließungssystem zu entwickeln. Die Definition einer angemessenen, attraktiven sowie zukunftsweisenden Mischung unterschiedlicher Mobilitätsoptionen wird langfristig zu einer Reduzierung des motorisierten (Individual-)Verkehrs beitragen.

Da zum Zeitpunkt des Redaktionsschlusses des Rahmenplans die Ansiedlung des Betriebshofs zwischen dem westlich angrenzenden Gewerbegebiet Talstraße und dem zukünftigen neuen Wohnquartier nicht beschlossen war, konnte der Teilbereich Wingertsbuckel im Rahmenplan nicht weiter konkretisiert werden.

Freiraumplanerisches Konzept

Der Entwurf für den Grünzug Nordost berücksichtigt die Wettbewerbsvorgabe, den größten Teil der Bestandsgebäude auf Spinelli zurückzubauen, Ost-West-Verkehre zu vermeiden (kein Anschluss an Straße Am Aubuckel) sowie so viel Fläche wie möglich zu entsiegeln und nicht neu zu bebauen. Neben intensiv genutzten Parkflächen von 23 Hektar mit einem Fokus auf Sport und Freizeitangeboten werden große Teile des Geländes in einen extensiv genutzten Landschaftspark von 45 Hektar mit einer großflächigen Geländemodellierung umgewandelt.

Darüber hinaus ist der Neubau eines ca. 4 km langen Radschnellwegs, der den Grünzug durchläuft, vorgesehen. Dieser verbindet die beiden angrenzenden Stadtteile Käfertal und Feudenheim mit der Innenstadt. Die Anlage eines ca. 1,5 Hektar großen und naturnahen Gewässers dient der ökologischen Aufwertung des bestehenden Landschaftsschutzgebiets Feudenheimer Au. Um die Erschließung des Grünzugs Nordost zu sichern, werden insgesamt drei Ingenieurbauwerke und ca. 3,9 Hektar Radschnellwegeverbindung sowie Fußwege neu gebaut. Mit ihnen wird die ungehinderte und barrierefreie Durchgängigkeit des Landschaftsraums gewährleistet. Dieser Radschnellweg dient der Erschließung des neuen sowie des vorhandenen Quartiers und soll einen wichtigen Beitrag zur Entlastung des motorisierten Verkehrsaufkommens leisten.



Freiraumplanerische Maßnahmen

1 Radschnellweg
2 Augewässer
3 Qualifizierung ökologischer Strukturen
4 Extensiv gestaltete Freifläche
5 Intensiv gestaltete Freifläche

Städtebauliche Entwicklung

1 Wohnbebauung (7 Hektar)
2 Experimentelle Wohnbebauung (15 Hektar)
3 U-Halle

Igenieurbauwerke

1 Fahrradrampe
2 Aussichtsplattform
3 Brücke Sudetenstraße

Maßnahmen im Grünzug Nordost

Grünes Band Grünzug Nordost

Mit der Umsetzung der planerischen Maßnahmen entsteht bis zum Jahr 2023 ein über 200 Hektar großes durchgängiges grünes Band, das sich vom Neckar über die Feudenheimer Au, Spinelli und den Bürgerpark bis zu den Vogelstangseen zieht. Das tragende Thema der freiraumplanerischen Entwicklung ist die Verknüpfung zwischen Stadt und Landschaft und Mensch und Natur.

Der durch die Entsiegelung geschaffene Landschaftsraum dient der Kaltluftentstehung und leistet einen Beitrag zur Verbesserung des Klimas in den unmittelbar angrenzenden Wohngebieten. Durch den Offenlandcharakter des Grünzugs (gehölzarm) werden die gesamtstädtisch wirksamen Kaltluftentstehungsgebiete sowie klimatisch wirksame Korridore erhalten und verbessert. Die Ränder der Fläche sind Schauplatz funktionaler und ökologischer Maßnahmen, beispielsweise eines zeitgemäßen Regenwassermanagements. Eine Vielzahl von Wegen ermöglicht den Zugang zu dem neu geschaffenen Freiraum aus den bestehenden Wohngebieten sowie dem neuen Quartier. Auch über die Grünräume wird eine Vernetzung von Freiraum und Bebauung erreicht. Einzelne sogenannte Grünfinger reichen von der Mitte des Grünzugs bis in die Wohngebiete hinein und schaffen ein attraktives Wohnumfeld.

Die Ränder des Grünzugs sind von großzügigen Rad- und Fußwegen gefasst. Die neuen barrierefreien Verbindungen nehmen die Verkehrsströme aus den angrenzenden Quartieren auf und führen sie gebündelt in Richtung Vogelstangseen oder Innenstadt. Der Radschnellweg ermöglicht zügiges und ungehindertes Vorankommen und stellt die Verbindung mit dem Umland bzw. den Stadtteilen Vogelstang, Käfertal und Feudenheim her. Beim Befahren des Radwegs können die unterschiedlichen Landschaftsräume des Grünzugs erlebt werden. Durch den Verzicht auf motorisierten Individualverkehr werden neue Ruheinseln geschaffen,



Parkschale und Radschnellweg

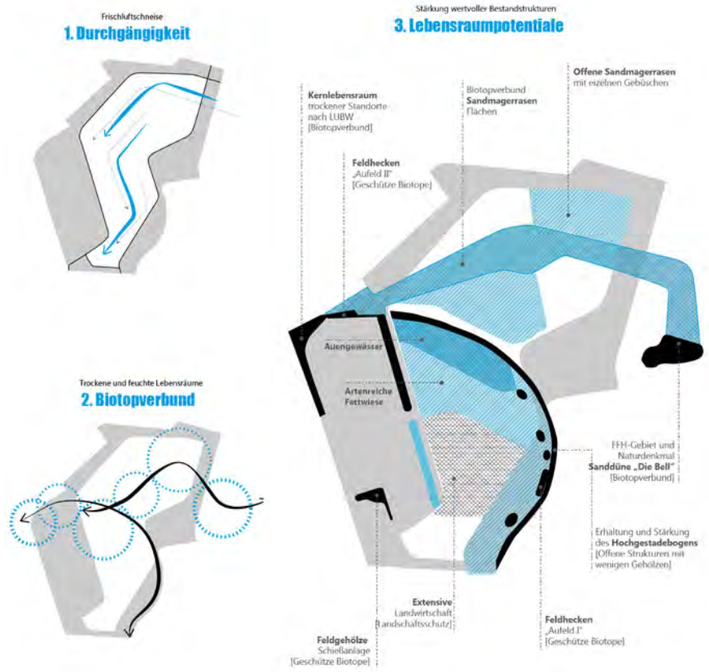
Wegeverbindungen

Durch die Reaktivierung der historischen Wegeverbindung der Völklinger Straße wird die Verbindung zwischen den Stadtteilen Käfertal Süd und Feudenheim hergestellt, die über Jahrzehnte nicht zugänglich war. Die alte Kastanienallee wird bis ins das Quartier fortgeführt.

Die Völklinger Straße stellt die räumliche Beziehung zwischen dem Quartiersplatz und dem Grünzug mit seinen extensiven Landschaftsräumen her. Entlang der Wegeachse findet sich ein weites Spektrum unterschiedlicher Räume. Den Auftakt bildet der neue Quartiersplatz.

Die Parkpromenade bildet den Übergang zwischen den bebauten Bereichen und den Freiräumen des Grünzugs. Sie ist ebenfalls nur in vereinzelten Abschnitten für den motorisierten Verkehr freigegeben. Der großzügige, durchgängige Straßenquerschnitt mit schattenspendenden Baumreihen bietet viel Platz zum Flanieren. Die Promenade liegt durch Aufschüttung und Geländemodellierungen rund 2,5 m über dem Geländeniveau und gewährt einen weiten Blick in den Grünzug Nordost und auf die Silhouette der Stadt.

Richtung Süden führt der Völklinger Weg direkt in die intensiv gestalteten Randbereiche des Grünzugs mit ihren vielfältigen Spiel- und Erholungsmöglichkeiten. Hier sind viele Nutzungsangebote für alle Alters- und Interessensgruppen gebündelt. In der sogenannten Parkschale sind die aktiven Nutzungen untergebracht. So finden sich dort sowohl Kleinkinderspielbereiche und Angebote für sportliche Aktivitäten als auch das Thema der Mehrgenerationenparks wieder. Dabei werden die verschiedenen Nutzungen der Parkschale räumlich und funktional nicht separiert. Es werden Überschneidungen zugelassen und so das Miteinander der Nutzergruppen gefördert. Auch Nutzungen, die aufgrund des Flächenanspruchs oder der Lärmintensität nicht innerhalb der Wohnbereiche umgesetzt werden können, finden hier ihren Platz. Diese intensiven Bereiche werden zum Quartier hin durch eine etwas ruhigere Landschaftszone abgeschirmt. Die räumliche Nähe von Bebauung und Parkschale ermöglicht eine enge Verzahnung von Wohnen und Grünflächennutzung.



Gestaltungsprinzipien Durchgängigkeit, Biotopverbund und Lebensraumpotenziale im Grünzug Nordost (Die Darstellung zu den Lebensraumpotenzialen wurde im Rahmen des Wettbewerbsverfahrens von 2015 erarbeitet und mittlerweile in einzelnen Teilbereichen konkretisiert. Die darin aufgeführten Lebensraumsetzungen sind aus fachlicher Sicht teilweise nicht ganz zutreffend.)

Landschaftsraum und Bundesgartenschau

In den extensiven Bereichen des Grünzugs ist der Landschaftsraum mit seinen Blickachsen bis zum Odenwald und Pfälzerwald erfahrbar. Der konzeptionelle Ansatz für die Freiraumentwicklung folgt dem Ziel, möglichst große unberührte und weiträumige Aufenthaltsflächen zu schaffen. Auf den Freiflächen zwischen den Hauptwegen werden verschiedene Nutzungen untergebracht.

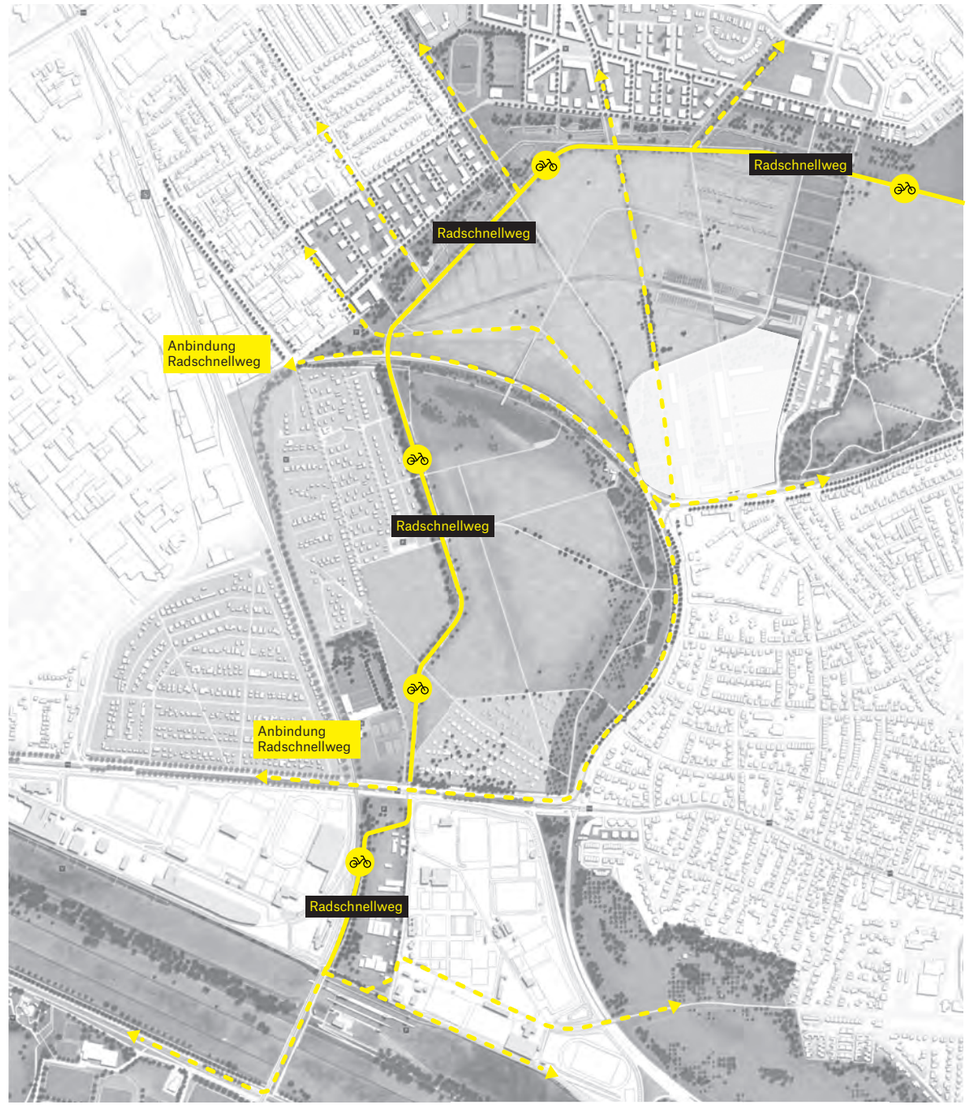
Die derzeit isolierten Kernlebensräume wie das Naturdenkmal und FFH-Gebiet des Naturdenkmals „Die Bell" im Osten sowie die Schotterflächen der Riedtalbahn im Westen werden durch den Erhalt eines alten Gleisstrangs und die großflächige Herausarbeitung des sandigen Untergrunds miteinander verbunden. Dadurch ist eine Wiederbesiedlung durch standorttypische und ein Austausch isoliert lebender Populationen seltener Arten möglich. Der extensive und nachhaltige Charakter der Flächen steht hier im Vordergrund. Die einzelnen Bereiche werden als multicodierte Landschaft entwickelt. Diese haben neben Erholungsqualität, Identitätsstiftung und Adressbildung auch die Biotopvernetzung zum Ziel.

Der überwiegende Teil des 80 Hektar großen Geländes wird im Jahr 2023 für die Bundesgartenschau genutzt und zu einem Abschnitt des Grünzugs Nordost. Seine Erschließungsflächen, Einrichtungen und Anlagen werden ins Konzept des Grünzugs Nordost integriert. Die Bundesgartenschau ist für Mannheim ein wichtiges Instrument zur Umsetzung zeitgemäßer Stadtentwicklung. Mannheim hat seine Gestaltung schon 1907 mit der Großen Gartenbauausstellung, in deren Rahmen die Augustaanlage entstand, und 1975 mit der Bundesgartenschau, aus der Luisenpark und Herzogenriedpark hervorgingen, verbunden. Die Bundesgartenschau 2023 ermöglicht die Generierung von Fördermitteln, die weit über klassische Fördermaßnahmen hinausgehen, und Investitionen aus der Zivilgesellschaft, die sonst nicht getätigt würden. Die 180 Tage, an denen die Bundesgartenschau stattfindet, bieten Mannheim die Möglichkeit, sich als eine grüne, nachhaltige und zukunftsorientierte Stadt zu präsentieren – ein lebenswerter, attraktiver, urbaner Standort, an dem die Natur eng mit der Stadtstruktur verwoben ist.

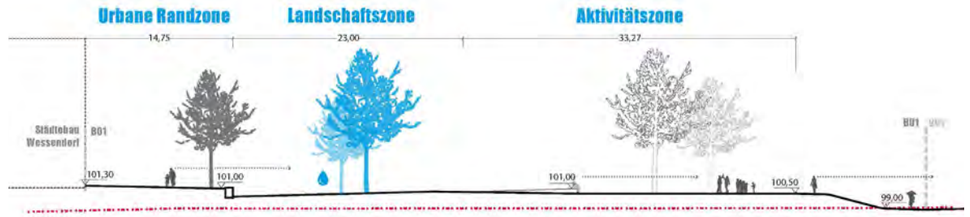
Als Gegenstück zum Quartiersplatz bildet die U-Halle einen weiteren Nutzungsschwerpunkt im Grünzug, der direkt durch die Völklinger Straße erreicht werden kann. Die ca. 2 Hektar große Halle soll wegen ihrer Einmaligkeit in ihrer Struktur erhalten, doch baulich verkleinert werden. Sie wird während der Gartenschau als Blumenhalle und für Gastronomieangebote genutzt. Danach soll sie in verkleinerter Struktur u.a. ein Naturzeithaus zur Thematisierung der ältesten Geschichte Mannheims sowie ein Stadtumweltzentrum beherbergen, das in Kooperation mit dem Karlsruher Institut für Technologie (KIT) entwickelt wird und das Ökosystem Stadt bespielen soll.



Völklinger Achse



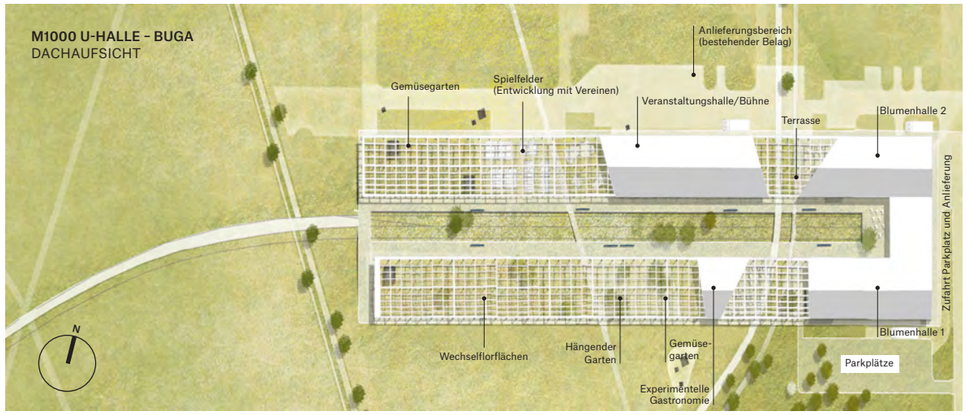
Radwegeverbindung im Grünzug Nordost



Schemaschnitt Wachenheimer Straße



Kerngebiet Bundesgartenschau (Freiraum)

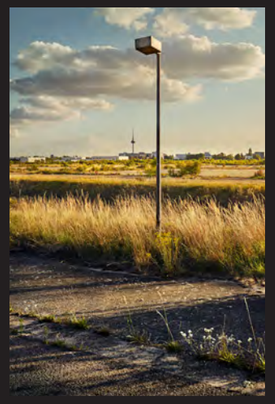


Nachnutzung U-Halle



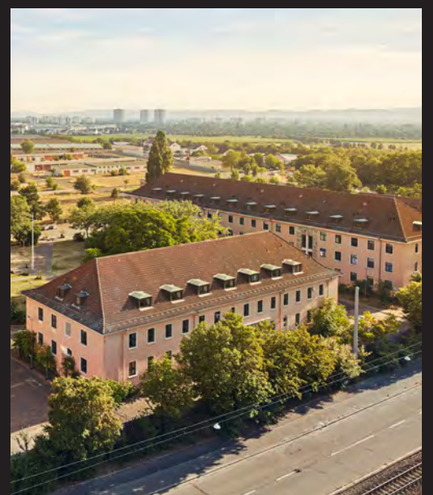


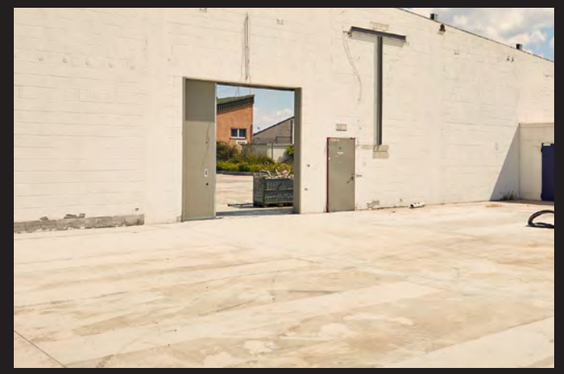












4.3
RAHMENPLAN NACH THEMEN

Die gesellschaftlich relevanten Themen der Stadt bilden sich auch im Rahmenplan für ein neues Quartier ab. Soziokulturelle Veränderungsprozesse wie der demografische Wandel oder die Pluralität der Lebensstile verstärken die Diskussion um neue Formen des Zusammenlebens. Zugleich haben globale Veränderungen Einfluss auf jede Maßnahme des Entwickelns und Bauens. In ganz Europa wird über strukturell notwendige Veränderungen insbesondere unter dem Stichwort Klimawandel diskutiert. Parallel ändert sich das Konsum- und Mobilitätsverhalten.

Aktuell lassen sich folgende Trends und gesellschaftliche Entwicklungen insbesondere im urbanen Raum beobachten:

— Teilen statt Besitzen – Verbreitung der Sharing-Economy
— klimabewusster Konsum – Zunahme von Bioprodukten, Ökostrom-Nutzung, Anschaffung klimabewusster Haushaltsgeräte
— Einbuße des Autos als Statussymbol – weniger Führerscheinanwärter, Nutzung neuer Verkehrsmittel wie Elektroroller oder Lastenräder
— Wandel des Verkehrsmittelwahlverhaltens – Organisation durch das Smartphone
— Nutzung von Elektromobilitätsfahrzeugen – Attraktivität durch technische Fortschritte

In der politischen Diskussion zeigt sich nach wie vor, dass die kommunale Ebene die entscheidende Umsetzungsebene ist, die tatsächliche Veränderungen bewirken kann. Die Kernthemen der Stadtentwicklung sind die Schaffung einer gesellschaftlichen Basis für ein gutes gemeinschaftliches Zusammenleben, Ressourcengerechtigkeit, Klimaneutralität und Nachhaltigkeit. Dabei sind diese Punkte nicht getrennt zu sehen, nur in ihrer Verschneidung, in der Berücksichtigung und Schaffung von Schnittstellen und multicodierten Flächen, Räumen und sozialen Angeboten können zukunftsfähige Ergebnisse in den einzelnen Arbeitsfeldern erzielt werden.

Klimaökologische Fragen sind dabei nicht nur gesamtgesellschaftlich, sondern auch lokal von zentraler Bedeutung. Zukünftig, so lauten die Prognosen, wird es in Deutschland wärmere und nassere Winter, wärmere und vermutlich trockenere Sommer und zunehmend stärkere Niederschläge geben. Die Ausrichtung der Stadtentwicklung auf klimaökologische Entwicklungsziele macht eine integrierte Betrachtung verschiedener Planungsaspekte notwendig, um Potenziale und mögliche Synergien voll auszuschöpfen. In den Bereichen Klima, Energie und Mobilität wird die städtebauliche Entwicklung im Gebiet Käfertal Süd/Im Rott einen wichtigen Beitrag für die Zukunft leisten. Die gemeinsame Betrachtung von klimaangepassten Bebauungsstrukturen, neuartigen Formen der Energienutzung, die Berücksichtigung alternativer Mobilitätsformen sowie das gesellschaftliche Miteinander münden in ein räumlich-funktionales Leitbild.

Nachhaltiges Bauen und Ressourcengerechtigkeit

Die Grundlage einer nachhaltigen baulichen Entwicklung ist ein ausgewogenes Verhältnis aus ökologischen, ökonomischen und sozialen Faktoren. Projekte, die dies nicht berücksichtigen, funktionieren in der Regel langfristig nicht. Beim Umgang mit Ressourcen sind die folgenden Faktoren essenziell:

1. Fläche:
Bei städtebaulichen Entwicklungen steht die bauliche Dichte und damit der Flächenverbrauch pro Einwohner in direkter Abhängigkeit zu ökonomischen und ökologischen Folgen. Der Grad der Versiegelung und damit notwendige Versickerungs- und Regenwasserbewirtschaftungsflächen haben enormen Einfluss auf die infrastrukturelle Planung neu erschlossener Areale.

2. Betriebsenergie
Die Heiz- und Warmwasserenergie verursacht bei Wohngebäuden einen maßgeblichen Teil des Energieverbrauchs. Im baulichen Bereich wird von zwei Seiten versucht, hier ressourcenschonend zu agieren: einerseits mit der Reduzierung des Verbrauchs, z. B. über hochwertige Gebäudehüllen, die den Heizwärmebedarf senken, andererseits mit der Erzeugung von Energie über erneuerbare Ressourcen wie Solar- oder Geothermie.

3. Erstellungsenergie
Die in Gebäuden gespeicherte „Graue Energie" in Form von Baustoffen wird zurzeit von den Bewertungs- und Zertifizierungssystemen nur unzureichend berücksichtigt. Dabei ist sie ein entscheidender Faktor geworden. Herstellungs-, Transport und Montageenergien sollten differenziert betrachtet und in die Gesamtbewertung übernommen werden.

4. Zeit/Lebenszyklus
Der Lebenszyklus eines Gebäudes geht über die eigentliche Kernnutzung hinaus. Derzeit vielfach eingesetzte Verbundwerkstoffe sind in ihrem Rückbau und der Recyclingfähigkeit enorm eingeschränkt. Hier sind dauerhaft hohe Kosten und Belastungen für Mensch und Umwelt zu erwarten. Baustoffe und Konstruktionsarten sollten auf ihre Wiederverwertbarkeit und Recyclingmöglichkeiten untersucht und bewertet werden. Alternativen zu diesen Systemen werden schon vielfach eingesetzt und untersucht.

Ebenso sind die Typologien auf ihre langfristige flexible Nutzung zu prüfen. Das gilt sowohl für infrastrukturelle Einrichtungen wie Verkehrsbauten als auch für Wohnstrukturen, die sich verändernden Lebenszyklen anpassen können sollten, z. B. über die Teilbarkeit von großen Wohneinheiten für generationsbedingte Nutzungsverschiebungen.

Gero Quasten, Hochschule Mainz, Fachbereich Technik, Fachrichtung Architektur, Professor für Entwerfen und energieoptimiertes Bauen, hat in die Fachwerkstatt Klima/Ökologie seine Expertise eingebracht.

Ökologie

Von 2016 bis 2018 kooperierte die Stadt Mannheim mit dem Karlsruher Institut für Technologie (Institut für Angewandte Geowissenschaften, Institut für Regionalwissenschaft und Institut für Geographie und Geoökologie) im Rahmen des vom Land geförderten Programms „Klimopass". Das Projekt mit dem Titel „Umsetzung der kommunalen Klimaanpassung in die Bauleitplanung im Pilotprojekt der Entwicklung des Geländes der Spinelli Barracks/Grünzug Nordost in Mannheim" verfolgte das Ziel, Maßnahmen für die Klimaanpassung an einem Beispiel in Mannheim direkt in einen aktuell anstehenden Bebauungsplan zu verankern und mit den örtlichen Akteuren abzustimmen.

Als vorbereitende Arbeit für die Aufstellung des Bebauungsplans auf Spinelli konnten dadurch Klimaanpassungsaspekte im Hinblick auf die Bebauungsstruktur sowie die Gestaltung der Gebäude und der Freiflächen erarbeitet werden. Die Zusammenarbeit mit dem KIT ermöglichte die Integration aktueller wissenschaftlicher Erkenntnisse und eine intensive Auseinandersetzung mit dem Thema Klimaökologie bei der Entwicklung eines komplexen Stadtentwicklungsprojekts. Aus den Ergebnissen des Projekts wurde ein Konzeptkatalog für Bebauungspläne erstellt, der als Grundlage für die noch zu erstellende Klimaanpassungsstrategie der Stadt Mannheim zur Verfügung steht.

Klimaökologische Ziele

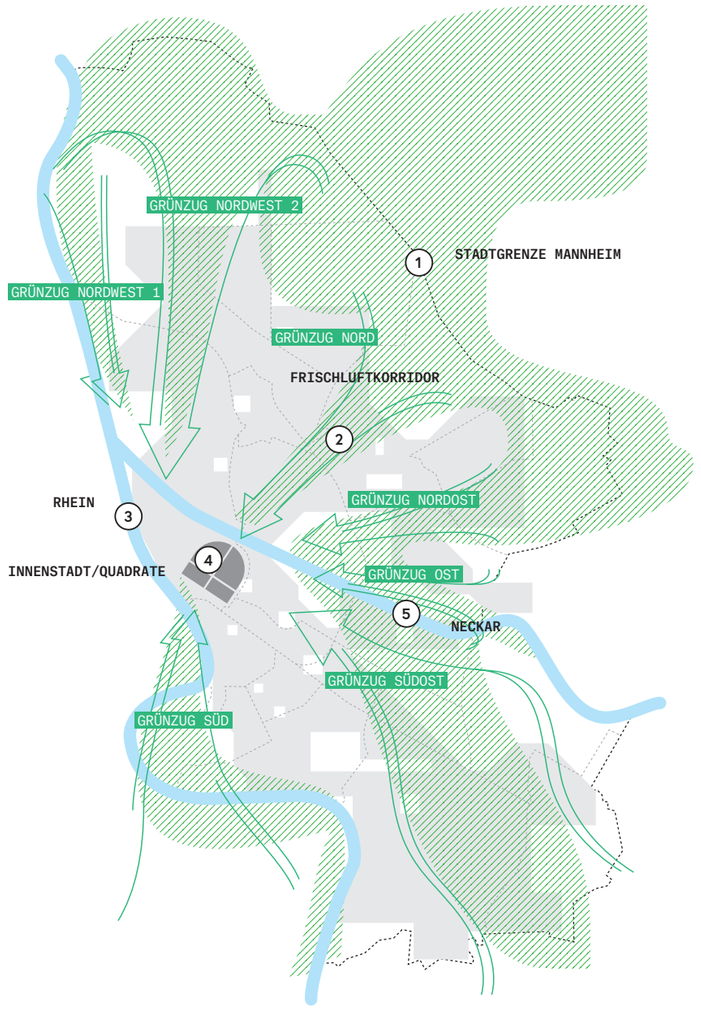
Klimaökologische Ziele sind nicht auf das (globale) Ziel des Klimaschutzes beschränkt. Vielmehr ist inzwischen die Erfordernis für mehr Anpassung an den Klimawandel (Klimaresilienz) zu beobachten: Starkregenereignisse, längere Hitze- und Trockenperioden, aber auch veränderte Niederschlagsmengen über das ganze Jahr stellen inzwischen eine wichtige Herausforderung an die Stadtentwicklung und insbesondere an den Städtebau dar. Zentrale Stichworte sind Kaltluftschneisen, vegetative Kühlungswirkungen, Offenporigkeit und Aufnahmefähigkeit der Oberflächen etc.

Städtische Siedlungsgebiete beeinflussen nicht nur das globale, sondern auch das lokale Klima. Aufgrund von Strahlungsabsorption, reduzierter Verdunstung und anthropogener Wärme werden sie zu Wärmeinseln, in denen die Temperaturen im Vergleich zum unbebauten Umland deutlich erhöht sind. Diese urbane Hitzeinsel wird zusätzlich durch den Grad der Bebauung beeinflusst, denn je stärker die Flächen versiegelt sind, desto höher sind nicht nur die Überflutungsgefahr durch Niederschläge, sondern auch die durchschnittliche Temperaturerhöhung. Diese Problematik stellt sich heutzutage immer vehementer, denn die Flächenversiegelung, die in Mannheim bereits auf 42% der Gemarkungsfläche zutrifft, droht rapide zuzunehmen.

Im Zuge des Klimawandels muss von einer signifikanten Temperaturerhöhung sowie einer Verlängerung der Hitze- und Trockenperioden im Sommer ausgegangen werden. Die städtebauliche und landschaftsplanerische Konzeption des Quartiers muss deshalb zum Ziel haben, die Erhitzung der bodennahen Atmosphäre im Sommer zu verringern und die nächtliche Abkühlung zu fördern.

Unter diesen Vorzeichen ist ein klimaangepasstes Bauen, das ökologische Systeme zu schützen, Freiräume zu entsiegeln und Biodiversität zu fördern sucht, unerlässlich. Gerade in Anbetracht der in Aussicht stehenden Temperaturerhöhungen bietet das nachhaltige Bauen echte Anpassungsstrategien. So erwartet man beispielsweise von der Förderung von Stadtgrün, von Entsiegelung und Rückstrahlung heller Oberflächen lokale Temperaturminderungen um bis zu 10° C. Ein solches Bauen stellt keinen Trend dar, der nur von oben herab auf die Stadt projiziert wird. Belege dafür sind die steigende Bevorzugung von Niedrigenergiegebäuden und Vorliebe für nachwachsende Ressourcen beim Bau von Einfamilienhäusern. Ziel eines klimaangepassten Bauens sollte allerdings nicht nur eine gute ökologische Bilanz der Gebäude sein, sondern auch die Gestaltung einer für das gesamte Ökosystem dienlichen und lebenswerten Umwelt.

Die konzeptionellen Überlegungen für das Quartier Spinelli stehen daher in direktem Bezug zu den gesamtstädtischen Planungsansätzen, die Stadt unter klimaökologischen Aspekten zu entwickeln. Mit der Errichtung des neuen Wohnquartiers in Kombination mit über 200 Hektar angrenzender Freifläche wird gleichzeitig die im Leitbild für Grünzüge und Frischluftkorridore beschriebene radiale Grünverbindung Grünzug Nordost verwirklicht. Damit verbunden ist das Ziel, klare Übergangsbereiche zwischen bebauten Flächen und Freiräumen zu definieren, den Bewohnern der Stadt siedlungsnahen Freiraum zur Verfügung zu stellen und Bereiche für die Kaltluftentstehung bereitzuhalten.



Leitbild für Grünzüge und Frischluftkorridore

Eine wesentliche Rolle nehmen Freiräume bei der Entwicklung eines Quartiers ein. Unversiegelte Grünflächen – besonders viele kleinere – besitzen klimatische Ausgleichswirkung. Je größer die unversiegelten Flächen, desto besser ihre Ausgleichswirkung. Durch ihre Einflussnahme auf das städtische Mikroklima mindern sie Wärmeinseln, verringern Überflutungsrisiken, fördern die Luftqualität und produzieren bzw. verbinden Lebensräume. Freiräume werden daher auch auf Spinelli nicht als Restflächen verstanden, sondern als wesentliche Elemente, die zur Verbesserung der städtischen Umwelt- und Lebensqualität beitragen. Gemeinsam mit den Flächen des Grünzugs Nordost bilden sie ein dichtes Netz, das aus einer Vielzahl verschiedener Vegetations- bzw. Habitatstrukturen besteht und bei dem die einzelnen Teilbereiche unterschiedliche Funktionen übernehmen.

Die großflächigen, extensiv gestalteten Bereiche des Grünzugs Nordost sind Orte der Vielfalt und beherbergen viele Strukturen, die Lebens- und Rückzugsraum für Tier- und Pflanzenarten sind. Sie verfügen über ein eigenes Binnenklima und dienen der Kaltluftentstehung und Lufthygiene. Die kleinen Flächen und Einzelstrukturen wie Anger und Innenhöfe innerhalb des Quartiers tragen zudem zur Verbesserung des Mikroklimas bei und sind Nischen für unterschiedliche Tier- und Pflanzenarten. Im räumlichen Zusammenschluss dienen die einzelnen Freiräume zu der Biotopvernetzung, dem Luftaustausch und der Bewältigung von Starkregenereignissen. Die Stadt verzichtet daher in diesen Bereichen auf eine Bebauung, gleichwohl die Schaffung von Wohnraum in Mannheim eine wichtige Aufgabe darstellt.

Klima

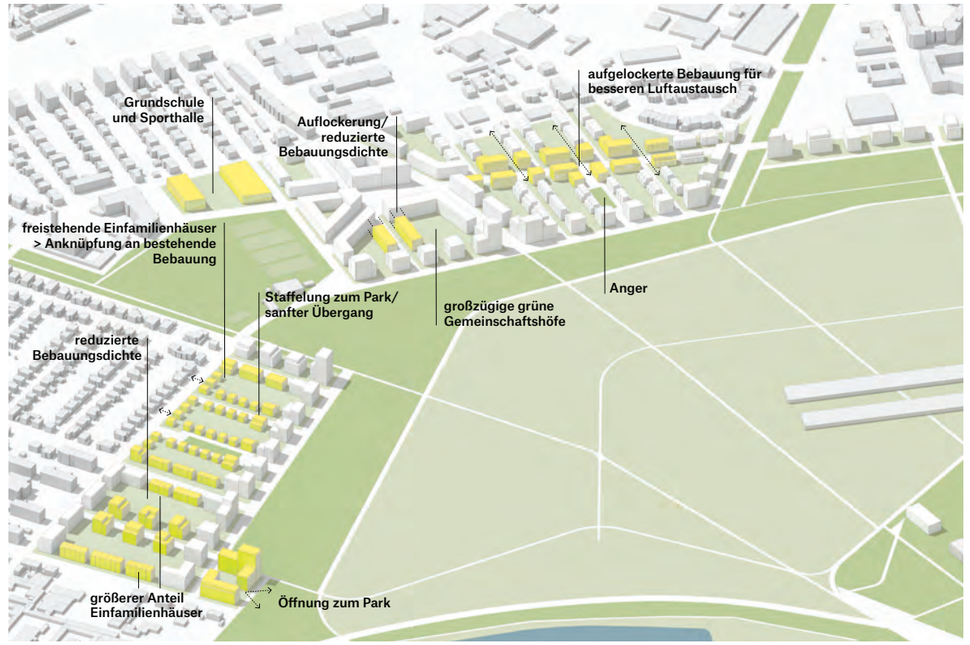
Um für die steigenden Jahrestemperaturen sowie die verlängerten Hitze- und Trockenperioden der Zukunft gewappnet zu sein, müssen die Erhitzung der bodennahen Atmosphäre vermindert und die nächtliche Abkühlung gefördert werden. Erreicht werden können diese Ziele durch einen guten Luftaustausch zwischen den bebauten und unbebauten Gebieten. Damit die kühle Luft, die auf den Freiflächen entsteht, möglichst ungehindert in die bebauten Bereiche strömen kann, müssen bestimmte Kriterien erfüllt sein. Dazu gehören der Verlauf des Geländes, die Stellung und Form der Baukörper und das Arrangement der verwendeten Vegetation. Die zur Orientierung wichtigen Landmarks sind aus klimaökologischer Sicht nicht nur unbedenklich, sondern intensivieren auch den horizontalen und vertikalen Luftaustausch.

Durch die Entwicklung des durchgängigen Grünzugs Nordost und den damit verbundenen Rückbau bzw. die Entsiegelung auf Spinelli werden neue Räume für die Kaltluftentstehung geschaffen. Auf den extensiv genutzten Freiflächen kann die Luft nachts abkühlen. Sie werden dadurch zum Frischluftproduzenten für das gesamte Quartier.

Um den Luftaustausch zwischen Quartier und Grünzug zu gewährleisten, wurde der städtebauliche Entwurf seit Beginn der Planungen aus klimaökologischer Sicht stetig optimiert. Zum einen wurde in der Parkschale auf hohe und querriegelartige Strömungshindernisse verzichtet, wodurch die Kaltluft deutlich besser in die Wohnquartiere geleitet werden kann. Zum anderen wurde die Bebauungsstruktur an klimatisch relevanten Stellen gezielt geöffnet. Die Frischluft dringt dadurch ungehindert in das Quartier und trägt dort zur Verbesserung des Mikroklimas bei. Innerhalb des Quartiers wurden Gebäude und Wegestruktur so angepasst, dass großzügige, von Bebauung freigehaltene Bereiche entstehen. Diese funktionieren nicht nur aufgrund ihrer Dimension und des hohen Grünanteils als klimatische Ausgleichsbereiche. Auch ihre Fähigkeit, Niederschlagswasser aufzunehmen und durch Verdunstung wieder an die Umwelt abzugeben, unterstützt die Idee des klimaoptimierten Quartiers. Auch die Planung der Innenhöfe wurde mehrmals dahingehend überarbeitet, dass sie in ihrer Dimension als klimatische Ausgleichsbereiche funktionieren.



Klimaökologische Optimierung Städtebau: Entwurfsstand Wettbewerb



Klimaökologische Optimierung Städtebau: Entwurfsstand Rahmenplan

Weitere Maßnahmen, die im Quartier zu einer klimaangepassten Entwicklung beitragen, sind schattenspendende Bäume im Straßenraum sowie Fassaden- und Dachbegrünungen. Hierdurch wird ein ökologischer Ausgleich für versiegelte Flächen geschaffen. Je nach Art und Umfang können Dachbegrünungen auch zum architektonischen Bild und zur Profilbildung des neuen Quartiers beitragen. Begrünte Dächer sorgen für Kühlung und können bei großflächiger Anwendung große Mengen an Niederschlag zurückhalten. Als zusätzliche Grünflächen in bebauten Bereichen bieten sie auch einer Vielzahl von Tieren Habitate. Die positiven Effekte sind dementsprechend nicht nur klimaökologischer Art, sie leisten auch einen wichtigen Beitrag zur Biodiversität. Gleichzeitig ist mit der Dachbegrünung auch ein Schutz der Bausubstanz verbunden.

Wasserhaushalt und Starkregenvorsorge

Vor dem Hintergrund zunehmender Starkregenereignisse einerseits und der Zunahme extremer Trockenperioden andererseits sind Wasserhaushalts- und Starkregenvorsorgen unentbehrliche Bestandteile der Stadtplanung. Wichtige Funktionen des Frei- und Straßenraums für die Wasserver- und -entsorgung können dabei nicht allein durch die klassische Aufgabenteilung – oben die Gebäude, unten die unsichtbare Infrastruktur – gelöst werden. Für resilienten, zukunftsfähigen und innovativen Städtebau bietet das Konzept deshalb Lösungen, die das Quartier zur Regulierung des Wasserhaushalts und zur Starkregenvorsorge als Ganzes mit einbeziehen.

So wird, um die Kühlungsfunktion des Wassers zu nutzen, das lokale Niederschlagswasser in den bebauten Bereichen so lange wie möglich am Standort gehalten. Über die großzügigen Grünflächen kann das Niederschlagswasser dann gezielt zur Versickerung gebracht und so zur Bewässerung der Vegetation genutzt werden. Auch in Trockenperioden ist dadurch ein ausreichender Vorrat an Wasser im Quartier gesichert.

Der städtebauliche Entwurf liefert neben dem Wassermanagement für normale Regenereignisse auch ein Konzept für Starkregen, dessen Oberflächenabfluss die Versickerungs- bzw. Ableitungskapazität des Entwässerungssystems übersteigt.

Grundsätzlich gilt die Reduzierung versiegelter Bereiche als Hauptstrategie, um für Starkregenereignisse vorzusorgen. Im Quartier werden jedoch neben den Grünräumen wie Baumscheiben und Angerflächen auch die Plätze zur zusätzlichen Optimierung des Wasserhaushalts herangezogen. Im Falle von Starkregenereignissen können dadurch große Wassermassen im Straßenraum gesammelt und auf einzelne Grünflächen im Quartier, Teile der Parkschale und die Grünfinger, die vom Grünzug nach Käfertal Süd/Im Rott führen, abgegeben werden. Der Quartiersplatz wird bei normalen Wetterbedingungen für Freizeit und Erholung genutzt. Im Falle von Starkregenereignissen funktioniert er als Retentionsfläche und kann große Wassermassen aufnehmen. Dabei verändert er seine Gestalt, wobei er zur Hochwasservorsorge beiträgt, mikroklimatisch wirksam ist und multifunktional nutzbar wird.

Ziel der Optimierung der Regenwasserversickerung vor Ort ist die Unterstützung der Grundwasseranreicherung. Auf diese Weise wird ein naturnaher Wasserhaushalt erreicht, mit allen Vorteilen der Abkühlung durch Verdunstung und des Schonens von Grundwasser.

Biodiversität

Gut durchgrünte urbane Siedlungsgebiete weisen bereits heute eine deutlich größere Artenvielfalt auf als das offene Ackerfeld. Ziel ist es daher, auch auf Spinelli eine hohe Biodiversität zu erzeugen und zu fördern. Freiräume und Grünflächen sind dabei zentral. Die Herausforderung besteht darin, ein urbanes Quartier zu entwickeln, das städtebauliche Dichte, Mobilität, Freizeit- und Erholungsangebote bietet und zugleich Flora und Fauna integriert.

Die Biodiversität soll deshalb durch entsprechende Maßnahmen so gefördert werden, dass das Quartier ein Lebensraum für Tiere und ein Ort großer Artenvielfalt wird.

Durch die unmittelbare Nähe zum Grünzug Nordost sind enge räumliche Verknüpfungen zwischen dessen Freiräumen und dem Quartier gegeben. Der Grünzug ist bereits jetzt der ideale Lebensraum und Rückzugsgebiet für viele Tiere, darunter zahlreiche schützenswerte Tierarten wie die Fledermausart Graues Langohr, die Haubenlerche, die Mauerbiene und die Mauereidechse. Um diese Bestände auch in Zukunft zu sichern und zu erhalten, nimmt die Ausweisung der Baufelder Rücksicht auf bestehende Lebensräume. Durch die Konzentration der Bebauung am Rand des Grünzugs bleibt die Vernetzung bestehender Biotope gewährleistet und der Raum für deren weitere Entwicklung erhalten.

Lebensräume von Tieren und Pflanzen sollen in Zukunft durch die Umsetzung einer umfassenden und langfristigen Biodiversitätsstrategie für die Gebäude und ihrer umgebenden Freiräume gesichert werden. Die dafür vorgesehenen Maßnahmen müssen über die im Bebauungsplan oder in der Baugenehmigung gemachten Vorgaben hinausgehen. Dach- und Fassadenbegrünung beim Neubau von Gebäuden werden daher nicht nur zur Kühlung und Verbesserung der Luftqualität eingesetzt, sondern auch, weil sie die Lebensräume für Pflanzen und Tiere erweitern und eine zusätzliche Nahrungsquelle bieten.

Die ökologische Qualität des Quartiers speist sich vor allem aus der baulichen Konzentration entlang der Ränder des Grünzugs, dem Rückbau überbauter und versiegelter Strukturen und letztlich der Offenhaltung einer Freifläche von ca. 62,8 Hektar (exklusive Wingertsbuckel).

Der Gedanke einer klimaökologischen und nachhaltigen Entwicklung spiegelt sich deshalb besonders im Freihalten großer Grünflächen wider. Damit wird im Besonderen das Schutzgut Boden mit den damit verbundenen klimarelevanten Aspekten berücksichtigt.

Zusammenfassend bedeutet die Entwicklung eines ökologischen Quartiers für die Bewohner, aber auch für Tiere und Pflanzen, einen konkreten Nutzen in der Zukunft, in der die Anzahl heißer Tage und Tropennächte und Wetterturbulenzen zunehmen werden.



Graues Langohr



Mauereidechse

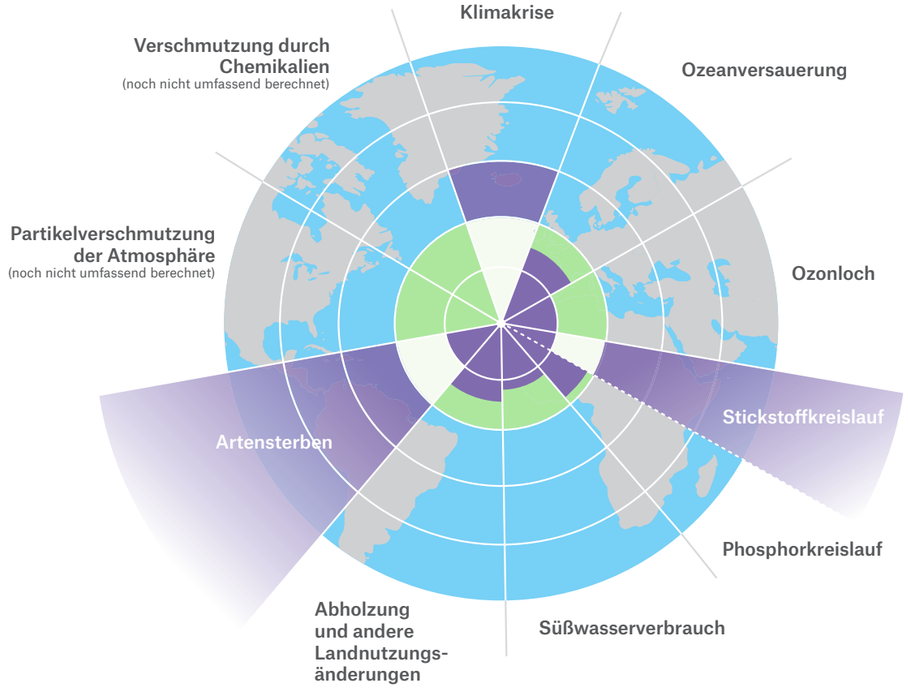


Haubenlerche



Mauerbiene

Beispiele für schützenswerte Tierarten im Grünzug Nordost



Ökologische Belastungsgrenzen nach Johan Rockström, Stockholm Resilience Centre et.al 2009

Biodiversität als Planungsziel

„Seit 2009 untersucht ein interdisziplinäres Forscherteam unter der Leitung von Johan Rockström vom Stockholm Resilience Centre weltweit, wo für neun grundlegende Prozesse des Erdsystems die „planetaren Belastungsgrenzen" liegen. Für drei Prozesse sind diese bereits überschritten: Klimawandel, Stickstoffkreislauf und – am kritischsten – Biodiversität, d. h. die Artenvielfalt. Um diese wieder in den grünen Bereich zurückzuführen, müssen zukünftig auch städtische Flächen einbezogen werden. Die Entwicklung auf Spinelli bietet die Chance, über die konzeptionelle Verknüpfung der Freiräume und die Schaffung multicodierter Nutzungsräume die Artenvielfalt zu fördern. So kann Spinelli zum modellhaften Beispiel für zukunftsorientierte, multifunktionale Gestaltung urbaner Landschaften werden."

Martin Prominski vom Institut für Freiraumentwicklung der Leibniz Universität Hannover arbeitete in der Fachwerkstatt Klima/Ökologie mit.

Energie

Die Ziele für den Arbeitsbereich Energie erarbeitete die Hochschule für Technik Stuttgart (HFT) mit ihren Kooperationspartnern im Rahmen des Forschungsprojekts „Intelligente Stadt (i_city)". In diesem vom Bundesministerium für Bildung und Forschung (BMBF) geförderten Projekt entwickelt die Hochschule innovative und vor allem umsetzbare Ideen für eine intelligente Stadt der Zukunft. An der HFT arbeiten die Zentren für Nachhaltige Stadtentwicklung, für Nachhaltige Energietechnik (zafh.net) sowie für Geodäsie und Geoinformatik zusammen und kooperieren dabei eng mit der Stadt Mannheim, der MWSP, der MVV Energie sowie dem Stuttgarter Projektentwickler Drees & Sommer.

Innovationen im Bereich Energie

Spinelli wird durch energiesparende Gebäude mit umweltfreundlicher Energieversorgung und intelligenter Gebäudetechnik einen Beitrag zum Klimaschutz leisten. In Mannheim definiert seit 2009 die Mannheimer Klimaschutzkonzeption Mannheim 2020 das Ziel, die lokalen CO_2-Emissionen bis 2020 um 40% gegenüber dem Jahr 1990 zu reduzieren. Um dies zu erreichen, sind allerdings deutlich höhere CO_2-Reduzierungen als bisher erforderlich. Die Klimaschutzleitstelle in der Stadtverwaltung sowie die Mannheimer Klimaschutzagentur übernehmen dabei eine wichtige Funktion. Unter dem Motto „Mannheim auf Klimakurs" (2012) setzt sich die Stadt Mannheim für mehr Klimaschutz ein und bündelt strategisch alle energie- und klimaschutzpolitischen Maßnahmen. Auf der Konversionsfläche Benjamin Franklin wurden bereits viele Innovationen im Bereich Energie umgesetzt, die auf Spinelli weiterentwickelt werden sollen.

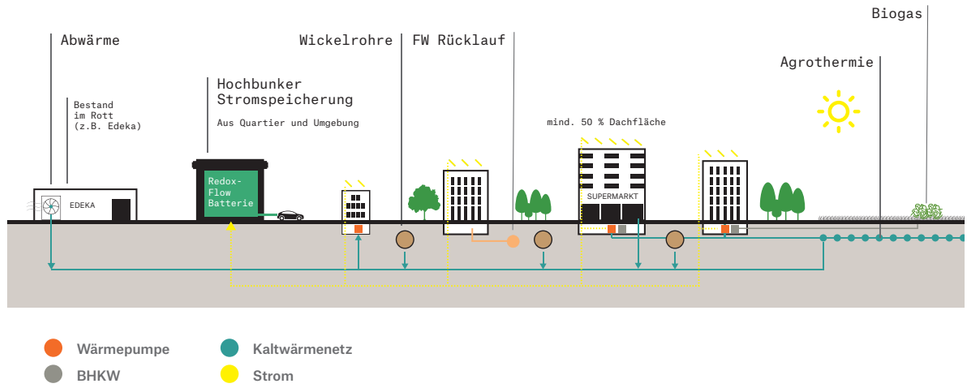
Da Spinelli über einen längeren Zeitraum aufgesiedelt wird und sich Rahmenbedingungen weitreichend ändern können, beispielsweise durch die Einführung einer CO_2-Steuer, müssen die Ziele und Konzepte flexibel anpassbar sein. Derzeit ist das Gebäudeenergiegesetz in Vorbereitung, in dem die verschiedenen Energiegesetze zusammengefasst werden. In welcher Form sich die Energiestandards weiter verschärfen werden, steht derzeit noch nicht fest.

Um mit der Entwicklung Spinellis einen aktiven Beitrag zu leisten, sollen zum einen die lokal vorhandenen Potenziale zur Gewinnung von Energie genutzt werden. So können die angrenzenden großen Freiflächen zur regenerativen Versorgung des Quartiers beitragen. Zum anderen beinhalten die Handlungsfelder „Energieversorgung", „Gebäudeenergiestandard" sowie „Baustoffe" weitere Maßnahmen, die auf Spinelli umgesetzt werden sollen.

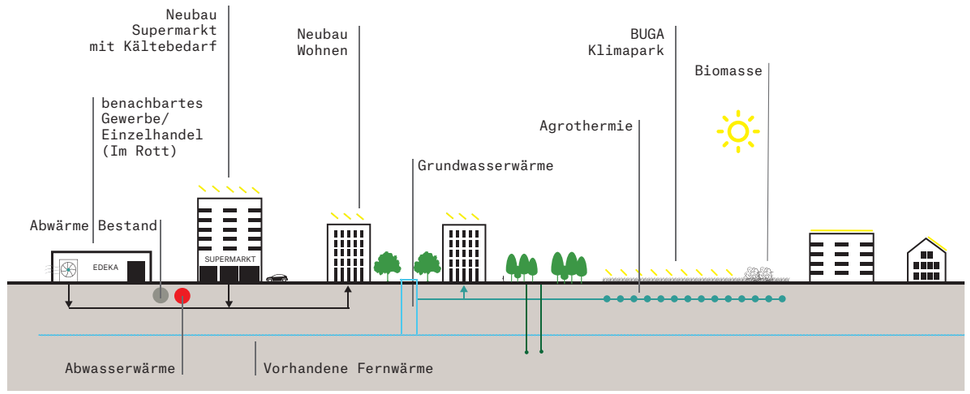
Da die städtische Tochtergesellschaft MWSP die Flächen zeitnah erwirbt, können die Bauflächen in „eigener Regie" entwickelt werden. Klimaschutzmaßnahmen können somit frühzeitig geplant und umgesetzt sowie im Zuge der Vermarktung der Grundstücke auch von den Bauherren eingefordert werden. Die Konzeptvergabe ist dabei ein wichtiges strategisches Instrument.

Regeneratives Energieversorgungskonzept

Spinelli wird das fossil-nukleare Zeitalter möglichst weit hinter sich lassen und intelligent mit Energie versorgt werden. Ziel muss es sein, die Neubebauung weitgehend regenerativ bzw. CO_2-arm mit Wärme und Strom zu versorgen. Möglichst viel thermische und elektrische Energie kann direkt im Quartier und im Umfeld gewonnen und von den Bewohnern genutzt werden. Die Gebäude im Quartier Spinelli werden in effiziente Wärmenetze eingebunden. Gegenüber Einzellösungen haben Wärmenetze viele Vorteile – wie eine einfachere Umstellung auf neue Energieträger. Trotz derzeit schwieriger Rahmenbedingungen soll auf Spinelli eine wirtschaftliche und bezahlbare Energieversorgung mit einem hohen Innovations- und Autarkiegrad realisiert werden.



Mögliche Versorgungssysteme (schematische Schnittdarstellung), Quelle: HFT Stuttgart



Energetische Potenziale im Bereich Spinelli (schematische Schnittdarstellung),
Quelle: HFT Stuttgart

Fernwärme

Der Anschluss an die vorhandene Fernwärme ist auf den ersten Blick eine naheliegende Lösung. Die Fernwärme basiert zu ca. 75% auf der Verstromung von Steinkohle in Kraftwärmekopplung, zu ca. 25% Wärme aus Abwärme der Abfallverbrennung in Mannheim und erreicht mittlerweile einen respektablen Primärenergiefaktor von 0,42. Allerdings dürfen die Nachteile wie die langen Transportwege der Steinkohle oder die Luftverschmutzung (Feinstaub) nicht unberücksichtigt bleiben. Um mit Spinelli einen Beitrag zur Energiewende zu leisten, werden neben der Rücklaufanbindung der Fernwärme von der HFT und der MVV alternative innovative, dezentrale Versorgungskonzepte für Teilbereiche des Quartiers hinsichtlich Wirtschaftlichkeit und Kosten für den Endnutzer vertieft untersucht. Bei der Entscheidung für eine Versorgungsvariante sollen aber nicht nur aktuelle wirtschaftliche, sondern auch langfristige ökologische und sonstige übergeordnete Kriterien zu Grunde gelegt werden – wie der CO_2-Ausstoß, Feinstaub-Emissionen, Regionalität, Beteiligungsmodelle, lokale Wertschöpfung, Synergieeffekte zwischen Nutzungen oder der Kühlungsmöglichkeiten im Sommer.

Bedarfe und Potenziale

Mithilfe eines an der HFT entwickelten Simulationsprogramms wurden der Energiebedarf für die Neubebauung sowie die PV-Potenziale der Dachflächen berechnet. Den Gebäuden wurden die aktuell geplanten Nutzungen sowie der KfW-Effizienzhaus-55-Standard zugewiesen. Eine Analyse der vorhandenen Potenziale zeigte, dass im Bereich Spinelli nicht ausreichend Energiequellen zur Verfügung stehen, um den gesamten Energiebedarf der Neubebauung zu decken. Die größten energetischen Potenziale liegen in den angrenzenden Freiflächen im Grünzug Nordost, denen Erdwärme entzogen werden kann. Zudem gibt es in der Umgebung, beispielsweise Im Rott, einige Gewerbe- und Bürogebäude mit Abwärmepotenzial, die sich möglicherweise in Wärmeversorgungssysteme integrieren lassen. Sonstige Energiequellen wie Grundwasser, Abwasser aus bestehenden Kanälen etc. schieden aus verschiedenen Gründen aus.

Wärmeversorgung

Wegen der stark variierenden Bebauungsdichten vom freistehenden Einfamilien- bis zum Mehrfamilienhaus und der sukzessiven Aufsiedlung sollen auf die verschiedenen Rahmenbedingungen abgestimmte Versorgungssysteme entstehen. Zur effizienten Wärmenutzung wäre es denkbar, für die neuen Abwasserkanäle technische Systeme zu verwenden, die sowohl dem Abwasser als auch dem umliegenden Erdreich Wärme entziehen können. Voruntersuchungen zeigten, dass mit solchen speziellen Abwasserrohren über ein Kaltwärmenetz beispielsweise Wärmepumpen in Einfamilienhäusern und Reihenhäusern ausreichend mit Niedertemperaturwärme versorgt werden können. Somit würde Abwärme aus dem Gebiet direkt wieder zur Wärmeversorgung des Gebiets eingesetzt. Parallel sollen dezentrale Lösungen für die Einzelhäuser geprüft werden. Eine klassische Anbindung von energetisch hocheffizienten Einfamilienhäusern an die Fernwärme ist denkbar, aber wegen der geringen Abnahmedichte und den damit verbundenen hohen spezifischen Wärmeverlusten energetisch und wirtschaftlich zu prüfen.



Konzeptionelle Überlegungen für verschiedene Versorgungssystemen (Quelle: HFT Stuttgart)

Modellquartier Energie/erster Bauabschnitt

Der erste Bauabschnitt ist aus folgenden Gründen besonders dazu geeignet, eine alternative Versorgung mit Fernwärme aufzubauen:

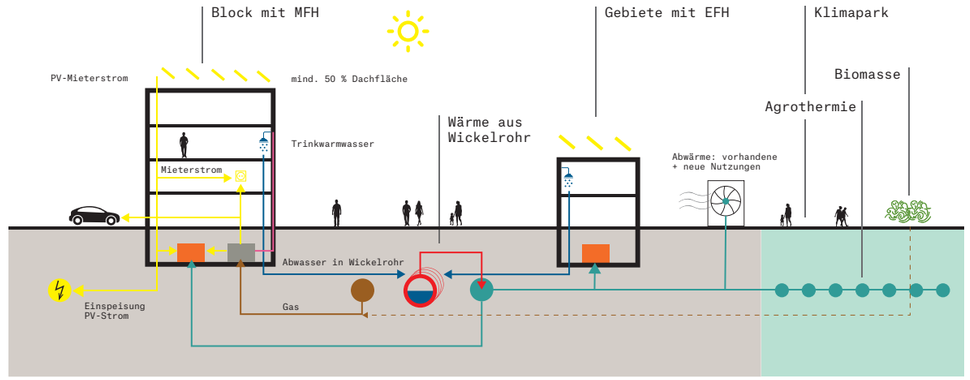
- angemessene Bebauungsdichte für eine gute wirtschaftliche Tragfähigkeit
- Blockeinheiten mit idealer Größe für dezentrale Systeme
- Nutzungen v.a. mit Wärme-, aber auch einigen Kältebedarfen (z.B. Supermarkt)
- direkte Lage an den großen Freiflächen bzw. am Klimapark: Nutzung der angrenzenden Freifläche für die Energieversorgung des Quartiers
- Einbau der technischen Infrastruktur vor der Bundesgartenschau (zeitnahe Nutzung möglich)
- ambitionierter energetischer Beitrag für die Bundesgartenschau bzw. das geplante Modellquartier

Neben der Anbindung an die Fernwärme untersuchen aktuell die HFT und die MVV Energie in einer Variante, ob die Bebauung im ersten Bauabschnitt hauptsächlich mit Wärme aus dem angrenzenden Klimapark versorgt werden kann. Da es sich beim Grünzug Nordost aufgrund seiner klimaökologischen Bedeutung um eine sehr sensible Fläche handelt, kommen vorrangig unterirdische technische Anlagen infrage, v.a. oberflächennahe Geothermie. Damit bietet sich die Chance, die Fläche des Klimaparks in vielfacher Form bzw. multicodiert zu nutzen – über den technischen Systemen für den Wärmeentzug liegen die Flächen für Freizeitaktivitäten und die Kaltluftentstehung, aber auch für die Gewinnung von Grünschnitt, der ebenfalls energetisch genutzt werden kann. Als geeignete Technik bieten sich relativ kostengünstige Agrothermiekollektoren an, die in 1 bis 2 m Tiefe eingepflügt werden. Der Einbau könnte im Rahmen der geplanten Geländemodellierungen vorgenommen werden.

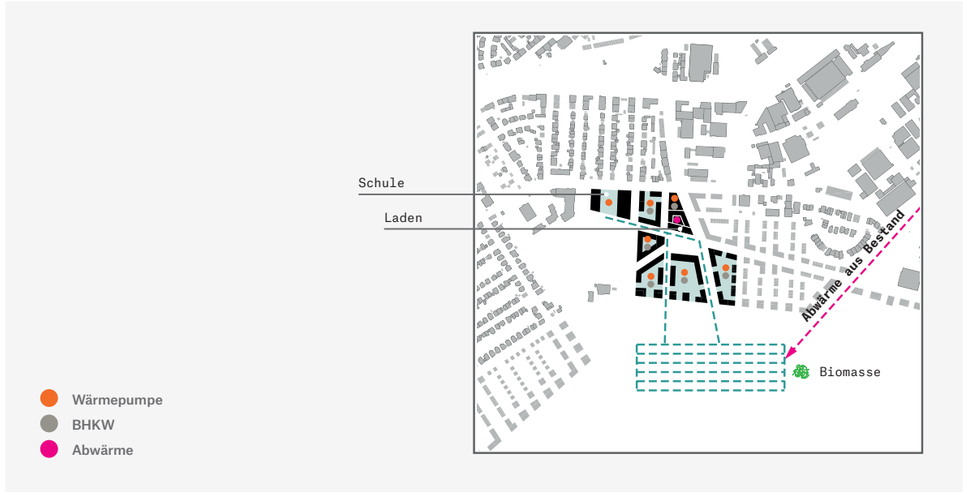
Mit etwa 7 Hektar unterirdischer Kollektorfläche könnte der erste Bauabschnitt mit sogenannter kalter Nahwärme aus der Freifläche versorgt werden. Kalte Nahwärme bedeutet, dass sehr niedrige Temperaturen ausreichen, um Gebäude mit Wärmepumpen nachhaltig zu versorgen. Ein großer Vorteil von kalter Nahwärme liegt darin, dass mit diesem System in den immer heißer werdenden Sommern Gebäude auch energiesparend gekühlt werden können, z.B. der Schulneubau. Die geplanten Hofstrukturen sind mit jeweils ca. 100 Wohneinheiten aus energetischer Sicht hervorragend dafür geeignet, eine effiziente Wärme- und Stromversorgung über Wärmepumpen, PV-Anlagen und Blockheizkraftwerke (BHKW) aufzubauen. Auf diese Weise kann ein elektrischer Autarkiegrad von bis zu 70% erreicht werden. Auf Ebene des Baublocks und darüber hinaus sollten im Idealfall die Konzepte für Energie und Mobilität kombiniert werden.

Die Effizienz des kalten Nahwärmenetzes kann zusätzlich erhöht werden, wenn die geplanten Nutzungen mit Kühlbedarf, z.B. ein Supermarkt, ihre Abwärme einspeisen. Nebenbei wird so eine Störung des lokalen Kleinklimas durch Wärmeabgaben vermieden. Ebenso muss geprüft werden, ob auch die Abwärme aus dem umliegenden Bestand, z.B. des Supermarkts Im Rott, in das kalte Nahwärmenetz eingebunden werden könnte. Ziel muss sein, dass neue Systeme zu angemessenen Energiekosten für die Bewohner wirtschaftlich zu betreiben sind.

Für die nach 2023 zu entwickelnden Bauabschnitte bietet sich eine Anbindung an die bestehende Fernwärme oder auch eine dezentrale, blockweise Versorgung mit BHKW an. Um das Fernwärmenetz weiter zu optimieren und eine spätere Umstellung auf andere Energiequellen mit Niedertemperatur vorweg vorzusehen, sollte aber nur der Rücklauf der Fernwärme genutzt werden. Auch für die Bebauung am Wingertsbuckel ist die Anbindung an die Fernwärme denkbar.



Prinzipdarstellung: kaltes Nahwärmenetz mit Agrothermie, Quelle: HFT Stuttgart



Konzeptionelle Überlegungen für ein kaltes Nahwärmenetz mit Agrothermie im 1. Bauabschnitt, (Quelle: HFT Stuttgart)

Stromversorgung

Auf Spinelli soll möglichst viel Strom regenerativ produziert und verbraucht werden, z. B. für den Betrieb der Wärmepumpen oder des Mieterstroms. Sämtliche geeigneten Dachflächen (mindestens 50 % Belegung) sollten für Photovoltaik genutzt werden. Bilanziell kann so ca. 40 % des gesamten Strombedarfs im Gebiet gedeckt werden. Um dieses Ziel zu unterstützen, müssen Vorgaben und Auflagen definiert werden, die eine maximale Nutzung der Flächen für die Stromgewinnung möglich machen. Alle Bewohner sollen Zugang zu lokal erzeugtem und kostengünstigem Strom erhalten. Da in den dichteren Baugebieten die Dachflächen den Bedarf nicht decken können, können ergänzend BHKW installiert werden. Bei einer Überproduktion von Strom wäre anstatt der Einspeisung ins Netz eine Speicherung vor Ort sinnvoll. Als Ort für den Einbau einer Batterie könnte sich der denkmalgeschützte Hochbunker in der Wachenheimer Straße anbieten.

Durch die zunehmende Elektrifizierung des Individualverkehrs ist zu erwarten, dass die Anzahl an Elektrofahrzeugen in Quartieren in Zukunft deutlich steigen wird. Hierfür wird ein gutes Angebot an Ladeinfrastruktur mit intelligentem Ladelastmanagement erforderlich. Ziel sollte es sein, diese Fahrzeuge zu einem möglichst großen Anteil mit im Quartier erzeugtem, regenerativem Strom zu versorgen. Die Unterbringung vieler Stellplätze in Parkhäusern ist ideal für den Aufbau einer bedarfsgerechten Ladeinfrastruktur mit intelligentem Lastmanagement.

Innovative technische Lösungen benötigen geeignete Investitions- und Betreibermodelle. Im Idealfall kann die Energieversorgung zumindest zum Teil in den Händen der Bewohner von Spinelli und der Mannheimer Bürgerschaft liegen, z. B. durch Beteiligungsmodelle der MVV. So könnten lokale Wertschöpfungsketten aufgebaut und den Bewohnern auf Spinelli die Möglichkeit eingeräumt werden, an der Energiewende und ihrer eigenen Energieversorgung zu partizipieren.

Energiestandard

Auf Spinelli sollen Gebäude mit einem möglichst hohen, wirtschaftlich darstellbaren Energiestandard entstehen. Gemäß einiger Studien stehen die stetig steigenden Baukosten oft nicht mehr in einem sinnvollen Verhältnis zu den Energieeinsparungen. Deshalb ist die Forderung eines über die gesetzlichen Vorgaben hinausgehenden Standards bei der Grundstücksvermarktung nicht zielführend. Die Entstehung von nachhaltig energieeffizienten Gebäuden kann durch das Instrument der Konzeptvergabe gefördert werden. Da freistehende Einfamilienhäuser wegen ihrer Bauform und ihres großen Flächenbedarfs keinen umwelt- bzw. klimaschonenden Beitrag leisten, sollte hier der Ansatz verfolgt werden, einen höheren Standard einzufordern.

Nachhaltiges Bauen und ökologische Baustoffe

Das Bauwesen bietet viele Ansatzpunkte für nachhaltige Maßnahmen. Zum einen beansprucht es knapp ein Drittel des deutschen Energie- und Materialbedarfs. Zum anderen verursacht es in Deutschland knapp 40 % der für die Erderwärmung maßgeblichen Emissionen.

Für den Klimaschutz sind im Neubau nicht deshalb nur Energieversorgung und -standard von Bedeutung, sondern auch die verwendeten Baustoffe. Heute werden in Deutschland ca. 60 % der verwendeten fossilen Ressourcen als Konstruktionsmaterialien in Gebäuden verbaut. Über den Lebenszyklus eines Gebäudes (50 Jahre) nimmt die sogenannte Graue Energie – also jene Energie zur Herstellung, zum Transport und zur Entsorgung eines Baustoffs – einen großen Anteil am gesamten Energiebedarf eines Bauwerks ein. Mit zunehmendem Energiestandard steigt auch die Graue Energie für die Baustoffe, so dass die erzielbaren Energieeinsparungen ab einem gewissen Standard nicht mehr den erhöhten Einsatz an Grauer Energie ausgleichen und somit den Aufwand rechtfertigen.

Grundsätzlich gibt es die Möglichkeit, durch den Nachweis von sogenannten Ökobilanzen den Energieaufwand bei den Neubauten zu reglementieren. Deshalb ist es notwendig, auf bestimmte Vorgaben bei den zu verwendenden Baustoffen zurückzugreifen. Denkbar wäre beispielsweise ein Verbot von Polystyrol als erdölbasiertem Dämmstoff (sofern statisch bzw. konstruktiv möglich) und nicht trennbaren Wärmedämmverbundsystemen. Wird das Dämmmaterial mit dem Untergrund verklebt oder im Materialverbund z. B. mit Putzmörteln als Wärmedämmverbundsystem eingesetzt, erschwert dies den zerstörungsfreien und sortenreinen Rückbau erheblich, und der Aufwand für ein Recycling steigt.

Ressourcenschonende Baumaterialien

Wenn es um zukunftsfähiges Bauen geht, bedeutet dies, dass ein Gebäude nicht nur die nächsten zehn Jahre funktioniert, sondern sich an veränderte Bedürfnisse einer Gesellschaft anpasst und gleichzeitig ressourcenschonend und nachhaltig gebaut ist. Angesichts knapper Ressourcen und des hohen Energieverbrauchs muss jedes neue Gebäude seinen Wert und seine Funktionalität beweisen, um den Ressourceneinsatz zu rechtfertigen.

Ein wichtiges Thema in der Quartiersentwicklung sind deshalb Baumaterialien, die wiederverwendbar, abbaubar oder nachwachsend sind und damit als CO_2-arme Baustoffe die Klimabilanz im Baubereich deutlich verbessern. Zur Erreichung der Ziele auf Spinelli sollten bei der geplanten Entwicklung von Modellprojekten vor allem im ersten Bauabschnitt natürliche und nachwachsende Baustoffe eine wichtige Rolle spielen. Von der Dämmung mit Naturmaterialien wie Flachs, Hanf, Schilf und Stroh bis zur Fassade sollen die Gebäude gesund, klimaschonend und gut gestaltet sein.

Das Grün am und im Gebäude kann ein weiteres Thema sein: Dachbegrünung und in Häuser integrierte Bäume überwinden einen scheinbaren Gegensatz von Natur und Stadt. Doch ist Grün im und am Gebäude nicht nur ästhetisch eine Bereicherung, sondern verspricht auch innovative Low-Tech-Lösungen zur Anpassung an den Klimawandel. Grüne Dächer, Fassadenbegrünung und Grün fangen darüber hinaus starke Niederschläge ab und sorgen ein generelles Wohlbefinden in Städten und Gebäuden. Gerade mit Blick auf die Bundesgartenschau gibt es hier vielfältige Möglichkeiten, Quartier und Park zu verbinden.

Holz als Baustoff

Holz als Baustoff ist nachhaltig, nachwachsend und meist gut verfügbar. Es eignet sich auch fast uneingeschränkt für den Einsatz im mehrgeschossigen Hochbau. Dieses Phänomen wird durch immer mehr Architekturbüros eindrucksvoll belegt. Dabei bedarf es einen kreativen Umgangs mit der bisher praktizierten Baukonstruktionsweise. Der moderne Holzbau lässt auch innerhalb eines Projekts bedarfsorientiert die Mischung verschiedener Bauweisen zu. Damit eröffnen sich für die Holzbauarchitektur völlig neue Möglichkeiten.

Da der Baustoff Holz viele Vorteile bietet und vor allem auch viel klimawirksames CO_2 speichert, sollten auf Spinelli möglichst viele Gebäude in Holzbauweise entstehen. Dies würde auch für eine zusätzliche Attraktivität der Wohnungen im Quartier sorgen. Wohnen in Holz ist mehr als ein Trend, es ist ein Weg, Nachhaltigkeit mit Komfort und Lebensqualität zu verbinden. Weiterhin ist mit Holz ein ganz neues Bauen mit vorgefertigten Modulen möglich – ein Forschungs- und Arbeitsfeld, auf dem sich gerade im ersten Bauabschnitt modellhafte Gebäude realisieren ließen.

Bauen mit Holz

Holz nimmt unter allen Baustoffen eine Sonderstellung ein: Es ist nachwachsend, biologisch abbaubar und speichert Kohlendioxyd. Diese Eigenschaften bieten eine Lösung für die wichtigsten Zukunftsprobleme des Bauens: Ressourcenknappheit, Abfallaufkommen und Klimawandel. Bei nachhaltiger Waldwirtschaft steht der Baustoff dauerhaft zur Verfügung, ohne seine Quellen zu erschöpfen. Richtig verbaut ist seine Lebensdauer unbegrenzt, nach Ablauf der Nutzungszeit lässt er sich thermisch verwerten oder verrottet schadstofffrei. Holz entlastet außerdem das Klima, indem es das CO_2 stofflich bindet, solange es als Baustoff in Verwendung ist.

In den letzten Jahrzehnten wurden durch technische und betriebswirtschaftliche Innovationen Fortschritte erzielt, die den Holzbau in fast allen baulichen Bereichen zur konkurrenzfähigen Alternative machen. Seit der Jahrtausendwende ist der Anteil von Wohnhäusern, die überwiegend aus Holz bestehen, in Deutschland auf über 16% gestiegen, mit starkem Nord-Süd-Gefälle von 9% in Niedersachen bis auf knapp 27% in Baden-Württemberg (Deutscher Holzwirtschaftrat DHWR, Roadmap Holzwirtschaft 2025, Stand Juli 2016). Diese Zahlen sind bisher wesentlich von Ein- und Zweifamilienhäusern getragen. Der Anteil mehrgeschossiger und urbaner Holzbauten ist – trotz einiger herausragender gebauter Beispiele – nach wie vor gering und bietet großes Potenzial.

Das hat Baden-Württemberg früh erkannt und seine Landesbauordnung weitgehender an die neuen Möglichkeiten angepasst als alle anderen Bundesländer. So ist die Gebäudehöhe nicht mehr abhängig von der Brennbarkeit der Baustoffe, sondern von deren Feuerwiderstandsfähigkeit. Außerdem verfügt das Land über eine in Deutschland einzigartige Dichte innovativer, leistungsfähiger Holzbaubetriebe. Bei einer möglichen Ressourcenwende im Bauwesen kommt Baden-Württemberg damit eine Schlüsselrolle zu.

Die bewährten Qualitäten des Bauens mit Holz hinsichtlich Präzision, Bauprozess und positiver Materialeigenschaften auf den mehrgeschossigen (und bezahlbaren) Wohnungsbau zu übertragen, ist eine große Chance. In einer Zeit, in der das Wohnumfeld im unteren Preissegment immer mehr aus minderwertigen Verkleidungen und schadstoffemmitierenden Oberflächen besteht, ermöglichen sichtbare, massive Holzoberflächen auch einen leistbaren, aber bedeutungsvollen Gegenentwurf zur Materialisierung bestehender Vermögensunterschiede. Holz kann auch auf architektonisch-ästhetischer Ebene einen Beitrag zur Ressourcengerechtigkeit leisten.

Stefan Krötsch, Hochschule Konstanz, Fakultät Architektur und Gestaltung, Fachbereich Baukonstruktion und Entwerfen, ist Experte für Holzbau und u. a. Mitherausgeber des Atlas Mehrgeschossiger Holzbau, Edition DETAIL. Er arbeitete in der Fachwerkstatt Nachhaltige Entwicklungsmöglichkeiten – energetische Kreisläufe und beispielhafte Umsetzung in der Architektur mit.

Rahmenplan Spinelli

Mobilität

Mobilität bedeutet in erster Linie Lebensqualität. Gleichzeitig ist sie die Voraussetzung für notwendige Tagesabläufe, verbunden mit negativen Aspekten wie Lärm, Schadstoffemissionen und Herausforderungen für die Unterbringung des ruhenden Verkehrs. Das Mobilitätsangebot im Wohnumfeld beeinflusst unmittelbar die Wahl der Verkehrsmittel durch die Bewohner, denn 80 % aller Wege beginnen oder enden zu Hause. Gleichzeitig ist jede Form der menschlichen Fortbewegung stark von Gewohnheiten geprägt. In einem neuen Quartier erreicht man die zukünftige Bewohnerschaft in einer Situation der Veränderung, in der viele offen für Neues sind. Hier bietet sich die Chance, die Weichen für eine nachhaltige und an die Bedürfnisse der neuen Quartiersbewohner angepasste Mobilität zu stellen.

Bestandssituation

Die B38 in ihrer heutigen Form ist eine Barriere zwischen dem Zentrum Käfertal und Käfertal Süd. Das Gebiet verfügt derzeit nicht über einen eigenen Nahversorger, und auch die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist unkomfortabel: Durch das Quartier führt die peripher verlaufende Buslinie 53 im Einrichtungsverkehr. Vor dem Bahnhof Käfertal halten die Stadtbuslinien 50, 58 und 64. Zum Erreichen der Haltepunkte der Stadtbahnlinie 5 im Norden ist das Überqueren der B38 notwendig, was nur an wenigen Stellen möglich und hier gleichzeitig unkomfortabel ist.

Der Anschluss von Käfertal Süd/Im Rott an die übergeordnete Erschließung erfolgt in Richtung Innenstadt sowie in Richtung Viernheim über die B38. Nur ein geringer Teil fließt über die Straße Am Aubuckel nach Süden ab. Heute bietet die B38 keinen Vollanschluss zum Quartier. Die Knotenpunkte Mannheimer Straße und Kallstadter Straße bedienen unterschiedliche Fahrtrichtungen und -ziele: An der Mannheimer Straße ist die Ausfahrt aus Käfertal Süd/Im Rott nur in Richtung Osten möglich. Das Einbiegen in die Kallstadter Straße ist aus Richtung Osten untersagt. Im weiteren Verlauf Richtung Osten besteht Anschluss an die B38 über die Weinheimer Straße am Knotenpunkt Sudetenstraße/Waldstraße, was jedoch die Durchquerung des Quartiers Im Rott erfordert. Der Bereich am Wingertsbuckel ist über die Talstraße an die leistungsfähige Straße Wingertsbuckel angeschlossen. Dort verkehrt auch die Stadtbahnlinie 7, welche die Haltestelle Talstraße tagsüber im 10-Minuten-Takt bedient.

Die Grundzüge des dem Städtebau zugrunde liegenden Erschließungskonzepts folgen dem Prinzip „Stadt weiterbauen". Es sieht eine sinnvolle Fortführung des bestehenden Straßennetzes innerhalb der neuen Baufelder vor.

Ziele und Bausteine des Mobilitätskonzepts

Die Bewohner von ganz Käfertal Süd/Im Rott werden künftig die Möglichkeit haben, ihre Wege selbstständig, umweltfreundlich und sicher zurückzulegen. Das Wohnumfeld wird zugunsten der Mobilität im Umweltverbund positiv beeinflusst. Dabei werden folgende Ziele verfolgt:

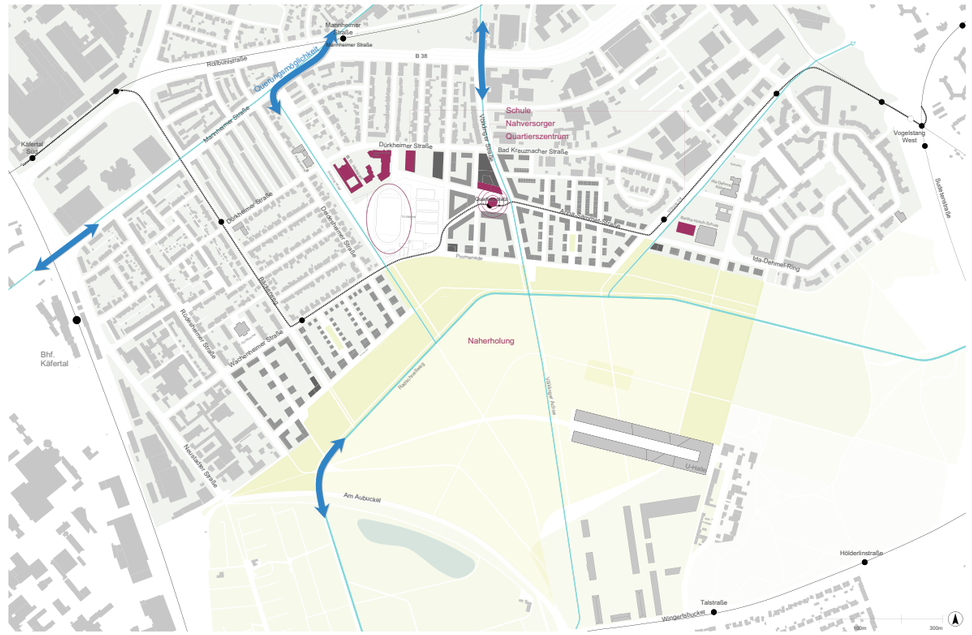
- Schaffung eines vielfältigen Angebots attraktiver und direkt zugänglicher Alternativen zum eigenen Pkw, die es ermöglichen, das Verkehrsmittel je nach Wegezweck auszuwählen, zu kombinieren und zu variieren
- Reduktion von Lärm und Luftschadstoffen
- Sicherung der Mobilität auch für Senioren, Familien und sozial benachteiligte Gruppen
- Aufbau eines weitgehend barrierefreien Wohnumfelds mit einem Wege- und Erschließungsnetz, das umweltfreundliche Mobilitätsformen begünstigt
- Reduktion des Pkw-Stellplatzangebots im öffentlichen Raum und geringer Stellplatzbedarf

Fuß- und Radwege/Fußläufigkeit

Ziel ist es, durch die Gestaltung des öffentlichen Raums die nicht-motorisierte Fortbewegung besonders attraktiv, sicher und barrierefrei zu gestalten und so Voraussetzungen für ein rücksichtsvolles Miteinander und autoarmes Wohnen zu schaffen. Kurze Wege innerhalb des Quartiers werden das Zufußgehen und Radfahren ebenso begünstigen wie eine hohe Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum und klar wahrnehmbare Orientierungspunkte.

Zur Förderung des Radverkehrs gehören direkt zugängliche und sichere Abstellmöglichkeiten an der Wohnung, eine attraktive Radverkehrsinfrastruktur inklusive Fahrradwegen und Abstellanlagen sowie optimale Kombinationsmöglichkeiten mit dem öffentlichen Nahverkehr. Dessen Haltepunkte sollen fußläufig und mit dem Fahrrad schnell erreichbar sein. Auch bestehende Haltepunkte sollen durch Maßnahmen wie die Verbesserung von Überquerungsmöglichkeiten z. B. der bestehenden Bahntrasse im Westen und der B38 im Norden des Quartiers attraktiver werden. Zusätzlich sollen sichere und möglichst überdachte Fahrradabstellanlagen installiert werden.

Am Rande des Grünzugs soll zukünftig ein Radschnellweg verlaufen, der die Bewohner schnell und direkt in die Mannheimer Innenstadt führt und damit eine klare Alternative zum eigenen Fahrzeug bietet. Weitere Radverbindungen bleiben bestehen bzw. werden mit dem neuen Netz verknüpft.



Nicht motorisierter Verkehr

Öffentlicher Personennahverkehr

Im Quartier Spinelli wird das Wohnen unabhängig vom eigenen Pkw möglich sein. Eine große Bedeutung kommt deshalb einem attraktiven öffentlichen Nahverkehr zu: Er bedient nachgefragte Verbindungen und bietet eine hohe Taktdichte auch zu Nebenverkehrszeiten an. Am DB-Bahnhof Mannheim Käfertal hält derzeit ein einziger Regionalzug am Tag. Ab 2020 soll der Bahnhof wieder in das S-Bahnnetz des Rhein-Neckar-Verbunds integriert und mindestens im Stundentakt bedient werden. Perspektivisch ist aufgrund der neuen Fahrgastpotenziale der Bau einer neuen Stadtbahnlinie im Nahverkehrsplan aufgenommen worden. Bis zur deren Fertigstellung wird Käfertal Süd/Im Rott durch einen Busvorlaufbetrieb (neuer Routenverlauf der Buslinie 53) erschlossen. Im Hinblick auf die einmalige Chance zur Veränderung von Mobilitätsverhalten, die der Zuzug neuer Bewohner in ein neues Quartier eröffnet, sollte die Realisierung der Stadtbahn gleichzeitig mit dem Bezug des Quartiers erfolgen.

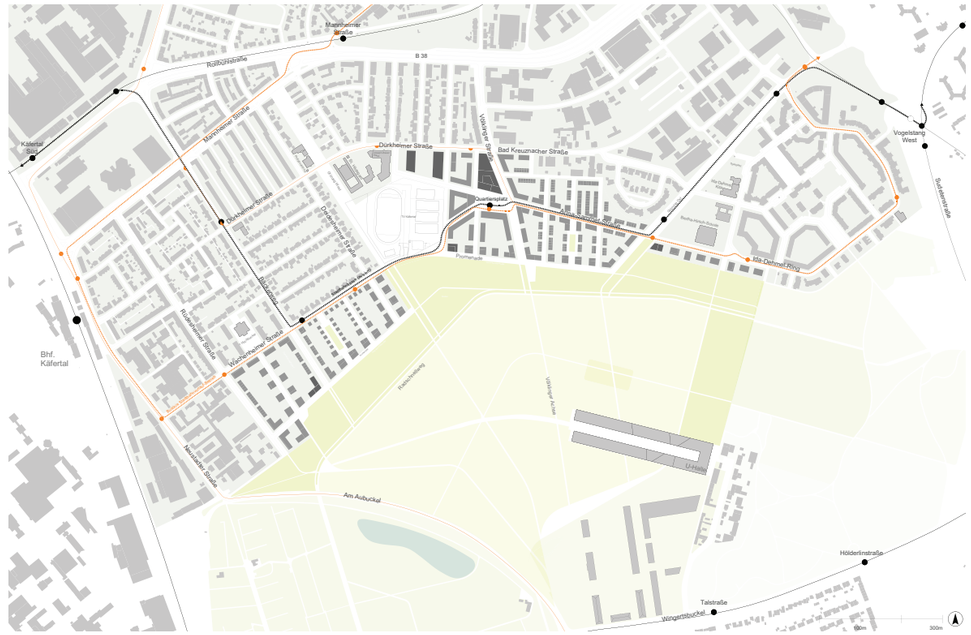
Individualverkehr

Ziel ist es, umwegige Fahrbeziehungen, die Anzahl der zusätzlichen Pkw-Fahrten bei Aufsiedlung und negative Auswirkungen auf die Bestandsstrukturen zu begrenzen. Künftig muss die Völklinger Straße direkt an die B38 angebunden werden. Der neue Knotenpunkt würde über Abbiegemöglichkeiten aus Richtung Westen nach Käfertal Süd/Im Rott sowie zusätzliche Fahrbeziehungen aus dem Quartier heraus in beide Fahrtrichtungen verfügen. Im Rahmen der Untersuchungen zur Umgestaltung der B38 wurde die Anbindung bereits verkehrstechnisch untersucht; als Ergebnis wurde eine Machbarkeit festgestellt. In weiteren Planungsschritten und insbesondere bei der Erstellung des Bebauungsplans werden die verkehrlichen Untersuchungen weiter detailliert.

Elektromobilität

Die Elektromobilität gewinnt vor dem Hintergrund einer nachhaltigen Verkehrsentwicklung und des Klimaschutzes weltweit an Bedeutung. Die Reduktion von Lärm und Luftschadstoffen bei Förderung der Elektromobilität kommt dem Wohnumfeld zugute und steigert so auch den Wert der Immobilien.

Neue Quartiere können auf die neue Antriebstechnologie ausgerichtet und energetische Synergieeffekte optimal genutzt werden. Einerseits können Energienetze den Belastungen durch Ladevorgänge entsprechend angepasst und Ladeinfrastrukturen dezentral im öffentlichen Raum untergebracht werden. Andererseits ist auch das Zusammendenken von zentralen und dezentralen Energiesystemen sowie intelligenter Haustechnik notwendig. Teile der nötigen Energie können auf privaten Grundstücken erzeugt und in den Akkus der Elektrofahrzeuge gespeichert werden. Erzeugung, Speicherung und Nutzung von Energie erfolgt konzentriert auf Baublockebene – beispielsweise in Quartiersgaragen –, um die Bereitstellung und Instandhaltung der Infrastruktur sowie das Energiemanagement einfach, effizient und kostengünstig zu gestalten. Elektromobilität wird so Teil des Energiekreislaufs des Quartiers.



Öffentlicher Nahverkehr



Knotenpunkt B38

Pkw-Stellplätze

Das Parken wird künftig stärker gebündelt und möglichst nicht in Tiefgaragen, sondern überwiegend in modularen, dezentralen Quartiersparkhäusern oder Sammelgaragen erfolgen. Damit soll die Präsenz des ruhenden Verkehrs im öffentlichen Raum zugunsten von mehr Aufenthaltsqualität gemindert werden. Wenn sich das allgemeine Mobilitätsverhalten weiter verändert und der eigene Pkw zugunsten von Sharing-Konzepten an Bedeutung verliert, bieten die Standorte der Parkhäuser zugleich die Chance, langfristig anderweitig beispielsweise als Wohnbau- oder Grünfläche genutzt zu werden. Sofern kostenintensive Tiefgaragenlösungen nicht von vornherein multifunktional konzipiert werden, bieten sie kaum Umnutzungsmöglichkeiten.

Zur Vermeidung von Dauerparkern sollen die öffentlichen Stellplätze im Quartier bewirtschaftet werden. Zwischen Deidesheimer Straße und Neustadter Straße ist bereits heute das Parken im öffentlichen Straßenraum bewirtschaftet. Bewohner können dort unbegrenzt parken, Besucher-Pkw dürfen hier maximal drei Stunden stehen.

Deutschlandweit werden innerstädtisch derzeit nahezu ausschließlich Quartiere entwickelt, die mithilfe von innovativen Mobilitätskonzepten und der Einführung von attraktiven Mobilitätsangeboten den Stellplatzschlüssel reduzieren. Die Höhe der Reduktion ist dabei abhängig von:

- der Verfügbarkeit von Carsharing (z. B. Darmstadt Lincoln Kaserne 0,65 Stp./WE)
- einer guten Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr (z. B. Münster 0,8 Stp./WE)
- der sozialen Förderung von Wohnungsbau (z. B. Regensburg 0,7 Stp./WE) und
- dem Angebot eines umfassenden Mobilitätskonzepts (z. B. München 0,5 Stp./WE)

Auch für das neue Quartier Spinelli wird ein reduzierter Stellplatzbedarf angestrebt. In Mannheim gilt die Landesbauordnung Baden-Württemberg und damit zunächst ein Stellplatzschlüssel von einem Stellplatz je Wohnung. Seit der Novellierung der Landesbauordnung 2015 besteht für Kommunen jedoch die Möglichkeit, die Stellplatzverpflichtung für das Gemeindegebiet oder Teile davon per Satzung einzuschränken.

Unter Voraussetzung der Umsetzung der hier dargelegten Maßnahmen wird empfohlen, den Stellplatzschlüssel auf 0,8 Stellplätze je Wohneinheit, bei preisreduzierten/geförderten Wohnungen auf 0,6 Stellplätze je Wohneinheit zu reduzieren. Eine weitere Reduzierung aufgrund guter ÖPNV-Erschließung kann nach Inbetriebnahme der Stadtbahnstrecke erfolgen.





Beispiele für Quartiersgaragen

Innovative Mobilitätsangebote/Sharingangebote/Mobilitätsmanagement

Das Mobilitätsangebot im neuen Quartier umfasst nicht nur die Zugänglichkeit zu „klassischen" urbanen Verkehrsmitteln, sondern auch Sharing-Angebote und Mobilitätsmanagement. Zusätzlich profitieren die Bewohner aus der Nachbarschaft von den zusätzlichen Mobilitäts- und Versorgungsangeboten.

Sharing-Angebote für Fahrräder und Pkw etablieren sich zunehmend in unseren Städten. Zusätzlich profitieren die Bewohner aus der Nachbarschaft in Käfertal Süd/Im Rott soll zukünftig die Option bestehen, Fahrzeuge je nach Ziel und Zweck des Wegs flexibel einzusetzen. Deshalb sind attraktive Bike- und Carsharing-Angebote Voraussetzung für ein funktionierendes Mobilitätskonzept. Der im Mannheimer Stadtgebiet bereits etablierte Bikesharing-Anbieter VRNnextbike baut das Fahrradvermietsystem in der Region kontinuierlich aus und sollte seinen Wirkungsbereich auf Käfertal Süd/Im Rott ausdehnen.
Auch die Kostenersparnis durch Carsharing gegenüber dem Unterhalt eines eigenen Fahrzeugs ist nachgewiesen. Carsharing kann seine Vorteile dann ausspielen, wenn

- der lokale Nutzerkreis groß ist
- der Druck auf den verfügbaren Parkraum groß ist und
- unterschiedliche Carsharing-Fahrzeuge je nach Wegezweck auswählbar und direkt vor Ort verfügbar sind

In Käfertal Süd/Im Rott wird ein Carsharing-Konzept verwirklicht, welches das autoarme Wohnen auf ideale Weise ermöglicht. Dabei ist darauf zu achten, das Angebot so zu gestalten, dass immer eine ausreichende Anzahl an Fahrzeugen, unterschiedliche Fahrzeuggrößen und umweltfreundliche Antriebe zur Verfügung stehen. Fahrzeuge sollten in unmittelbarer Nähe zum Wohnstandort erreichbar, einfach zu bedienen und ausreichend durch Servicemitarbeiter und Ansprechpartner betreut sein. Es hat sich bewährt, die Nutzung mit einem Nahverkehrs-Ticket/einer Monatskarte zu kombinieren.

Ein gezieltes Mobilitätsmanagement mit einem niedrigschwelligen Angebot innovativer und moderner Fortbewegungsmittel wie elektrischer Poolfahrzeuge, Pedelecs und Lastenrädern sollte mit Beginn der Aufsiedlung als Sharing-Angebot zur Verfügung stehen, um die Alltagsmobilität von Beginn an im Sinne des Mobilitätskonzepts zu organisieren. Begleitend soll eine gezielte Mobilitätsberatung erfolgen.





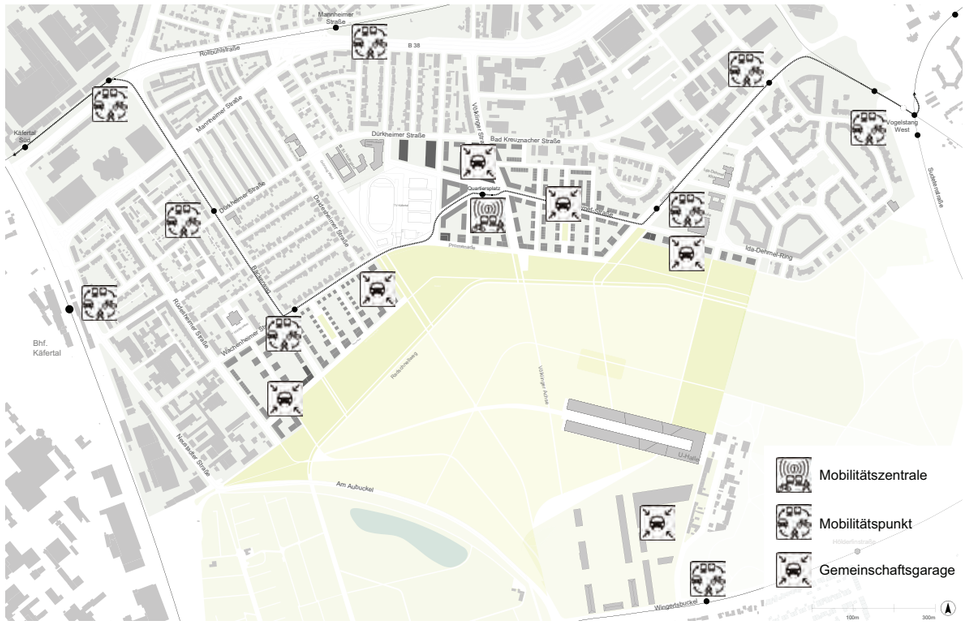
Beispiele für Quartiersgaragen

Intermodale Mobilitätspunkte

Mobilitätspunkte bündeln verschiedene Angebote an einem Ort. Häufig sind sie an einer Haltestelle oder einer Quartiersgarage verortet und erleichtern den Umstieg von einem Verkehrsmittel zum anderen. Intermodale Mobilitätspunkte werden in Käfertal Süd/Im Rott in unterschiedlichen Größenordnungen und Ausstattungen in Abhängigkeit von ihrer Zentralität und ihrem Umfeld verortet.

In zentraler, hoch frequentierter Lage mit Nahverkehrs-Haltepunkten sollte eine Mobilitätszentrale lokalisiert werden. Das Angebot reicht vom Fahrradverleih über Stellplätze für Carsharing-Fahrzeuge und Ladeinfrastruktur für Elektroautos bis hin zu Serviceleistungen wie Fahrradreparatur, Mitfahrbörsen oder Depots für Waren-/Paketannahme. In einem erweiterten Kfz- und Fahrradpool stehen Fahrzeuge unterschiedlicher Art zur Verfügung.
Die formulierten Ziele und Bausteine des Mobilitätskonzepts sollten im Zuge der Konkretisierung der Planungen näher untersucht und weiter definiert werden. Die genaue Anzahl und exakte Standorte für Quartiersgaragen und Mobilitätspunkte werden in Abhängigkeit der Dichte der Bebauung und der Art der Nutzung, der Bewohnerstruktur und der Parameter der ÖV-Erschließung festgelegt.

Der Aufbau des Mobilitätsangebots kann über die Einsparung von Stellplätzen in Tiefgaragen und durch die auf Spinelli eingebundenen Investoren finanziert werden. Die beteiligten Mobilitätspartner und die Immobilienwirtschaft sind in diesem Fall auf der Basis eines Kooperationsmodells in der Lage und gefordert, die Investitionen in das Mobilitätsmanagement und den Start der entsprechenden Angebote gemeinsam zu organisieren und dabei die erkennbaren ökonomischen Vorteile teilweise zu reinvestieren. Dabei ist der Zeitpunkt zur Investitionsbindung für die Immobilienwirtschaft frühzeitig bei der Grundstückskalkulation sowie über den Umfang und den Einfluss der geplanten Maßnahmen für das Quartier auf das Investorenprojekt transparent abzubilden. Der notwendige Vertrag soll die Prämisse „Leistung für Geld" in konkreten Meilensteinen berücksichtigen und so ein tragfähiges Mobilitätsmanagement ermöglichen.



Neue Mobilität

Rahmenplan Spinelli

Wünsche an die Verkehrserschließung

„Wir wünschen uns eine nachhaltige und zukunftsfähige Verkehrserschließung auf Spinelli. Dazu gehört ein attraktiver Straßenbahnanschluss im 10-Minuten-Takt von Anfang an. Wer in das neue Wohngebiet Spinelli zieht, sollte sofort eine gute Straßenbahn- und Radverkehrsanbindung vorfinden, die zumindest ein Zweit- oder Drittauto überflüssig machen. Auch ein nahegelegener S-Bahn-Anschluss, wie wir ihn mit dem Umbau und der Verlegung des Bahnhofs Käfertal vorgeschlagen haben, würde die Anbindung für Pendlerinnen und Pendler auf Spinelli deutlich verbessern. Für Radfahrerinnen und Radfahrer sollte am DB-Bahnhof Käfertal die derzeitige Treppenunterführung als komfortable Radwegunterführung ausgebaut werden."

Andreas Schöber, Vorstand Umweltforum Mannheimer Agenda 21 e. V. Das Umweltforum ist der Zusammenschluss der Mannheimer Umwelt-, Naturschutz- und Verkehrsverbände. Andreas Schöber war bei der Bürgerveranstaltung am 7. Oktober 2017 als Experte dabei.



Hinkommen – reinkommen – klarkommen auch auf Spinelli

„Für Menschen mit Behinderung sind Zugänglichkeit und barrierefreie Mobilität besonders wichtig. Geltende DIN-Normen und die Landesbauordnung müssen umfassend berücksichtigt und der öffentliche Verkehrsraum sicher und barrierefrei ausgestaltet werden. Dazu zählen gut erreichbare ÖV-Haltestellen, gefahrlos zu querende Straßen und Kreuzungsbereiche sowie barrierefreie Gehwege. Geschäfte, Kultur-, Freizeit- und Sporteinrichtungen sowie Wohngebäude müssen barrierefrei erreichbar und nutzbar sein. Bei Wohnhäusern muss bei Neubau und Sanierung auf eine ausreichende Zahl barrierefreier und bezahlbarer Wohnungen geachtet werden – denn diese gibt es in Mannheim bisher viel zu wenig."

Elke Campioni engagiert sich in der Arbeitsgemeinschaft Barrierefreiheit und arbeitete in den Spinelli-Fachwerkstätten mit.

Soziale Infrastruktur und gemeinschaftliches Leben

Das neue Wohngebiet im Norden Spinellis ergänzt die bestehenden Quartiere Käfertal und Rott und verbindet diese zukünftig miteinander. Deshalb spielt bei der Planung nicht allein der Städtebau mit seinen herkömmlichen Aspekten (Mobilität, Baustruktur, Freiräume, Plätze u.v.m.) eine wichtige Rolle. Zusätzlich liegt eine hohe Verantwortung darin, die vorhandene sowie die wachsende Gemeinschaft in allen drei Quartieren zu stärken. Im großen urbanen Raum können Quartiere Identität vermitteln und zu Gemeinschaftsorten werden. Dafür sollten Rahmenbedingungen geschaffen werden, die sich in der Vergangenheit bei der Entwicklung von Quartieren als erfolgreich bewährt haben.

Welche Voraussetzungen sind notwendig, um soziale Stabilität zu erlangen, und in welchen Bereichen bestehen Einfluss- bzw. Steuerungsmöglichkeiten? Wie gelingt es, einseitige Strukturen zu vermeiden und gesellschaftliche Spaltung erst gar nicht entstehen zu lassen? Welche öffentlichen Räume, Einrichtungen und Freiflächen braucht die Gemeinschaft, und wo sollten diese verortet sein? Bedarf es eines professionellen „Managements" oder entwickelt sich das Quartier selbstständig in die gewünschte Richtung? Diese und weitere Fragen wurden in zwei Werkstätten mit Vertretern aus der Fachverwaltung, Akteuren aus dem Quartier und Experten aus Wissenschaft und Praxis erörtert. Dabei sind unter anderem die zahlreichen Anregungen und (Zwischen-)Ergebnisse aus den beiden Bürger- und den beiden Anwohnerveranstaltungen eingeflossen. Auch die Vorschläge von Jugendlichen, die in Jugendworkshops in Zusammenarbeit der Projektgruppe Konversion und 68Deins! Kinder- und Jugendbüro Mannheim hervorgingen, wurden berücksichtigt.

Die Ergebnisse dieses umfangreichen Beteiligungsprozesses wurden mit fachplanerischen Aspekten rückgekoppelt. Daraus wurden nachfolgenden Thesen und Leitlinien für die Planung des neuen Wohngebiets herausgearbeitet.

Wohnraumtypologien

Das neu entstehende Quartier wird traditionelle und moderne Wohnangebote sowie unterschiedliche Größen und Häusertypen beinhalten und sich an breite Zielgruppen wenden. Die unterschiedlichen Angebote des zukünftigen Wohnungsmarktes ziehen unterschiedliche Bewohner an. Damit ist das Wohnraumangebot eines der wichtigsten Steuerungselemente für die soziale und kulturelle Vielfalt. Zudem wird durch die 30-%-Quote für bezahlbaren Wohnraum eine ausgewogene soziale Durchmischung gesichert und ungewünschte Aggregation vermieden.

Auch die kleinteilige Grundstücksvergabe schafft von Anfang an gute Voraussetzungen für eine soziale Durchmischung – ausgehend von der Grundstücksbelegung lassen sich gezielt die Realisierer und ihre unterschiedlichen Bewirtschaftungskonzepte gemischt im Quartier platzieren. Durch Kleinteiligkeit und Konzeptorientierung bei der Vergabe kann auf unterschiedliche Wirtschaftskonzepte eingegangen werden, die je nach Rechts- und Organisationsform höchst unterschiedlich ausfallen können.

Soziale Infrastruktur für das Quartier

In einem neuen Quartier werden im besten Fall soziale Einrichtungen wie die Grundschule und Kindertagesstätten geschaffen. Neben der Erfüllung von zielgruppenspezifischen Bedürfnissen können diese auch die Attraktivität des Quartiers maßgeblich steigern. Schulen und Kitas ziehen junge Familien an; hier ist insbesondere die räumliche Zuordnung entscheidend. Kurze Wege, eine gute Erreichbarkeit für alle Bewohner sind Erfolgsgaranten. Gleichzeitig dienen diese Räume als Treffpunkt, an denen Eltern aus unterschiedlichen Milieus miteinander in Kontakt treten können. Meist verlagern sich die Kontakte auch aus dem formellen Raum hinaus auf Treffpunkte im öffentlichen Raum. Man begegnet sich auf Spielplätzen, in Grünanlagen oder im Quartierszentrum, man lernt sich kennen und schätzen.

Wichtige Begegnungsstätten sind darüber hinaus auch Straßen und Höfe. Hier gilt es, durch eine nutzerfreundliche Gestaltung die Aufenthaltsqualität zu erhöhen. Sitzmöglichkeiten sowie weiträumige und gepflegte Grünflächen leisten hierzu einen wertvollen Beitrag. Damit werden Straßen, Bürgersteige und Abstandsgrün nicht nur als Transitraum und für ökologische Aspekte wie Entwässerung genutzt, sondern gerade auch als Aufenthaltsräume.

Weitere Orte des Kennenlernens und Treffens für Jung und Alt sind Sport- und Nachbarschaftsvereine. Diese leisten mit Kirchen ähnlich wie Schulen und Kitas einen wertvollen Beitrag. Der Zuwachs an Einwohnern eröffnet diesen die Möglichkeit, sich inhaltlich stärker aufzustellen und ihr Angebot zu erweitern. Gleichzeitig müssen vorhandene gemeinschaftliche Quartiersstrukturen gestärkt werden. Engagierte Akteure werden mit eingebunden. Ehrenamt in jeder Form ist ein wichtiger Impulsgeber für die Quartiersentwicklung und kann durch die Bereitstellung von entsprechenden Räumen und Flächen gefördert werden. So kann es gelingen, eine neue große Gemeinschaft aus neu Hinzugezogenen und Alteingesessenen zwischen der B38 im Norden und dem Grünzug Nordost im Süden zu bilden. Sie alle sollen von der neuen Infrastruktur, aber auch von der wertvollen etablierten Gemeinde-, Vereins- und Jugendarbeit profitieren.

Kinderbetreuungseinrichtungen

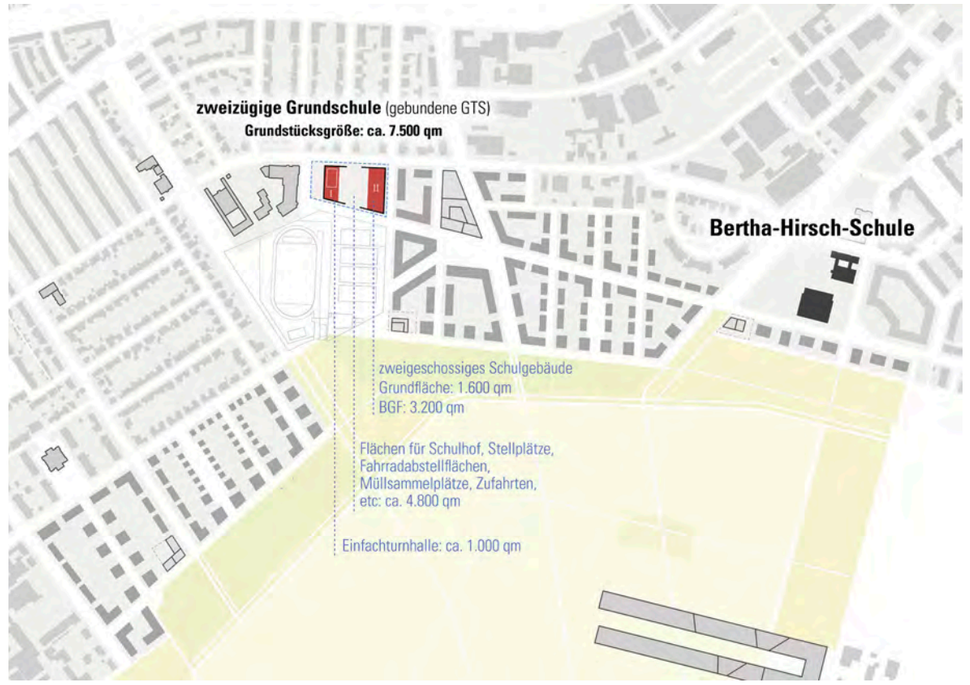
Die Wohnnutzung wird durch Angebote der sozialen Infrastruktur ergänzt. Drei Integrierte Kitas am Park (mit insgesamt sieben Kindergarten- und sechs Krippengruppen) gewährleisten ein fußläufig gut erreichbares Betreuungsangebot mit hoher Lagequalität. Die Aufsiedlungsstrategie sieht eine soziale Mischung mit unterschiedlichen Altersgruppen vor, so dass derzeit davon ausgegangen werden kann, dass insgesamt weniger Plätze eingeplant werden müssen als in klassischen Einfamilienhausgebieten, in die überwiegend junge Familiengründer oder Paare mit kleinen Kindern ziehen. Sofern bei sich verändernden Rahmenbedingungen weitere Plätze für die Betreuung notwendig werden, würde neben den drei integrierten Standorten eine weitere Fläche vorgehalten. Diese wird das soziale Zentrum im Umfeld der Grundschule ergänzen.

Grundschule

Die Grundschule im Quartier ist strategisch so zentral verortet worden, dass sie fußläufig für alle erreichbar und über den öffentlichen Nahverkehr angebunden ist. Sie gliedert sich samt Turnhalle an den Sportplatz des TV 1880 Käfertal e.V. an und stellt einen wesentlichen Baustein für das soziale Zentrum dar. Die Schule wird als Zweigstelle der benachbarten Bertha-Hirsch-Schule fungieren und nach derzeitigem Planungsstand zweizügig ausgebildet. Sie wird bereits im ersten Bauabschnitt notwendig sein.



Beispielhafte Verortung der Kindertagesstätten



Verortung der Grundschule

Quartierszentrum und Nahversorgung

Darüber hinaus muss ein neues Quartier auch in anderen Bereichen belebt werden. Erdgeschossflächen sind beispielsweise schwierig zu bewohnen, da sie oft nicht über die notwendige Privatsphäre verfügen. Diese sogenannten „weißen Räume" können Händlern, Handwerkern oder anderen Gewerbetreibenden angeboten werden oder als Gemeinschaftsräume und beispielsweise Gästeapartments für die im Haus lebende Gemeinschaft genutzt werden.

Kulturelle Institutionen, Grünanlagen, ein Quartierszentrum sowie ein gutes Einzelhandelsangebot sorgen für Dynamik. Arztpraxen wie Apotheken ergänzen das Angebot, und Gastronomie belebt ein Quartier auch in den Abendstunden. Sie alle dienen nicht nur der Nahversorgung, sondern auch als Orte der Kommunikation.

Beim Angebot der Nahversorgung in einem Quartier ist eine gemischte Anbietervielfalt, vom Discounter bis zum Biomarkt, von Vorteil. Sie verringert wirtschaftliche Risiken und ist ein wichtiger Aspekt für eine dauerhaft attraktive Einkaufsstruktur. Damit wird den unterschiedlichen Haushaltstypen im künftigen Quartier Spinelli und in der weiteren Nachbarschaft Rechnung getragen. Die Stadt kann hierfür die städtebaulichen Rahmenbedingungen und Strukturen schaffen.

Kultur im Quartier

Ein Quartier ist mehr als das Zusammenspiel bestimmter Versorgungsfunktionen. Kulturelle Aktivitäten können ebenfalls ein Ausdruck der Quartiersidentität sein. Kunst und Kultur findet nicht nur in Museen und Theatern statt. So können kulturelle Einrichtungen ebenfalls als Orte der Begegnung dienen, in denen sich Menschen kennenlernen, Freundschaften schließen, sich einbringen und Gemeinschaft erleben können. Neben den kulturellen Angeboten, die von den Gemeinden angeboten werden, könnten sich aus den geplanten Zwischen- und Pioniernutzungen im Jahr der Bundesgartenschau auf den dann noch vorhandenen Brachflächen auch langfristige künstlerische und kulturelle Aktivitäten im Quartier entwickeln. Auch hierfür sind die „weißen Räume", aber auch die Erdgeschosszonen allgemein wichtige Orte.

Im Jugendworkshop zu Spinelli wurde auf den Hochbunker hingewiesen, der aus Sicht der jungen Menschen eine Rolle als Materiallager oder Jugendtreff übernehmen könnte. Oft führt die Nutzung von Räumlichkeiten an zentralen Orten durch Jugendliche jedoch zu Konflikten mit Anwohnern. Tatsächlich haben Teenies den Wunsch, sich räumlich abzugrenzen, dort, wo andere – wie beispielsweise Erwachsene – nicht hinkommen. Nicht immer ist die Nutzung solcher Orte kompatibel zu den Wünschen von Erwachsenen. Doch aus Expertensicht ist es für die Entwicklung von Jugendlichen wichtig, solche Räume zuzulassen. Diese können im Freiraum, in der Parkschale oder beim Hochbunker verortet sein. Dächer könnten als gemeinschaftliche Flächen oder öffentlich zugänglicher Hochpunkt/„Landmark" genutzt werden.

Neue Formen der gestalteten Öffentlichkeit und Privatheit

Bevor es in die Detailplanungen der öffentlich zugänglichen Räume geht, wird mit den Nutzern (Ansässigen, Nachbarschaft, sonstige Akteure) ein offenes Gestaltungsverfahren gestartet. Ziel ist die Schaffung eines mehrstufigen öffentlich/privaten Konzepts, das die künftigen Nutzer einbindet und so von Anfang an eine spezifische „Spinelli-Identität" schafft. Durch die Lage am Rand des zukünftigen Parks werden besondere Abstufungen der Öffentlichkeit eingeplant, die von der uneingeschränkten öffentlichen Zugänglichkeit über geschütztere Gemeinschaftsbereiche für regelmäßige Nutzer bis hin zu rein privaten Nutzungen (klassischerweise als Garten) reichen. Das Konzept ist so anzulegen, dass auch mit zeitlichem Abstand Anpassungen möglich und Freiräume für spätere Akzentsetzungen vorhanden sind.

Die Nutzungen können von gestalteten Treffpunkten und (selbstverwalteten) Cafés über von verschiedenen Gruppen betriebenen Grün- und Sportanlagen bis hin zu Gemeinschaftsgärten oder Spielplätzen reichen. Denkbar sind auch Nutzungen für einen eingegrenzten Nutzerkreis, etwa für die Bewohner um einen Quartiershof.

Eine Moderation des Prozesses kann von Beginn an Möglichkeiten bieten, sich aktiv einzubringen und Raum zu schaffen, um etwas Gemeinsames zu entwickeln. Es ist nicht zwingend ein konkretes Projekt als Ergebnis erforderlich (oft Kleingärten, Stadtteilbibliotheken, Bücherregale, Feste), es geht darum, Möglichkeitsräume zu erschaffen und den Austausch zu fördern. Die Angebote sollten mit den jeweiligen Adressaten gemeinsam erarbeitet werden, um nicht an deren Bedürfnissen vorbei ungenutzte Angebote zu implementieren.

Stadtteilmanagement und Moderation

Gerade in neu entstehenden und größeren Quartieren ist durch die relativ schnelle Aufsiedlung durch Neubürger ein gezieltes Stadtteilmanagement sinnvoll. Die Moderation des Anfangs kann zu einer dauerhaften Funktion werden, mit Menschen, denen vertraut wird, die mit der Entstehung des Quartiers und vor allem den Pionieren hier vertraut sind, die kreativ und mit Gemeinsinn agieren und so zu einem guten Zusammenleben beitragen. Auch die ökologischen Ansätze können von einer solchen Einrichtung profitieren, denn wo man sich versteht, teilt man auch gern.



Blick vom Dach des Hochbunkers in Richtung Park

Über die Entstehung von Gemeinschaft und sozialem Miteinander

Mit der Entwicklung von Spinelli ergeben sich für die Stadt Mannheim einerseits diverse Möglichkeiten von Arrondierungen von Käfertal, Feudenheim und Wallstadt; andererseits fungiert der neu entstehende Grünzug als ökologische Mobilitätstransversale sowie als zentraler Erholungs-, Erlebnis- und Aktionsraum. Ihm kommen damit quartierübergreifende stadtweite Integrations- und Identifikationswirkungen zu. Er erweitert zudem räumlich die Binneninteraktion der drei umliegenden Stadtteile.

Je nachdem, wie offen und aufnahmebereit sich die bereits existierenden Gemeinwesen den neu hinzuziehenden Bürgern gegenüber zeigen, öffnen sich die bestehenden Stadtteile mehr oder weniger informell in ihren sozialen Strukturen. Je heterogener dabei die soziale Mischung in Bezug auf Kulturen, soziale Schicht und Altersaufbau auf beiden Seiten ist, umso größer wird ein gegenseitiger Verstehens- und Orientierungsbedarf ausfallen – und umso höher ist auch der integrative Aufwand. Die baulichen Anordnungen bilden dabei den Rahmen für Verstärkungen oder Verhinderungen integrierender Effekte. Je größer ein neues Quartier ausfällt, und je mehr es auf externe Arbeitsverhältnisse hin orientiert ist, umso weniger wird es mit umliegenden Quartieren sozial verzahnt sein.

Zur Verzahnung bedarf es dann informeller, institutioneller und personenbezogener Impulse. Subzentrale institutionelle Integration findet über die Kindertagesstätten, die Grundschulen, gegebenenfalls eine Bibliothek, eine Volkshochschule, Vereine oder einen Jugendtreff statt, die informelle Integration über Bezugsorte der Nahversorgung, der Bewegung, der Freizeitausübung, Kleingärten, Spiel- und Sportplätze, Parkflächen sowie über „Entwicklungsflächen", auf denen durch gemeinsames Handeln erst etwas „Gemeinsames" entstehen kann. Externe Integrationsangebote über religiöse und kulturelle Orte/Gruppen, den Sport, die weiterführenden Schulen ergänzen diese Palette.

Entscheidend für die Entwicklung eines modernen, metropolitan geprägten Gemeinwesens dürften drei Komponenten sein, die auch durch professionelle Impulse umgesetzt werden sollten: Im Rahmen der geplanten sozialen Bewohnermischung geht es um Partizipation möglichst vieler und um Interessenabstimmung und -ausgleich mithilfe „diskursiver Willensbildung". In der zu erwartenden „ungleichen Struktur" ringen hierbei die diversen Adressatengruppen um geeignete Modelle in gut organisierten Interaktionsprozessen (Urban Organizing). In einer solchen „lokal vereinten Vielfalt" stellt sich erst in einem mittel- bis langfristigen Entwicklungsprozess heraus, wer und was sich weshalb mit wem und was am besten verträgt und was sich eher ausschließt.

Als spezifische Rahmenbedingungen und Methoden für einen Aktivierungsprozess eignen sich insbesondere: Urban Organizing mit Quartierstreff in einer VHS-Außenstelle/Bibliothek, gemeinschaftlich nutzbare Bau-, Garten- und Spielflächen, individuell nutzbare Gartengestaltung zwischen Wohnbebauung und Park und eine Unterstützung bei der Entwicklung von bürgerschaftlichem Engagement im Umfeld der Institutionen und informellen Projekten und Angeboten (Lesepaten, Mentorenbegleitung, Bauprojekte usw.). Auch der Aufbau eines Nachbarschafts- und Jugendtreffs, von (Abenteuer-)Spielplätzen mit den Bewohnern usw. dient der Gemeinschaft. Elterngruppen bilden sich im Umfeld von Kindertagesstätten und Grundschulen. Unterstützen könnte man dies durch die Entwicklung eines Community-Centers. Gemeinschaft und lokale Identität entstehen in einer sozial ausdifferenzierten Metropole entweder erst sukzessive in einem dialektischen Prozess von Integration und Exklusion oder durch eine professionelle Moderation bzw. Urban Organizing.

Rainer Kilb, Hochschule Mannheim, Fakultät für Sozialwesen, ist Erziehungs- und Sozialarbeitswissenschaftler. Er nahm an mehreren Fachwerkstätten teil und berät die Projektgruppe Konversion.

Rahmenplan Spinelli



MAvanti – mehr selbstverwaltete Mietshäuser in Mannheim

„Das 12-Punkte-Programm und die Mittel des sozialen Wohnungsbaus! Wir würden sehr gern auf Spinelli verschiedenste Mietwohnungen für über 110 Personen in drei Hybridbauten wie beim Projekt UmBAU² Turley verwirklichen – 66% möglichst langfristig gebunden mit Kaltmieten zwischen 7,50 und 9 Euro, der Spekulation entzogen und unkündbar. Mit CO_2-freiem Plusenergiestandard, ein Ausrufezeichen für Mannheims Klimaziele, die Warmmieten dauerhaft unten. Selbstverwaltet, nach dem Modell des Mietshäuser Syndikats. Jeder und jede soll mitmachen können – auch ohne eigenes Geld. Was zählt: sich in einer bunt gemischten, beweglichen Nachbarschaft mit Elan und Power zu beteiligen. Alternative Wohnungspolitik ist möglich!"

Günter Bergmann engagiert sich u.a. im Runden Tisch Gemeinschaftliches Wohnen und war bei der Fachwerkstatt mit Realisierern von Bauvorhaben ganz unterschiedlicher Größe und Schwerpunkten dabei.

Neue Quartiere – Notwendigkeit und Potenziale temporärer Formate

Neue Quartiere – Identität ermitteln: Neue Stadtquartiere stehen vor der Herausforderung, mit Inhalten und einer Geschichte gefüllt werden zu müssen. Diese sollen eine Vorstellung des Lebens vor Ort beinhalten, mit der sich An- und zukünftige Bewohner identifizieren und die sie weiterschreiben können. Dafür müssen sie kontextualisiert werden und neue Konnotationen erhalten.

In diesem Prozess steht einerseits die Auseinandersetzung mit der Historie des Ortes im Vordergrund. Im Fall von Spinelli – einem Quartier, das die letzten Jahrzehnte als Enklave durchlebt hat – gibt es sicherlich noch unzählige Erlebnisse und Geschichten der Anwohner (oder anderer Mannheimer), die etwas auf oder im Umfeld dieser Fläche erlebt haben. Andererseits sollten neue – in die Zukunft gewandte – Impulse und Formate gesetzt werden, in denen über die Zukunft, Rolle und die Art des Quartiers diskutiert werden kann und die einen Denkprozess und Dialog darüber anstoßen. Diese Formate beinhalten auch die Möglichkeit einer Vernetzung von Neuem und Bestehendem, von Anwohnern mit neuen Bewohnern.

Was an anderer Stelle in bestehenden Quartieren oftmals zivilgesellschaftliche Initiativen aus Notwendigkeit oder Tatendrang leisten, muss auf neuen Flächen als Prozess in Zusammenarbeit mit lokalen Akteuren orchestriert werden. Dabei geht es zum einen um das oben beschriebene Ermitteln von Identitäten des neuen Quartiers, mittel- bis langfristig aber genauso darum, lokale Verbindungen herzustellen sowie Nachbarschaften und den Austausch zwischen verschiedenen Gruppen und Akteuren zu stärken.

Impulse setzen: Im Stadtplanungsdiskurs der letzten Jahre wird und wurde Zwischennutzungen, temporären Bespielungen und Formaten eine zunehmende Bedeutung zugeschrieben. Untergenutzte – oftmals vergessene – Orte werden von Raumpionieren entdeckt, aktiviert und entwickelt. Damit einher geht ein starker identitätsstiftender Prozess für den jeweiligen Ort bzw. das Quartier. Entscheidend für das Quartier Spinelli ist hier die Entwicklung neuer Kennenlern- und Aktivierungsformate. Vom geführten Spaziergang, Themenabenden, temporären Interventionen über die Entwicklung gemeinschaftlicher Grundregeln, Ideentischen bis hin zu einem späteren Bürgerbeirat lassen sich Formate entwickeln, die unterschiedlichste (Ziel-)Gruppen ansprechen, verschiedene zeitliche Horizonte und Verbindlichkeiten aufmachen sowie unterschiedliche Stufen des Engagements erfordern.

Mut zur Langfristigkeit: Dieser Dialog- und Entwicklungsprozess sollte nicht mit der (baulichen) Fertigstellung des Quartiers enden, sondern vielmehr so organisiert sein, dass die anfängliche top-down orientierte Orchestrierung das Potenzial zur Übernahme des weiteren Prozesses durch die zukünftigen Bewohner verspricht. Das bedarf neben einer aktiven Bürgerschaft auch Einsatz seitens der Verwaltung und der Politik.

Wulf Kramer, Architekt, M.A. in Social Innovation, Yalla Yalla! – Studio for Change, arbeitete in der Fachwerkstatt zur Gemeinschaft mit.

Rahmenplan Spinelli



Ein seniorengerechtes Quartier für alle

„Für uns ist es wichtig, dass die Seniorinnen und Senioren auf Spinelli angemessen berücksichtigt werden: in Form von alten-, behindertengerechten und bezahlbaren Wohnungen sowie Mehrgenerationenhäusern und -gemeinschaftsräumen. Auch der öffentliche Raum sollte seniorengerecht ausgestaltet sein. Dazu gehören Mobilitätsangebote, Sitzbänke, fußläufige Einkaufsmöglichkeiten, ein Ärztehaus, ein Trimm-dich-Pfad für Seniorinnen und Senioren und Begegnungsstätten für Jung und Alt. Eine gute Altersstruktur sollte gewährleistet sein, auch unter dem Aspekt, dass jetzt junge und Bewohnerinnen und Bewohner mittleren Alters noch in 20 oder 30 Jahren hier wohnen. Auch die Bundesgartenschau muss für Ältere erschlossen werden und so langfristig zur Nachhaltigkeit im Quartier beitragen."

Ingrid Bohnert, stellvertretender Vorstand des Mannheimer Seniorenrats, arbeitet in Fachwerkstätten und beratend an der Entwicklung von Spinelli mit.

Nachhaltigkeit Hoch 3 – von den vielfältigen Dividenden gemeinschaftsorientierter Projekt- und Quartiersentwicklungen

Im Zentrum aller Bemühungen modellhafter Quartiersentwicklungen muss die Frage stehen, wie sich vor dem Hintergrund einer gesellschaftspolitisch intendierten Vielfalt von Bewohnerinnen und Bewohnern und ihren Lebensstilen ein aktives Zusammenleben der Generationen und Kulturen entwickeln kann. Dabei spielt im so bedeutsamen Bezugsrahmen sozialer und gesellschaftlicher Nachhaltigkeit die individuelle Beheimatung von Menschen und die damit verbundene Abhängigkeit von Autonomie und Bezogenheit eine tragende Rolle.

Einerseits geht es um facettenreiche Wohnraumtypologien, die unterschiedlichsten Wohnbedürfnissen entsprechen und an die jeweilige Lebenssituation angepasst werden können. Andererseits wissen wir, dass die mannigfaltigen Aspekte sozialer Beteiligung und Mitgestaltung für die persönliche Identifikation mit dem neuen Lebensraum Quartier eine entscheidende Funktion haben. In diesem Zusammenhang muss es auch im Interesse eines auf Langfristigkeit gerichteten Investorenkonzepts liegen, Orte zu entwickeln, an denen sich die inhaltliche Qualität der neuen Nachbarschaft festmachen und widerspiegeln kann. Beispielhaft wären hier der Bau und Betrieb von Gemeinschaftsforen, die Ausgestaltung eines Quartiersmanagements bzw. einer Sozialraummoderation, der Betrieb von Gästewohnungen oder die Integration quartiersbezogener „Care & Cure"-Angebote, die den Verbleib in der eigenen Wohnung auch bei Assistenzbedarf gewährleisten, zu nennen. Auch die spezifische Qualität von Architektur und Städtebau spiegelt sich im Nutzerverhalten seiner Bewohnerinnen und Bewohner wider und spielt damit eine wichtige Rolle in der Frage, ob ein Quartier langfristig funktioniert. Im Sinne eines intelligenten Umgangs mit den fortschreitend knapper werdenden Ressourcen an Fachkräften und Rohstoffen ist die ökologische Nachhaltigkeit damit zu einem zentralen Zukunftsthema der Immobilienwirtschaft geworden. Hier vermag gegenwärtig der Geschosswohnungsbau in Holz neue Maßstäbe im Hinblick auf „Lebenszykluskosten", Bauzeiten und spezifisches Wohnklima zu setzen und sollte für alle Quartiersentwicklungen und ihre Investoren eine ernsthafte Option darstellen.

Die Zufriedenheit aller Bewohnerinnen und Bewohner und die damit einhergehende Wertschöpfung, die sich durch eine funktionierenden Nachbarschaft ergibt, hat auch unmittelbare Auswirkung auf die kalkulatorischen Ansätze von Investoren, für die sich hierdurch nachweislich erhebliche Einsparpotenziale ergeben (geringe Fluktuation der Bewohnerschaft, geringere Bewirtschaftungs- und Instandhaltungskosten, ganzheitlicher Ansatz kreiert Interesse von Kommunen an weiteren Projekten, hoher Wiederverkaufswert). Über diese unmittelbaren Aspekte ökonomischer Nachhaltigkeit hinaus sind funktionierende Nachbarschaften ohne Zweifel auch Garant eines zukünftigen „Wohlfahrtspluralismus", in dem die personenorientierte Hilfe der kommunalen Daseinsvorsorge durch die ehrenamtlichen Potenziale des Quartiers unterstützt das Gemeinwohl sichert. In jüngster Zeit gibt es zahlreiche empirische Untersuchungen, die sich mit dem sozialen Mehrwert (SROI – Social Return On Investment) nachhaltiger Quartiersentwicklungen auseinandersetzen und sehr eindrücklich die qualitativen Unterschiede in den Bereichen Lebenszufriedenheit, Gesundheitszustand, aber auch Quantität und Qualität des Freiwilligenengagements belegen. In ihnen kommt die tatsächliche Leistungsfähigkeit gemeinschafts- und sozialraumorientierter Quartiersentwicklungsmodelle zur Geltung.

Nicolas Albrecht-Bindseil, geschäftsführender Gesellschafter der Innovatio Beratungs- und Projektentwicklungsgesellschaft in Heidelberg, brachte seine Expertise in eine Fachwerkstatt zur Rahmenplanentwicklung ein.

Handlungskonzept Wohn.Raum.Stadt.

Die Wohnbauflächen im nördlichen und südlichen Randbereich von Spinelli gehören mit dem bereits in der baulichen Entwicklung befindlichen Quartier Franklin zu den großen Wohnbauschwerpunkten in Mannheim. Gleichzeitig ist Spinelli, neben dem wesentlich kleineren Hammonds-Areal in Seckenheim, die letzte große Wohnbaufläche, die im Zug der Konversion in Mannheim entwickelt werden kann.

Planerisches Ziel der neuen Wohnquartiere in Käfertal Süd/Im Rott und am Wingertsbuckel ist eine lebendige Vielfalt mit einem breiten Spektrum an zukunftsfähigen Wohnformen für alle Bevölkerungsgruppen der Mannheimer Gesellschaft. Dazu gehört eine ausgewogene Mischung von Miete und Wohneigentum in ganz unterschiedlichen Bauformen.

Auch die Mischung unterschiedlicher Wohnungsmarktakteure mit ihren jeweiligen Schwerpunkten ist unabdingbar, um eine breite Mischung an Wohnformen zu erreichen, dazu zählen:

— Wohnungsbaugesellschaften und -genossenschaften
— Bauträger
— private Bauherren
— gemeinschaftliche Wohnprojekte
— Baugemeinschaften

Gemeinsam mit sozialen Trägern können darüber hinaus inklusive Wohnformen für verschiedene Nutzergruppen angeboten werden.

Die Entwicklung der Wohnquartiere auf Spinelli erfolgt im Rahmen von Wohn.Raum.Stadt. – dem kommunalen Handlungskonzept zur Wohnungsmarktentwicklung – und dient der Umsetzung der strategischen und wohnungspolitischen Zielen der Stadt Mannheim. Im Fokus steht die Deckung der Wohnungsnachfrage möglichst breiter Gruppen der Gesellschaft in Mannheim.

Wohn.Raum.Stadt. hat seit seiner ersten Beschlussfassung durch den Mannheimer Gemeinderat im Jahr 2010 mehrere Entwicklungsschritte durchlaufen, um sich ändernden gesellschaftlichen und politischen Rahmenbedingungen gerecht zu werden. Dazu gehören insbesondere auch der Abzug der US-amerikanischen Streitkräfte aus Mannheim und das damit verbundene Freiwerden der Militärflächen im Stadtgebiet.

Auch gesellschaftliche Veränderungsprozesse erfordern eine fortlaufende Kontrolle und Anpassung des bestehenden Handlungskonzepts und seiner Instrumente. Dazu zählen u.a. steigende Wohnraumbedarfe und eine weiter zunehmende Anspannung am Wohnungsmarkt in Mannheim aufgrund der wachsenden Bevölkerung. Gleichzeitig diversifizieren sich Wohnungsnachfrage und -bedürfnisse aufgrund von Individualisierungstrends in der Gesellschaft immer weiter und erfordern differenzierte Wohnungsangebote.

Um vielfältige und nachfragegerechte Wohnangebote für heutige und kommende Generationen zu schaffen und den sozialen Zusammenhalt im Quartier von Anfang an zu fördern, ist das Wohnprogramm für Spinelli entsprechend differenziert auszugestalten.

Das Mannheimer 12-Punkte-Programm zum Wohnen

Die Steuerung und Sicherung der verfolgten planerischen und wohnungspolitischen Ziele für Spinelli erfolgt über die im 12-Punkte-Programm zum Wohnen aufgezeigten Instrumente (Beschlussvorlagen V109/2017, V153/2017, V145/2018).

Neben den seit Jahren bereits in der Anwendung befindlichen und etablierten Maßnahmen wurden darin folgende neue wohnungspolitische Instrumente aufgenommen:

— Quotenmodell für preisgünstigen Mietwohnungsbau
— Vergabe städtischer Grundstücke nach Konzeptqualität
— Verbilligte Abgabe städtischer Grundstücke für preisgünstigen Wohnungsbau

Das Quotenmodell für preisgünstigen Mietwohnungsbau soll im Neubau von Geschosswohnungen sicherstellen, dass ein Anteil von mindestens 30% der entstehenden Wohnungen breiten Schichten der Bevölkerung zu preisgünstigen Mieten – derzeit 7,50 Euro Nettokaltmiete pro Quadratmeter – und somit deutlich unterhalb der marktüblichen Mieten im Wohnungsneubau – zur Verfügung steht. Bei größeren Vorhaben mit mehreren Wohnbauprojekten im Geltungsbereich eines aufzustellenden Bebauungsplans kann die Quote in diesem Geltungsbereich erbracht werden und muss nicht auf jedem einzelnen Grundstück umgesetzt werden. Dies trifft auch auf die neuen Wohnquartiere in Käfertal Süd/Im Rott und am Wingertsbuckel zu. Die Quote von 30% preisgünstigem Mietwohnraum im Geschosswohnungsbau ist in diesem Fall in jedem der drei Bebauungspläne umzusetzen.

Gleichzeitig soll die Vergabe städtischer Grundstücke zukünftig nicht mehr nach Höchstgebot, sondern nach Konzeptqualität erfolgen. Die Grundstücke werden zum Bodenwert ausgeschrieben, entscheidend für die Vergabe wird das beste Konzept (hinsichtlich Nutzungskonzept, Städtebau/Architektur, Ökologie) unter allen eingereichten Vorschlägen sein. Damit stellt die Konzeptvergabe einen wesentlichen Schlüssel zur Sicherung sozialer Vielfalt sowie baulicher und ökologischer Qualitäten dar.

Über eine verbilligte Abgabe städtischer Grundstücke für frei finanzierte preisgünstige Mietwohnungen kann darüber hinaus ein Anreiz geschaffen werden, den Anteil preisgünstiger Wohnungen in einem Vorhaben zu erhöhen. Die Verbilligung steigt stufenweise mit dem Anteil preisgünstigen Wohnraums. Sie kann ab einem Anteil preisgünstigen Wohnraums von über 30% gewährt werden und bis zu 70% des Bodenwertes betragen.

Im Mai 2018 wurden diese drei neuen Instrumente durch den Gemeinderat beschlossen (V145/2018) und sind nunmehr grundsätzlich anzuwenden, soweit die notwendigen Voraussetzungen erfüllt sind. Dies ist bei der Entwicklung der Wohnbauflächen auf Spinelli der Fall.

Bedeutung und Zuweisung wohnungspolitischer Instrumente für Spinelli

Ein besonderer Fokus der Steuerung liegt auf der Schaffung preisgünstigen (Miet-)Wohnraums, da dieser unter den gegebenen Marktverhältnissen ansonsten nicht in ausreichendem Maß realisiert werden kann. Grundsätzlich bieten sich dafür zwei Ansatzpunkte unter Einsatz unterschiedlicher Instrumente an:

1. Reduktion der Grundstückspreise

Die Reduktion der Grundstückspreise ist eine effektive Möglichkeit zur Kostensenkung im Wohnungsbau und kann sich durch Weitergabe senkend auf die Miethöhe auswirken.

Die Ausschreibung der Grundstücke zum Bodenwert anstatt zum Maximalgebot im Rahmen der Konzeptvergabe stellt eine faktische Reduktion des Bodenpreises dar. Im Fall der zusätzlichen Anwendung der Verbilligungsrichtlinie der Stadt Mannheim beim Verkauf von Grundstücken kann der Grundstückspreis noch darüber hinaus reduziert werden (Bodenwert abzüglich Verbilligung). Gleichzeitig wird durch die an eine Verbilligung gekoppelten Auflagen die Erstellung frei finanzierten preisgünstigen Mietwohnraums gefördert.

2. Reduktion der Baukosten

Neben dem Grundstückspreis stellen auch die Baukosten der Wohnungen eine mögliche Stellschraube zur Senkung der Miethöhen dar. Das Land Baden-Württemberg fördert den Bau preisgünstiger Wohnungen über das Landeswohnraumförderprogramm Wohnbau BW 2018 durch zinsverbilligte bzw. zinslose Darlehen und Investitionszuschüsse und senkt somit faktisch die Baukosten für preisgünstigen Wohnraum. Das umfasst sowohl die Förderung preisgünstiger Mietwohnungen als auch selbstgenutzten preisgünstigen Wohneigentums. Die Erfüllung der im Rahmen des Quotenmodells geförderten 30% preisgünstiger Mietwohnungen kann ganz oder in Teilen durch Nutzung der Landeswohnraumförderung erfolgen.

Im konventionellen Wohnungsbau sind die Möglichkeiten zur Kosteneinsparung nicht zuletzt aufgrund gesetzlicher Bauvorschriften und Auflagen allerdings gering. Eine mögliche Alternative dazu (zumindest für einzelne Vorhaben) stellen Wohngebäude in Modulbauweise dar. Bei dieser Art des seriellen Bauens werden Einspareffekte im Wohnungsbau durch die Verwendung vorgefertigter Bauteile und verkürzte Bauzeiten erzielt. Die auf diese Weise gebauten Gebäude weisen eine hohe bauliche Flexibilität aus und sind damit längerfristig auf sich ändernde Wohnbedürfnisse anpassbar.

Auch durch die innere Organisation von Gebäuden und Wohnungen lassen sich Baukosten senken bzw. gemeinschaftlich besser tragen. Die Schaffung von Gemeinschaftsräumen und -flächen beispielsweise kann den Bedarf privater Wohnflächen verringern und somit Baukosten senken.

Beide Ansätze, sowohl die Reduktion der Grundstückspreise als auch der Baukosten, werden von der Stadt Mannheim und der MWSP weiterverfolgt, um das Ziel vielfältiger und sozial gemischter Quartiere auf Spinelli zu realisieren.

Konzeptvergabe

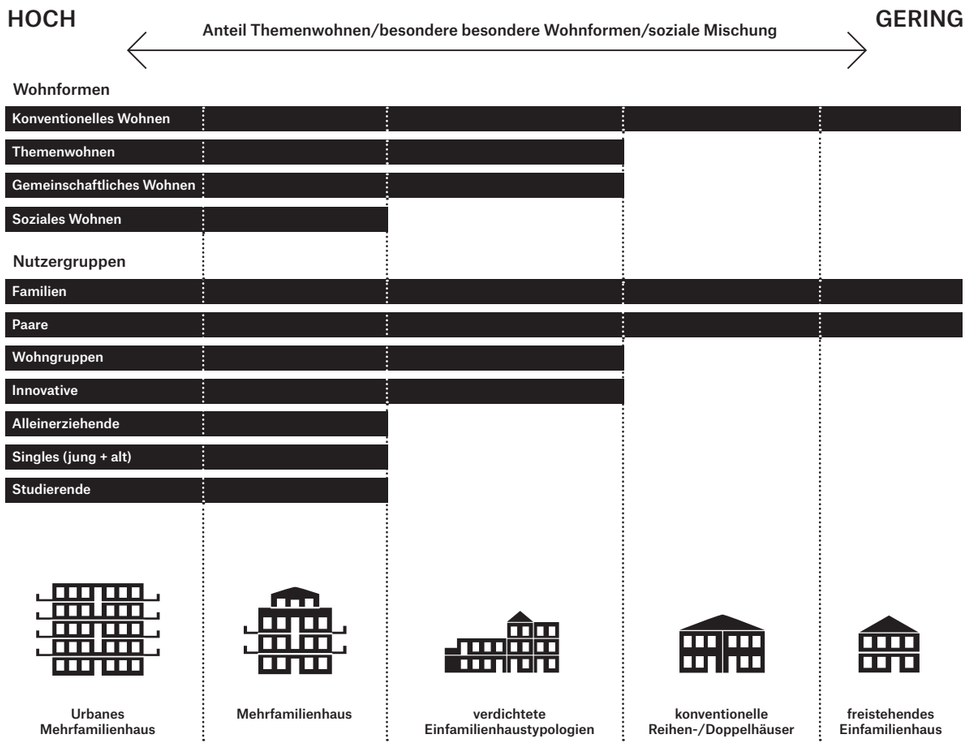
Der Gemeinderat der Stadt Mannheim hat im Mai 2018 eine Richtlinie zur Vergabe von Wohnbaugrundstücken nach Konzeptqualität beschlossen. Im Rahmen von Konzeptvergaben werden Grundstücke nicht zum Höchstpreis, sondern in einem Wettbewerbsverfahren zum jeweiligen Bodenrichtwert bzw. Bodenwert/Verkehrswert veräußert. Nicht die Höhe des Kaufpreisangebots, sondern die Qualität des eingereichten Konzepts ist für die Vergabe also entscheidend.

Die Beurteilung der Konzeptqualität erfolgt unter Berücksichtigung der drei Themenschwerpunkte:

— Nutzungskonzept
— Städtebau/Architektur
— Ökologie/Freiraum

Die Stärke der Konzeptvergabe liegt in der Möglichkeit, die wesentlichen planerischen Zielsetzungen eines Vorhabens (u.a. die Ziele des Rahmenplans) in den unterschiedlichen Themenschwerpunkten zu berücksichtigen und deren unterschiedliche Berücksichtigung in den eingereichten Konzepten der Vergabeentscheidung einzelner Grundstücke zugrunde zu legen.
So können die drei Themenschwerpunkte in jeweiligen Unterkriterien sowohl Aspekte der Nutzungsvielfalt wie beispielsweise der Berücksichtigung unterschiedlicher Zielgruppen, des sozialen Konzepts und der Gemeinschaft, der Grundrissvariabilität und der Verknüpfung von Wohnen und Arbeiten als auch gestalterische Aspekte wie Dach- und Fassadengestaltung, Architektur und Haustyp, Einfügen in das städtebauliche Umfeld im Zusammenspiel mit ökologischen Faktoren, z.B. energetisches Konzept, Mobilitätskonzept und Freiraumqualität enthalten.

Die inhaltliche Ausgestaltung der drei Themenschwerpunkte für die jeweils zu vergebenden Grundstücke wird in einer fachbereichsübergreifenden Kooperation der zuständigen Stellen erarbeitet. Dieses Verfahren bietet weitreichende Möglichkeiten zur Qualitätssicherung und Erreichung der Planungsziele.



Typologievielfalt für eine pluralisierte Gesellschaft mit spezifischen Wohnanforderungen

Rahmenplan Spinelli

Kleinteilige Mischung im Quartier

Strukturelle Mischung im Quartier – in baulicher wie in sozialer Hinsicht – hat sich in den letzten Jahren und Jahrzehnten als eine wichtige Maßgabe nachhaltiger Stadtentwicklung erwiesen.

Je gemischter ein Quartier ist, desto robuster ist es gegenüber zukünftigen gesellschaftlichen Veränderungen aufgestellt. Monostrukturelle Quartiere mit entsprechend homogener Bewohnerschaft hingegen sind anfälliger gegenüber äußerem Wandel. Typische Beispiele hierfür sind die Großwohnsiedlungen der 1970er Jahre oder „gemeinsam gealterte" Einfamilienhausgebiete, die aktuell vielfach vor großen Herausforderungen stehen. Die einseitige Struktur macht solche Wohnquartiere anfälliger; einmal einsetzenden sozialen Abwertungsspiralen ist schwer entgegenzuwirken. Vielfalt an Wohngebäuden, verschiedene Nutzungen und Funktionen im Quartier erhöhen die Anpassungsfähigkeit, denn sie bewirken fast zwangsläufig Heterogenität. Die sozialen Infrastrukturen wie Schulen, Kindergärten oder Bildungs- und Freizeiteinrichtungen bilden gesellschaftliche Kristallisationspunkte im Quartier und somit ein verbindendes Element für unterschiedlichste Gruppen. Aus räumlicher Nähe können so soziale Verbundenheit und damit Identifikation mit dem Quartier entstehen. Durch bauliche Ausdifferenzierung fügt sich ein neues Quartier in die bereits bestehende Stadtstruktur ein, ergänzt diese durch neue Angebote sowie Infrastrukturen und ist damit für die breite Stadtgesellschaft zugänglich.

Wie kann eine kleinteilige Quartiersstruktur erreicht werden? Bereits in der städtebaulichen Grundstruktur sind Variationen und unterschiedliche Grundstücksgrößen anzulegen, so dass Straßen, Wege und die Erschließung für kleinere Grundstücke funktionieren. Städtebaulich braucht es eine Bandbreite möglichst vielfältiger Bautypologien und Dichten: Es geht um ein stimmiges Miteinander etwa von Geschosswohnungsbau, verdichteten Einfamilienhaus-Typologien wie Townhouses, Reihen- und Doppelhäusern (dies durchaus auch zur Miete) und hybride „Modelle" wie etwa Stadtvillen. Auch gemischt genutzte Objekte, die Raum für Einzelhandel sowie soziale, kulturelle und weitere Infrastrukturen bieten, lassen sich integrieren. Diese (Wohn-)Diversität wird Ansprüchen nach unterschiedlichen Wohnungstypen gerecht. Sie deckt die vielfältigen Bedarfe verschiedener Haushaltstypen wie Familien, Älteren und Jüngeren oder Alleinlebenden unter Berücksichtigung verschiedenster Eigentumssituationen. Diese Differenzierung bezieht sich auch auf die Unterscheidung in Wohneigentum und Miete – auch mit Blick auf gemeinschaftliche oder genossenschaftliche Modelle. Es ist wichtig, verschiedene Akteure für das Quartier zu aktivieren, denn vielfältige Wohnungsanbieter können unterschiedliche Nachfragemuster besser erfüllen und bilden so den Grundstein für kleinteilig sozial und baulich gemischte Quartiere. Dabei ist zu beachten, dass sich die einzelnen Typologien nicht in bestimmten Lagen zu stark konzentrieren. Eine vorausschauende Planung muss beispielsweise verhindern, dass die guten Teillagen („ruhig, am Grün") allein auf das höherpreisige Segment entfallen, während die preiswerten Angebote etwa entlang der Straßen liegen.

Kommunale wohnungspolitische Instrumente wie eine aktive Flächen- und Vergabepolitik und Quotenmodelle lassen sich bei konsequentem Einsatz ideal für eine kleinteilige Mischung im Quartier nutzen. Bei der Grundstücksvergabe kann die gewünschte Kleinteiligkeit durch entsprechende Zuschnitte gezielt herbeigeführt werden. Die konzeptionelle Ausrichtung von stark inhaltlich getriebenen Verfahren zur Grundstücksvergabe, wie dem Konzeptverfahren, ermöglicht es, unterschiedliche Akteurstypen gezielt zu adressieren, seien es kommunale oder private Wohnungsunternehmen, Baugruppen, Genossenschaften oder gemeinschaftliche Wohnprojekte. Quotenmodelle lassen sich auf diese Weise durch die Vergabemodalitäten flankieren und sich so bezahlbarer Wohnungsneubau – über die verschiedenen Akteure auf den verschiedenen Flächen – im gesamten Quartier realisieren.

Nur durch ein klares Bekenntnis zur Kleinteiligkeit und die konsequente Ausnutzung der zu deren Umsetzung geeigneten Instrumente werden letztendlich Quartiere möglich, die zukunftsfähig und flexibel gegenüber vielfältigen Veränderungen bestehen.

Arnt von Bodelschwingh und Lena Abstiens von der RegioKontext GmbH begleiten als wohnungspolitische Experten die Entwicklung auf Spinelli.

Neue Stadtquartiere mit Quartiersvernetzung und Sozialorientierung

In Mannheim entstehen auf den Konversionsflächen neue Stadtquartiere, die große Potenziale für die gesamte Region Rhein-Neckar haben. Mit der Neugestaltung ehemaliger militärischer Liegenschaften wie Spinelli sind aber immer auch Sorgen der Bevölkerung verknüpft. Wird ein lebendiges Quartier entstehen, in dem sich die neuen Bewohner zu Hause fühlen werden? Und welchen Beitrag wird dieses Quartier für die Gesamtstadt leisten? Der erste Bauabschnitt von Spinelli, richtungsweisend für die Gesamtentwicklung, soll bis zur Eröffnung der Bundesgartenschau 2023 beendet sein.

Um ein lebendiges Stadtquartier entstehen zu lassen, bedarf es der frühzeitigen Beteiligung der Bürgerschaft. Denn eine aktive Mitwirkung erhöht die Identifikation und schafft dadurch wiederum die Basis für ein langfristiges soziales Engagement. Der Fokus der Beteiligung ist dabei weniger auf das eigene Wohnprojekt zu richten, sondern auf die Quartiersentwicklung. Eine Steuerungsfunktion ergibt sich durch eine Konzeptvergabe der Grundstücke. Jene Projekte sollten den Zuschlag erhalten, die einen Mehrwert für das Quartier schaffen. Grundsätzlich sind Initiativen zu bevorzugen, die ein nachbarschaftliches Zusammenleben anstreben und hierfür einen Beitrag leisten. Neben der Vergabe der Grundstücke ist die Einbindung neuer Akteure wichtig. Neue Bauträger wie Baugemeinschaften oder Genossenschaften sind besonders innovativ hinsichtlich der Etablierung neuer Quartiersstrukturen. Sie tragen die Ziele der Quartiersvernetzung und Sozialraumorientierung.

Ein weiterer Aspekt verdient Beachtung: Viele Städte, so auch Mannheim, sichern durch eine Quotierung den Bau von sozialem Mietwohnraum. Dieses Verfahren ist prinzipiell richtig. Zu Bedenken bleibt allerdings, dass ein sozialorientierter Wohnungsbau alle Gruppen im Blick behalten muss. Oftmals werden die Belange jener Bevölkerungsgruppen zu wenig berücksichtigt, deren Einkommen über den Grenzen der öffentlichen Wohnbauförderung liegen, die aber dennoch zu wenig verdienen, um auf dem freien Markt eine angemessene Wohnung zu finden. Jetzt gilt es, in Mannheim durchmischte Quartiere für alle Schichten zu schaffen.

Mannheim kann neue Impulse setzen und ungewohnte Entwicklungen anstoßen. Wenn die Stadt auf seine Bürger baut, also bürgerschaftliches Bauen zur kommunalen Angelegenheit macht, entsteht eine vitale Stadt der Nachbarschaften. Mannheim sollte die Chance zu einer sozialorientierten Quartiersentwicklung nutzen und den Mut auch für Pilotprojekte aufbringen, die dann Möglichkeitsräume aufzeigen und auf die gesamte Region ausstrahlen.

Gerd Kuhn, Universität Stuttgart, arbeitet im Forschungsbereich Architektur und Wohnen mit den Schwerpunkten Sozialorientierter Wohnungsbau und Baugemeinschaften.
Er arbeitete in der Fachwerkstatt zum Wohnbauprogramm der Stadt Mannheim mit.

Rahmenplan Spinelli



Nachbarschaft und mehr

„Im WohnWerk wollen wir in freundschaftlicher Nachbarschaft in eigenen Wohnungen wohnen und in gegenseitiger Unterstützung und Wertschätzung zusammen leben. Wir wollen Ersatzoma sein, unseren Suppentopf allen anbieten, uns beim Fahrradreparieren helfen, zusammen Klamotten nähen, gärtnern und uns die Zeitung teilen. Bei uns kann man sehen, wie Wohnen und Leben in Zukunft aussehen könnten, wenn die tradierten Strukturen nicht mehr tragfähig sind. Im neuen Quartier Spinelli wollen wir Möglichkeiten für Begegnungen schaffen und soziale und kulturelle Angebote machen. Man kann auch ein Büro bei uns mieten und uns auf unserer Hausbank antreffen. So wollen wir die Entwicklung einer lebendigen Nachbarschaft fördern."

Valentina Ingmanns ist Mitglied im WohnWerk-Mannheim, einer Genossenschaft mit dem Ziel des gemeinschaftlichen Wohnens.

Rahmenplan Spinelli

Rahmenplan Spinelli

5.1
PLANUNGSRECHTLICHES VERFAHREN

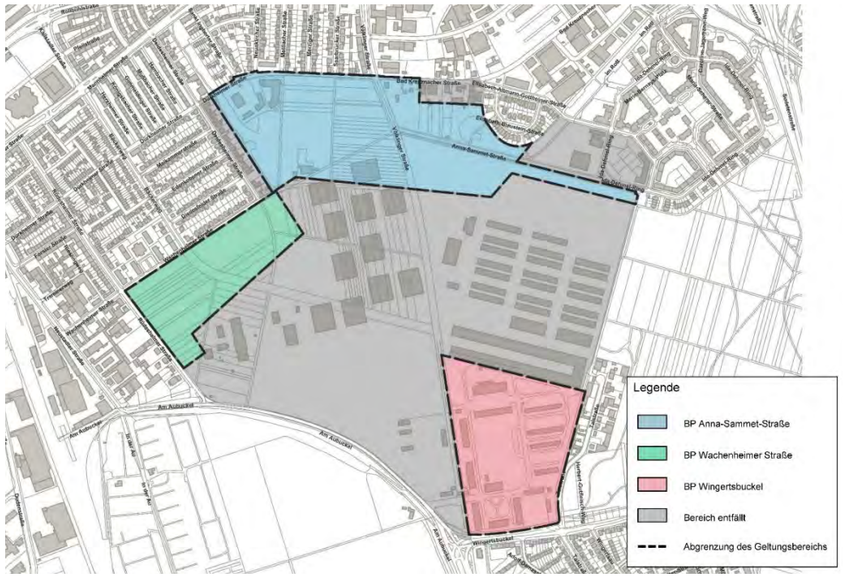
Für die Realisierung der Planungen ist vorgesehen, die grundlegenden Voraussetzungen hinsichtlich Grunderwerb und Abbruch bis Ende 2020 zu schaffen. Wesentliche Teile der Fläche sollen bereits Mitte 2019 freigeräumt sein.

Das Bauleitplanverfahren, das bereits im Jahr 2015 mit dem Aufstellungsbeschluss für das gesamte Plangebiet begonnen hat, soll im Jahr 2020 abgeschlossen sein. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach den §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB erfolgte bereits ab Frühjahr 2017.

Aufgrund der Größe des Plangebiets und der unterschiedlichen inhaltlichen und zeitlichen Entwicklung des Gesamtareals ist geplant, hierfür drei Teil-Bebauungspläne zu erstellen. Gleichzeitig ist ein integriertes Vorgehen und Denken im Sinne abgestimmter Planungsprozesse notwendig, um ein funktionierendes, neues Stadtquartier zu schaffen.

Nach dem Beschluss des Gemeinderats über den Rahmenplan Spinelli werden im kommenden Jahr die notwendigen Gutachten sowie ein Entwurf der Teil-Bebauungspläne erarbeitet. Die Billigungsbeschlüsse sind für das Frühjahr 2020 geplant.

Die bauliche Entwicklung des neuen Quartiers ist mit den Entwicklungen der Freiraumplanung für den Grünzug Nordost synchronisiert. Parallel zu den baulichen Maßnahmen für den Grünzug im Bereich Spinelli wird im Jahr 2020 der erste Bauabschnitt der Wohnbebauung begonnen. Bis zum Jahr 2023 sollen sowohl erster Bauabschnitt, Grünzug Nordost und das Kerngebiet der Bundesgartenschau realisiert sein. Weitere Bauabschnitte werden in 2024 und den darauffolgenden Jahren realisiert.



Übersicht der geplanten Teil-Bebauungspläne (Anna-Sammet-Straße, Wachenheimer Straße, Wingertsbuckel)

Rahmenplan Spinelli

Themen: Flächenerwerb, Freizug und Freiräumung

2018/2019	Flächenerwerb Spinelli
Sommer 2019	Freiräumung (westlicher Teil)
Dezember 2019	Freizug Flüchtlinge
Bauleitplanverfahren	
Frühjahr 2020	Billigungsbeschlüsse
Herbst 2020	Satzungsbeschlüsse
Bauliche Umsetzung	
Beginn 2020	Bau Grünzug Nordost (Bereich Spinelli)
Beginn 2020	1. Bauabschnitt Käfertal Süd
bis April 2023	Fertigstellung 1. Bauabschnitt
ab 2024	Umsetzung weiterer Bauabschnitte
Bundesgartenschau	
April 2023	Eröffnung Bundesgartenschau

Familiengerechte und bezahlbare Wohnungen für Feudenheim

„Die GBG wird im Rahmen der Entwicklung auf Spinelli die Möglichkeit nutzen, in Feudenheim nach vielen Jahren wieder eine Wohnsiedlung für den eigenen Bestand errichten zu können und somit ihrem Auftrag als Vermieter von bezahlbarem, nachhaltigem, familiengerechtem Wohnraum auch in diesem Stadtteil nachkommen zu können. Wir sehen dieses Projekt in direktem Zusammenhang zur in unmittelbarer Nähe gelegenen Aubuckel-Siedlung aus dem Jahre 1956, die seinerzeit Modell-, ja Vorbildcharakter für sozialen Wohnungsbau über die Grenzen Mannheims hinaus hatte und zurzeit von der GBG in größerem Umfang für die Zukunft fit gemacht wird. Ziel soll sein, die Bebauung auf Spinelli mit der geplanten Mischung aus ortsbildprägenden, sanierten Kasernenbestandsbauten und neuen Gebäuden als eine Struktur zu entwickeln, die den GBG-Bestand der Aubuckel-Siedlung ergänzt und sich als eigenständiges Quartier am Rande Feudenheims und des BUGA-Geländes etabliert."

Karl-Heinz Frings ist Geschäftsführer der GBG – Mannheimer Wohnungsbaugesellschaft mbH.

5.2
BAULICHE UMSETZUNG UND ERSTER BAUABSCHNITT

Die bauliche Umsetzung im Entwicklungsbereich Käfertal Süd/Im Rott erfolgt voraussichtlich bis zum Jahr 2030 in drei Bauabschnitten. Von besonderer Bedeutung ist dabei die Definition der ersten Bauphase, da diese zum Profil und zur Markenbildung des Quartiers maßgeblich beiträgt. Für die Zusammenarbeit mit Investoren und Realisierern sowie die Akzeptanz und Vermarktung der Wohnungen ist es wichtig, klare Identitäten der einzelnen neuen Quartiere herauszuarbeiten. Das Profil Spinellis muss sich vom Projekt Franklin unterscheiden, um die Vielfalt des zeitgleich entstehenden Wohnangebots zu erhöhen und eine Konkurrenz beider Standorte auszuschließen.

Die sukzessive Entwicklung muss in städtebaulich sinnvollen Einheiten erfolgen. Die Schaffung von Nachbarschaften mit gemeinsam zu nutzenden Flächen und Höfen ist dabei von großer Bedeutung. Auf diese Weise können von Anfang an soziale Netzwerke entstehen, die vor allem zu Beginn der Aufsiedelung den Wohnpionieren zugutekommen, die aufgrund der anfangs noch nicht komplett vorhandenen Infrastrukturen Improvisationskreativität beweisen können.

Die in direkter Nachbarschaft auf dem Areal Spinelli für das Jahr 2023 geplante Bundesgartenschau hat zu der Entscheidung geführt, die erste Bauphase in das Ausstellungskonzept zu integrieren und Themen zu entwickeln, die sowohl im Freiraum als auch im Städtebau relevant sind. Der erste Bauabschnitt dient als Referenz für die nachfolgenden Bauabschnitte. 2023 sollen im Kontext der Bundesgartenschau und als eines von vier Mannheimer Projekten der IBA Heidelberg modellhafte Wohnprojekte und der Quartiersplatz als Zentrum der neuen Nachbarschaft vorgestellt werden. An dieser Stelle wird auch der Eingangsbereich der Bundesgartenschau liegen, so dass viele Besucher die neuen Bauten als Teil des Gesamtkonzepts Spinelli wahrnehmen können. Weiterhin liegen hier die Hauptverbindung zum OEG-Bahnhof und zur B38 für Gartenschaubesucher und die Bewohner des neuen Quartiers.

Erster Bauabschnitt

Bis zur Eröffnung der Bundesgartenschau im April 2023 sollen rund ein Drittel der Wohneinheiten entlang der Völklinger Straße und rund um den zukünftigen Quartiersplatz errichtet werden. Darüber hinaus sind in dieser Phase die Grundschule, eine Kindertagesstätte sowie ein Nahversorger in einem Wohn- und Geschäftshaus am zentralen Quartiersplatz geplant. Diese für das Quartier wesentlichen Bausteine tragen zur Identität des Quartiers bei. Im Rahmen der Bundesgartenschau werden zeitgleich die Grünflächen und Freiräume sowie die Parkpromenade gestaltet. Zusammen mit den Wohnungen wird bis 2023 ein erstes Stück Nachbarschaft entstehen, das zukunftsrelevante Themen greifbar macht, die dem Ausstellungsformat Bundesgartenschau 2023 gerecht und einem breiten Publikum präsentiert werden.

Die Inszenierung erfolgt entlang des historischen Völklinger Wegs, der als verbindende Achse zwischen Käfertal und Feudenheim das Motto der Bundesgartenschau „Mannheim verbindet" erlebbar macht. Stationen auf dieser Route sind der neue Quartiersplatz samt themenbezogener Bebauung, die Parkschale mit ihren vielfältigen Angeboten für Freizeit, Spiel und Bewegung, die umgestaltete U-Halle im Zentrum des „Klimaparks" und der von Studierenden der TU Kaiserslautern gemeinsam mit Geflüchteten in Holzbauweise gestaltete Pavillon für Rückzug und Gemeinschaft.

Die in der ersten Bauphase errichteten Neubauten repräsentieren die Idee des Quartiers in ihrer ganzen baulichen Vielfalt, setzen eine Messlatte für das Konversionsprojekt als Ganzes und markieren Spinelli als ein neues Quartier, das sich trotz gelungener Arrondierung nach dem Motto „Stadt weiterbauen" erkennbar vom Bestehenden absetzt. Hierfür wird auf Partnerschaften mit engagierten Realisierern gesetzt, die mit ambitionierten und innovativen Projekten zur Entwicklung eines deutlich wahrnehmbaren Profils des Quartiers in Bezug auf gemeinschaftliches Leben und Nachhaltigkeit beitragen.

Der erste Bauabschnitt steht vor allem auch für exemplarische Next-Practice-Projekte. Ein wichtiger Aspekt hierbei sind die Ideen und Zielvorgaben des Rahmenplans in Bezug auf die Ziele „Ressourcengerechtigkeit" und „Multicodiertheit". Dabei werden die unterschiedlichen Themenstellungen und Anforderungsprofile im Städtebau und im Freiraum überlagert und fließen in unterschiedliche Projekte ein.



Bauphase 1 mit Abgrenzung Bundesgartenschau (Freiraum und Städtebau)

Spinelli als eines von vier Kooperationsprojekten mit der IBA Heidelberg

Bereits ab dem ersten Bauabschnitt beteiligt sich die Stadt Mannheim mit dem Konversionsprojekt Spinelli an der dritten Phase der Internationalen Bauausstellung Heidelberg, die bis 2022 läuft. Diese Kooperation trägt nicht nur zur überregionalen Kommunikation und Stadtentwicklung in der Region bei. Die Teilnahme erlaubt es auch, das Projekt Spinelli in einem größeren Rahmen zu präsentieren und zu reflektieren. Dabei sichert die IBA Heidelberg dem Projekt zusätzliches öffentliches Interesse, hohe Besucherzahlen und eine gesteigerte mediale Aufmerksamkeit. Die erste Bauphase wird diesen Moment als Rückenwind und Startpunkt nutzen, um in den folgenden Bauphasen das Projekt auf hohem Niveau weiterzuführen und auszubauen.

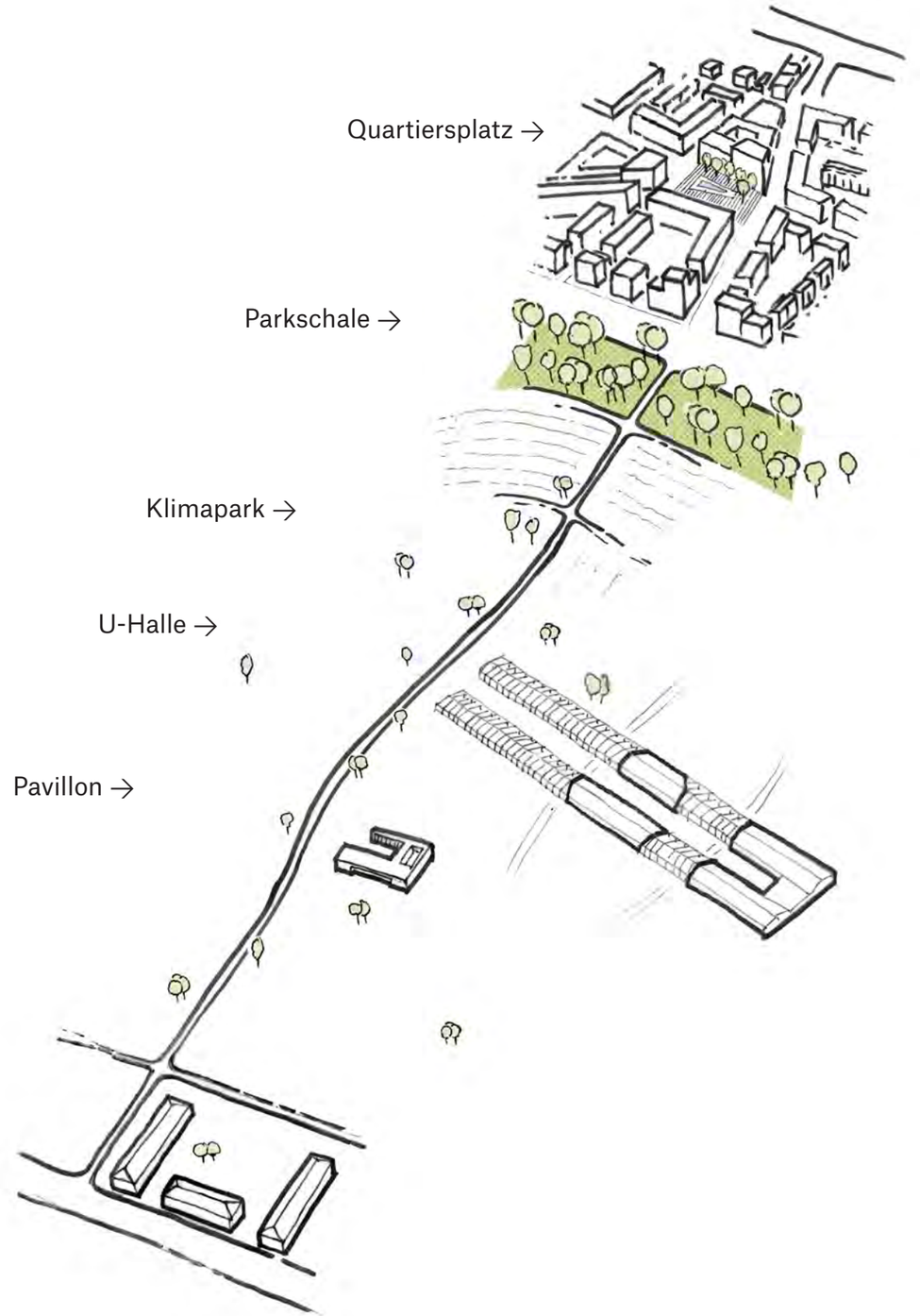
Die Bundesgartenschau als Motor der Stadtentwicklung

Gartenschauen betreiben Stadtentwicklung über inszenierte Ereignisse. Dabei berührt der Garten eine Ursehnsucht der Menschen. Grün ist ein besonders zugängliches, sinnliches, sozusagen barrierefreies und inklusives Thema. Gartenschauen sind inzwischen ein komplexes Instrument integrierter Stadtentwicklung. Das Fest ist Mittel zum Zweck, auch wenn es den Charme des Instruments ausmacht und die Aufmerksamkeit auf sich zieht. In der Kommunikation wird zunehmend das, was vor Ort bleibt, wichtig.

In den Anfangsjahren war das anders. Da sprach man vor allem von einer „Gärtnerolympiade" – der Gartenbau zeigte in einer Leistungsschau, was er kann. Mittlerweile hat sich Grün demokratisiert: Wir wollen auf die Wiese gehen, picknicken, spielen und im Freien etwas erleben. Gartenschauen sind Festivals, die ein halbes Jahr lang den Abschluss umfänglicher städtebaulicher Entwicklungsmaßnahmen feiern und Perspektiven auf eine langfristige Folgeentwicklung eröffnen. Es geht um Wohnqualität, intelligente Verkehrskonzepte, Tourismus, die Qualifizierung von Standorten und um die Aktivierung von Bürgersinn.

Die Erwartungshaltung der Besucher ist mittlerweile auch eine andere geworden. Das wissen wir aus Befragungen. Sie wollen natürlich ein florales Erlebnis. Aber sie verstehen auch, dass es nicht reicht, einen Blumenteppich auszurollen, der im Anschluss zerschreddert wird. Unsere Besucher schätzen durchaus gestaltete Landschaft, die Kunst des Einsetzens von Stauden und Gehölzen, von Bäumen und Sträuchern. Man erwartet vor allem Aufenthaltsqualität, Orte, an denen man gerne ist und isst, wo gespielt werden und wo man kontemplativ sein kann, mit kulturellen und künstlerischen Interventionen – die Kunst ist, diese Atmosphäre zu schaffen und sie langfristig zu erhalten.

Jochen Sandner ist Geschäftsführer der Deutschen Bundesgartenschau-Gesellschaft. Als Servicegesellschaft organisiert die DBG zusammen mit der Bundesgartenschau Mannheim 2023 gGmbH die Gartenschau auf Spinelli im Jahr 2023.



Die neue Völklinger Achse







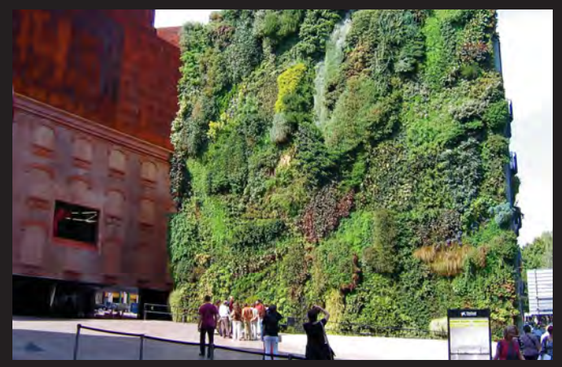


















Rahmenplan Spinelli

Rahmenplan Spinelli

6.0 QUALITÄTSSICHERUNG FÜR DAS MODELLQUARTIER

Rahmenplan Spinelli

6.0
QUALITÄTSSICHERUNG FÜR DAS MODELLQUARTIER

Rahmenpläne zählen zu den informellen Planungsinstrumenten und haben damit zunächst nur verwaltungsintern eine direkte Bindungswirkung. Ihre Abstraktionsebene ist noch hoch – und der Weg bis zur tatsächlichen Realisierung dementsprechend weit. Um die im Rahmenplan enthaltenen Planungsziele und -qualitäten über die weiteren Konkretisierungsschritte zu sichern, bedarf es einer kontinuierlichen Qualitätssicherung und einer Erhöhung der Verbindlichkeit.

Hierzu dient die verbindliche Bauleitplanung, die die Bodennutzungen detailliert bestimmt. Darüber hinaus können weitere öffentlich-rechtliche Instrumente ebenso zum Einsatz kommen wie privatrechtliche. So schaffen beispielsweise städtebauliche Verträge ergänzende Steuerungsmöglichkeiten. Im Bereich privatrechtlicher Regelungen spielen insbesondere die Regelungen in Grundstückskaufverträgen eine wichtige Rolle bei der Qualitätssicherung.

Städtebaulicher Vertrag

Parallel zur Schaffung von Baurechten schließen Gemeinden mit privaten Investoren häufig städtebauliche Verträge auf Basis von § 11 BauGB ab. Klassische Inhalte dieser Verträge sind unter anderem Folgekostenregelungen. Dabei werden dem Investor die durch seine Planung verursachten (Folge-)Kosten für die Erschließung oder die notwendige soziale Infrastruktur, beispielsweise Kitas, übertragen. Gleichzeitig können in den Verträgen Qualitätskriterien für die Realisierung für dem Investor übertragene Bauaufgaben wie etwa die Herstellung der Erschließungsanlagen definiert werden.

Zur Qualitätssicherung können auch stadtplanerische Ziele über städtebauliche Verträge gesichert werden. In sogenannten Zielbindungsverträgen können beispielsweise baukulturelle und (gestalterische) Belange oder die Sicherung des Erwerbs angemessenen Wohnraums durch einkommensschwächere Bevölkerungsgruppen, wie sie in Mannheim durch die Quotenregelung vorgegeben sind, vereinbart werden.

Städtebauliche Verträge werden auch mit Tochtergesellschaften der Stadt geschlossen, um so die Inhalte städtischer Beschlüsse für diese Gesellschaften verbindlich zu machen.

In diesem Sinne schließt die Stadt Mannheim städtebauliche Verträge mit der MWSP als Entwicklungsträger der Konversionsflächen ab und sichert darüber Qualitäten ab.

Expertengremium

Eine Herausforderung bei der Entwicklung großer Baugebiete liegt darin, dass ein komplett fertiger städtebaulicher Entwurf erst sehr spät vorliegt. Bei einer Vielzahl von Investoren und Einzelinteressen fallen die jeweiligen Realisierungszeiträume und damit verbunden der Konkretisierungsgrade ihrer Planung zeitlich auseinander. Weiterhin kommen während des laufenden Planungsprozesses Investoren hinzu oder treten zurück, so dass fortlaufend neue Impulse in die Planung eingebracht werden. Dadurch verändert sich der städtebauliche Entwurf und damit die Basis für den Bebauungsplan kontinuierlich.

Bei großen Flächenentwicklungen, in deren Rahmen Grundstücke an eine Vielzahl von Investoren veräußert werden, hat sich deshalb die Errichtung eines Expertengremiums zur Qualitätssicherung bewährt, das den Planungs- und Umsetzungsprozess über alle Entwicklungsstufen begleitet. Das Gremium achtet auf die Einhaltung der städtischen Planungsziele und -vorgaben, vermittelt zwischen den Beteiligten, konkretisiert nach und nach auch den städtebaulichen Entwurf und spiegelt die Ergebnisse dieser Prozesse zurück in die Planung. Die Abstimmung mit dem Expertengremium erfolgt bis zur Einreichung eines Baugesuchs durch einen Investor. Durch das Expertengremium können Inhalte in der Planung fixiert werden, die im Bebauungsplan mangels Rechtsgrundlage nicht festgesetzt werden können.

Rechtliche Verbindlichkeit erhält das Expertengremium durch eine Kombination aus städtebaulichem Vertrag und Grundstückskaufvertrag: Die Stadt Mannheim verpflichtet den Entwicklungsträger – bei den Konversionsflächen ist dies die MWSP – per städtebaulichem Vertrag zur Installation des Expertengremiums; über die Besetzung wird im Einvernehmen bestimmt. Der Entwicklungsträger gibt die Verpflichtung zur Abstimmung seiner Planung an die Investoren durch den Grundstückskaufvertrag weiter.

Konzeptvergabe

Konzeptvergaben zur Grundstücksvergabe sind ein bewährtes Instrument für Kommunen, um lebendige, gemischte Quartiere in hoher städtebaulicher und architektonischer Qualität zu entwickeln und dabei monotone, einheitliche Baustrukturen zu verhindern.

Für städtische Wohnbaugrundstücken hat der Gemeinderat der Stadt Mannheim eine Richtlinie zur Vergabe nach Konzeptqualität beschlossen. Im Rahmen von Konzeptvergaben werden Grundstücke nicht zum Höchstpreis, sondern zum jeweiligen Bodenrichtwert bzw. Bodenwert/Verkehrswert veräußert.

In einem Wettbewerbsverfahren fällt die Vergabeentscheidung nach der Qualität des Konzepts unter Berücksichtigung der drei Themenschwerpunkte „Nutzungskonzept" (z. B. unterschiedliche Wohnformen, preisgünstiger Mietwohnraum, soziale und gewerbliche Angebote), „Städtebau/Architektur" und „Ökologie/Freiraum".

Nicht die Höhe des Kaufpreisangebots, sondern die Qualität des eingereichten Konzepts ist für die Vergabe entscheidend. Die inhaltliche Ausgestaltung der Themenschwerpunkte für die jeweils zu vergebenden Grundstücke wird in einer fachbereichsübergreifenden Kooperation der zuständigen Stellen erarbeitet. Dieses Verfahren bietet der Stadt weitreichende Möglichkeiten zur Qualitätssicherung und Erreichung der Planungsziele.

Konversion – Chancen für die Stadt

„Die Revitalisierung einer Konversionsfläche und die Ausrichtung einer Bundesgartenschau sind – jedes Projekt für sich – große städtebauliche Chancen für eine Stadt. In der Kombination bilden Spinelli und Bundesgartenschau 2023 ein Leuchtturmprojekt für Mannheim und über die Metropolregion hinaus. Erwartungshaltung und Anspruch sind zu Recht entsprechend groß, weshalb planungsbegleitende interdisziplinäre Werkstätten mit externer Moderation zur Abstimmung und Ausformulierung der Planungsinhalte und zur weiteren Qualitätssicherung auch nach den Wettbewerben sinnvoll sind. Schließlich geht es um Lebens- und Erlebnisqualität für Bürgerinnen und Bürger, Besucherinnen und Besucher durch ein überzeugendes und bedarfsgerechtes Weiterbauen der Stadt und um ihre Vernetzung mit gestalteter Landschaft."

Wolfgang Riehle, Freier Architekt BDA, Freier Stadtplaner, Riehle + Assoziierte GmbH+Co. KG, nahm an Runden Tischen zu Spinelli teil.

Rahmenplan Spinelli

Wettbewerbe

Um für eine konkrete Planungsaufgabe den besten Entwurf zu finden, sind konkurrierende Verfahren (insbesondere Wettbewerbe nach der Richtlinie für Planungswettbewerbe) ein bewährtes Mittel. Für die gestellte Aufgabe werden anders als in einer Direktvergabe alternative Vorschläge entwickelt, die den unterschiedlichen Anforderungen hinsichtlich Städtebau, Gestaltung, Wirtschaftlichkeit, Funktionalität sowie Umweltverträglichkeit und Kriterien der Nachhaltigkeit gerecht werden müssen. Die Beurteilung der eingereichten Entwürfe sowie die Auswahl der Preisträger erfolgt durch ein mehrheitlich fachlich besetztes Preisgericht.

Im Unterschied zum reinen Wettbewerb ist das Investorenauswahlverfahren darauf ausgerichtet, nicht nur den besten Entwurf, sondern zugleich einen Käufer für das zu entwickelnde Baugrundstück zu finden. Dies kann auf Grundlage eines Festpreises oder durch die Abgabe eines Höchstpreises erfolgen. Im Rahmen eines solchen Wettbewerbs wird auch die Eignung der Bewerber geprüft und anhand der geforderten Eignungsnachweise und der geltenden Bewerbungsbedingungen festgestellt, ob diese über die geforderte wirtschaftliche und finanzielle sowie die geforderte technische und berufliche Leistungsfähigkeit verfügen und zur Teilnahme am Investorenauswahlverfahren zugelassen werden.

Gestaltungshandbuch

Gestaltungshandbücher haben in erster Linie beratende Funktionen und dienen als Kommunikations- und Vermittlungsinstrument, um den privaten Investoren und Bauherren die städtebaulichen und freiraumplanerischen Gestaltungsideen näher zu bringen. Sie formulieren klare Gestaltungsspielregeln für den öffentlichen und privaten Raum, um so langfristig ein attraktives Gesamterscheinungsbild des Quartiers zu sichern.

Die Inhalte von Gestaltungshandbüchern beziehen sich neben allgemeinen Gestaltungsregeln auf die konkrete Ausformung von baulichen Details wie beispielsweise Fassadenmaterialien, Dachformen und -farben oder Fensterformaten und Vordächern. Sie stellen zumeist eine Konkretisierungen der parallel zu erarbeitenden, örtlichen Bauvorschriften dar, die als kommunale Satzung verabschiedet werden, deren Regelungsinhalte jedoch gesetzlich begrenzt sind und daher zumeist eine geringere Inhaltstiefe als Gestaltungshandbücher aufweisen.

Rechtliche Verbindlichkeit erlangen Gestaltungshandbücher durch ihre Aufnahme in den Grundstückskaufverträgen. Damit sind die Grundstückskäufer auch im Falle von Weiterveräußerungen an die Vorgaben des Gestaltungshandbuchs gebunden.

Instrumente der Qualitätssicherung

Konzeptverfahren für die Grundstücksvergabe sind ein hervorragendes Instrument für Kommunen, um lebendige, gemischte Quartiere in hoher städtebaulicher und architektonischer Qualität zu entwickeln und dabei monotone, einheitliche Baustrukturen zu verhindern. Bei den Konzeptverfahren wird nicht nach Höchstpreis vergeben, sondern nach dem besten Konzept. Konzept bedeutet für uns Baukultur, aber eben nicht nur.

So haben wir als Entwicklungsgesellschaft für die Entstehung und Umsetzung des Franklin-Areals ein Zertifikat entwickelt. Mit dem Zertifikat haben wir für alle Interessenten transparent und nachvollziehbar die Qualitätskriterien für das Quartier dargestellt. Es beinhaltet die Dimensionen soziale Durchmischung, Inklusion, Freiraum und Urbanität, Energie und Mobilität, sowie die eben genannten Architektur und Städtebau. Damit wird sichergestellt, dass Monostrukturen und Überangebote verhindert werden oder wichtige Funktionen unberücksichtigt bleiben.

Für die Beurteilung der Planungen bedarf es eines Gremiums, im Unterschied zu einem beratenden Gestaltungsbeirat, das aus Fachleuten mit unterschiedlichen Kompetenzen zusammengesetzt wird und den Prozess dauerhaft begleitet.

Das Gremium, in Franklin Beraterkreis genannt, verpflichtet sich den Zielen der vier Weißbücher aus der Bürgerbeteiligung, des Rahmenplans und der strategischen Ausrichtung der Stadt Mannheim und garantiert, dass das Quartier in diesem Sinne entwickelt wird und langfristig einen Mehrwert für die Stadt generiert. Es formuliert Defizite, zeigt Möglichkeiten auf, kann Gestaltungskriterien dynamisch weiterentwickeln, Empfehlungen aussprechen und so durch Kommunikation Baukultur fördern. Zusätzlich ist für Spinelli das vom Gemeinderat beschlossene 12-Punkte-Programm zum Wohnen in den Gesamtkontext aufzunehmen.

Erfreulich zeigt sich in der jüngeren Vergangenheit, dass Investoren bereit sind, neben klassischen Auswahlverfahren unseren Weg mitzugehen, da dieser ihnen unter anderem die Qualität der Nachbarbebauung und damit einen Mehrwert für die eigene Immobilie gewährleistet. So werden Planer, Entwicklungsgesellschaft, Verwaltung und Investoren durch gemeinsames Handeln zur Stärkung des Selbstverständnisses des Gesamtquartiers und Herstellung von Zusammenhängen des großen Ganzen zu Partnern bei der gemeinsamen Zielerreichung einer einzigartigen Gebietsidentität.

Achim Judt ist Geschäftsführer der MWS Projektentwicklungsgesellschaft mbH, Mannheim.

Rahmenplan Spinelli

Rahmenplan Spinelli

7.0
BEITRAGENDE, AKTEURE UND PARTNER

Beteiligte Fachreferate und Gesellschaften:

Federführend:

Dezernat IV, Bauen, Planen, Verkehr und Sport
Fachbereich Stadtplanung: Projektgruppe Konversion

Dezernat OB

Dezernat I, Finanzen, Beteiligungsvermögen, IT, Sicherheit und Ordnung

Dezernat II, Wirtschaft, Arbeit, Soziales, Kultur

Dezernat III, Bildung, Jugend, Gesundheit

Dezernat V, Bürgerservice, Umwelt, technische Betriebe
Fachbereich Grünflächen und Umwelt

Bundesgartenschau Mannheim 2023 gGmbH

GBG – Mannheimer Wohnungsbaugesellschaft

MWS Projektentwicklungsgesellschaft mbH (MWSP)

Städtebauliches Konzept:

Studio Wessendorf, Berlin

Freiraumplanung Grünzug:

RMP Stephan Lenzen Landschaftsarchitekten, Bonn

Mobilitätskonzept:

AS+P Albert Speer + Partner GmbH, Frankfurt am Main

Forschungspartner Klimaökologie und Energie:

Karlsruher Institut für Technologie (KIT), Institut für Regionalwissenschaft (IfR), Institut für Angewandte Geowissenschaften (AGW), Institut für Geographie und Geoökologie (IfGG), Hochschule für Technik Stuttgart (HFT), Projekt i_city Intelligente Stadt

Hochschule für Technik Stuttgart

KIT Karlsruher Institut für Technologie

Expertinnen und Experten in Fachwerkstätten und Bürgerveranstaltungen:

Dr. Nicolas Albrecht-Bindseil, Geschäftsführender Gesellschafter der Innovatio Beratung und Projektentwicklung
Klaus-Jürgen Ammer, Dezernat IV, Leiter Projektgruppe Konversion
Waltraud Ankenbach, Valentina Ingmanns, Karin Vogel, WohnWerk-Mannheim, Genossenschaft
Kirsten Batzler, Projektleiterin Bundesgartenschau Mannheim 2023 gGmbH
Günter Bergmann, umBAU² Turley/Mietshäuser Syndikat, Mannheim
Dennis Beyer, Geschäftsführender Vorstand des ESWiD Evangelischer Bundesverband für Immobilienwesen in Wissenschaft und Praxis e.V. Berlin
Wolfgang Biller, Dezernat II, Fachbereich Kultur, Stadt Mannheim
Georg Bock, Dezernat IV, Projektgruppe Konversion
Dr. Denise Böhnke, KIT, Institut für Geologie und Geoökologie
Ingrid Bohnert, Stellvertretender Vorstand Mannheimer Seniorenrat
Edzard Brahms, Realace, Berlin
Jens Bräutigam, Geschäftsführer Wohnbau GmbH, Bonn
Sabrina Braun, Dezernat III, Bildung, Jugend, Gesundheit, Jugendhilfeplanung
Mirka Brüggemann, Dezernat III, Bildung, Jugend, Gesundheit, Jugendhilfeplanung
Elena Dellasega, Realace GmbH Berlin
Michael Dinter, AS+P Albert Speer + Partner GmbH, Frankfurt am Main
Johanna Doepner, Dezernat IV, Projektgruppe Konversion, Stadt Mannheim
Alexander Döring, Geschäftsführer ANUNDO Wohnen & Service, Heidelberg
Dr. Michael Düpmann, Vorstand VR Bank Rhein-Neckar eG, Mannheim
Tatjana Dürr, Dezernat IV, Referentin für Baukultur, Stadt Mannheim
Elke Campioni, Arbeitsgemeinschaft Barrierefreiheit, Mannheim
Klaus Elliger, Dezernat IV, Fachbereichsleitung Stadtplanung
Carolin Erven, AS+P Albert Speer + Partner GmbH, Frankfurt am Main
Barbara Ettinger-Brinckmann, Präsidentin Bundesarchitektenkammer, ANP Architektur- und Planungsgesellschaft mbH, Kassel
Christel Faller, Dezernat III, Bildung, Jugend, Gesundheit, Kinder- und Jugendbetreuung, Stadt Mannheim
Andreas Foidl, Belius GmbH, Berlin
Karlheinz Frings, GBG – Mannheimer Wohnungsbaugesellschaft mbH
Marius Gantert und Urs Kumberger, Teleinternetcafé Architektur und Urbanismus, Berlin
Daphne Hadjiandreou-Boll, Fachbereich Arbeit und Soziales, Flüchtlingshilfekoordinatorin, Stadt Mannheim
Philip Haggeney, RMP Stephan Lenzen Landschaftsarchitekten, Mannheim
Anja Hilpert, Dezernat III, Fachbereich Bildung, Jugend und Gesundheit
Peter Hinterkörner, Projektmanager Städtebau, Wien 3420 aspern development AG
Karin Hopfner, HfT Stuttgart, Projekt i_City Intelligente Stadt
Gerd Hüttmann, Allgemeiner Deutscher Fahrrad Club e.V. (ADFC) Baden-Württemberg
Achim Judt, MWS Projektentwicklungsgesellschaft mbH (MWSP), Mannheim
Arnold Jung, Dezernat IV, Fachbereich Stadtplanung, Stadterneuerung und Wohnen
Margit Gerstner, Dezernat III, Bildung, Jugend, Gesundheit, Jugendhilfeplanung, Stadt Mannheim
Pinar Karacinar-Gehweiler, Dezernat IV, Projektgruppe Konversion, Stadt Mannheim
Prof. Dr. phil. Rainer Kilb, Theorie und Praxis der Sozialen Arbeit, Hochschule Mannheim
Arno Knöbl, Dezernat IV, Fachbereich Stadtplanung, Stadterneuerung und Wohnen
Wulf Kramer, Yalla Yalla! – studio für change, Mannheim
Barbara Kraus, Gemeindereferentin für die Seelsorgeeinheit Mannheim, Katholische Kirche St. Hildegard Käfertal Süd
Marius Kreft, studio wessendorf, Berlin
Carina Krey, Radius Plus Architektur I Baubiologie, Heidelberg
Prof. Stefan Krötsch, Hochschule Konstanz, Lehrgebiet Baukonstruktion und Entwerfen
Dr.-Ing. Alexander Kuhn, Geschäftsführer MVV Regioplan GmbH, Mannheim
Dr. phil. Gerd Kuhn, Institut Wohnen und Entwerfen, Universität Stuttgart
Manfred Kühne, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Berlin
Daniel Kunz, Pfarrer, Katholische Kirche St. Hildegard Käfertal Süd, Mannheim
Joachim Kurkowski, ehemaliger Vorstand Ludwig-Frank Genossenschaft eG, Mannheim
Susanne Metz, Leiterin des Amtes für Landesplanung und Stadtentwicklung, Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen Hamburg
Stephan Lenzen, RMP Stephan Lenzen Landschaftsarchitekten, Bonn

Prof. Markus Neppl, Fakultät für Architektur, Fachgebiet Stadtquartiersplanung, Karlsruher Institut für Technologie (KIT)
Thomas Niemuth, Geschäftsführer der Wohnungsbaugesellschaft Rebien mbH, Hamburg
Prof. Dr. Stefan Norra, KIT, Institut für Angewandte Geowissenschaften
Prof. Ralf Pasel, Technische Universität Berlin, Institut für Architektur, Entwerfen und Baukonstruktion
Claudia Peschen, Deutsche Bundesgartenschau-Gesellschaft mbH
Dr. Dirk Pietruschka, HFT Stuttgart, Projekt i_City Intelligente Stadt
Prof. Martin Prominski, Universität Hannover, Fachgebiet Entwerfen urbaner Landschaften
Prof. Gero Quasten, Hochschule Mainz, Fachbereich Entwerfen und energieoptimiertes Bauen
Uwe Raffloer, MWS Projektentwicklungsgesellschaft mbH (MWSP), Mannheim
Markus Rebmann, VCD – der ökologische Verkehrsclub e.V., Ortsgruppe Mannheim-Neckarau
Regina Reich, Dezernat IV, Referentin Bauen, Planen, Stadt Mannheim
Felix Reiter, Vertreter Baugruppen Mannheim, Reiter Architekten, Mannheim
Wolfgang Riehle, Riehle + Assoziierte GmbH+Co. KG, Reutlingen
Jens Rinne, Vertreter 13hafreiheit (F13 Turley Gmbh), Mietshäuser Syndikat, Mannheim
Silke Ruppenthal, Dezernat IV, Fachbereich Bau- und Immobilienmanagement
Michael Sachs, Staatsrat a.D., ehemaliger Vorstand/Geschäftsführer SAGA/GWG, Hamburg
Stefan Salewski, Stadtjugendring Mannheim e.V.
Inge Schäfer, Dezernat IV, Fachbereich Stadtplanung, Stadt Mannheim
Anke Schmahl, GBG – Mannheimer Wohnungsbaugesellschaft mbH
Dr. Lea Schmitt, MWS Projektentwicklungsgesellschaft mbH (MWSP), Mannheim
Marion Schmitz-Stadtfeld, Nassauische Heimstätte, Fachbereich Integrierte Stadtentwicklung, Frankfurt am Main
Michael Schnellbach, Bundesgartenschau Mannheim 2023 gGmbH
Andreas Schöber, Umweltforum Mannheim (Bürgerveranstaltung)
Vertr.-Prof. Daniel Schönle, Universität Stuttgart, Städtebau-Institut, baubotanische Konzepte
Birgit Schreiber, Dezernat III, Kinderbeauftragte, Stadt Mannheim
Jan Schröder, AllesWirdGut Architektur ZT GmbH, Wien
Jennifer Seböck, MWS Projektentwicklungsgesellschaft mbH (MWSP), Mannheim
Manfred Shita, Stadtjugendring Mannheim e.V.
Jan Sichau, Stadtjugendring Mannheim e.V.
Prof. Christina Simon-Philipp, HfT Stuttgart, Projekt i_City Intelligente Stadt
Dieter Teynor, Dezernat III, Bildung, Jugend, Gesundheit, Gebäudewirtschaft
Jörg Trinemeier, 1. Vorsitzender TV 1880 Käfertal e.V., Mannheim
Dr. Artemis Tsoupas, Dezernat III, Bildung, Jugend, Gesundheit, städtische Einrichtungen
Erich Varnhagen, Sahle Baubetreuungsgesellschaft mbH, Greven
Prof. Dr. Joachim Vogt, KIT, Institut für Regionalwissenschaft
Arnt von Bodelschwingh, RegioKontext GmbH, Berlin
Dr. Oliver Weigel, Leiter des Referats Stadtentwicklungspolitik, Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat
Jens Weisener, Dezernat IV, Projektgruppe Konversion, Stadt Mannheim
Charlotte Werner und Christian Burgahn, Universität Mannheim, Institut für Sport
Jörg Wessendorf, studio wessendorf, Berlin
Alfred Woller, Dezernat III, Bildung, Jugend, Gesundheit, Jugendhilfeplanung, Stadt Mannheim
Bernhard Wondra, Bund Deutscher Architekten Baden-Württemberg
Cem Yalçınkaya, Stellvertretender Vorsitzender Migrationsbeirat Mannheim

---

Konzept, Realisation und Moderation Fachwerkstätten/Bürgerveranstaltungen am 7. Oktober 2017 und 21. April 2018
Sally Below, sbca, Berlin
Mitwirkung Thema Wohnen: Arnt von Bodelschwingh, Lena Abstiens, RegioKontext GmbH, Berlin



Projektgruppe Konversion

Impressum:

Auftraggeber:
Stadt Mannheim
Fachbereich 61.0 Stadtplanung
Projektgruppe Konversion
Leiter: Klaus-Jürgen Ammer

Konzept, Redaktionsleitung:
Fachbereich Stadtplanung,
Projektgruppe Konversion:
Jens Weisener (Projektleiter),
Sally Below, sbca

Redaktion und Texte:
Klaus-Jürgen Ammer, Georg Bock,
Johanna Doepner, Pinar Karacinar-Gehweiler;
Mitwirkung: Julia Deißler, Jennifer Weinert
Fachbereich Stadtplanung, Stadterneuerung
und Wohnen: Arno Knöbl

Gestaltung:
Drei meiner Kollegen – Büro für Gestaltung

Lektorat:
Claudia Kühne, Petra Leitner

Druck:
NINO Druck

Auflage:
500 Exemplare

© 2018

Bildnachweise

Fotografien:
Umschlag Innenseite vorn, S. 6/7, 12/13, 20/21, 30/31, 50/51, 60/61, 91, 99, 144/145, 154/155, 160/161, Umschlag Innenseite hinten: Daniel Lukac // S. 8: MVV AG // S. 10: Alexander Gruber // S. 22/23, 49, 73, 126, 133, 135, 143: Andreas Henn // S. 28: Technische Universität Kaiserlautern, Yannick Wegner // S. 33: Thomas Tröster, Gerhard Heckmann // S. 36/37: Gerhard Heckmann // S. 122/123: Carpark, MoederscheimMoonen Architects, Fotos Bart van Hoek, Zutphen, Slim Parker Otto Woehr, Parkhaus am Noor, Eckernförde, AX Architekten // S. 165: Anna Logue

Bildcollage S. 80/81: Wohnsiedlungen in den Niederlanden und in Kopenhagen, Fotos Jens Weisener // Power to the People, StreetMonkeyArchitects, Foto Mattias Hamrén Photography, Upplands Väsby // MiKa MieterInneninitiative Karlsruhe eG, Karlsruhe // WagnisArt, bogevischs büro, Foto David Ried, München // Folie, Divine, Farshid Moussavi Architects, Foto Paul Phung, Montpellier // Funenpark, Landlab, Foto Anne ten Ham, Amsterdam // Homerun Turley, Foto Jens Weisener

Bildcollage S. 152/153: Oko House, Penda, Toronto // Arava Vidor Center, Foto Viva Sarah Press, Israel // Oas1s forest neighborhood, Raimond de Hullu, ©Caters News Agency, Niederlande // Paris Smart City 2050 Green Towers, vincent callebaut architectures // Tower Flower, Edouard Francois, Paris // Ecocapsule®, Tomas Zacek, Bratislava // Grüner Bunker, Feldstraße, Interpol Studios, Hamburg // CaixaForum Gallery, Madrid // Spreefeld, Berlin // Platanenkubus, Nagold, Ferdinand Ludwig, Daniel Schönle // Nha Trang house, VTN lead

Die Verfasser dieses Rahmenplans haben nach bestem Wissen die Urheber und Bildrechteinhaber der abgebildeten Gebäude und Fotografien ermittelt.

Pläne und Visualisierungen:
S. 15, 140: Jens Weisener // S. 17, 18, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 67, 78, 79, 82, 83, 84, 85, 86, 89, 90, 97 unten, 98 oben, 105, 129, 146, 149: studio wessendorf // S. 24 RMP Stephan Lenzen Landschaftsarchitekten // S. 25 Drei meiner Kollegen – Büro für Gestaltung // S. 34/35: Drei meiner Kollegen – Büro für Gestaltung // S. 38/39: Franziska Ruflair // S. 62: Drei meiner Kollegen – Büro für Gestaltung // S. 70: Drei meiner Kollegen – Büro für Gestaltung, nach Prof. Bernd Heins // S. 74, 75, 76, 77, 88, 94, 96, 131, 151: Yalla Yalla! – studio for change // S. 93: RMP Stephan Lenzen Landschaftsarchitekten // S. 95: RMP Stephan Lenzen Landschaftsarchitekten // S. 97: RMP Stephan Lenzen Landschaftsarchitekten // S. 98 unten: RMP Stephan Lenzen Landschaftsarchitekten // S. 103: Fachbereich 61 // S. 108: Stockholm Resilience Centre // S. 110, 111, 113: HFT Stuttgart // S. 119, 121, 124: AS+P Albert Speer + Partner

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird im vorliegenden Rahmenplan die Sprachform des generischen Maskulinums angewendet. Es wird an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass die Verwendung der männlichen Form geschlechtsunabhängig verstanden werden soll.



