

Quartiershandbuch

Das vorliegende Quartiershandbuch dient als Leitfaden für die weitere Projektentwicklung. Es veranschaulicht sämtliche Bausteine des Entwicklungsprozesses – vom Blick auf die Historie über den aktuellen Planungsstand bis hin zum Ausblick auf die bis dato größte innerstädtische Quartiersentwicklung in der Geschichte Schwetzingens.



URBAN. KREATIV. NACHHALTIG.



SCHWETZINGER HÖFE

QUARTIERSHANDBUCH. /

Herausgeber

EPPLE

 Stadt
Schwetzingen

INHALT. /

	Grußwort – Oberbürgermeister Dr. René Pörtl	8
	Grußwort – Andreas Epple und Dr. Thomas Grimann	10
	Mitglieder des Gemeinderats	12
	Organisationsstruktur Schwetzinger Höfe	14
01. / EIN NEUES QUARTIER ENTSTEHT	Schwetzingen: ein besonderer Ort mit Geschichte	18
	Pfandler-Areal: von der Emailletank-Produktion zum neuen Quartier	20
	Projektentwicklung im Dialog mit allen Beteiligten	26
	Wolfgang Riehle: Über die Methodik einer ungewöhnlichen Projektentwicklung	32
	Schwetzinger Höfe: Urban – Kreativ – Nachhaltig	34
	Ein Zuhause für alle Generationen	36
02. / STÄDTEBAU UND ARCHITEKTUR	Masterplan	40
	Städtebauliches Konzept	
	Masterplan	42
	Umsetzung und Fortschreibung – 1. Bauabschnitt	52
	Freianlagenkonzept	
	Grundzüge und Leitideen	56
	Freianlagenplanung – 1. Bauabschnitt	58
	Gestaltungsleitfaden	
	Leitlinien der Gestaltung: Vielfalt und Einheit	60
	Umsetzung und Weiterentwicklung – 1. Bauabschnitt	68
	Bilger Fellmeth: Haus I, II, III und V	70
	Kuehn Malvezzi: Haus IV	82
	Florian Krieger: Haus VI und VII	86

03. /ENERGIEKONZEPT,
KLIMASCHUTZ, RECYCLING

Energiekonzept	92
Klimaschutz / Umweltschutz	98
Recycling und Ressourcenschonung	100

04. /ERSCHLIESSUNG, VERKEHR,
MOBILITÄT

Äußere Anbindung	
Straßenverkehr – Herausforderung	104
Fußgänger- und Radwegenetz	106
ÖPNV	107
Innere Erschließung des Quartiers	
Erschließungssystem – Öffentliche Verkehrsflächen	108
Ruhender Verkehr – Parkraumkonzept	109
Müllkonzeption und Paketstationen	110
Alternative Mobilitätsangebote – Mobility Hubs	111

05. /KUNSTINPSIERIERTE
QUARTIERSENTWICKLUNG

Kunst und Kreativität in den Schwetzinger Höfen – Ort der Inspiration	114
Wecker	116
Periskop	118
Lobby und Vorplatz	120
Die neue Kunstmitte	122
Meilensteine	124
Impressum	126

OBERBÜRGERMEISTER DR. RENÉ PÖLTL. /



„Schwetzinger Urbanität“ ist ein Begriff, der von mir während der Entwicklung des künftigen Wohnquartiers auf dem Areal der ehemaligen Firma Pfaudler geprägt wurde. Was verbindet sich für mich mit diesem Begriff? Zunächst einmal die Schaffung neuen, so dringend benötigten Wohnraums in Schwetzingen. Es ist ein Glücksfall für unsere Stadt, dass wir in der Lage sind, mit der Firma EPPLE GmbH aus Heidelberg im Herzen unserer Stadt neuen Wohnraum schaffen zu können. Mit der Firma Pfaudler haben wir an diesem Standort ein Schwetzinger Traditionsunternehmen verloren, mit der Firma Epple schaffen wir dort einen neuen Lebens- und Wohnort. Durch die Attraktivität unserer Stadt mit ihrer besonders hohen Lebensqualität, kurzen Wegen und einer umfassenden Infrastruktur inmitten der Kurpfalz besteht eine sehr hohe Nachfrage nach Wohnraum, die wir aktuell nicht mehr befriedigen können. Das Wohnquartier auf dem Pfaudler-Areal bietet hierfür die perfekte Lösung.

Aus der Schwetzinger Urbanität folgt für mich aber noch viel mehr. Sie bedeutet den Mut zur Nachverdichtung mit urbaner Wohndichte, sie bringt zeitgemäße Architektur ohne Uniformität mit sich, sie bringt Menschen aus allen Bereichen unserer Gesellschaft zusammen, sie ver-

langt moderne Mobilitätskonzepte, sie vergisst die sozialen Bezüge unserer Stadt nicht, sie gibt Kreativität, Kunst und Kultur ihren Raum, sie bedingt Grün und Erholung in der Stadt, sie implementiert Nachhaltigkeit, Klima- und Umweltschutz, sie stellt Bezüge zur Geschichte unserer Stadt und zum historischen Industriestandort her. Das neue Wohngebiet im Pfaudler-Areal soll aber vor allem ein Ort der Heimat, der Lebensfreude, der Lebensqualität, des Miteinanders und ein Lebensort und Treffpunkt der Generationen werden.

Um diese Ziele zu erreichen, haben wir von Anfang an versucht, die Menschen und Interessengruppen in unserer Stadt in den Entwicklungsprozess mit einzubeziehen und die Suche nach guten Lösungen gemeinsam zu gestalten. Ich habe es als alles andere als selbstverständlich empfunden, dass Geschäftsführer Andreas Epple, seine Mitarbeiter*innen und sein Projektteam von Anfang an diesen Weg mit uns gegangen sind. Es gab intensive Arbeitssitzungen mit Gemeinderat, Verwaltung, Interessengruppierungen, Fachleuten, und Informations- und Beteiligungstermine mit der Bürgerschaft.

Ich glaube, dass wir trotz aller Herausforderungen und zwingender Vorgaben eines solchen Großprojekts mit dieser breit angelegten Partizipation sehr gute Ergebnisse erzielen konnten. Vielen Dank an alle Menschen, die sich dabei eingebracht und auf diesem Weg das Projekt voran gebracht haben.

Ich wünsche unserem zukunftsweisenden Wohnprojekt alles Gute, eine gute weitere Umsetzungs- und Bauphase und am Ende vor allem viele glückliche Menschen, die dort leben, arbeiten und eine Gemeinschaft bilden werden – im Herzen unserer Stadt, mitten im Leben und in der Kurpfalz. Möge dieses Projekt nur das Beste unserer Stadt bewirken.

Herzliche Grüße
Ihr

Oberbürgermeister
Dr. René Pörtl

ANDREAS EPPLE UND DR. THOMAS GRIMANN. /



Wenn die robusten Emaille-Stahl tanks weichen, anstelle der Werksmitarbeitenden Kinder, Paare, Familien oder Großeltern auf den grünen Parkflächen verweilen und die großen Montagehallen durch ein neues Zuhause für Jung und Alt ersetzt werden, dann haben wir gemeinsam Geschichte geschrieben. Dann haben wir gemeinsam das ehemalige Pfaudler-Areal zu neuem Leben erweckt!

Wir – dazu zählt allen voran die Stadtverwaltung sowie der Rat der Schwetzingen, denen unser herzlichster Dank gilt! Ohne das tiefe Vertrauen in unsere Zusammenarbeit wäre ein derartiges Großprojekt nicht denkbar. Nicht zuletzt aufgrund der wertschätzenden und zeitintensiven Kooperationsbereitschaft seitens der Stadtverantwortlichen, der Amtsmitarbeitenden sowie der städtischen Gremien konnten wir gemeinsam die identitätsstiftenden Leitlinien der Projektentwicklung festlegen – und so ein selbstbewusstes Stadtquartier entwickeln, das vom starken Charakter Schwetzingens getragen wird. Für das uns entgegengebrachte Vertrauen, den Zuspruch und die gegenseitige Wertschätzung möchten wir an dieser Stelle unsere tiefe Dankbarkeit aussprechen.

Wir – das sind alle Projektbeteiligte und Planenden, die seit Beginn unseres interdisziplinären Entwicklungsverfahrens Überdurchschnittliches

leisten. Denn der Erfolg unserer gemeinschaftlichen Vision, der Realisierung der Schwetzingen Höfe, wird von der Energie und Dynamik vieler Menschen getragen. Allen Mitwirkenden, im Hinter- sowie Vordergrund, im Kleinen und im Großen, sei von Herzen Danke gesagt – für den beispielhaften Einsatz und das transparente Miteinander, das die Schwetzingen Höfe mit all ihren Facetten entstehen lässt.

Wir – das sind die Teams von EPPLE und CONCEPTAPLAN. Als etablierte Projektentwickler aus Heidelberg bzw. Dossenheim verbindet uns nicht nur die Leidenschaft für unsere schöne Heimatregion, sondern auch eine langjährige, erfolgreiche Zusammenarbeit. Dass wir als ein Projektteam Großes erschaffen können, haben wir bereits bei zahlreichen Gemeinschaftsprojekten bewiesen. Auf dem ehemaligen Gelände der Waggonfabrik Fuchs in Heidelberg-Rohrbach ist es gelungen, den industriell geprägten Charakter des Grundstücks in das neue Quartier zu integrieren. Dieses mehrfach ausgezeichnete *Quartier am Turm* wurde 2010 fertiggestellt – und ist heute ein lebendiger Stadtteil im Stadtteil, der mit rund 600 Wohneinheiten ein Zuhause für fast 2.000 Menschen bietet.

Aus tiefer Überzeugung arbeiten wir für die Vision, auch auf dem Pfaudler-Areal in Schwetzingen eine solche Erfolgsgeschichte zu schreiben – eine neue Geschichte, die nicht nur Wohnraum im Herzen der Stadt schafft, sondern in der Menschen eine neue und unverwechselbare Heimat finden. Eine Geschichte, die Raum für Nachbarschaft und Urbanität, Kultur und Kreativität eröffnet. Die nachhaltigen Anforderungen gerecht wird, zeitgemäße ökologische Konzepte verfolgt und kluge Antworten auf die drängenden Fragen unserer Zeit bereithält.

Die Umnutzung des Pfaudler-Areals wird als die bislang größte Quartiersentwicklung in die Schwetzingen Geschichtsbücher eingehen. Dass wir – EPPLE und CONCEPTAPLAN – diese außerordentliche Chance gemeinsam mit der Schwetzingen Stadtverwaltung und dem Gemeinderat, der Bürgerschaft und unserem Team aus vielfach preisgekrönten Planenden verwirklichen dürfen, erfüllt uns mit großer Freude. Es ist uns ein Auftrag und eine Ehre, bei der Entwicklung dieses innerstädtisch und historisch so bedeutungsvollen Grundstücks im Sinne der Schwetzingen Stadtgesellschaft zu wirken. Mit Stolz stehen wir hinter der faszinierenden Vision, die wir gemeinsam erschaffen haben!

Voller Vorfreude möchten wir Ihnen nun im Rahmen dieses Quartiershandbuchs einen Einblick in diesen intensiven Entwicklungsprozess der Schwetzingen Höfe schenken – und Ihnen zugleich einen Vorgeschmack auf die Schwetzingen Höfe geben. Lassen Sie uns ein neues Kapitel in der für Schwetzingen aufschlagen.

Viel Freude beim Lesen!

Andreas Epple
Geschäftsführer EPPLE GmbH

Dr. Thomas Grimann
Geschäftsführer CONCEPTAPLAN GmbH

MITGLIEDER DES GEMEINDERATS. /

Welche Ziele und Herausforderungen birgt die Entwicklung der Schwetzingener Höfe für die Stadtgesellschaft?

CARSTEN PETZOLD. /
Schwetzingener Freie Wähler



Ein neuer Stadtteil mit Zukunft entsteht. Von der Industriebrache zum Wohnen der Zukunft. Ein Quartier mit hoher Qualität, basierend auf dem bisherigen Masterplanprozess von Stadtrat, Verwaltung und Planer. Der erste „Baggerbiss“ in der Pfaudlerstraße war sozusagen der Startschuss für das Entstehen eines Quartiers, dem eine beispielhafte Bürgerbeteiligung zu Grunde liegt. Wir Schwetzingener Freie Wähler wünschen allen Beteiligten ein gutes Gelingen und vor allem: bezahlbaren Wohnraum.

PROF. JOSEF WALCH. /
Bündnis 90/Grünen



Unser Ziel für das Pfaudler-Areal ist eine lebendige, klimagerechte Quartiersentwicklung nach dem Schwammstadt-Prinzip, die bezahlbaren Wohnraum schafft. Barrierefreies und behindertengerechtes Wohnen, Räume für die Kultur, hohe ästhetische Ansprüche der Architektur mit Fassadenbegrünung, dazu optimaler Lärmschutz – das kann für Schwetzingen zukunftsweisend sein. Dabei ist Bürgerbeteiligung die Basis, um Ökologie, Ökonomie und Soziales in Einklang zu bringen.

SARINA KOLB. /
CDU



Mit der Entwicklung des Pfaudler-Areals entsteht gerade etwas Großes in unserer wunderbaren Stadt. Urban, ökologisch und architektonisch anspruchsvoll, ein Miteinander der Generationen – genau so soll es werden. Als CDU-Fraktion begleiten wir diesen Prozess von Beginn an. Wichtig ist uns dabei vor allem die soziale Durchmischung, verschiedene Platzangebote und Preisgestaltungen für Familien und Singles, damit Wohnen in Schwetzingen für jeden möglich ist. Ein lebendiges Quartier, auf das wir uns sehr freuen.

ROBIN PITSCH. /
SPD



Beim größten Einzelwohnbauprojekt gilt es, vor allem auch wohnbaupolitisch verantwortungsvoll zu handeln, auch – aber nicht nur – seitens der Stadt, damit Wohnen für Normalverdiener in jeder Lebenssituation bezahlbar bleibt – auch in Schwetzingen. Moderne Mobilität, Energiekonzepte, lebendige Architektur und die gesunde soziale Mischung prägen – nicht nur bei Pfaudler – die positive Qualität im Wohnquartier, das die ganze Gesellschaft im Kleinen abbilden soll.

DR. CHRISTIAN LORENTZ. /
FDP



Schwetzingen zieht Menschen an, so auch Sie! Aufgrund der Lage gibt es leider wenige Freiflächen, auf denen attraktiver Wohnraum geschaffen werden kann. Umso mehr freuen wir uns, mitten in unserer lebendigen Stadt ein historisches Industriegelände umnutzen zu können. Moderne Gebäudetechnik macht dieses Quartier fit für die Zukunft. Spannende Architektur sowie sparsame Flächennutzung schaffen Raum für Wohnen, Spielen, Arbeiten und Entspannen.

HAYDAR SAHIN. /
Aktive Bürger Schwetzingen



Schallschutz, grüne Lunge und bezahlbarer Wohnraum sind kein Widerspruch. Es sind die Richtlinien zur sozialgerechten Bodennutzung (SoBoN) des BBauG einzuhalten. Die Grundsätze des sozialen Wohnungsbaus sind durch städtebauliche Verträge zu erfüllen. Die Bebauung ist an Förderrichtlinien von Land und Bund auszurichten. Die städtebauliche Lärmfibel ist strikt anzuwenden. Fördermittel vom Land und Bund sind vor Einsatz städtischer Mittel einzusetzen.

WERNER ZIEGER. /
Die Linke



Mir persönlich liegen die Zusagen von Andreas Epple und Oberbürgermeister Dr. René Pörtl im persönlichem Gespräch am Herzen. Die Wohneinheiten sollen nicht nur barrierefrei, sondern behindertengerecht ausgestattet werden. Mehr Raum in den Bädern oder Küchen sowie Türdurchgangsbreite von 90 cm. Die Gastronomie im Stadtquartier soll ein „Inklusives Café“ erhalten, wo auch Menschen mit Behinderung beschäftigt werden sollen.

Über Herausforderungen und Herzenangelegenheiten: Die Mitglieder des Schwetzingener Gemeinderats über die Quartiersentwicklung auf dem ehemaligen Pfaudler-Areal.

ORGANISATIONSSTRUKTUR SCHWETZINGER HÖFE

Das Quartiershandbuch über die Schwetzingen Höfe ist das Kompendium der gemeinsamen Überlegungen des Projektentwicklers EPPLE und der Stadt Schwetzingen. Die Ergebnisse dieser Arbeit münden in einen städtebaulichen Vertrag sowie in die Aufstellung eines Bebauungsplanes. Nach dem Abschluss des Bebauungsplanverfahrens sollen die neuen Beschlussfassungen in ein Quartiershandbuch 2.0 einfließen und somit den Prozess abschließend dokumentieren und manifestieren.

STEUERUNGSKREIS

OBERBÜRGERMEISTER

1. BÜRGERMEISTER

EPPLE PROJEKT KURPFALZ GMBH,
GESCHÄFTSFÜHRUNG



LENKUNGSKREIS

1. BÜRGERMEISTER

EPPLE PROJEKT KURPFALZ GMBH,
PROJEKTLEITUNG

SCHWETZINGER WOHNUNGSBAU GESELLSCHAFT,
GESCHÄFTSFÜHRUNG



PROJEKTEBENE

ARBEITSKREISE:

KOMMUNALE FACHÄMTER

EPPLE PROJEKT KURPFALZ GMBH,
PROJEKTLEITUNG/OPERATIVE EBENE

FACHPLANENDE, ARCHITEKTEN,
GUTACHTER

- MOBILITÄT UND KLIMA IM QUARTIER
- BAUGENEHMIGUNGSVERFAHREN
- BEBAUUNGSPLAN
- STÄDTEBAULICHE VERTRÄGE



Eine starke Identität: Was macht die Schwetzinger Höfe aus, welchen Charakter tragen sie und wie wurden diese Überlegungen in die Festsetzungen des Masterplans überführt? Kapitel 01 gibt Ihnen Aufschluss darüber.

01. / EIN NEUES QUARTIER ENTSTEHT

Urban, kreativ, nachhaltig – auf dem ehemaligen Industriegelände der Pfaudler Werke entsteht inmitten von Schwetzingen ein neues Quartier, das im Rahmen einer dialogischen Projektentwicklung in enger Abstimmung mit der Stadtverwaltung Schwetzingen entwickelt wurde. Ein Zuhause für alle Generationen, sozial durchmischt, mit kulturellem und kreativem Angebot, lebendig und modern.

SCHWETZINGEN: EIN BESONDERER ORT MIT GESCHICHTE. /

Inmitten der Metropolregion Rhein-Neckar, zwischen Heidelberg und Mannheim gelegen, zählt die baden-württembergische Gemeinde knapp 22.000 Einwohner. Gemeinsam mit den Nachbargemeinden Oftersheim und Plankstadt leben in dem Mittelzentrum rund 44.500 Menschen. Für die wirtschaftliche Anziehungskraft einerseits und die hohe Lebens- und Freizeitqualität andererseits ist Schwetzingen bis weit über die Region hinaus bekannt – als lebendiger Wohnort, attraktiver Unternehmensstandort und beliebtes Ausflugsziel.

Schwetzingen profitiert von der Nähe zu großen Arbeitgebern in der Region und den infrastrukturellen Gegebenheiten. Zumeist kleine und mittelständische Unternehmen bilden das wirtschaftliche Fundament. Geprägt vom barocken Stadtbild – allen voran der im 18. Jahrhundert errichteten Sommerresidenz, die mitsamt Schlossgarten dem französischen Vorbild nachempfunden ist –, zieht das besondere Flair jährlich rund 750.000 Besucherinnen und Besucher in seinen Bann. Auch die Schwetzinger SWR-Festspiele finden weit über die Stadtgrenzen hinaus Anklang.

EINE STADT MIT CHARAKTER.

Um das Schlossensemble historisch aufleben zu lassen, ließ die Stadt Schwetzingen den Schlossplatz als verkehrsberuhigten Begegnungsraum neu gestalten. Im Jahr 2016 wurde die Umsetzung – und damit die Vollendung der gesamten barocken Stadtanlage – mit dem Staatspreis Baukultur Baden-Württemberg ausgezeichnet.

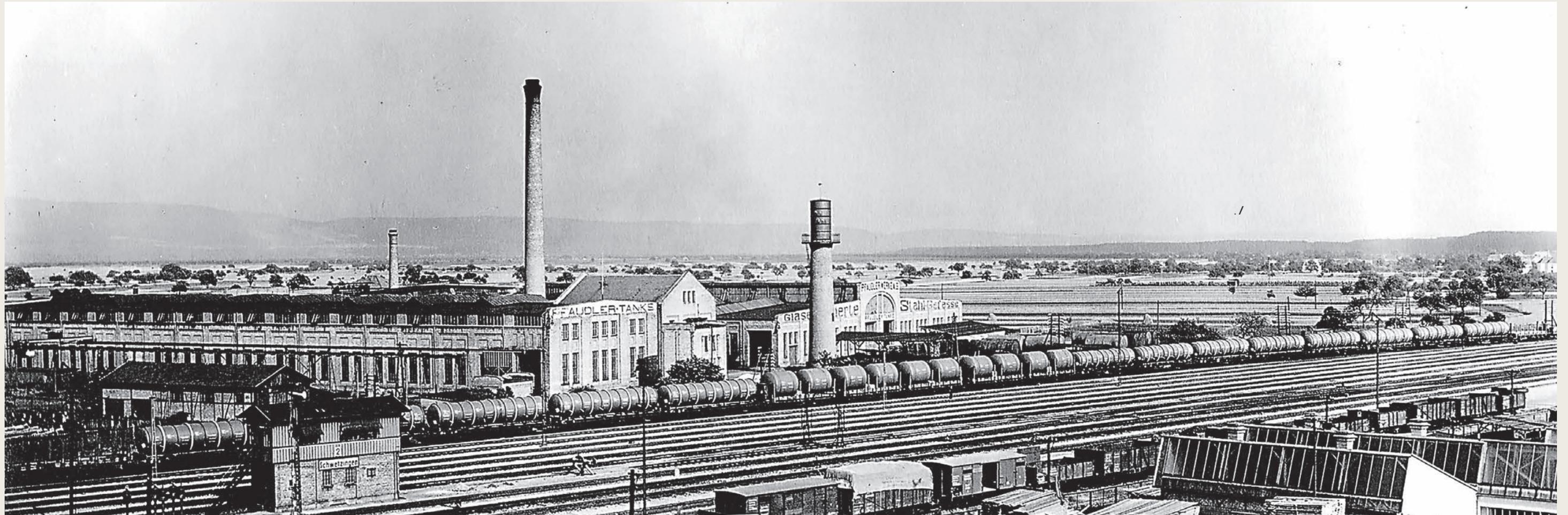
Stadt und Land -
Schwetzingen vereint
beides.

Neben dem pfälzischen Kurfürsten Carl-Theodor, der im 18. Jahrhundert den Aufbau der Stadt entscheidend prägte, und dem Landschaftsplaner Nicolas de Pigage, der den französischen Teil des Schlossgartens gestaltete, wird Schwetzingen oftmals mit Karl Drais, dem Erfinder des Ur-Fahrrads, in Verbindung gebracht. Mit seiner Laufmaschine war er Anfang des 19. Jahrhunderts erstmals unterwegs – und fuhr erfolgreich von Mannheim nach Schwetzingen.

Auch die Verbundenheit zum Spargel, der einst den kurfürstlichen Tafeln vorbehalten war, rührt aus dem 19. Jahrhundert. Zu Beginn des Frühlings kommt man auf den Wochenmärkten in der Innenstadt, in den Hinterhöfen der Altstadt oder auf den umliegenden Höfen nicht an dem frisch geernteten Gemüse vorbei.



**PFAUDLER-AREAL:
VON DER EMAILLETANK-PRODUKTION
ZUM NEUEN STADTQUARTIER. /**



1907 bis 2017: Nach
über 100 Jahren endet
die Pfaudler-Ära.

Die Historie der Pfaudler Werke in Schwetzingen geht auf das Jahr 1907 zurück. Nachdem sich in Rhein-Neckar bereits einige Bierbrauereien angesiedelt hatten, fiel Anfang des 20. Jahrhunderts die Wahl der neuen Pfaudlerschen Fabrikationsstätte auf die Stadt Schwetzingen. Hier

wurden emaillierte Stahltanks, die vor allem in der Lebensmittelindustrie sowie im chemischen und pharmazeutischen Bereich Anwendung finden, produziert. In den 1990er Jahren zählte der Pfaudler-Standort rund 400 Mitarbeiter und war damit größter privater Arbeitgeber der Stadt.

2017 fiel die Entscheidung, den alten Produktionshallen aufgrund überholter Prozess- und Ablaufstrukturen den Rücken zu kehren. Das war zugleich der Startschuss, das Gelände als Schwetzingen Stadtquartier neu zu denken und zu beleben.



Nachdem der Großteil der Industriegebäude dem Zweiten Weltkrieg zum Opfer gefallen ist, wurden die Hallen in den 1950er Jahren neu errichtet.



In die Jahre gekommen: Die imposanten Montagehallen der Pfaudler Werke waren technisch überholt – und der Grund, einen neuen, hoch technologisierten Produktionsstandort im rund 20 km entfernten Waghäusel zu entwickeln.

HERAUSFORDERUNGEN EINER URBANEN LAGE.

Sowohl die Größe des Geländes als auch die zentrale Lage in fußläufiger Nähe zur Innenstadt und zum Residenzschloss sowie zum Bahnhof bieten sehr gute Voraussetzungen für die Entwicklung eines hochwertigen Quartiers im Sinne einer nutzungsdurchmischten „Stadt der kurzen Wege“ – wenngleich nicht ohne Herausforderungen aufgrund der benachbarten Bahntrasse sowie der Südtangente (mehr zu dieser Thematik im Kapitel 3).

Der geplante Mix aus Eigentumswohnungen und – teilweise auch geförderten – Mietwohnungen führt zu einem vielfältig gemischten Quartier, einem Zuhause für Menschen aller Generationen. Ob Singles, Paare oder Familien, ob aus Schwetzingen stammend oder zugezogen, für sie alle entsteht hier neuer Wohnraum. Nach Fertigstellung können hier bis zu 10 Prozent der Schwetzingener Bevölkerung einen neuen Wohnort finden.

Die innerstädtische Lage: ein großer Mehrwert für die künftige Bewohnerschaft.



Sie alle profitieren davon, dass sich in unmittelbarer Umgebung Supermärkte, Bildungseinrichtungen sowie das Freizeitbad bellamar befinden. Familien finden zudem im 2. Bauabschnitt eine Quartierskita und die Kunst-Werkstatt vor, in der Kunst und Kreativität ihrer Kinder gefördert werden. Darüber hinaus gibt es für Kinder und Jugendliche Spiel- und Aufenthaltsmöglichkeiten. Die barrierefreien Zugangsmöglichkeiten zu den Wohnungen machen das neue Quartier auch zur Heimat für die Generation 55+.

Damit eine gute Nachbarschaft entsteht, sind vielfältige Gemeinschaftsflächen geplant: halb-öffentlich in den Quartiershöfen, öffentlich im großzügigen Park in der Quartiersmitte oder auf der Spielstraße. Auch die Kunst-Werkstatt mit dem Platz um das ehemalige Pigmentwerk sowie der Entréeplatz am Quartierseingang sind Orte der Begegnung.

Rund 6,7 Hektar – die Schwetzingener Höfe erstrecken sich über eine beachtliche Grundstücksfläche von über neun Fußballfeldern.



PROJEKTENTWICKLUNG IM DIALOG MIT ALLEN BETEILIGTEN. /

Um den Herausforderungen der Masterplanentwicklung, die sich aus den Eigenschaften des Standortes ergeben, adäquat zu begegnen, entschied sich der Projektentwickler EPPL, ein interdisziplinäres Workshop-Verfahren zu starten. Vollumfängliche Transparenz, planerischer Konsens und das frühzeitige Einbeziehen aller Projektbeteiligten – diesen Prinzipien folgte das interdisziplinäre Workshop-Verfahren. Vertreter des Gemeinderates und Verwaltung, Architekten und Sachverständige arbeiteten gemeinsam daran, eine hochwertige Neuentwicklung zu planen, die nicht auf ein konkurrierendes Verfahren zurückgeht, sondern das Ergebnis von Zusammenarbeit und gemeinsamer Diskussion ist.

Bereits frühzeitig einigte man sich gemeinsam mit den städtischen Vertretern, Wolfgang Riehle in den Prozess der Masterplan-Erarbeitung einzubeziehen. Als ehemaliges Vorstandsmitglied der Bundesarchitektenkammer und Entscheidungsorgan in sämtlichen Wettbewerben und Preisgerichten kommt ihm die Rolle des neutralen Moderators zu.

Zeittafel mit den wichtigsten Daten der Entwicklung auf Seite 124/125.

Am Wettbewerb kreativer Köpfe nahmen drei renommierte Architekturbüros teil, die ihr Können bereits bei Projekten vergleichbarer Größenordnung unter Beweis gestellt haben. Einen Beitrag zur Entwicklung eines neuen Stadtquartiers zu leisten ist eine Chance, die sich auch für routinierte Architekten nicht alle Tage ergibt. Gleichwohl ist es keine Selbstverständlichkeit, dass sich Architektur- und Planungsbüros in einer so frühen Planungsphase zu Transparenz, Offenheit und gemeinsamer Verantwortung verpflichten.

„Mehr Köpfe für ein noch besseres Ergebnis – das Workshop-Verfahren dient als eine Form der Qualitätssteigerung und -sicherung!“

Wolfgang Riehle,
Architekt und Stadtplaner;
Ehrenpräsident der
baden-württembergischen
Architektenkammer

KUEHN MALVEZZI ASSOCIATES GMBH



Das **Büro Kuehn Malvezzi**, das auf über 20 Jahre Erfahrung zurückblickt, entwirft nicht nur mit viel Liebe zum Detail Quartiere wie den Villengarten in Stuttgart, sondern auch öffentliche Bauten wie Museen oder das House of One in Berlin.

Das 2005 gegründete **Architekturbüro Bilger Fellmeth** wurde 2012 mit dem Deutschen Bauherrenpreis ausgezeichnet. Das Frankfurter Architektenduo entwirft nachhaltig funktionierende Wohngebäude, die Nutzen und Ästhetik vereinen.

Seit 2003 nimmt sich das **Büro Florian Krieger** deutschlandweit komplexer Wohnungsbauten in unterschiedlichen Segmenten und Typologien an. Die städtebauliche Konzeption steht hierbei besonders im Fokus.

BILGER FELLMETH ARCHITEKTEN BDA



FLORIAN KRIEGER – ARCHITEKTUR UND STÄDTEBAU GMBH

EINE KOOPERATIVE PLANUNG.

Neben diversen Fachplanern aus den Bereichen Schall- und Naturschutz wurde bereits im ersten Planungsschritt das Workshop-Gremium um die Expertise des Gemeinderates und der Entscheidungsträger der Schwetzingener Stadtverwaltung – in Person des Oberbürgermeisters Dr. René Pörtl, des Ersten Bürgermeisters Matthias Steffan

sowie des Stadtbaumeisters Matthias Welle – erweitert. Als Sprachrohr der Schwetzingener Bürgerschaft zählten Vertreter des Gemeinderates zu den Workshop-Teilnehmenden. Auch die städtische Wirtschaftsförderung und das Schwetzingener Stadtarchiv beteiligten sich.

Als verbindendes Element für eine ganzheitliche Quartiersplanung wird ebenfalls auf die Landschaftsplanung großen Wert gelegt. Beauftragt wurde das Projektbüro Stadtlandschaft aus Kassel, das bereits die prämierten Freiräume im Heidelberger Quartier am Turm geplant hat. Das Anfang der 1990-er Jahre gegründete Büro leitet seine Planungen von den Besonderheiten eines Ortes ab – ein konzeptioneller Aspekt, der auch die Planungen für das Pfadler-Areal begleitet.

Um das neue Quartier zu einem unverwechselbaren Ort zu machen, wird der Transformationsprozess darüber hinaus von Künstlern begleitet. Auf Empfehlung der Staatssekretärin des Ministeriums für Wissenschaft, Forschung und Kunst Baden-Württemberg Petra Olschowski sind Georg Winter, Bildhauer und Professor an der Hochschule für Bildende Künste Saar, sowie das Stuttgarter Büro umschichten von Lukasz Lendzinski und Peter Weigand eingeladen, das „Gestern – Heute – Morgen“ kreativ zu verbinden (mehr dazu im Kapitel „Kunstinspirierte Projektentwicklung“) und die Identität des neuen Quartiers mitzugestalten.

Der industrielle Charakter des Bestands: von Beginn an Inspirationsquelle.



Beim ersten Workshop erhielten alle Teilnehmenden einen umfassenden Überblick über das Gesamtareal – baulich, historisch und ökologisch. Die drei Architekturbüros waren in dem transparenten und kooperativen Rahmen angehalten, erste Ideen und architektonische Vorstellungen zur Entwicklung des Grundstücks zu präsentieren. Mit dem Auftrag, ihre Neubebauung des Areals präziser auszuarbeiten, wurden die Architekten in eine zweite Bearbeitungsphase verabschiedet.

Die Präsentation ausgearbeiteter Konzepte sowie einer Leitidee zur Bebauung standen im Mittelpunkt der nächsten Workshop-Runde. Mithin ersten Bebauungsmodellen traten die Architekturbüros nun gegeneinander an und stellten sich dem Urteil des fachübergreifenden Plenums. Aus den gesamtheitlich qualitativ ansprechenden Arbeiten der drei Büros einigten sich die Stadtverwaltung, Vertreter des Schwetzingener Gemeinderates und der Projektentwickler auf den Masterplan-Entwurf des Büros Florian Krieger. Dies bildete den Abschluss des Workshop-Verfahrens und zugleich den Auftakt für die Entwicklung des ganzheitlichen Masterplans (mehr dazu im Kapitel Masterplan).

Im Dialog: Eigentümer, Architekten, Sachverständige, Stadtplaner, Künstler, Stadträte und Rathausverwaltung.



BÜRGERBETEILIGUNG – MENSCHEN UND IHRE IDEEN GEWINNEN.

Bereits Ende 2018 wurden die Schwetzinger Bürgerinnen und Bürger in die Planungen einbezogen. In einer Veranstaltung im Palais Hirsch konnten sie an sechs Thementischen ihre Anregungen zu den ersten Entwürfen einbringen. Daraufhin wurde das Verkehrskonzept neu entwickelt; so werden in der Spielstraße künftig Fußgänger und Radfahrer Vorrang vor dem Autoverkehr haben.

Festgelegt wurde auch, im ersten Bauabschnitt Photovoltaikanlagen auf den Dächern zu errichten und im KfW55-Standard zu bauen. Eine Kita wird im 2. Bauabschnitt geplant, auch ein Café wird angestrebt. Rund um die Kunst-Werkstatt und das Pigmenthaus werden Spiel- und Aufenthaltsflächen für Kinder und Jugendliche vorgesehen.

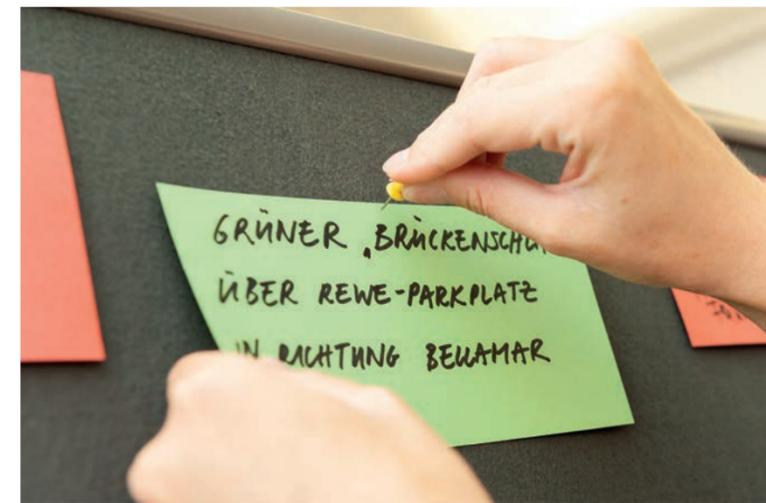


Auch der von vielen gewünschte Erinnerung an Pfaudler wird Rechnung getragen. So sichern die beauftragten Künstler Fundstücke auf dem früheren Industrieareal, die sie in ihre künftigen Arbeiten integrieren (siehe Kapitel „Kunstinspierte Entwicklung“).

Da die Corona-Pandemie auch vor dem Projekt keinen Halt machte, wurde das Ergebnis des überarbeiteten Masterplans im November 2020 bei einer digitalen Veranstaltung live aus dem Palais Hirsch vorgestellt. Mehr als 140 Bürgerinnen und Bürger nutzten das Angebot und nahmen online teil. Die Architekturbüros Florian Krieger, Kuehn Malvezzi, Bilger Fellmeth sowie das Projektbüro Stadtlandschaft, zugeschaltet aus Darmstadt, Berlin, Frankfurt und Kassel, präsentierten ihre Entwürfe und standen im Anschluss Rede und Antwort.

Andreas Epple und Oberbürgermeister Dr. René Pörtl sowie der Architekt Simon Fellmeth beantworteten vor der Kamera im Palais Hirsch die zahlreichen Fragen und konnten sich insgesamt über eine sehr positive Resonanz freuen: Der Masterplan, die Architekturvielfalt, die Wohn- und Raumkonzepte sowie der Zeithorizont für die Realisierung des 1. Bauabschnitts wurden von der Bürgerschaft positiv aufgenommen.

Aktive Beteiligung:
Im Rahmen der öffentlichen Bürgerveranstaltung waren die Schwetzinger aufgefordert, ihre Wünsche und Anregungen zu benennen.



ÜBER DIE METHODIK EINER UNGEWÖHNLICHEN PROJEKT-ENTWICKLUNG. /



Wolfgang Riehle
Architekt und Stadtplaner;
Moderator der Pfaudler-
Workshops und Vorsitzender
des EPPLE Gestaltungs-
beirats Rhein-Neckar

Selten ist die Summe der Anforderungen an eine nachhaltige Stadt- und Projektentwicklung so komplex wie beim Pfaudler-Areal: Umgeben von Straßen-, Schienen- und Gewerbelärm soll aus einem zentrumsnahen Industriegebiet ein attraktives Wohnquartier mit hoher Aufenthaltsqualität für die Schwetzingen Bürgererschaft entstehen. Ziel ist eine klimagerechte Stadtentwicklung, eine Konversion mit Identität und Geschichte, ein Flächenrecycling mit Mehrwert für die gesamte Stadt und ihren öffentlichen Raum.

EPPLE hat sich gemeinsam mit der Stadt Schwetzingen für ein transparentes Verfahren entschieden, das auf dem Weg zu einem neuen Baurecht mit Workshops begann, in einem Masterplanprozess seine Fortsetzung fand und sich mit Entwürfen mehrerer renommierter Architekten in Vielfalt konkretisierte.

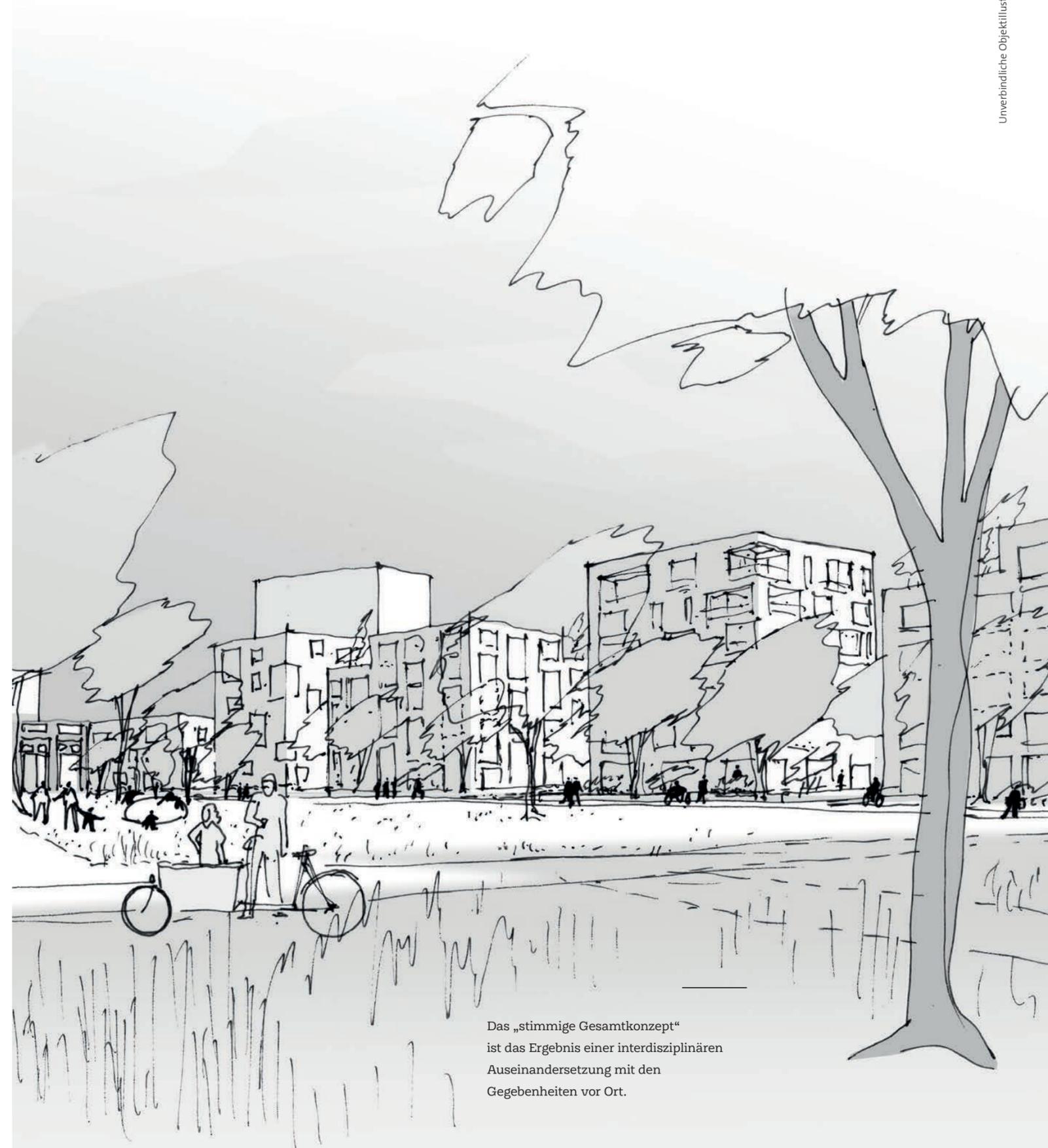
Im September 2017 starteten die Workshops im interdisziplinären Kreis von Vertretern der Stadtverwaltung, des Gemeinderats und des Investors mit Architekten, Landschaftsarchitekten, Fachingenieuren und Gutachtern. Es galt zunächst,

den Ort, seine Geschichte und die Rahmenbedingungen für die Zukunft zu analysieren sowie Ziele und Leitplanken für die Entwicklung des Projekts zu definieren. Drei Architekturbüros wurden eingeladen, parallel im städtebaulichen Maßstab alternative Ideen für das Gesamtareal zu erarbeiten, die dann in weiteren Workshops im gleichen Teilnehmerkreis hinsichtlich ihrer Inhalte nicht gegeneinander, sondern miteinander abgewogen wurden. Statt des im klassischen Architektenwettbewerb üblichen „entweder/oder“ stand hier ein kollegiales „sowohl als auch“ im Fokus, denn allen drei Büros wurde zugesagt, an der Realisierung des Projekts beteiligt zu werden. Auf der Basis des überzeugendsten Konzepts entwickelten die Architekten anschließend gemeinsam einen Masterplan für das Gesamtareal, an dem u. a. Landschaftsplaner und Ingenieure für Schallschutz und Mobilität beteiligt wurden. Um eine direkte Anbindung an die Innenstadt zu schaffen, wurde eine Fußgänger- und Radfahrerbrücke, die über die Bahntrasse führt, Teil des ambitionierten Projekts.

Kooperativ mit Verwaltung und Gemeinderat und dem von EPPLE zur architektonischen und städtebaulichen Qualitätssicherung berufenen Gestaltungsbeirat für die Metropolregion Rhein-Neckar entstand so stufenweise ein stimmiges Gesamtkonzept.

Dieses Quartiershandbuch dokumentiert einen ungewöhnlich intensiven, dialogischen Beteiligungsprozess und eine beispielhafte Zusammenarbeit vieler mit höchstem Anspruch.

Wolfgang Riehle



Das „stimmige Gesamtkonzept“ ist das Ergebnis einer interdisziplinären Auseinandersetzung mit den Gegebenheiten vor Ort.

SCHWETZINGER HÖFE: URBAN – KREATIV – NACHHALTIG. /

Die Schwetzingen Bürgerinnen und Bürger waren auch aufgerufen, Vorschläge für den Namen des neuen Quartiers zu machen, der auch über Schwetzingen hinaus Strahlkraft besitzen soll. Aus einer Vielzahl von Ideen wurde gemeinschaftlich die **Schwetzingen Höfe** entwickelt mit den Attributen urban, kreativ, nachhaltig, die die Eigenschaften dieser Projektentwicklung zusammenfassen.

Inspiriert vom Motto der „Schwetzingen Urbanität“, das Oberbürgermeister Dr. René Pörtl im ersten Workshop prägte, folgt die Projektentwicklung dem Gedanken, im Sinne der Bürgerschaft den Bedarf nach Wohnraum durch die Umnutzung des ehemaligen Pfadler-Areals zu decken.

ES ENTSTEHT EIN LEBENDIGES QUARTIER, ...

URBAN

- ... das aufgrund der Vernetzung mit der Nachbarschaft, der Bürgerschaft und dem Zentrum einen neuen Stadtbaustein bildet.
- ... das neben dem Schwerpunkt Wohnen durch soziale, kulturelle wie gewerbliche Nutzungen ergänzt wird.
- ... das aufgrund unterschiedlicher Wohnformen verschiedene Nutzer- und Altersgruppen anzieht.
- ... das soziale Durchmischung und die Integration von preiswertem Wohnen fördert.
- ... das den Mut beweist, mit angemessener Dichte ein neues Stadtquartier entstehen zu lassen.

KREATIV

- ... das seine starke Identität aus den historischen Besonderheiten des Ortes entwickelt.
- ... das die zahlreichen Freiräume in private, halb-öffentliche und öffentliche Zonen unterteilt und zugleich vernetzt.
- ... das ganzheitlich und integrativ geplant ist: Architektur, Freianlagen und andere Fachplanungen bilden eine Einheit.
- ... das von einer architektonischen Vielfalt geprägt ist.
- ... das auf Grundlage einer kunstinspirierten Projektentwicklung Kreativität ermöglicht.

NACHHALTIG

- ... das von viel Grün lebt.
- ... das ökologischen und nachhaltigen Zielen gerecht wird.
- ... das alternative Verkehrsangebote bietet und Fußgängern wie Radfahrern Priorität einräumt.
- ... das auf eine hohe Qualität des öffentlichen Raums, Begegnungsorten und ein Miteinander innerhalb des Quartiers sowie darüber hinaus Wert legt.
- ... das von kurzen Wegen geprägt ist.

Gemeinsame Namensfindung: Zahlreiche Vorschläge wurden von der Schwetzingen Bürgerschaft beim Namenswettbewerb eingereicht. Ende Juli 2021 wurden zwei Sieger, Frau Ilka Valentino sowie Herr Jochen Wiegand, als maßgebliche Impulsgeber der finalen Namensgebung gekürt.





EIN ZUHAUSE FÜR ALLE GENERATIONEN. /

An der Scheffelstraße entsteht ein lebendiges Quartier für Menschen aller Generationen. Der Mix aus Eigentumswohnungen und mit bis zu 20 Prozent geförderten Mietwohnungen führt zu einem vielfältigen Wohnungsangebot im Quartier. Hier finden sich Jung und Alt in einer guten und lebendigen Nachbarschaft zusammen. Durch verschiedenartige Grundrissgestaltungen und Wohnungsgrößen werden unterschiedliche Zielgruppen angesprochen. Der barrierefreie Zugang von der Tiefgarage bis in die Wohnung erlaubt auch Senioren oder gehandicapten Menschen einen mühelosen Zutritt. Ob Singlehaushalte und Paare jeder Altersgruppen, Familien oder Mehrpersonenhaushalte, ob aus Schwetzingen stammend oder zugezogen – hier fühlen sich alle zuhause.

Die Schwetzingener Höfe sind geprägt von einem städtischen Lebensgefühl: kurze Wege in die Stadt, die zu Fuß oder mit dem Rad erreichbar sind, moderne Urbanität und Individualität der Wohnformen, die für eine Vielfalt der Bewohnerschaft sorgen.

Für Familien mit Kindern gibt es im Quartier eine Kita. In der benachbarten Kunst-Werkstatt steht die Förderung der Kreativität, die künstlerische Entwicklung und Fantasie der Jüngsten im Mittelpunkt.

Darüber hinaus finden Kinder und Jugendliche Spiel- und Aufenthaltsmöglichkeiten in einer geschützten, autoarmen Umgebung direkt vor der Haustür. Im Quartierspark und den zahlreichen Quartiershöfen sind alle Bewohnerinnen und Bewohner eingeladen, ihre neue Nachbarschaft kennenzulernen. Die Erholungsflächen dienen der gemeinschaftlichen Nutzung und sozialen Vernetzung.

Berufstätige, die in Frankfurt, Stuttgart, Mannheim, Heidelberg oder der Region arbeiten, profitieren von der zentralen Lage. Da der Bahnhof nur wenige Minuten Fußweg entfernt ist, bietet sich die Bahn für ihren Arbeitsweg ideal an. Dank der Anbindung an das schnelle Glasfasernetz kann im Quartier auch ideal von zu Hause – sprich im Homeoffice – gearbeitet werden. Durch die Nähe von Wohnen und Arbeiten wird darüber hinaus zusätzlicher Verkehr vermieden.



Der Mensch im Mittelpunkt – eine Leitidee, die alle Überlegungen im Rahmen der Quartiersentwicklung prägt.



Die Plastizität der Fassade stellt ein prägendes Merkmal der Industriearchitektur der ehemaligen Pfaudler-Werke dar, insbesondere die der großen Montagehalle aus dem 19. Jahrhundert, welche in Teilen in die neue Bebauung einbezogen wird.

02. / STÄDTEBAU UND ARCHITEKTUR

Vom städtebaulichen Gesamtkonzept über die Planung der Außenanlagen bis hin zu den festgesetzten Gestaltungsleitlinien: Der Thematik „Städtebau und Architektur“ kommt im Kontext der Quartiersentwicklung eine übergeordnete Bedeutung zu. Um Vielfalt zu fördern, tragen die Schwetzingen Höfe die Handschrift dreier Architekturbüros – vereint durch einen Gestaltungsleitfaden.

Das städtebauliche Konzept des Büros Florian Krieger überzeugt als Antwort auf den Wohnungsbedarf – anhand Schwetzingener Urbanität und mit einem individuellen Quartierscharakter.

MASTERPLAN. /

- 01 — 1. BAUABSCHNITT
- 02 — 2. BAUABSCHNITT
- 03 KUNST-KINDERGARTEN
- 04 KUNST-WERKSTATT
- 05 KUNST-HALLE
- 06 — 3. BAUABSCHNITT
- 07 QUARTIERSGARAGE
- 08 — 4. BAUABSCHNITT
- 09 — 5. BAUABSCHNITT
- 10 — 6. BAUABSCHNITT
- 11 — 7. BAUABSCHNITT
- 12 — QUARTIERSPLATZ
- 13 — BRÜCKENSCHLAG

Bauliche Nutzung

- Wohngebäude
- voraussichtlich
Betreutes Wohnen
- Gewerbe/kulturelle,
soziale, gesundheitliche
und sportliche Zwecke;
Quartiersgarage
- Im EG Gewerbe möglich



STÄDTEBAULICHES KONZEPT. /

MASTERPLAN

Das Umfeld des Pfaudler-Areals ist von Verkehrsinfrastruktur und einer sehr heterogenen Bebauungsstruktur geprägt: im Norden Wohnbebauung unterschiedlicher Maßstäblichkeit und „Körnung“, im Süden und Osten großvolumige gewerbliche Nutzungen. Das vorliegende städtebauliche Konzept reagiert auf diese für ein Wohnviertel zunächst schwierigen Voraussetzungen mit einer Doppelstrategie: Eine konsequente Randbebauung schützt die Binnenbereiche des Quartiers vor Lärmimmissionen von Schiene, Straße und Gewerbe und gibt gleichzeitig eine großzügige „Grüne Mitte“ als identitätsstiftendes und aufenthaltsqualitätssicherndes Kernelement frei. Sie wird von sieben Teilquartieren unterschiedlicher Größe, Typologie und Struktur eingefasst. Es wird eine Vielfalt generiert, die der gewünschten sozialen und altersdifferenzierten Durchmischung der Bewohnerschaft und den unterschiedlichen Segmenten des Wohnungsangebotes, u. a. dem kostengünstigen Wohnungsbau, entspricht. Übergreifendes Thema bei der Konzeption der Teilquartiere und Nachbarschaften ist die raum- und hofbildende Randbebauung und die Öffnung der Wohnhöfe zur Grünen Mitte. Dieses stellt die Identität und lesbare Einheit des Quartiers sicher.

DER „QUARTIERSPARK“ ALS GRÜNE MITTE.

Dem Masterplan wird als informellem Leit- bzw. Rahmenplan die Aufgabe zuteil, eine stadtplanerische Gesamtkonzeption strategisch zu definieren. Er besteht aus einem textlichen sowie einem bildlastigen Teil.

Der Kern des neuen Stadtquartiers wird von Bebauung freigehalten, um einem großzügig dimensionierten Quartierspark Raum zu geben. Diese Grüne Mitte ist als identitätsstiftender und die Adresse definierender Bezugsraum konzipiert. Die verschiedenen „Nachbarschaften“ sind auf diesen zentralen Grünraum bezogen und gewinnen u. a. daraus ihre Lagequalität. Das „Wohnen am Park“ und das Wohnen in einem durchgrüntem Umfeld werden zu einem prägenden Merkmal des gesamten Quartiers und schaffen ein Gegengewicht zum verkehrlich und gewerblich geprägten Umfeld und den damit verbundenen Lärmbelastungen.

Der Park ermöglicht ein weites Spektrum an Nutzungen vor allem informeller Art und kommt durch seine offene Gestaltung dem Konzept der „Volkswiese“ oder eines „Bürgerparks“ nahe. Neben der mikroklimatischen Bedeutung schafft er über das neue Quartier hinaus einen Mehrwert für die Gesamtstadt.

Der Park ist Kernelement des städtebaulichen Grundgerüsts, bestehend aus Baufeldern, Grün- und Verkehrsflächen. Dieses Grundgerüst ist planerisch gesetzt. Es wird Zug um Zug mit Bauungsformen und -typen „aufgefüllt“ und zu einem städtebaulichen Konzept weiterentwickelt. Für die Bauungsformen besteht im Rahmen dieser Stufenstrategie mehr Freiheit als für das städtebauliche Grundgerüst.



Unverbindliche Objektillustration.

Die unbebaute, grüne Mitte der Schwetzingen Höfe – eine unverbindliche Anmutung: So könnte der weitläufige Quartierspark in der Mitte der Schwetzingen Höfe einmal aussehen.



Ganzheitlich gedacht:
die Planung der Frei- und
Grünflächen im Quartier.
(Stand 2019)

LANDSCHAFTSPLANUNG.

Das neue Stadtquartier wird mit nutzungsorientierten Freiflächen ausgestattet, die sich in das gesamtstädtische Netz eingliedern und dies bereichern. Neben der Grünen Mitte, die gut 10 Prozent des gesamten Quartiers einnimmt, verfügt das Gebiet über einen großen Anteil individuell nutzbarer Gartenflächen. Die Grüne Mitte ist als Wohnpark konzipiert und bietet Raum für alle Funktionen, die auf den kleineren Parzellen

des neuen Wohnungsbaus nicht umsetzbar sind, wie zum Beispiel flächenintensive Spiel- und Sportfunktionen, erweiterte nachbarschaftliche Begegnungsräume und klimaökologische Ausgleichsräume. Gestalterisch beantwortet der Park das Bedürfnis der Bewohner nach Weite.

Das vorgefundene Freiflächenpotenzial des Fabrikgeländes beschränkt sich auf den Gehölzaufwuchs entlang der Bahntrasse und die vorhandenen Baumreihen entlang der Straßen und Fabrikhallen. Die Pappelbestände befinden sich bereits in der Reife- und Altersphase, sie werden daher nicht als entwicklungsfähig eingestuft. Der zukunftsfähige Baumbestand der Lindenreihe entlang der Südtangente wird erhalten und ergänzt.

Das neue Areal wird auch für Fußgänger und Radfahrer der Gesamtstadt durchlässig gestaltet. Neue Erschließungswege schaffen Verknüpfungen zum Bahnhof und in Nord-Süd-Richtung sowie zu den Schulen in der Schwetzingener Oststadt. Straßen und Wege werden mit Baumpflanzungen überstellt, die Baumreihen bieten Orientierung und sind Teil einer langfristigen Klimaschutzstrategie. Insbesondere die Scheffelstraße erhält dichte Baumsetzungen, um die Aufheizung der benachbarten Versiegelungen zu kompensieren. Vertikale Begrünung der Gebäude und Dachbegrünungen sorgen für Abkühlung und halten Niederschlagswasser zurück. Weitere Maßnahmen des Regenwassermanagements werden im Planungsverfahren geprüft und umgesetzt.

SCHÜTZENDER RAND.

Die Randbebauung folgt dem Perimeter des Areals und legt sich schützend um die Schwetzingener Höfe. Die Lärmimmissionen in den Innenbereichen des Quartiers werden dadurch maßgeblich gemindert. Gleichmaßen wird die Randbebauung jedoch in überschaubare Ab-

schnitte gegliedert und gezielt geöffnet, so dass das neue Quartier insgesamt in den städtischen Kontext eingebunden und über ein engmaschiges Wegenetz mit diesem verknüpft wird.

Die vor Verkehrs- und Umgebungslärm schützende Randbebauung ist mit einer flexiblen Gebäudetiefe konzipiert. Diese ermöglicht spezifische Lärmschutzgrundrisse in unterschiedlicher Ausprägung, die weitgehend ohne technische Mittel wie Lüftungsanlagen auskommen. Aufenthaltsräume werden zu den ruhigen Hofseiten hin orientiert und geöffnet, die Erschließung, Küchen und Bäder liegen an der lärmbelasteten Seite. Es wird weitgehend mit durchgesteckten Grundrissen bzw. Wohn-Essbereichen gearbeitet, wodurch zwei Himmelsrichtungen mit einbezogen sind. Ausblicke, wie z. B. über das Gleisfeld hinweg zur nordwestlich gelegenen Altstadt werden ermöglicht, Belichtungsmöglichkeiten deutlich verbessert – beides kommt der Wohnqualität zugute. Dies ist insbesondere dort von Belang, wo der Lärm von Süden kommt. Hier wird über Schallschutzfenster die Sonne in die Wohn-Essbereiche hereingeholt, der Lärm bleibt draußen. Die Loggia und die Öffnungen für natürliche Belüftung liegen am ruhigen Hof.

Zwischen den Bebauungsabschnitten und Nachbarschaften gewährleisten vielfältig nutzbare und gestaltbare Lückenschlüsse, die zu den Lärmemissionen hin verglast sind, ein ruhiges Umfeld für die Bewohnerschaft und sonstigen Nutzer. Schallschutzverglasungen werden somit nicht nur monofunktional als Wände eingesetzt, sondern stehen je nach Lage als „Loggienbrücken“ mit der Wohnnutzung in einem funktionalen Zusammenhang oder sind eingebunden in das Begrünungskonzept oder in den künstlerischen Transformationsprozess.

Die Anforderungen des Schallschutzes bedingen große, zusammenhängende Gebäude entlang der Bahngleise. Der schützende Rand besitzt hier die Kraft, in seinen Dimensionen an die industri-

elle Vergangenheit des Areals zu erinnern. Anstatt sich von den Gleisen abzuwenden, soll nach Wegen gesucht werden, den Ausblick nach Westen zur Stadt als einen Vorteil zu entwickeln.

RAUMBILDENDE BEBAUUNG IN SIEBEN TEILQUARTIEREN.

Aus dem Thema der Randbebauung wird die im ganzen Quartier vorherrschende städtebauliche Typologie abgeleitet: Der je nach Situation mehr oder weniger offene Blockrand, der einen Innenhof räumlich umfasst und jeweils ein Teilquartier bzw. eine Nachbarschaft definiert.

Zur Grünen Mitte hin wird die Randbebauung dieser Nachbarschaften in eine gezielt durchlässige und aufgelockerte, aber weiterhin raumbildende Struktur mit Punkthäusern und Stadtvillen transformiert. Durch die Porosität dieser Bebauungsform gelingt es, möglichst vielen Bewohnern – also auch denen, die nicht direkt am Park wohnen, den Kontakt zur Grünen Mitte zu ermöglichen und dem Quartier insgesamt mehr räumliche Tiefenwirkung zu verschaffen. Die Öffnung der Nachbarschaften zum Park geht einher mit einer gezielten Verdichtung und akzentuierten Höhenentwicklung der Bebauung am Parkrand. Dadurch kann diese privilegierte Lage möglichst vielen Bewohnern zugänglich gemacht und dem Park eine kraftvolle Fassung verliehen werden.

Die sieben Nachbarschaften des Areals werden durch den Typus des Blockrandes geprägt, erhalten dabei aber stets einen eigenständigen Charakter. Grundprinzip ist die raum- bzw. hofbildende Bebauung. Der Innenhof ist im Kleinen das, was die Grüne Mitte im Großen für das Gesamtquartier ist: Bezugsraum für die Bewohner. Angesichts der durchaus städtischen baulichen Dichte gewinnt der Hof eine entscheidende Bedeutung für die Qualität des Wohnens im Quartier, nicht zuletzt auch als gemeinschaftlicher

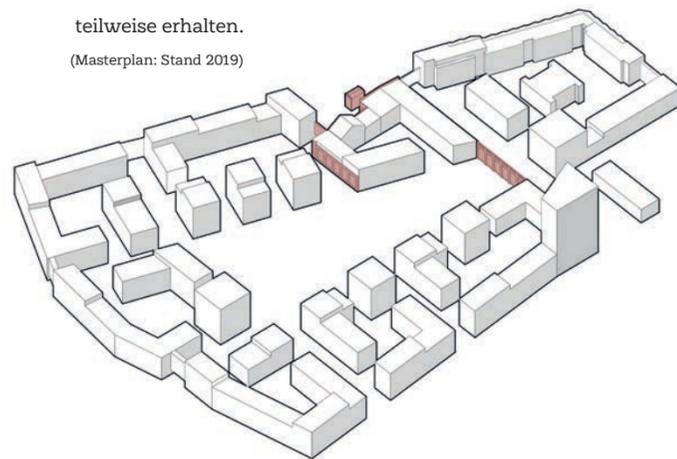
Sieben Teilquartiere,
sieben Nachbarschaften:
Die einheitliche Landschaftsplanung erstreckt sich als verbindendes Gestaltungselement über das gesamte Planungsgebiet.

Raum der Begegnung und des informellen Austausches einer durchmischten Bewohner- und Nutzerschaft. Er kann als gemeinsamer, nutzungsoffener Bezugsraum wesentlich zum Gelingen eines nachbarschaftlichen Zusammenlebens beitragen.

Mit welcher Architektur der jeweilige Hof eingefasst wird, ist im städtebaulichen Rahmenplan nicht exakt vorgegeben. Dadurch wird dem Ansatz einer Vielfalt von Handschriften und Interpretationen des Themas „raumbildende Bebauung“ Rechnung getragen. Ein Gestaltungsleitfaden stellt deren Kompatibilität sicher. Hinsichtlich der Massenverteilung und Gebäudetypologie, die mitunter maßgebend für die städtebauliche Körnung und Maßstäblichkeit sind, macht der Rahmenplan Vorgaben, die jedoch ausreichend Spielräume lassen. Damit kann dem Wunsch nach unterschiedlichen und im Prozess der Gebietsentwicklung flexibel anwendbaren Wohntypologien Rechnung getragen werden: ein fein verteilter Mix aus geschlossener, halboffener und offener Bebauung wird quartiersweise und situationspezifisch entwickelt, sodass gemischte Nachbarschaften mit einer Bandbreite unterschiedlicher Haus- und Wohntypologien entstehen, von der Randbebauung bis zur frei stehenden Stadtvilla.

Ein Andenken an die industrielle Nutzung: Der historische Bestand wird voraussichtlich teilweise erhalten.

(Masterplan: Stand 2019)



HISTORISCHER BESTAND UND QUARTIERSIDENTITÄT.

Teile des Gebäudebestandes der Pfaudler-Werke, insbesondere die Bestände an Industriearchitektur aus dem 19. Jahrhundert, werden in das städtebauliche Gesamtkonzept integriert. Sie wahren das Gedächtnis des Ortes und machen dieses an strategischen Stellen im neuen Quartier erlebbar. Die nördliche Außenwand der Montagehalle an der Pfaudlerstraße bleibt erhalten oder wird, wenn dies statisch nicht sinnvoll möglich ist, mit originalem Material rekonstruiert. Sie wird Teil eines gemischt genutzten Gebäudes mit Kita im Erdgeschoss und Wohnen oder nichtstörendem Gewerbe in den Obergeschossen. Die durch die großen Hallenfenster vorgegebenen Raumhöhen werden gezielt für bestimmte Bereiche der Kita genutzt. Die große westliche Giebelwand wird Teil der geplanten Kunst-Halle für Kinder. Der kleine vorgelagerte Solitärbau des ehemaligen Farben- und Lösemittelagers wird als „Kunst-Atelier P“ ein Standort der künstlerischen Begleitung der Transformation der Pfaudler-Werke in die Schwetzinger Höfe.

Der östliche Abschnitt der Außenwand der Montagehalle wird als Spolien freigestellt und formuliert eine attraktive Torsituation zum Quartierspark. Die trapezförmige Geometrie des Parks fluchtet auf dieses historische Versatzstück und verleiht ihm zusätzlich Bedeutung. Die Spolie wird zur Attraktion und gleichermaßen zum „Filter“ in der stadträumlichen Sequenz von Entréeplatz an der Scheffelstraße und Grüner Mitte.

An der südlichen Kante des Teilquartiers mit Kita und Kindermuseum – siehe hierzu auch Kapitel 5 – kann eine weitere Backsteinmauer in die Gebäudestruktur integriert werden, sofern sich diese als erhaltenswert darstellt. Dieser zentrale Quartiersteil bringt Strahlkraft in das gesamte Quartier.



Die weiteren Rückbauarbeiten werden zeigen, ob die nördliche Außenwand der einstigen Montagehalle erhalten bleiben kann oder ob sie aufgrund statischer Bedenken aufwändig rekonstruiert wird.

Ein weiterer Aspekt bei der Ausgestaltung der Quartiersidentität ist die Verwendung von recyceltem Material des Hallenbestandes (Klinker, Stahl, Glas) und zwar sowohl bei der Neugestaltung des Areals, z. B. in den Außenanlagen, als auch im Rahmen der künstlerischen Begleitung der Quartiersentwicklung.

PLATZENTRÉE UND WOHNTRUM.

Das neue Wohnviertel öffnet sich an der Schefelstraße mit einem Entréeplatz einladend zur Stadt. Der Platz moderiert den Übergang des bestehenden Quartiers im Norden zu den neu geplanten baulichen Strukturen, die urbaner ausgelegt sind als die angrenzenden Wohnviertel. Der als Merkzeichen des neuen Quartiers konzipierte Wohnturm findet in dem Platz die freiräumliche Entsprechung. Durch den großzügigen Abstand zwischen Turm und nördlich angrenzender Bestandsbebauung werden Konflikte, z. B. durch Verschattung, vermieden. Der Platz erhält durch die in der Erdgeschosszone untergebrachte Gastronomie und kleinteilige, nicht-zentrenrelevante Ladengeschäfte ein urbanes Gepräge und verschafft dem Turm eine angemessene Vorzone. Ein freistehendes, pavillonartiges Gebäude ergänzt das Raumangebot für Gewerbe und Gastronomie an exponierter Stelle und bespielt die Platzfläche. Am Platz ist auch ein Bushalt und ggf. ein Car-Sharing-Standort verortet (mobility hub).

AUTOFREIE MITTE.

Als Stichstraßen angelegte Wohnsammelstraßen für den motorisierten Individualverkehr (MIV) erschließen die unterschiedlichen Teilquartiere und Nachbarschaften bzw. deren Tiefgaragenzufahrten im Norden und Süden des Quartiers. Zwischen diesen Stichstraßen wird eine dem Fußgänger- und Radverkehr vorbehaltene Begegnungszone eingefügt, die den Entrée-Platz mit

dem Bürgerpark und der Sozialen Mitte verbindet und den 1. Bauabschnitt im Norden des Areals mit dem übrigen Quartier zusammenfasst. Durch diese Erschließungsform wird Durchgangsverkehr vermieden und das Wohnquartier von motorisiertem Individualverkehr weitgehend freigehalten.

Die voneinander unabhängige Erschließung der einzelnen Teilquartiere und deren Tiefgaragen bleibt gewährleistet, was die Bildung von Bauabschnitten entscheidend erleichtert. Sie ermöglicht außerdem eine autofreie Grüne Mitte; der Quartierspark wird lediglich an der südlichen Schmalseite von der Sammelstraße tangiert.

Der autofreie Kern der Schwetzingener Höfe kommt besonders Familien mit Kindern und Betagten zugute, die sich hier frei bewegen können. Dies trägt maßgeblich zum entspannten Flair im Park bei. Auch die Kindertagesstätte kommt dank ihrer Lage in den Genuss eines sicheren fußläufigen und direkten Zugangs zum Park.

BRÜCKENSCHLAG IN DIE STADT.

Um das neue Stadtquartier näher an die Altstadt „heranzurücken“ und stärker in das urbane Netz Schwetzingens einzuweben, wird ein „Brückenschlag“ aus dem Pfaudler-Areal über die Bahnlinie hinweg nach Westen vorgeschlagen. Dies ist sinnvoll, da weder die nördlich des Pfaudler-Areals bestehende Unterführung zum Bahnhof, noch die Südtangente für Fußgänger und Radfahrer eine ausreichend zentrale und attraktive Verbindung zur Kernstadt darstellen, auch wenn sie in ihrer Funktion nach wie vor wichtig bleiben. Die in Fortsetzung der urbanen Ost-West-Achse im nördlichen Zentrum des Pfaudler-Areals angeordnete neue Brücke würde die Lücke zwischen diesen Unterführungen schließen und das entstehende Quartier an strategisch bedeutsamen Punkten in ein übergreifendes Wegenetz einbinden. Dadurch wäre sie in der Lage, diesen

zentralen Bereich zu stärken, der sowohl durch infrastrukturelle und gewerbliche Angebote geprägt ist, als auch durch den attraktiven Bestand an Hallenfragmenten, die in die neuen Gebäude integriert werden.

Mit der zusätzlichen Verbindung über die Brücke lassen sich nicht zuletzt die kommunalen Infrastruktureinrichtungen in der Oststadt von der Kernstadt aus auch ohne motorisierten Verkehr kurzwegig erreichen. Zugleich dient die Vernetzung einer Belebung der Schwetzingener Höfe.

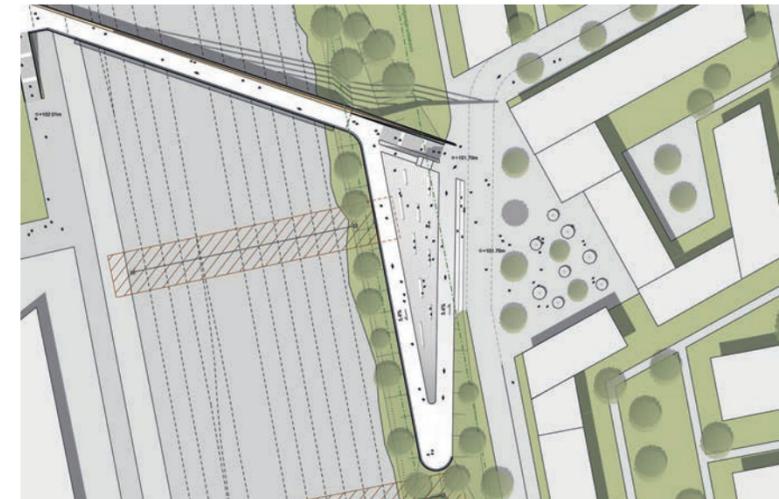


Bild oben:
Handskizze des Architekturbüros Florian Krieger mit Blick auf die Westseite der Schwetzingener Höfe.
(Unverbindliche Darstellung, Stand: Juni 2021)

Bild Mitte:
Perspektive Begegnungsfläche mit theaterartiger Verweilfläche im Brückenbereich, Ergebnis der Machbarkeitsstudie im Auftrag der Stadt Schwetzingen.
(Stand: Machbarkeitsstudie Juli 2020)

Bild unten:
Perspektive Begegnungsfläche mit Blick auf den neuen Brückenschlag, Ergebnis der Machbarkeitsstudie im Auftrag der Stadt Schwetzingen.
(Stand: Machbarkeitsstudie Juli 2020)





Das Turmhaus – ein prägnanter Hochpunkt im 1. Bauabschnitt. Mehr dazu auf Seite 72.

URBANES RELIEF – HOCHPUNKTE UND DACHGÄRTEN.

Jedes Teilquartier soll mit ein bis zwei Hochpunkten markiert werden. Sie dienen als Taktgeber für die rhythmische Gliederung des Gesamtquartiers und vermitteln zwischen dem Wohnturm und der Blockrandbebauung in den Schwetzinger Höfen. Im Zusammenspiel mit der differenzierten Geschossigkeit der Randbebauung und Punkthäusern am Park wird insgesamt ein städtebaulich abwechslungsreiches Höhenprofil geschaffen, welches die plastische Qualität eines „urbanen Reliefs“ erlangt. Durch die Kombination von Gebäudeteilen und Gebäudetypen unterschiedlicher Höhe und Tiefe entstehen spannungsreichere und vielfältigere Stadträume als beim einheitlichen „Hochprojizieren“ eines Plans in die dritte Dimension. Dies setzt eine intensive Auseinandersetzung mit Höhen-Tiefen-Relationen, variierenden Gebäudeabständen und Besonnungssituationen sowie Wohnungstypen voraus. Die Gesamtstruktur muss somit von Anfang an dreidimensional gedacht werden.

VIelfALT DER HANDSCHRIFTEN – EINHEIT DES QUARTIERS.

Die Vielfalt der Architektur ist ein wichtiger Bestandteil des städtebaulichen Konzeptes. Sie spiegelt die Vielfalt der Bewohner- und Nutzerschaft wider und stärkt den urbanen Charakter des Quartiers. Jedes Teilquartier ist daher von einer architektonischen Handschrift geprägt, die sich von den unmittelbaren Nachbarn unterscheidet. Innerhalb eines Teilquartiers trägt ein Architekturbüro die Planungsverantwortung – lediglich bei großen Bauabschnitten wie dem nördliche Teilquartier sind mehrere Büros und Handschriften vertreten. Wichtiger Bestandteil des städtebaulichen Konzeptes ist somit der Wechsel der „Autoren“ von Block zu Block, Baufeld zu Baufeld, so auch durch einen vorgesehe-

nen städtebaulichen Wettbewerb für die architektonische Anbindung an die Scheffelstraße und den Odenwaldkreisel (5. – 7. Bauabschnitt). Die gezielte Verteilung der Teilbereiche auf Architekturbüros bzw. bewusst gesetzte Vielfalt der Gestaltungsansätze und Architektursprachen wird besonders an den wichtigen öffentlichen Räumen des Entréeplatzes und der Grünen Mitte erlebbar. Ein Gestaltungsleitfaden dient dazu, die angestrebte Vielfalt zu einer Einheit zusammenzubinden. Er gibt Bauherren und Architekten Hinweise für die hochbauliche Umsetzung und ist damit ein wichtiges Instrument zur Qualitätssicherung bei der stadträumlichen Ausgestaltung und architektonischen Konkretisierung.

KUNSTINSPIRIERTE QUARTIERSENTWICKLUNG.

Eine kunstinspirierte Quartiersentwicklung soll identitätsstiftend für die neuen Bewohner des ehemaligen Pfaudler-Aareals und darüber hinaus wirken. Dies geschieht auf zwei Ebenen: durch künstlerische Aktionen während der Transformation des Industrieareals in ein Wohnquartier sowie durch eine sogenannte „Kunst-Mitte“. Dabei fokussiert sich das Projekt nicht auf Kunst, die nur im Museum zu bestaunen ist, sondern ihren Alltag zu gestalten, aktiv zu werden, darüber miteinander in Kontakt zu kommen und eine gute Nachbarschaft zu entwickeln. Das Zentrum der Kunst-Mitte bildet ein Kindergarten mit künstlerischer Ausrichtung. Hier sollen Kinder die Möglichkeit erhalten, ihr kreatives Potenzial zu entfalten. Der alltägliche Umgang mit künstlerischen Praktiken regt schon die Kleinsten an, neue Wege zu gehen und sich, die anderen und die Welt kennenzulernen.

Mit Aktionen, die die Schwetzinger Bürgerinnen und Bürger zur Beteiligung einladen, begleiten Künstler die Transformationsphase, die sich über mehrere Jahre erstrecken wird. Beim Rückbau der

ehemaligen Pfaudler-Werksgebäude gesammeltes Material soll dabei in einem künstlerischen Prozess verarbeitet werden.

Die Außenanlagen und gemeinschaftlich genutzten Flächen werden gemeinsam mit den Künstlern und Landschaftsarchitekten so entwickelt, dass sie individuelle und gemeinschaftliche Betätigungen der großen und kleinen Bewohner ermöglichen.

NUTZUNGSDURCHMISCHUNG.

Die Schwetzinger Höfe werden als hochwertiges Quartier im Sinne einer Nutzungsdurchmischten „Stadt der kurzen Wege“ mit überwiegender Wohnfunktion entwickelt – und durch eine urbane Vielfalt von Wohnen, Gewerbe und sozialen wie kulturellen Einrichtungen geprägt. Während Wohnen in verschiedensten Varianten und Produktmischen stattfindet, soll das Gewerbe an den zentralen Lagen am Entréeplatz, der Kunstmitte und im Erdgeschoss entlang der Scheffelstraße angesiedelt werden.

Eine genaue Festlegung über die Verortung der verschiedenen Nutzungen wird im Zuge des weiteren Planungsprozesses im Rahmen des Bebauungsplans erfolgen.

Die künstlerische Transformation ist als dynamischer Prozess zu verstehen. Im Laufe der weiteren Entwicklung folgen künstlerische Aktionen als Antwort auf die Gegebenheiten des Aareals.

UMSETZUNG UND FORTSCHREIBUNG – 1. BAUABSCHNITT

Im Planungsprozess des 1. Bauabschnittes bis hin zur vorliegenden Bauantragsplanung hat sich die Tragfähigkeit des Masterplans erwiesen. Zugleich wurde deutlich, dass die Umsetzung des städtebaulichen Konzepts in der konkreten Quartiers- und Gebäudeplanung immer auch eine Fortschreibung, Verdichtung und partielle Modifikation des Konzepts impliziert. Diese stellen die Grundzüge des Masterplans allerdings nicht in Frage.

ENTWICKLUNG KONKRETER GEBÄUDETYPEN.

Die Baukörperabmessungen aus dem Masterplan mussten in der Entwicklung konkreter Gebäude-, Wohnungs- und Grundrisskonzeptionen partiell angepasst werden. Daraus ergaben sich über die Abhängigkeiten des Abstandsflächenrechts auch geringfügige Verschiebungen der Baukörper.

Die stärkste Modifikation hat das in der Mitte des Wohnhofes gelegene Haus V erfahren, das auf Anregung des Gestaltungsbeirats hin zu einem allseits ausgerichteten Gartenhofhaus umgeformt wurde. Über Eckloggien, die als „Grüne Zimmer“ ausgebildet sind, verbindet sich das Gebäude mit der umgebenden Gartenlandschaft.

Eine weitere Anpassung des Masterplans ergab sich bei dem Randgebäude (Haus VI und VII), das den Bauabschnitt nach Westen zur Bahn hin abschirmt. Den Lärmeinwirkungen der Bahnstrecke wird mit einseitig zum ruhigen Innenhof ausgerichteten Wohnungsgrundrissen, einer durchgängigen Laubengangerschließung sowie aktivem Lärmschutz begegnet. Dies bedingt eine Modifikation der im Masterplan angedachten Höhen- und Tiefenentwicklung. Die rhythmische

Gliederung des Randgebäudes wird nicht durch einen Einschnitt in der Höhenentwicklung und in einer Aufdickung des nördlichen Gebäudeflügels erreicht, sondern durch einen Wechsel von Vor- und Rücksprüngen und vorgestellten Balkongestüben.

Die beiden Beispiele verdeutlichen, dass im Konsens zwischen den Planungsbeteiligten im Entwurfsprozess eine überzeugende Übersetzung des Masterplans in eine konkrete Gebäudeplanung gelungen ist, die im Detail ausreichend Spielraum zulässt, um unterschiedliche Gebäudekonzepte entwickeln zu können.

AKZENTUIERUNG HERVORGEHOBENER GEBÄUDE.

Bei der Planung des 1. Bauabschnitts wurde auch die Akzentuierung einzelner Gebäude durch besondere Materialien diskutiert. Gebäude, die aufgrund ihrer Lage, Kubatur, Größe oder Funktion besonders exponiert sind oder der Auflockerung und Gliederung von Gebäudefluchten dienen, können durch ein besonderes Fassadenmaterial hervorgehoben werden. Die Hervorhebung einzelner Gebäude ergibt sich also aus dem städtebaulichen Gesamtkontext.



Unverbindliche Objektillustration.

Farben und Formen –
die architektonische Vielfalt
des Quartiers wird bereits im
1. Bauabschnitt deutlich.

Die Handschrift des Masterplans: Der 1. Bauabschnitt der Schwetzingen Höfe dient als Referenz für das gesamte Planungsgebiet.

Dagegen soll eine Unterschiedlichkeit zwischen Gebäuden, die mit hochwertigen Materialien gestaltet sind, und solchen, bei denen das Budget im Vordergrund steht, vermieden werden. Architektur und Städtebau dürfen soziale Unterschiede, die auch in diesem Quartier gegeben sein werden, nicht gestalterisch verstärken. Sie sollten Unterschiede moderieren, um das Quartier und seine Bewohner insgesamt zusammenzuhalten.

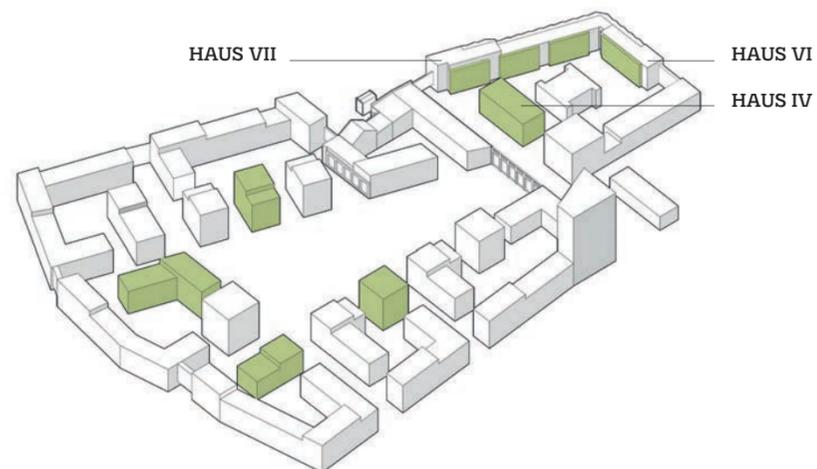
Aus diesem Grund wird im 1. Bauabschnitt bewusst darauf verzichtet, alle Gebäude entlang des wichtigen öffentlichen Raumes und am Entréeplatz mit hochwertigen Materialien zu gestalten; im rückwärtigen Bereich jedoch in Putz. Eine solche Zweiteilung des 1. Bauabschnitts in eine Vorder- und eine Rückseite soll vermieden werden. Daher beschränkt sich der Einsatz von besonderem Fassadenmaterial auf das vom Entréeplatz aus prominent in Erscheinung tretende Eckgebäude (Haus I), das zugleich den Hochpunkt im 1. Bauabschnitt bildet.

FASSADENBEGRÜNUNG.

Neben der Wahl der Fassadenmaterialien werden im Quartier auch Vertikalbegrünungen dazu genutzt, die Bandbreite der Gestaltungsmöglichkeiten im Sinne von Vielfalt und Varianz auszuweiten. In der abgebildeten Übersicht werden einzelne Gebäude identifiziert, die auf diese Weise eine besondere Gestaltung erfahren.

Im 1. Bauabschnitt werden Teile der Gebäude IV, VI und VII mit einer Fassadenbegrünung versehen. Der Laubengang am Gebäude VI und VII erhält dadurch im wörtlichen Sinne einen laubenartigen Charakter, der als schützender visueller Filter zur Bahn hin dient und zugleich interessante Durchblicke in Richtung Altstadt offenlässt. Zusätzlich soll die Schallschutzpergola, die die Gebäudelücke zwischen den Häusern III und VI schließt, als vertikal begrüntes Element ausgeführt werden. Jenseits von städtebaulichen und gestalterischen Erwägungen tragen Vertikalbegrünungen in besonderem Maße auch zu einer Verbesserung des Mikroklimas im Quartier bei.

In jedem Bauabschnitt der Schwetzingener Höfe sind begrünte Fassaden vorgesehen.



Die Blickachse zwischen den Häusern VII und IV im 1. Bauabschnitt: eine Akzentuierung der Gebäude mit Fassadenbegrünung.

FREIANLAGENKONZEPT. /

GRUNDZÜGE UND LEITIDEEN

Vom Projektbüro Stadtlandschaft aus Kassel wurde für die Schwetzingener Höfe ein Freianlagenkonzept entwickelt, das auf die spezifischen geografischen Standortbedingungen eingeht und die für Schwetzingen typischen Landschaftsbilder, Kulturräume und Gartenbautraditionen aufgreift.

NATURRAUM.

Kontext der Freianlagenplanung ist der Naturraum der Neckar-Rhein-Ebene, mit der Untereinheit Schwetzingener Sand. Auf den Schotterterrassen des Rheins haben sich hier Binnendünen und Flugsandfelder gebildet. Auf diesen Böden ist eine Kulturlandschaft mit Spargel- und früher auch Tabakanbau entstanden. Dieser Naturraum hat aufgrund seiner geologischen und klimatischen Gegebenheiten eine besondere Flora und Fauna hervorgebracht, auf die die Freianlagenplanung Bezug nehmen möchte.

GARTENLANDSCHAFTEN SCHWETZINGEN.

Ein weiteres wichtiges Identifikationselement für Schwetzingen ist die gestaltete Natur in Form des Schlossgartens. Dieser spiegelt eine Entwicklungsepoche wider, in der sich die Geradlinigkeit des Barock nach einer Teilumgestaltung mit einem Landschaftspark vereinigt. Dabei werden vorhandene Strukturen, wie der rechteckige „Canal“, in einen malerischen See geschickt uminterpretiert – ohne die Spuren der vorangegangenen Gestaltung vollständig zu verwischen. Das Nebeneinander von streng gestalteter, gezähmter Natur in der Tradition des

Barock und naturräumlich wirkendem Landschaftsgarten ist prägend für den besonderen Charakter des Schwetzingener Schlossgartens.

DIALOG VON GESTALTETER NATUR UND NATURRAUM.

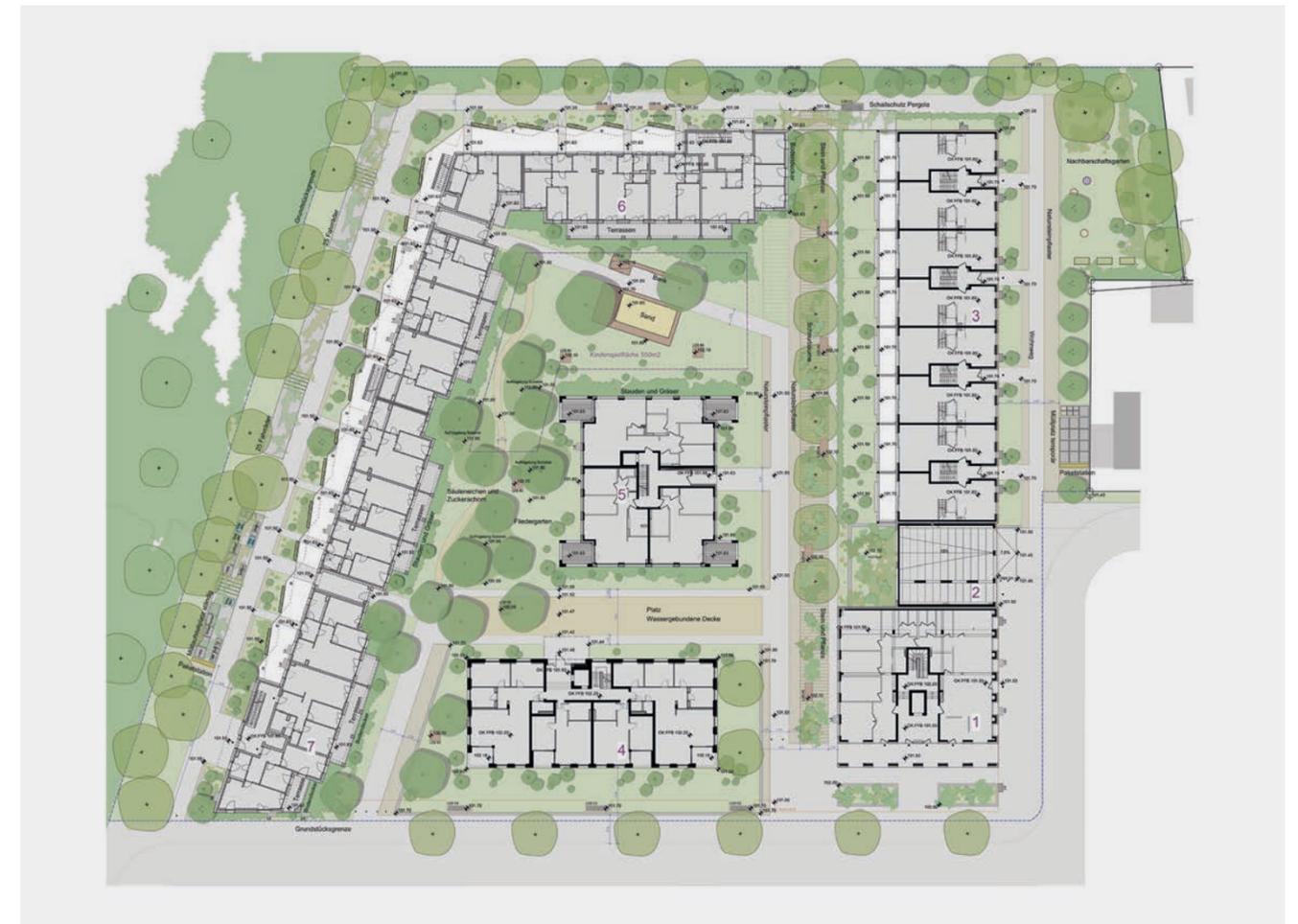
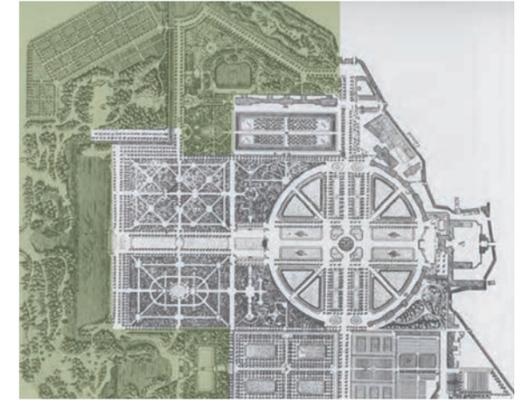
Naturraum und gestaltete Natur werden in dem Freiraumentwurf zusammengebracht. Die regelmäßige Anlage von Wegen im Osten des Quartiersparks wird in Dialog zu weichen und landschaftlichen Formen gesetzt. Offene Flächen (wie die Grasflächen der Flugsandfelder) werden im Westen von weichen und landschaftlich gestalteten Bodenmodellierungen begleitet. Gradlinige Baumreihen lockern sich Richtung Parkmitte auf und werden zu Baumgruppen.

LEITBILD BINNENDÜNE.

Die Pflanzenverwendung orientiert sich an den natürlichen Bodenverhältnissen, die trotz der industriellen Vornutzung eine hohe Mächtigkeit von Sand- und Schotterebenen vorweisen. In den grünen Innenhöfen der Wohnquartiere werden die Baumarten variiert, da die Gärten hier zum größten Teil auf Pflanzsubstraten angelegt werden.

Ein Blick in die Geschichtsbücher: die ausgeprägte Gartenlandschaft des Schlossparks Schwetzingen.

(Buchquelle: Geschichte der Gartenkunst' von Marie-Luise Gothein, Jena 1926)



Die Freianlagenplanung des 1. Bauabschnitts: Eine vielfältige Vegetation macht die grünen Innenhöfe aus.

FREIANLAGENPLANUNG – 1. BAUABSCHNITT

Der Dialog von gezähmter, gestalteter Natur und natürlichen Landschaftsbildern bestimmt auch den Entwurf der Freianlagenplanung im 1. Bauabschnitt. Ausgehend von dieser Leitidee werden vielfältige Gartenbilder entworfen. Hauptelemente sind ein dichtes, schattenspendendes Wäldchen, ein zentraler Quartiersplatz und eine Baumreihe mit Wildstauden-Unterpflanzung. Unter Einbeziehung der umlaufenden verkehrsberuhigten Bereiche wird ein kinderfreundliches Wegenetz entwickelt, das ausreichend Raum für Bewegungsspiele bietet.

WÄLDCHEN IM GARTENHOF.

Mehrschichtige Vegetationsstrukturen aus Bäumen, Sträuchern und Stauden auf einem gewellten Bodenrelief bilden das Wäldchen, das im Westen des Innenhofes ein naturnahes Landschaftsbild vermittelt. Aufhügelungen schaffen Raum für entwicklungsfähige Baumpflanzungen. Heller Zuckerahorn wird mit schlanken Säuleneichen kombiniert. Der für jeden Bauabschnitt typische Blühaspekt wird hier durch eine Unterpflanzung mit Flieder gebildet.

NACHBARSCHAFTSPLATZ.

In der Mitte des Innenhofes wird ein Nachbarschaftsplatz angelegt: ein Bouleplatz mit wassergebundener Decke, der zum Spielen und zum Austausch mit der Nachbarschaft einlädt. Über den Bouleplatz mit Baumsetzungen in der wassergebundenen Decke wandert das Wäldchen in die Parkanlage hinein. Wichtige Erschließungsfunktionen, wie die erforderliche Feuerwehrein- fahrt, werden durch die Überlagerung mit der Platzanlage geschickt in die Freianlagenplanung integriert.

SPIELWEG MIT SCHNURBÄUMEN.

Den Kontrapunkt zu dem naturnah gestalteten Wäldchen bildet der geradlinig angelegte Spielweg im Osten des Gartenhofes. Stein und Pflanze sind hier die gestaltprägenden Themen. Eine befestigte Fläche wird mit einer linearen Baumreihe aus klimaangepassten Schnurbäumen kombiniert. Die Unterpflanzung mit einem artenreichen Blumen- und Gräserteppich ist durchzogen mit Natursteinbändern. Wie der Nachbarschaftsplatz erfüllt auch der Spielweg die Funktion einer Feuerwehreinfahrt, die aber so in die Gestaltung der Freianlage integriert ist, dass sie als solche nicht in Erscheinung tritt.

BODENDECKER UND KLEINSTRÄUCHER.

Im 1. Bauabschnitt verfügen lediglich die Maisonnetten in Haus III über privat nutzbare Gärten. Die Erdgeschosse und Terrassen der übrigen Häuser sind in den gemeinsamen Wohnpark eingebettet. Die Privatsphäre dieser Freisitze wird mit Pflanzungen aus Bodendeckern und Kleinsträuchern geschützt. Diese bilden Distanzflächen zu den Terrassen und zugleich parkartige Vorzonen vor dem Erdgeschoss.

HAUSBEZOGENE FREIFLÄCHEN UND FASSADENBEGRÜNUNG.

Der Anteil begrünter Fassaden im Quartier ist hoch. Insbesondere an den Laubengängen von Haus VI und VII schafft die Fassadenbegrünung eine laubenartige grüne Vorzone vor den Wohnungen. Sie verleiht der Verkehrsfläche innerhalb des Gebäudes eine eigene Wertigkeit, bildet einen schützenden Filter zur nahegelegenen Bahnlinie und eröffnet doch interessante Durchblicke zur historischen Innenstadt. Im Inneren des Wohnhofes bilden begrünte Balkonvorbauten an Haus VI und VII und Rosenspaliere in der Erdgeschosszone von Haus IV attraktive Blickfänge und ergänzen das anspruchsvolle Begrünungskonzept des Innenhofes mit weiteren vertikalen Begrünungen.

Die privat nutzbaren Gärten der Maisonnetten in Haus III liegen zwei Stufen unter den Terrassenflächen, diese Kanten vergrößern die Gartenräume und werden erfahrungsgemäß intensiv genutzt. Entlang des Wohnweges östlich der Maisonnetten sind Baumpflanzungen auf Grund des Nachbarschaftsrechts nicht möglich. Daher werden Großstrauch-Pflanzungen z. B. aus Felsenbirnen vorgesehen, die mit ihrem schirmförmigen Wuchs die Möglichkeit einer bienen- und insektenfreundlichen Unterpflanzung bieten.

Ein begrünter Vorhang:
die Laubengänge der
Häuser VI und VII.



GESTALTUNGSLEITFADEN. /

LEITLINIEN DER GESTALTUNG: VIELFALT UND EINHEIT

Unterschiedliche Wohnungstypen und Nutzungsarten, stadträumliche Varianz und Vielfalt der architektonischen Handschriften stellen ein besonderes Merkmal des städtebaulichen Konzeptes für das neue Stadtquartier auf dem ehemaligen Pfaudler-Areal dar. Dem wird eine Strategie der architektonischen Ausgestaltung gegenübergestellt, die die unterschiedlichen Teilbereiche des Quartiers zusammenbindet und insgesamt als Einheit erkennbar und erlebbar macht. Der Bezug zur Industrie-architektur der ehemaligen Pfaudler Werke spielt hierbei eine besondere Rolle.

Der Gestaltungsleitfaden bietet Hinweise für die gestalterische bauliche Umsetzung und ist damit ein wichtiges Instrument zur Qualitätssicherung bei der stadträumlichen Ausgestaltung und der architektonischen Konkretisierung. Er umfasst im Wesentlichen einen Kanon zur Gestaltung der Fassaden, insbesondere hinsichtlich der Material- und Farbgebung, aber auch ein Regelwerk zur Gliederung der städtebaulichen Strukturen in ablesbare Untereinheiten, sowie Aussagen zur Nutzung und Gestaltung der Erdgeschosszonen, der Dachflächen und der Freiräume.

Der Gestaltungsleitfaden versteht sich als integraler Bestandteil dieses Quartiershandbuchs.

PLASTIZITÄT DER FASSADEN- GESTALTUNG.

Die Plastizität der Fassade stellt ein prägendes Merkmal der Industrie-architektur der ehemaligen Pfaudler-Werke dar, insbesondere die der großen Montage-Halle aus dem 19. Jahrhundert, welche in Teilen in die neue Bebauung einbezogen wird. Ihre Architektur wird geprägt durch Pfeiler und Pilaster im regelmäßigen Raster, gemauerte Friese und Bänderungen sowie große, tief liegende Fensteröffnungen.

Plastizität bei der Fassadengestaltung – wenn auch in zeitgemäß adaptierter Form – soll auch bei den neuen Gebäuden eine wichtige Rolle spielen. Es ist daher eine differenzierte Gestaltung der unterschiedlichen Fassadenebenen

und Elemente zur Herausarbeitung der Plastizität und Tiefenwirkung der Gebäudehüllen anzustreben. Das Quartier soll sich durch ein Spiel von Licht und Schatten auszeichnen, wofür eine gewisse „Tiefe“ der Fassaden Voraussetzung ist. Fassadenbündige Fenster oder Leibungen mit geringer Tiefe sind daher nicht gewünscht, es sei denn, sie sind für den Lärmschutz, z. B. in Form von Prallscheiben/Hamburger Fenstern, unerlässlich.

FASSADEN UND FENSTER.

Leitidee für die Fassadengestaltung ist die Realisierung einer Vielfalt an Gestaltungsthemen, insbesondere um die Gliederung der großformatigen städtebaulichen Strukturen in lesbare Abschnitte und Einheiten zu stärken. Insofern wird



Die Montagehalle, gebaut zu Beginn des 20. Jahrhunderts: eines der prägendsten Elemente der Bestandbebauung.

hinsichtlich der Öffnungen und Fensterformate ein hoher Freiheitsgrad für den Einzelentwurf angeboten. Sie können sich von Einheit zu Einheit entweder nuanciert oder deutlich, d. h. typologisch, unterscheiden, beispielsweise in Form liegender oder stehender Formate. Der Schwerpunkt bei den Fassadenöffnungen wird jedoch bei bodentiefen Fenstern gesehen, da hiermit erfahrungsgemäß eine hohe Wohnqualität und eine visuelle Verknüpfung von Innen- und Außenraum gewährleistet werden kann.

SOCKELGESCHOSS.

Die Gebäude werden hinsichtlich ihrer Geschossebenen und Fassaden als eine „tektonische“ Einheit bzw. Gesamtkubatur betrachtet. Sofern ein Sockelgeschoss ausgebildet werden soll – sei es bei den reinen Wohngebäuden, sei es in Bezug auf ein gewerblich genutztes Erdgeschoss – muss dieses aus der Logik der Fassade der Obergeschosse heraus entwickelt werden. Entlang der Scheffelstraße sind Sockel- bzw. Erdgeschosszonen grundsätzlich überhöht zu planen, d. h. mit erhöhtem Erdgeschoss bei Gewerbe oder Hochparterre bei Wohnen.

AKZENTE IN FARBE UND MATERIAL.

Ein weiteres Material, das mit den ehemaligen Pfaudler-Werken in einem engen Zusammenhang steht, ist der emaillierte Stahl. Spezielle Werkstücke, Behälter und Kessel wurden zumeist in einem tiefen Blau emailliert. Zur Setzung von Akzenten wird angeregt, dieses Material aufzugreifen, beispielsweise in den Hauseingängen. Türen, Laibungen, Griffe, Beschläge, Briefkästen etc. könnten in diesem Farbton ausgeführt werden.

An welchem Ort und in welcher Form die Emaillier-Überbleibsel der Pfaudler-Werke ihre neue Verwendung finden, ist noch offen.

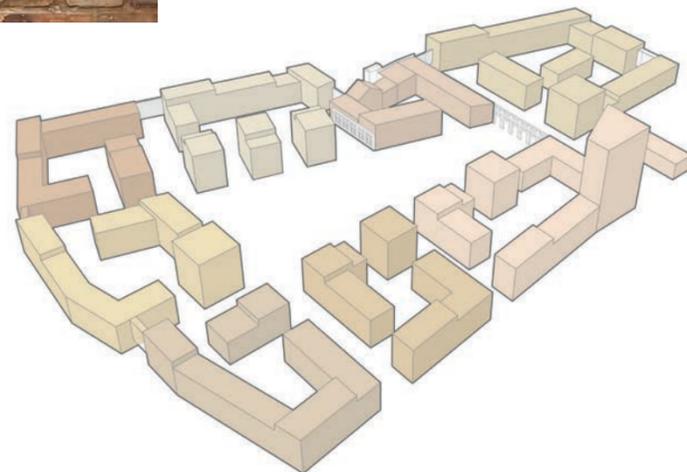




FARBRAUM / FARBSPEKTRUM.

Ausgehend vom Charakter des neuen Stadtquartiers, das in weiten Teilen vom Wohnen geprägt ist, wird eine dieser Nutzung angemessene Farb- und Materialgebung angestrebt. Vorwiegend „warme“, dabei aber stets dezente Farbtöne bestimmen die Atmosphäre im Quartier. Das Farbspektrum wird aus dem dominierenden Material der großen Montagehalle aus dem 19. Jahrhundert generiert, einem zwischen unterschiedlichen Farbtönen changierenden, von den Spuren der Zeit gezeichneten Ziegel. Dadurch wird der Bezug zu den Bestandsbauten gestärkt, ohne diese zu imitieren.

Herleitung des Farbspektrums aus dem dominierenden Material der großen Montagehalle aus dem 19. Jahrhundert.



Das Quartier wird atmosphärisch in seinem örtlichen Kontext verankert. Die unterschiedlichen Farbtöne und Schattierungen des Ziegelmauerwerks dienen dabei als Orientierung bei der Farbwahl der Gebäude, z. B. sandfarben, helles Beige/Graubeige/Orangebeige, helles Beigebraun/Warmgrau/Graubraun etc. (vgl. Farbskala). Dieser für das Quartier definierte Farbraum bietet mit Absicht ein weites Spektrum für die Entfaltung der Architektur. Von Baufeld zu Baufeld bzw. Block zu Block können so unterschiedliche Farbschwerpunkte gesetzt werden. Wichtig ist hierbei jedoch, dass sich die Farben aufeinander beziehen und die unterschiedlichen architektonischen Handschriften und Nachbarschaften harmonisch zu einer Gesamtheit fügen – daher bedürfen die Farbkonzepte der einzelnen Baufelder der Abstimmung im Verlauf des Planungsprozesses.

Dennoch bezieht der Farbraum die Möglichkeit der Bildung von (moderaten) Kontrasten explizit mit ein. Diese können z. B. auch die Gliederung eines Blocks in ablesbare Gebäudeeinheiten unterstützen. Auch Farbkontraste zwischen einzelnen Bauteilen, z. B. zwischen Fenstern und monolithischer Fassade, sind durchaus gewünscht, wobei auch bei Fenstern und Metallelementen/Schlosserarbeiten eine warme Farbgebung für den Bereich des Wohnens bevorzugt wird. Bei Farbgebung der Häuser mit dominierendem Grauanteil ist eine besonders „warme“ Farbgebung/Materialität der Fenster zwingend.

FARBSPEKTRUM



FARBSPEKTRUM ERWEITERUNG



MATERIALVIELFALT.

Optisch und haptisch ansprechende Materialien, die sich nicht stark aufheizen, kommen für das Wohnen zur Verwendung.

Bauten, die in unmittelbarem Zusammenhang mit den Bestandswänden aus Mauerwerk stehen, sollten in einem hierzu kontrastierenden Material, z. B. in Putz, ausgeführt werden, insbesondere im zweiten Bauabschnitt.

Für Sonderbauten oder besonders hervorgehobene Gebäude, wie z. B. den Hochpunkt oder den gewerblichen Pavillon am Entréeplatz, ist ein weites Spektrum an Materialien für die Gestaltung der Fassaden zulässig, z. B. Naturstein, Kunststein, Klinker, Sichtbeton ein- oder durchgefärbt, Metalle wie Aluminium eloxiert, Baubronze, Stahl beschichtet in warmer Farbgebung.

- **Putz:** Unterschiedliche Putzarten und Körnungen sind im Rahmen einer vielfältigen und differenzierten Gestaltung zu verwenden: vom grobkörnigen „Klosterputz“ und Besenstrich bis zum Feinputz bei Kleinflächen und zurückgesetzten Bauteilen. Diese können auch die angestrebte Tiefenwirkung stärken.
- Sockel in farblich angepasstem Klinker ist möglich, aber nicht zwingend.
- Klinker gemäß Farbspektrum.
- Sichtbeton gemäß Farbspektrum durchgefärbt, lasiert oder grau.

MATERIALIEN

Putz



Klinker



Beton



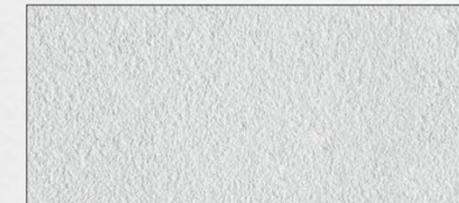
Keramikfliesen

STRUKTUR-VARIATIONEN

Besenstrichputz



gekämmter Putz

KÖRNUNG-ABSTUFUNGEN

feiner Edelkratzputz



positiv rund geriebener, gestrichener Putz



grober Scheibenputz



Klosterputz

Die Dachflächen sind als Flachdächer vorgesehen. Sie sollen im Rahmen des Energiekonzeptes für Photovoltaikanlagen genutzt und/oder extensiv begrünt werden.

GLIEDERUNG GEBÄUDEKUBATUR.

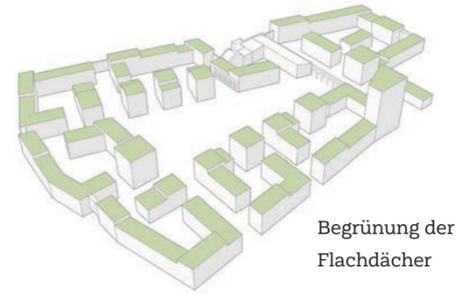
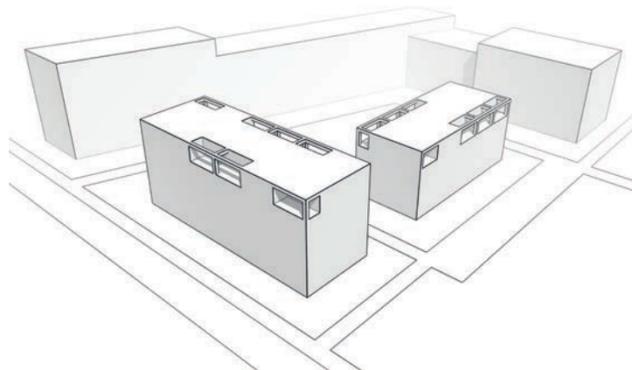
Die Teilquartiere werden in ablesbare Gebäudeeinheiten gegliedert. Sie umfassen normalerweise ein, maximal zwei Treppenaufgänge. Dies dient der maßstäblichen Einfügung in den städtebaulichen Kontext sowie der Identifikation der Bewohner mit ihrem Zuhause. Die Gliederung wird vorzugsweise durch eine plastische, städtebaulich wirksame Gliederung der Kubatur erzielt. Auch die Herausarbeitung unterschiedlicher Fassadenthemen bzw. Variationen eines Fassadenthemas sind möglich.

BAUFLUCHTEN UND TRAUFLINIEN.

Die im Masterplan festgesetzten Baufluchten sind einzuhalten. Einzelne Gebäudeeinheiten (s. o.) sind dem Gesamtblock untergeordnet. Ihre Trauflinie entspricht exakt der Trauflinie des Gesamtblocks, der sich aus mehreren Gebäudeteilen zu einem Ganzen zusammenfügt.

Klassische Staffelgeschosse mit allseitigen Rücksprüngen sind grundsätzlich nicht vorgesehen. Sollten Rücksprünge für Dachterrassen in den obersten Etagen vorgesehen werden, sind diese so in den Baukörper zu integrieren, dass die städtebauliche Kubatur weiterhin lesbar bleibt.

Sollten Rücksprünge für Dachterrassen in den obersten Etagen vorgesehen werden, sind diese so in den Baukörper zu integrieren, dass die städtebauliche Kubatur weiterhin lesbar bleibt.



Begrünung der Flachdächer

DACHFLÄCHEN UND GRÜNDÄCHER.

Das städtebauliche Konzept basiert auf einer ausgeprägten Modellierung der Gebäudehöhen als Dachlandschaft bzw. „urbanes Relief“.

Die Dachflächen sollen für Photovoltaikanlagen im Rahmen des Energiekonzeptes genutzt werden. Zu beachten ist, dass die entsprechenden Aufbauten um ein solches Maß von der Attika zurückversetzt angeordnet werden, dass sie von der Straße aus nicht sichtbar sind. Alternativ oder ergänzend ist vorgesehen, die Dachflächen extensiv zu begrünen. Die Dachflächen bieten so ansatzweise einen Ausgleich für die vorgenommene Flächenversiegelung und leisten durch die Verdunstung und Rückhaltung von Regenwasser einen wichtigen Beitrag im Rahmen des Nachhaltigkeitskonzeptes.

Auf den Dächern können auch Dachgärten bzw. Dachterrassen angeboten werden. Dies stellt insbesondere dort eine Möglichkeit dar, wo Dachflächen an höhere Bauteile anschließen und der Zutritt von diesen aus direkt möglich ist.

LOGGIEN UND BALKONE.

Loggien und Fenster dominieren das Erscheinungsbild der Blocks zum umgebenden Stadtraum, wobei Balkone hier nicht ausgeschlossen sind. Im Binnenbereich können Loggien und Balkone geplant werden.

EINGÄNGE.

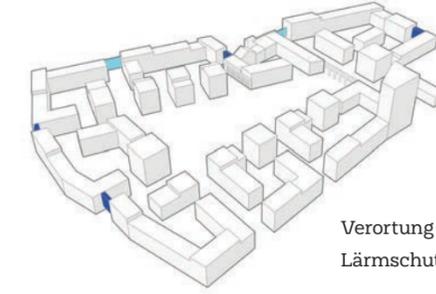
Folgende Aspekte sind bei der Gestaltung der Hauseingänge zu beachten:

- Hauseingänge sollten sich zum öffentlichen Bereich hin orientieren und klar ablesbar sein. Sie bieten einen barrierefreien Zugang im Erdgeschoss.
- Einfahrten und Tore müssen, sofern sie innerhalb der Gebäudekubatur liegen, so geplant werden, dass sie sich gestalterisch in die Fassade integrieren.
- Zugänge zu Gewerbeeinheiten oder sozialen sowie kulturellen Nutzungen können über Eingangsfassaden realisiert werden. Bei einer gastronomischen Nutzung sind auch Markisen vorstellbar.
- Treppenhäuser sind in die Fassadengliederung zu integrieren und nicht gesondert zu betonen.

INDUSTRIEARCHITEKTUR UND NEUE WOHNARCHITEKTUR.

Die Industriearchitektur der ehemaligen Pfaudler-Werke ist das prägende Thema des neuen Quartiers, bezogen auf die Geschichte des Ortes und die Stärkung seiner Identität. Der Erhalt von Teilen der Bestandsbauten, z. B. als Spolien, Fassadenabschnitte, sowie die Verwendung von Werkstücken und Material sind daher die ersten und naheliegendsten Prämissen.

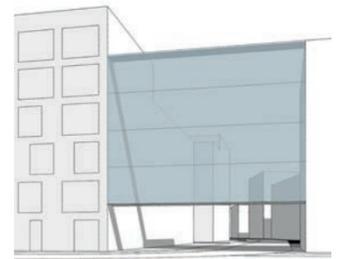
Darüber hinaus ist eine Übersetzung der Industriearchitektur mit ihrer ganz eigenen Charakteristik und Atmosphäre in neue Formen des Wohnungsbaus anzustreben. Es handelt sich dabei um formale Qualitäten, Anklänge, gestalterische Themen, die zu verdeutlichen sind: das Serielle, das Raster, das Großmaßstäbliche, das Skelett, das Ungerichtete, der neutrale Grundriss, räumliche Redundanz und flexible Offenheit.



Verortung der Lärmschutzelemente

LÄRMSCHUTZELEMENTE.

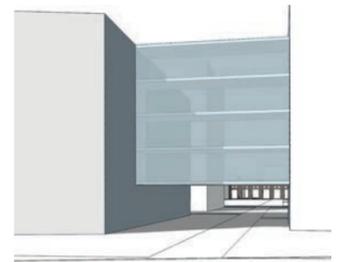
Verglaste Lärmschutzelemente zwischen den Blocks verhindern das Eindringen von Lärmemissionen in das Quartier. Sie sind in einer einheitlichen, reduzierten Formensprache bzw. neutralen Optik gestaltet. In bestimmten Bereichen können sie zusätzlich als brückenförmige Balkone für das Wohnen nutzbar gemacht werden.



Lärmschutzloggia

UPCYCLING.

Das Upcycling, sprich die Wiederverwertung vorhandener Baustoffe, z. B. zur Freiraumgestaltung oder im Bezug zu den künstlerischen Interventionen, wird angestrebt (vgl. Freiraumkonzept und Kunstkonzepte). Typische Relikte sollen, wenn möglich, erhalten und in die neue Bebauung integriert werden.



Lärmschutzscheibe

MÜLL- UND FAHRRADFLÄCHEN.

Die Aufstellflächen für Mülltonnen sowie Fahrradstellplätze sollen nach Möglichkeit in die Gebäude integriert werden.

UMSETZUNG UND WEITERENTWICKLUNG – 1. BAUABSCHNITT

FARBEN.

Der Farbraum, den der Gestaltungsleitfaden für das Quartier definiert hat, orientiert sich an den aus Ziegeln errichteten Bestandswänden der Montagehalle. Diese sind witterungsbedingt z. T. stark patiniert, was zu einer großen Fülle von Farbnuancen und auch kräftigen oder dunklen Farbtönen wie Graubeige und Graurot führt. Kontraste und Akzente waren auch bisher im Leitfaden explizit Thema. In umfangreichen Abstimmungen zwischen den beteiligten Architekten wurde die Notwendigkeit betont, diesen Aspekt zu stärken. Es wurde angeregt, den spannungsvollen und vielfältigen Farbraum, den die Bestandswand bietet, dafür zu nutzen. Insofern sind Abweichungen von der enger bestimmten Farbskala des Leitfadens von 2019 in RGB Tönen möglich und erwünscht – diese Farbskala war, wie die dazugehörige 3D-Simulation auch, eher beispielhaft gemeint.

Wichtig und klar definiert war hingegen immer der Bezug zu den Bestandswänden, der beibehalten werden soll – denn das Quartier braucht ein farbles Grundgerüst, das nicht beliebig ist und Alt und Neu zusammenbringt. Die beiliegende Farbskala wurde im überarbeiteten Gestaltungsleitfaden deutlich erweitert, um die Möglichkeiten zu verdeutlichen, die der Bezug zum Bestand in sich birgt.

Im 1. Bauabschnitt vermittelt die gedeckt weinrote Farbgebung des Hochpunktes am Entreéplatz dem Besucher und Bewohner gleich beim Eintritt in das Quartier, dass Farbe, Farbspiel und Farbvielfalt eine wichtige Rolle bei der gestalterischen Konzeption des Quartiers spielen – nicht als Kunterbunt, sondern als eine, die architektonische Kraft und Eleganz der Gebäude stärkende Komponente.

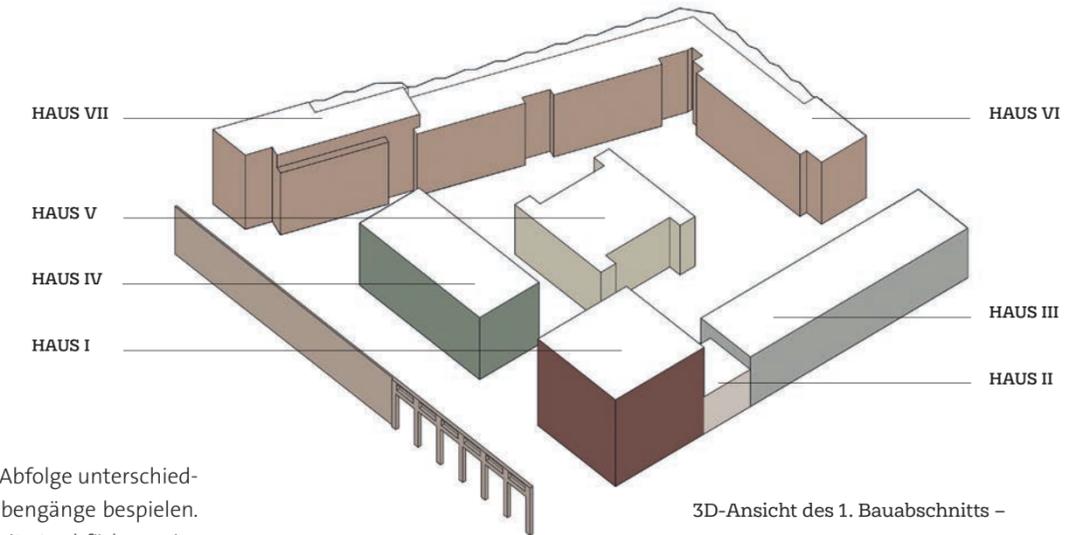
Nach dieser Maxime werden auch die daran anschließenden Gebäude gestaltet: in gedeckten, z. T. erdigen Farben und bei Baukörpern überschaubarer Größe auch mal als dunkler Farbakzent und Kontrast, so z. B. beim anthrazit gehaltenen Gebäude an der öffentlichen Begegnungsfläche (Haus IV). Der Kontrast wird hier nicht nur zu den Nachbargebäuden ausformuliert, sondern auch als Hintergrund der Fassadenbegrünung gesehen, der diese zum „Leuchten“ bringt.

Auch beim langgestreckten Gebäude an den Bahngleisen (Haus VI + VII) wird die Farbauswahl zur Begrünung der Balkone am Hof und der Laubengänge entlang der Bahngleise in Beziehung gesetzt: die rötlich grau-braune Farbgebung verleiht dem Gebäude ein elegantes und dabei wohnlichwarmes Erscheinungsbild und wirkt nuanciert komplementär zur Begrünung der „Balkonregale“ am Hof.

Entlang der Bahn wird eine Abfolge unterschiedlicher Rankpflanzen die Laubengänge bespielen. Je nach Jahreszeit (Blütezeit, Laubfärbung im Sommer und Herbst) entfaltet sich eine saisonal veränderliche Klaviatur an Farben und Transparenz des pflanzlichen Gebäudeschleiers. (Im Rendering sind nur zwei Farben dargestellt, es könnten deutlich mehr sein). Der Laubengang selber wird als Abfolge von unterschiedlichen Öffnungsfeldern gegliedert, die z. T. in der Fassadenebene zurückgesetzt und vom Material her differenziert sind, um dessen Länge zu moderieren.

MATERIAL.

Der Gestaltungsleitfaden sieht als Grundmaterial der Fassaden im Quartier Putz vor, für herausgehobene Gebäude auch andere Materialien wie Klinker, durchgefärbten Sichtbeton etc. Diesem Materialkanon wird im 1. Bauabschnitt ein weiteres Element beigelegt, das einen starken Bezug zur Historie des Pfaudler-Areals hat und an die ehemals hier hergestellten Emaille-Werkstoffe erinnert: die Bekleidung der Fassaden mit keramischen Fliesen. Das Turmhaus erhält durch die keramische Bekleidung einen besonderen Akzent, der die herausgehobene Lage des Gebäudes am Entrée-Platz unterstreicht.



3D-Ansicht des 1. Bauabschnitts –
Farben, Formen, Materialien:
Jedes Gebäude trägt eine
individuelle Handschrift.

FASSADENBEGRÜNUNG.

Die Fassadengestaltung ausgewählter Gebäude integriert auf unterschiedliche Weise Begrünung als gestaltprägendes Element – mal in Form einer vorgelagerten Fassadenschicht, bestehend aus Balkonen oder Laubengängen, mal als komplette Begrünung der Hauptfassaden. Sie wird nach gestalterischen und klimatischen Erfordernissen (Himmelsrichtungen am Gebäude) ausgewählt und einfach und robust ausgeführt.

Der grüne Schleier der Gebäude leistet zusammen mit den weiträumigen Grünflächen im Quartier einen Beitrag zur Artenvielfalt, Sauerstoffproduktion und mikroklimatischen (adiabaten) Abkühlung im Pfaudler-Areal. Für das gesamte Quartier sind beispielhaft mögliche Standorte von begrüntem Gebäuden dargestellt.

BILGER FELLMETH: HAUS I, II, III UND V

Charakteristisch für das neue Quartier und die Architektur der Häuser des Architekturbüros Bilger Fellmeth ist das Ansinnen, jeweils eindeutige und in sich regelmäßige Gebäude von monochromer Farbgebung zu gestalten, die sich durch ihr Zusammenspiel zu einem vielfältigen Ensemble ergänzen. Die Gestaltung einzelner Bauten erschließt sich demnach nicht isoliert, sondern am besten im Kontext des Gesamtquartiers und im Dialog der Bauten untereinander.

Die Industriearchitektur der Pfaudler-Werke bildet einen historischen Bezug und ist weiteres Leitbild für die Vorstellung der Architekten von modernem Wohnen im Sinne von Gebäuden möglichst zeitloser und somit nachhaltiger Gestaltung. Universelle Grundrisse, Einfachheit im Ausdruck und ein großzügiger Umgang mit dem Seriellen sind bezeichnend für diesen Ansatz. In der Planung wurden Anregungen aus dem Gestaltungsbeirat aufgegriffen und in die Fortentwicklung der Gebäude-Entwürfe einbezogen. Im Maßstab des Gesamtquartiers wurde zudem ein gemeinschaftliches Farb- und Materialkonzept entwickelt, das im ersten Bauabschnitt nun prototypisch Anwendung finden soll.

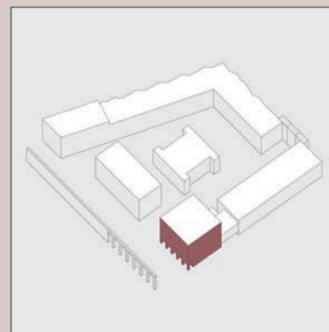


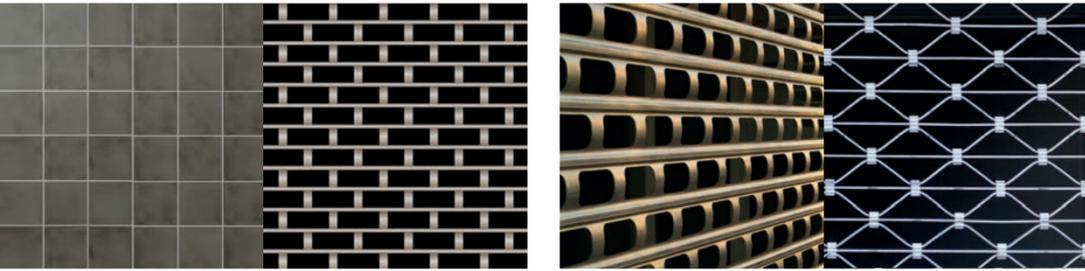
TURMHAUS

Die Fassade des Turmhauses soll in Keramik ausgebildet werden. Die Geometrie der Fliese kann flach oder im Relief ausgeführt werden. Es ist ein stehendes Längsformat im Kreuzverband vorgesehen, das die Vertikalität des Gebäude betont.

Als Farbton ist ein blasses „Burgund“ vorgesehen, eine farbliche Sonderanfertigung des Herstellers, das noch bemustert werden soll. Die Fügung folgt der Idee eines keramischen „Kleides“ über einem Putzbaukörper. Die Loggienflächen und Fenster-Leibungen sind in hellem Feinputz vorgesehen, womit das Gebäude an Leichtigkeit gewinnt.

Im Erdgeschoss ist eine Arkade entlang der Südfassade vorgesehen. Sie ergänzt vis-à-vis der historischen Bestandswand den Strassenverlauf. Entlang der Ostfassade sind im Erdgeschoss vertiefte „Schaufenster“ vorgesehen, welche die gewerbliche Nutzung andeuten und den „Sockel“ des Gebäudes über Schattenwirkungen betonen.





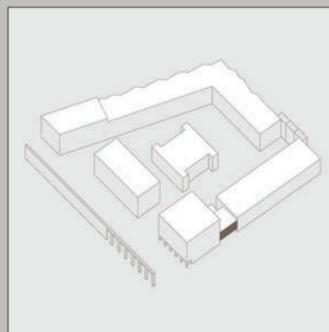
TORHAUS

Die Fassade wird ebenfalls in Keramik ausgeführt, um der besonderen Lage und haptischen Beanspruchung als TG-Einfahrt gerecht zu werden. Als Geometrie der Fliese soll hier ein flaches Element quadratischen Formats zur Ausführung kommen, da dies den vergleichsweise geringen Flächen des Bauteils entspricht. Ein hellerer Farbton (Ocker/Gold) soll die Anmutung des Bauteils freundlich gestalten.

Die Fassadenflucht des Torhauses ist um eine Wandstärke zurückgesetzt, um die Eigenständigkeit des Hauses zu stärken. Der Fensteranteil ist erhöht, 3-teilige Fensterelemente in regelmäßiger Anordnung gliedern die Fassade.

Als sekundäres Material für Fensterleibungen, Rollgitter und Beschilderung sollen Metallteile verwendet werden. Dabei wird das bewusst einfach gehaltene Bauteil um einen Materialwechsel ergänzt, der auf Detailebene zu weiterer Feinheit und einer dekorativen Qualität führen wird.

Die Einfahrt in die Tiefgarage soll durch ein Beleuchtungskonzept attraktiv gestaltet werden. Ein farbiges Leitsystem für die unterschiedlichen Nutzer (Fußgänger, Fahrrad, Pkw) und die sorgfältige Planung der funktionalen Oberflächen (Rollgitter, Fahrbahn, Schrammbord, Markierungen, Display etc.) sind für diese Art der Adressbildung entscheidend.





GESTAPELTES REIHENHAUS

Einem Vorschlag aus dem Gestaltungsbeirat folgend wurde eine barrierefreie Erschließung des Erdgeschosses umgesetzt, das „Hochparterre“ wurde verringert und soll sich nur noch auf der Gartenseite in verringerter Höhe (30 cm) abzeichnen.

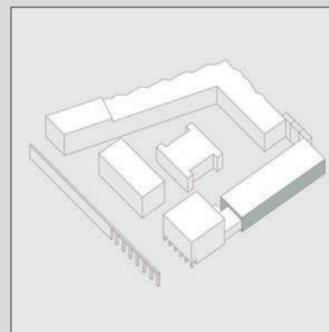
Die Gestaltung des Vorgartenbereiches soll die Hauszeile rhythmisieren. Zur prägnanten Adressbildung sollen Mauerelemente die vier Hauszüge betonen. Solche Maßnahmen im Blickfeld des Erdgeschosses sind bei Gebäuden wirkungsvoll, die – wie hier der Fall – nur perspektivisch und in geringem Abstand wahrnehmbar sind.

Die Hauszugänge wurden gemäß dieser Nahsicht im Detail ausgestaltet mit einem Fliesenfeld, einer Holztüre und dem Wechsel von Putzstruktur und Putzfarbe in der Eingangs-Nische. Die Hausadresse wird durch ein überhohes Eingangsportal betont.

Die vier Gebäudeteile sind über schmale Fugen in der Fassade mit dort integrierten Fallrohren lesbar. Auf eine plakative Unterscheidung von Gebäudeteilen über unterschiedliche Hausfarben

wird bewusst verzichtet, da das Gebäude insbesondere auf der Gartenseite über die durchgängige Loggienstruktur klar als ein Bauteil konzipiert ist. Im Verhältnis zu den anderen Gebäuden im Quartier (insbesondere verglichen mit Bauteil VI + VII) ist die Reihenhauszeile nicht übergroß, sodass die Maßstäblichkeit des Volumens im Gesamtkontext schlüssig ist.

Auf der Gartenseite ist die bauliche Fassung der Loggien durch massive Stützen erkennbar. Innerhalb dieser Struktur wird der Freisitz durch hölzerne Screens, sprich Abtrennungen der Terrassen, haptisch aufgewertet. Das Material kann auch als Terrassenbelag verwendet werden, um eine wohnliche Atmosphäre und materielle Wärme herzustellen.





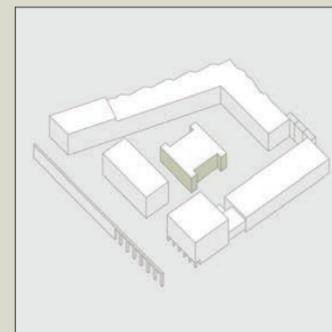
Unverbindliche Objektillustration.

GARTENHAUS

Das Gebäude wurde von Grund auf neu konzipiert als ungerichteter Geschosswohnungsbau. Im Sinne der städtebaulichen Lage als freistehendem Hofhaus orientieren sich die Wohnungen nun gleichmäßig in alle Himmelsrichtungen. Es entstehen 12 attraktive 3- bis 4-Zimmer-Wohnungen.

Vorstehende Loggien weisen in die Grünräume im Hofinneren. Diese Loggienräume sind als „Gartenzimmer“ konzipiert und werden geometrisch allseitig über Wandscheiben und ein gerahmtes Deckenfeld definiert. Aufgrund der Einsehbarkeit der 3-seitig exponierten Loggia soll das Bauteil stärker gefasst sein als die Loggienregale benachbarter Bauten.

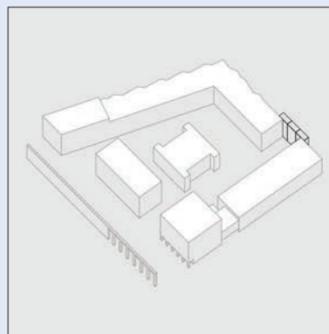
Das Gebäude wird verputzt mit farblich abgesetzten Loggienbauteilen. Eine subtile Differenzierung der Oberflächen durch Putzstruktur, Körnung und Zusatzstoffe (z. B. Glimmer) ist denkbar.



PERGOLA

Die Schallschutz-Pergola ist als Stahlkonstruktion mit rahmenlosen Glas-Elementen konzipiert. Quadratische Hohlrohrprofile ergeben ein minimalistisches Erscheinungsbild.

Auf der Hofseite ist eine Berankung vorgesehen. Gemäß des peripheren Standorts und der unmittelbaren Nachbarschaft zur Loggia von Haus III ist die Pergola-Struktur nicht öffentlich begehbar. Integrierte Wartungs-Stege sollen als Gitterrost möglichst dezent eingefügt werden. Sie dienen dem laufenden Unterhalt (Reinigung und gärtnerische Pflege).





KUEHN MALVEZZI HAUS IV

Die Planungsaufgabe des Architekturbüros Kuehn Malvezzi im 1. Bauabschnitt betrifft Haus IV, das – zwischen dem Turmhaus von Bilger Fellmeth und dem Laubenganggebäude von Büro Krieger gelegen – den Wohnhof zum verkehrsberuhigten Bereich nach Süden abschließt. Aufgrund seiner prominenten Lage an der zentralen Begegnungsfläche ist es besonders sichtbar.



Skulpturalität des Baukörpers
und Feinheit im Detail.

HAUS IV

Haus IV präsentiert sich als schlichter Kubus. Die Skulpturalität des Baukörpers wird durch eine strenge, gleichmäßige Fassadengliederung unterstrichen. Loggien gliedern das Volumen zu drei Seiten hin. Ansonsten prägen identische Fensterformate in gleichmäßigem Rhythmus das serielle Fassadenbild. Sie erlauben eine sehr gute natürliche Belichtung nicht nur der Schlaf- und Aufenthaltsräume, sondern auch von Küchen und Bädern.

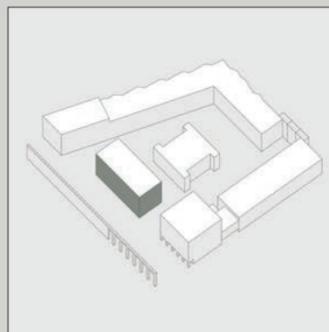
Die Schlichtheit des Baukörpers erfordert eine hohe Präzision und Feinheit in der Detailausbildung. Der monolithisch wirkende Kubus bildet den Unter- und Hintergrund für ein subtiles Fassadenspiel in der Sockel- und Erdgeschosszone. Angelehnt an Goethes Gartenhaus in Weimar wird diese überlagert von einer spalierartigen Berankung mit Rosengewächsen.

Der Putzfarbton, changierend in der Farbskala Anthrazit, ähnlich der Tonigkeit von Baumstämmen und Ästen der Sträucher, bringt das Grün und die Blütenfarben der Berankung zum Leuchten. Die Berankung entwickelt sich auf einer

feinen, spalierartigen Stahlstruktur, die sich wie ein Baum verzweigt und punktuell am Baukörper verankert ist. In den oberen Geschossen findet sich die feine Stahlstruktur als Thema in den Staketengeländern der französischen Fenster und Loggien wieder.

Tief in der geputzten Leibung liegende, dunkel folierte Fenster und Fensterbänke in Putzfarbe verstärken den skulpturalen Charakter des Gebäudes.

Die Adressbildung erfolgt zum Quartiersplatz auf der Nordseite mit einem weit auskragenden Vordach. Das Erdgeschoss ist als Hochparterre ausgebildet, das zur öffentlichen Begegnungsfläche Schutz und Privatheit gewährleistet.



FLORIAN KRIEGER HAUS VI UND VII

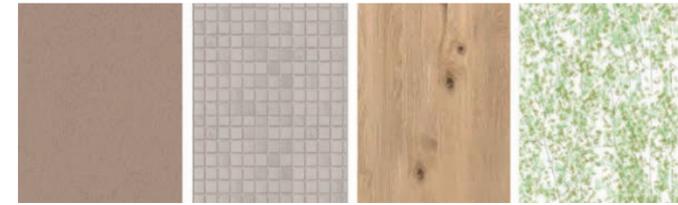
Der 1. Bauabschnitt wird nach Nordwesten und Westen von einem durchgängigen Blockrandgebäude abgeschlossen, das den Wohnhof zur Bahntrasse und deren Lärmemissionen hin abschirmt. Zugleich werden in dem Gebäude Wohnungstypologien entwickelt, die ein lärmgeschütztes Wohnen im Blockrand selbst ermöglichen. Dies und die beachtliche Dimension des Gebäudes stellen das Architekturbüro Florian Krieger vor besondere gestalterische Herausforderungen.



Unverbindliche Objektillustration

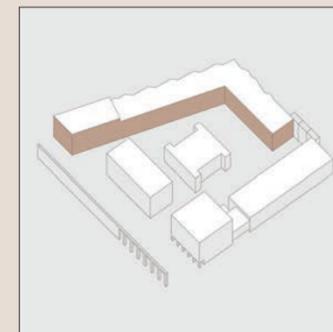


Unverbindliche Objektillustration



HAUS VI UND VII

Kompakte, einseitig ausgerichtete Wohnungsgrundrisse mit moderater Tiefe, die sich entlang einer durchgängigen Laubengangschließung aneinanderreihen, bilden die Grundstruktur des von Architekturbüro Florian Krieger entworfenen Gebäudes. Wohn- und Schlafräume sowie die Freisitze sind zum ruhigen Innenhof hin orientiert. Große, bodentiefe Fenster bringen viel Licht in die Wohnräume und erlauben eine natürliche Belüftung ohne technische Hilfsmittel. Küchen, Bäder und die Erschließung liegen an der lärm-belasteten Seite. Über die Küche zur Laubengangseite hin „durchgesteckte“ Wohn-Essbereiche erlauben auch eine Öffnung nach Westen und holen die Abendsonne in die Wohnräume. Im Wechsel vor- und zurückspringende Laubengänge und zueinander versetzte zweigeschossige Rundstützen erzeugen ein bewegtes Fassadenspiel. Vertikale Begrünungen bilden einen schützenden Filter und verleihen der Erschließungszone einen laubenartigen Charakter.



Zugleich eröffnen sie interessante Ausblicke nach Nordwesten zum Bahnhof und in die Innenstadt. Aufweitungen laden zum Verweilen ein und stellen für die Bewohnerschaft einen attraktiven Begegnungsraum dar. Zum Gebäude hin gliedern Wohnungseingänge und Fensternischen mit Materialakzenten die Laubengänge. An den Gebäudeenden sind die Laubengänge durch volumetrisch kraftvolle Kopfbauten gefasst.

Zum Gartenhof wird das lange Gebäude durch Vor- und Rücksprünge und vorgestellte Balkonvorbauten (Regale) rhythmisch gegliedert und in ablesbare Einheiten aufgeteilt. Durch die vertikale Begrünung der Balkongerüste werden die Dimensionen des Gebäudes zum Hof hin gebrochen. Die Berankung verzahnt die Freisitze mit der üppigen Begrünung des Gartenhofs.

Das Gebäude erhält durch die rötlich graubraune Putzfassade einen eleganten und zugleich wohnlichwarmen Charakter. Laubengangkonstruktion und Balkongerüste sind kontrastierend dazu in rauhem, hellem Sichtbeton gehalten. Die Begrünung der Balkonregale wiederum wirkt nuanciert komplementär zum erdigen Farbton der Putzfassade. Die differenzierte Material- und Farbwahl und das Licht- und Schattenspiel vor- und zurückspringender Bauteile verleiht dem Gebäude einen sehr lebendigen Charakter.

Die Berankung des Laubengangs an Ranknetzen bietet im Sommer Schatten und lässt im Winter die Sonne ungehindert in die Wohnungen fallen.



03. / ENERGIE, KLIMASCHUTZ, RECYCLING

Nachhaltigkeit als Stichwort unserer Zeit: Im Sinne einer schonenden Ressourcen-Nutzung verfolgen die Schwetzingener Höfe nachhaltige Handlungsprinzipien. In diesem Rahmen wurde ein Energiekonzept entwickelt, das den Klimaschutz in den Fokus rückt. Auch auf Recycling, sprich die Wiederverwertung vorliegender Materialien, wird Wert gelegt.

ENERGIEKONZEPT. /

ZIELSETZUNG CO2-REDUKTION.

Fortschreitende Erderwärmung und Klimawandel sind die zentralen Herausforderungen unserer Zeit. Um das Ziel des Pariser Klimaschutzabkommens, die Erderwärmung auf 1,5° C im Vergleich zur vorindustriellen Zeit zu begrenzen, erreichen zu können, sind die CO2-Emissionen deutlich zu reduzieren. Wohnen und der damit verbundene Energieverbrauch tragen erheblich zu den globalen CO2-Emissionen bei. Für die Entwicklung eines nachhaltigen Stadtquartiers ist die Reduktion des CO2-Ausstoßes somit eine vorrangige Zielsetzung. Von entscheidender Bedeutung ist dabei das Energieversorgungskonzept.

Übergeordnete Ziele sind:

- die Reduzierung des End- und Primärenergiebedarfs
- eine weitgehend klimaneutrale Energieversorgung / möglichst weitgehende Reduzierung von CO2-Ausstoß
- die Nutzung lokaler erneuerbarer Energien (lokal erzeugte Fernwärme / Nutzung Abwärme aus Stromproduktion und lokal erzeugter PV-Strom)
- Zukunftsfähigkeit
- Kosteneffizienz in der Investitions- und in der Betriebsphase
- hohe Nutzerfreundlichkeit und Betriebssicherheit.

Maßgeblich ist nicht der plakative Effekt, ein bestimmtes Label zu erfüllen, sondern mit den verfügbaren Mitteln ein Optimum an CO2-Einsparung zu erreichen. Gegenwärtig werden in Deutschland ca. 11 Tonnen CO2 pro Bewohner und Jahr emittiert. Davon entfallen ca. 2,7 Tonnen auf das Wohnen einschließlich des privaten Stromverbrauchs. Um die globalen Klimaschutzziele zu erreichen, wird als konkrete Zielsetzung für das Wohnen angestrebt, die CO2-Emissionen kurzfristig auf 1 Tonne pro Kopf und Jahr zu begrenzen. Bei einer durchschnittlichen Flächeninanspruchnahme von ca. 40 qm Wohnfläche pro Person entspricht das ca. 25 kg CO2-Äquivalent pro qm und Jahr.

REDUZIERUNG DES ENERGIEBEDARFS DURCH EFFIZIENZHAUSSTANDARD 55.

Für die Errichtung sämtlicher Gebäude in den Schwetzingen Höfen wird der Effizienzhausstandard 55 verpflichtend vorgeschrieben. Durch den Effizienzhausstandard 55 werden die Anforderungen des neuen Gebäudeenergiegesetzes (GEG 2020) deutlich unterschritten. Der nach den Vorgaben des GEG 2020 berechnete Jahres-Primärenergiebedarf beträgt maximal 55 Prozent des nach GEG 2020 zulässigen Wertes. Der Wärmeverlust durch die Gebäudehülle (Transmissionswärmeverlust) ist auf maximal 70 Prozent des Wertes für das Referenzgebäude nach GEG 2020 begrenzt. Erreicht wird dies durch eine sehr gute Wärmedämmung mit Dämmstärken von 20 – 25 cm sowie eine hochdichte und wärmebrückenarme Ausführung der Gebäudehülle.

Noch anspruchsvollere Energiestandards, wie Effizienzhaus 40 oder Passivhaus-Standard, erfordern einen unverhältnismäßig hohen zusätzlichen Investitionsaufwand. Mit Dämmstärken von bis zu 35 – 40 cm erhöht sich auch der Einsatz von sogenannter grauer Energie (= für Produktion und Verarbeitung der Baustoffe benötigte Energie). Zugleich wird die geringe zusätzliche Energieeinsparung, die aber mit hohen Mehrkosten verbunden ist, durch den zusätzlichen Energiebedarf der in diesen Standards obligatorischen kontrollierten Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung teilweise wieder konterkariert.

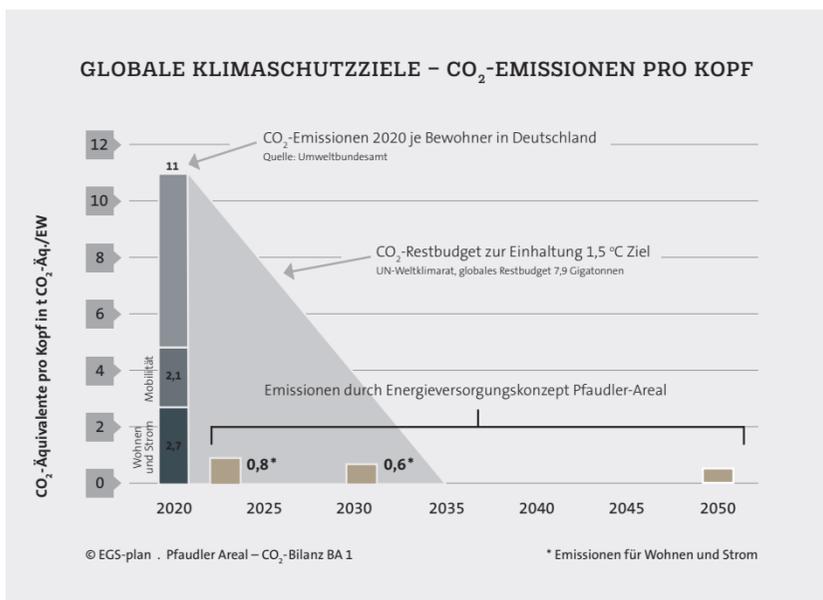
REGENERATIVE STROMERZEUGUNG DURCH PV-ANLAGEN.

Alle Dachflächen werden, soweit sie nicht durch technische Aufbauten oder anderweitige Nutzungen belegt sind, mit PV-Anlagen versehen. Auf dem Gesamtareal können insgesamt PV-Anlagen mit ca. 10.000 qm Kollektorfläche und einer Leistung von ca. 2.000 kWp installiert werden. Damit kann der durchschnittliche Stromverbrauch von ca. 500 – 600 Haushalten abgedeckt werden.

PV-Anlagen zeichnen sich durch eine sehr gute Kosten-Nutzen-Relation aus. Sie sind sehr kostengünstig zu erstellen und amortisieren sich bereits in kurzer Zeit. In Verbindung mit einem Contractor-Modell können PV-Anlagen mit begrenztem investivem Mehraufwand realisiert werden. Es steht kein zusätzlicher Kostendruck auf die Verkaufspreise der Wohnungen und anderweitig genutzten Einheiten. Zudem ermöglichen Betreibermodelle eine Versorgung des Quartiers mit preisgünstigem, nachhaltig und lokal erzeugtem Mieterstrom. Zu dem ökologischen Vorteil einer lokalen, regenerativen Stromerzeugung ergibt sich für die Bewohner- und Nutzerschaft auch ein konkreter wirtschaftlicher Mehrwert, Öko-Strom zu günstigen Konditionen beziehen zu können.

Wie die Untersuchungen des Ingenieurbüros EGS-plan zum Energiekonzept zeigen, wird mit der Verbindung von Effizienzhausstandard 55 und Photovoltaik eine optimale Kombination von Kosteneffizienz und CO2-Einsparung erreicht.

Wie können die Schwetzingen Höfe einen Beitrag zu den erklärten Klimaschutzziele leisten? Das umfassende Energiekonzept gibt Antworten.



ZUKUNFTSWEISENDE FERNWÄRMEVERSORGUNG.

Eine zentrale Vorgabe seitens der Stadt Schwetzingen war es, das Quartier an das Fernwärmenetz der Stadtwerke anzuschließen. Mit einem Wert von 0,42 verfügt die Fernwärmeversorgung bereits über einen sehr guten Primärenergie-Faktor, der jüngst durch die Einbindung der Müllverbrennungsanlage auf der Friesenheimer Insel in die Fernwärmeversorgung der MVV AG erheblich verbessert werden konnte. Perspektivisch ist ge-

plant, die heute noch vorwiegend aus der Abwärme der Kohleverstromung gespeiste Fernwärme nach dem Kohleausstieg bis 2035 komplett klimaneutral zu erzeugen. Die Fernwärmeversorgung ermöglicht somit mittelfristig sogar eine komplett CO₂-neutrale Wärmeversorgung des Wohnquartiers.

Um die Energieeffizienz der Fernwärmeversorgung noch zu erhöhen, soll die Option untersucht werden, die Wärmeversorgung im Quartier durch eine Rücklaufauskoppelung zu realisieren. Mit der Nutzung der im Rücklauf noch vorhandenen Energie wird der Temperaturunterschied zwischen Vor- und Rücklauf erhöht. Dadurch wird die Energieeffizienz der Wärmeversorgung gesteigert. Einschränkungen ergeben sich dabei jedoch durch die hohen Hygieneanforderungen der Trinkwasserverordnung. Ob diese bei einer Rücklaufauskoppelung eingehalten werden können, ist in Abhängigkeit von den spezifischen Rahmenbedingungen der Fernwärmeversorgung vor Ort mit den Stadtwerken abzustimmen.

Für die Bewohner des neuen Stadtquartiers bietet die Fernwärmeversorgung heute schon den Vorteil, dass die Wärmeversorgung ohne jegliche Emissionen im Quartier selbst erfolgt. Außerdem ist durch die Stadtwerke eine hohe Betriebssicherheit und Nutzerfreundlichkeit gewährleistet. Aufwand für Unterhaltung, Betrieb oder Ersatzinvestitionen reduzieren sich für die Eigentümer und Bewohner auf ein Minimum.

EFFIZIENTE NIEDERTEMPERATUR-FLÄCHENHEIZUNG.

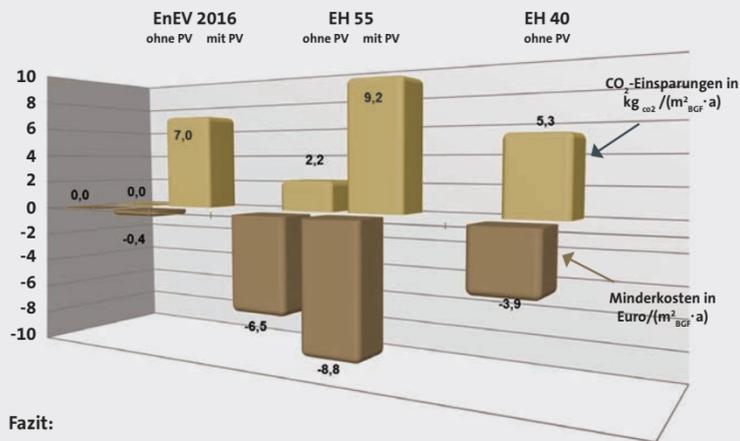
Die Wärmeverteilung in den Wohnungen erfolgt über eine Fußbodenheizung. Die niedrigen Vorlauftemperaturen des Flächenheizsystems ermöglichen einen effizienten Betrieb. Wärmeverluste im Verteilsystem werden durch das niedrige Temperaturniveau reduziert. Darüber hinaus bietet eine Fußbodenheizung für die Bewohner eine höhere thermische Behaglichkeit und einen besseren Wohnkomfort. Einschränkungen der Möblierung durch konventionelle Heizkörper werden vermieden.

Bei der konkreten technischen Auslegung der Heizsysteme ist zu beachten, dass eine Fußbodenheizung in Bädern unter Umständen nicht ausreicht, um das dort geforderte höhere Temperaturniveau zu erreichen. In diesem Fall sind teilweise zusätzlich Heizkörper oder Handtuchwärmekörper erforderlich.

RAUMTEMPERIERUNG.

Schwetzingen liegt in einer der wärmsten Regionen Deutschlands. Hohe sommerliche Spitzentemperaturen und längere Hitzeperioden sind keine Seltenheit. Bedingt durch den Klimawandel werden die sommerlichen Belastungen für die Behaglichkeit künftig weiter zunehmen. Neben Vorkehrungen zum Sonnenschutz gewinnen Techniken zur aktiven Temperierung von Aufenthaltsräumen zunehmend an Bedeutung. In den Schwetzingen Höfen soll eine ökologisch sinnvolle Form der Raumtemperierung angeboten werden. Sie nutzt das vorhandene

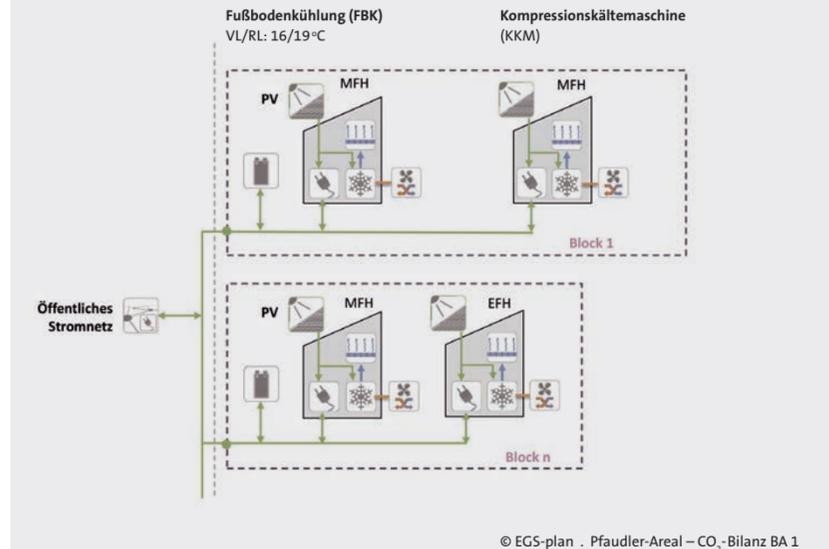
INTERGRALE BEWERTUNG KOSTENEFFIZIENTE CO₂-REDUKTION IM QUARTIER



- Fazit:**
- Höchste CO₂-Einsparpotenziale durch PV-Nutzung
 - Geringste Kosten mit Effizienzhaus 55 und durch Einsatz von PV

Kosten inkl. KfW Förderung; Referenzvariante: EnEV ohne PV © EGS-plan . Pfaudler-Areal – CO₂-Bilanz BA 1

ALTERNATIVE: AKTIVE KÜHLUNG KOMPRESSIIONSKÄLTEMASCHINE MIT PV-STROM



© EGS-plan . Pfaudler-Areal – CO₂-Bilanz BA 1

Wärmeverteilsystem der Fußbodenheizung, über die im Sommer auch Kälte verteilt werden kann.

Die Möglichkeiten der Kühlung über die Fußbodenheizung sind begrenzt und nicht mit der Kühlleistung einer konventionellen Klimaanlage zu vergleichen. Sie genügen jedoch, um das Temperaturniveau in Wohnräumen auf ein behagliches Niveau zu reduzieren. Dazu wird die Fußbodenheizung im Sommer von Heiz- auf Kühlbetrieb umgestellt. Die erforderliche Kälte wird durch Kältemaschinen aktiv erzeugt. Da an sommerlich warmen Tagen in der Regel auch mit einer hohen Stromerzeugung aus den PV-Anlagen zu rechnen ist, kann der zusätzliche Energiebedarf für die Kühlung bilanziell ausgeglichen werden.

Kältebereitstellung über Flächenheizungen; Zentrale Kompressionskältemaschinen (KKM) in den Wohnungen und Gewerbeeinheiten; Betrieb mit überwiegend Solarstrom möglich.

ELEKTROMOBILITÄT.

Zur Reduktion von klimaschädlichem CO2 trägt auch der Ausbau der Elektromobilität bei. Im Quartier wird eine flächendeckende, zentrale und dezentrale Ladeinfrastruktur aufgebaut.

Dezentrale Lademöglichkeiten im Privatbereich

Für den Erfolg der E-Mobilität sind dezentrale Lademöglichkeiten am eigenen Stellplatz von entscheidender Bedeutung. Dadurch können E-Fahrzeuge – im Rahmen der vom Versorger zur Verfügung gestellten Leistung – bequem über Nacht aufgeladen werden. Daher werden die Tiefgaragen von vornherein so ausgestattet, dass an jedem Stellplatz eine Wallbox installiert werden kann. Dazu werden im jeweiligen Elektroraum die entsprechenden Flächen und Einrichtungen für die Verteilung und das Lastmanagement vorgesehen. In der Tiefgarage wird ein Verteilsystem mit Leerrohren bis zu den einzelnen Stellplätzen vorgesehen. Die Bewohner können dann als Sonderwunsch direkt eine Wallbox beauftragen oder später selbst den Ausbau vornehmen. Für E-Bikes werden Lademöglichkeiten in den Kellerabstellräumen angeboten.

Zentrale Ladestationen im öffentlichen Raum

Ergänzend werden zentrale Lademöglichkeiten (Schnellladestationen) im Quartier geschaffen, z. B. in Verbindung mit dem Mobility Hub im Bereich der Kunstmitte oder in der geplanten Quartiersgarage. Die technischen Voraussetzungen (ausreichende Energieinfrastruktur) für Elektroladestationen mit jeweils 2 Ladepunkten werden bereitgestellt, damit diese im öffentlichen Straßenraum zur Benutzung für jedermann errichtet werden können. Die Standorte und die Anzahl der Elektroladestationen werden im Einvernehmen mit Stadt und Stromversorger hergestellt.

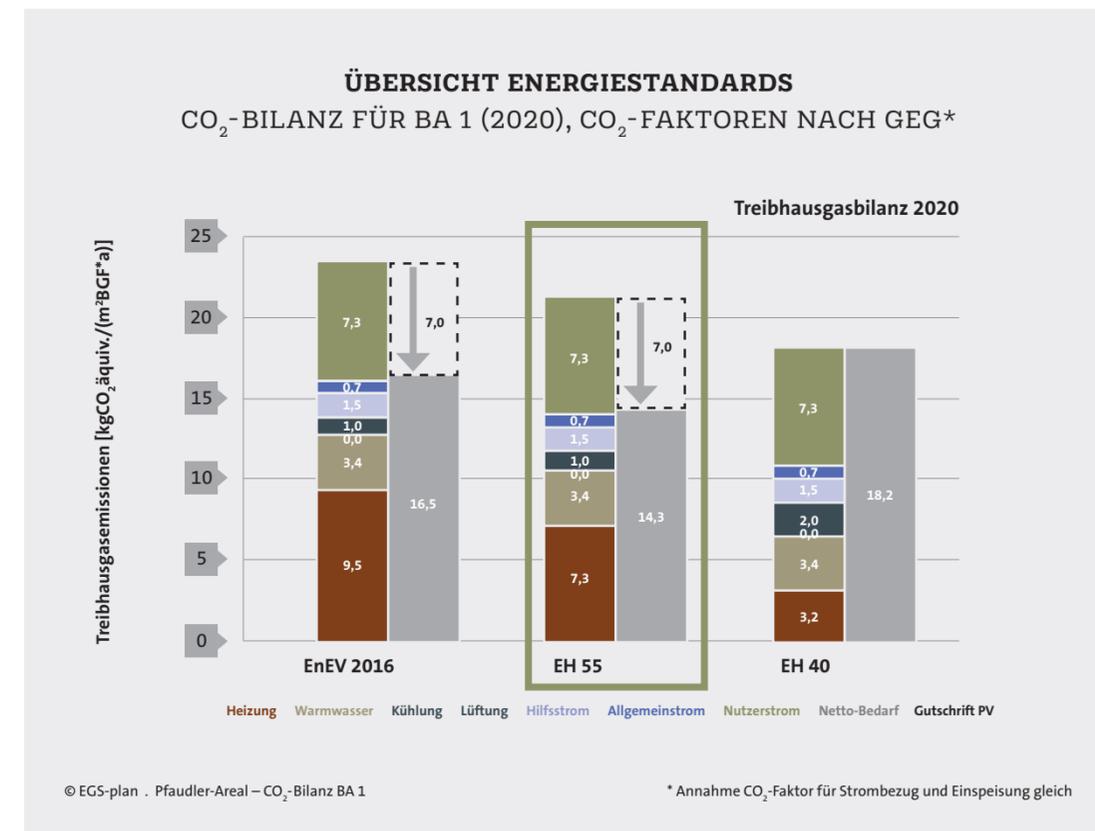
CO2-BILANZ IM 1. BAUABSCHNITT.

Zur Validierung des Energiekonzepts wurde für den 1. Bauabschnitt auf Grundlage der Bauantragsplanung eine CO2-Bilanz erstellt. Demnach wird durch die Kombination von Effizienzhausstandard 55 und Photovoltaik eine Reduzierung der Treibhausgasemissionen auf 14,3 kgCO2-Ä. pro qm und Jahr erreicht. Die CO2-Bilanz für den 1. Bauabschnitt unterschreitet somit die eingangs genannte Zielsetzung von 25 kg CO2-Äquivalent pro qm und Jahr bzw. 1 Tonne pro Kopf und Jahr deutlich. Dies entspricht einer CO2-Reduzierung um 39 Prozent im Vergleich zum Referenzgebäude nach EnEV 2016 bzw. GEG 2020-11.

EH 40 und EH 55 im Vergleich:

Durch den Effizienzhausstandard 40 wäre, mit wesentlich höherem investivem Aufwand, nur eine Reduktion um 22 Prozent möglich. Dies unterstreicht den konzeptionellen Ansatz, dass es sowohl ökonomisch als auch ökologisch sinnvoller ist, nicht auf den bestmöglichen Dämmstandard zu setzen, sondern den unter Kosten-Nutzen-Gesichtspunkten optimalen Gebäudestandard mit den sehr wirtschaftlich zu erzielenden Einsparpotenzialen der PV-Nutzung zu kombinieren.

Die Überlegungen im Rahmen des Umwelt- und Klimaschutzes knüpfen an die Haltung seitens der Stadtverwaltung an: Die Schwetzinger Höfe verfolgen und interpretieren die Inhalte des Schwetzinger Klimaschutzkonzeptes, das im März 2018 offiziell beschlossen wurde. Ein „annähernd klimaneutrales und klimaangepasstes Schwetzinger Höfe“ sieht die Vision für das Jahr 2050 vor.



Leitlinien für eine umwelt-schonende Energieversorgung in den Schwetzinger Höfen – die CO2-Reduktion als erklärtes Ziel im Rahmen der zentralen Herausforderungen unserer Zeit.

KLIMASCHUTZ / UMWELTSCHUTZ. /

Klimaschutz ist bei der Entwicklung eines großen Stadtquartiers in zweifacher Hinsicht von tragender Bedeutung. Zum einen kann durch Vermeidung klimaschädlicher Emissionen (z. B. durch entsprechende Energie- und Mobilitätskonzepte) ein aktiver Beitrag zum globalen Klimaschutz geleistet werden. Zum anderen wird es angesichts steigender Temperaturen immer wichtiger, in Städten, Wohnquartieren und in den Gebäuden selbst für ein gutes Klima zu sorgen. Klimaschutz bedeutet also auch, dem Klimawandel im lokalen Umfeld zu begegnen und sich durch eine klimaangepasste Bauweise vor den Auswirkungen zu schützen.

geschaffen, auf das Auto zu verzichten und auf emissionsarme oder emissionsfreie Fortbewegungsmittel zu setzen. Durch flächendeckende Angebote für eine Ladeinfrastruktur werden im Quartier außerdem gute Voraussetzungen für den Umstieg auf Elektromobilität geschaffen. Zur Reduzierung von Emissionen tragen schließlich auch Maßnahmen zum Recycling und zur Wiederverwertung von Baustoffen und Erdrück bei der Errichtung des Quartiers bei, die weiter unten beschrieben werden.

MIKROKLIMATISCH WIRKSAME MASSNAHMEN.

Eine gute Luftqualität mit geringer Schadstoffbelastung und angenehme Temperaturen prägen ein gutes Mikroklima im Quartier. Die Fernwärmeversorgung, die ohne Emissionen (Abgase) im Quartier auskommt, trägt dazu ebenso bei, wie ein auf Verkehrsvermeidung ausgerichtetes Verkehrs- und Erschließungskonzept, alternative Mobilitätsangebote und die Förderung der Elektromobilität.

Um eine Aufheizung zu vermeiden, sollen möglichst wenig Flächen versiegelt und Straßen und Wege mit hellem Belag ausgeführt werden. Niederschlagswasser wird nicht in der Kanalisation „entsorgt“, sondern auf Gründächern und in oberflächennahen Bodenschichten zurückgehalten und zur Versickerung gebracht. Es dient damit nicht nur dem Erhalt der natürlichen Bodenfunktionen. Durch Verdunstung wird das Regenwasser wieder an die Atmosphäre abgegeben und reguliert Luftfeuchtigkeit und -temperatur. Große

Grünflächen mit intensiver Bepflanzung, große Sträucher und Bäume wirken ebenfalls kühlend durch natürliche Transpiration bzw. Verdunstung (adiabate Kühlung) und Verschattung. Begrünte Fassaden erhöhen das Grünvolumen insgesamt und setzen dieses in der Vertikalen fort. Die Bepflanzung entfaltet ihre kühlende und klimatisch ausgleichende Wirkung somit nicht nur in Bodennähe, sondern auch in größerer Höhe.

KLIMAANGEPASSTES BAUEN.

Um den besonderen klimatischen Standortbedingungen und stetig steigenden Temperaturen begegnen zu können, werden bei der Bepflanzung standortgeeignete, hitze- und klimaresistente Bäume und Pflanzenarten ausgewählt. Um den Erhalt und die klimatisch ausgleichende Funktion der hochwertigen Grünanlagen dauerhaft zu gewährleisten, werden Bewässerungssysteme installiert, die ohne kostenintensiven Personaleinsatz betrieben werden können. Außenliegender Sonnenschutz und guter Dämmstandard tragen bei kluger Nutzung dazu bei, eine Aufheizung der Innenräume zu vermeiden. Zusätzlich sorgt die Raumtemperierung für ein angenehmes Raumklima an heißen Sommertagen.

NATUR-/ARTENSCHUTZ.

Die Belange von Tieren, Pflanzen sowie die biologische Vielfalt werden seit Beginn des Projektentwicklungsprozesses forciert und künftig mit großzügigen Freiflächen und Ausgleichsmaßnahmen nachhaltig umgesetzt.

Möglichst viele Freiflächen dienen einer optimalen Förderung mikroklimatischer Gegebenheiten.

REDUZIERUNG KLIMASCHÄDLICHER EMISSIONEN.

Aktiver Klimaschutz umfasst vorrangig Strategien, die darauf ausgerichtet sind, die Dynamik des globalen Klimawandels zu bremsen. Im Wesentlichen sind das Strategien zur Reduzierung von CO₂-Emissionen. Hier spielt neben dem Energieversorgungskonzept, das zuvor skizziert wurde, auch das Verkehrs- und Mobilitätskonzept eine tragende Rolle. Das im nächsten Kapitel des Quartiershandbuchs eingehender dargestellte Verkehrs- und Mobilitätskonzept zielt darauf ab, Kfz-Verkehr und die davon ausgehenden Emissionen zu reduzieren. Durch ein besonderes Erschließungskonzept wird der motorisierte Individualverkehr im Quartier selbst eingeschränkt. Durch alternative Mobilitätsangebote und eine optimale Vernetzung des Quartiers mit dem übergeordneten ÖPNV-, Fuß- und Radwegenetz werden außerdem Anreize



Zur Vermeidung hinfalliger Lichtverschmutzung sowie zum Schutz von Insekten sollen in den Schwetzingen Höfen intelligente Straßenbeleuchtungen sowie Lichtquellen mit Bewegungsmeldern zum Einsatz kommen.

(Symbolbild)

RECYCLING UND RESSOURCENSCHONUNG. /

Die aktuelle Situation in der Bauwirtschaft ist auf der einen Seite von einer extremen Verknappung des Deponievolumens und horrend gestiegenen Entsorgungskosten geprägt. Auf der anderen Seite führen knapper werdende natürliche Ressourcen zu einer massiven Verteuerung von Baustoffen. Das neue Kreislaufwirtschaftsgesetz vom Oktober 2020 gibt in dieser Lage die Richtung vor. Die Ziele des neuen Kreislaufwirtschaftsgesetzes sind auch bei der Entwicklung der Schwetzingener Höfe auf dem ehemaligen Pfaudler-Areal zu beachten:

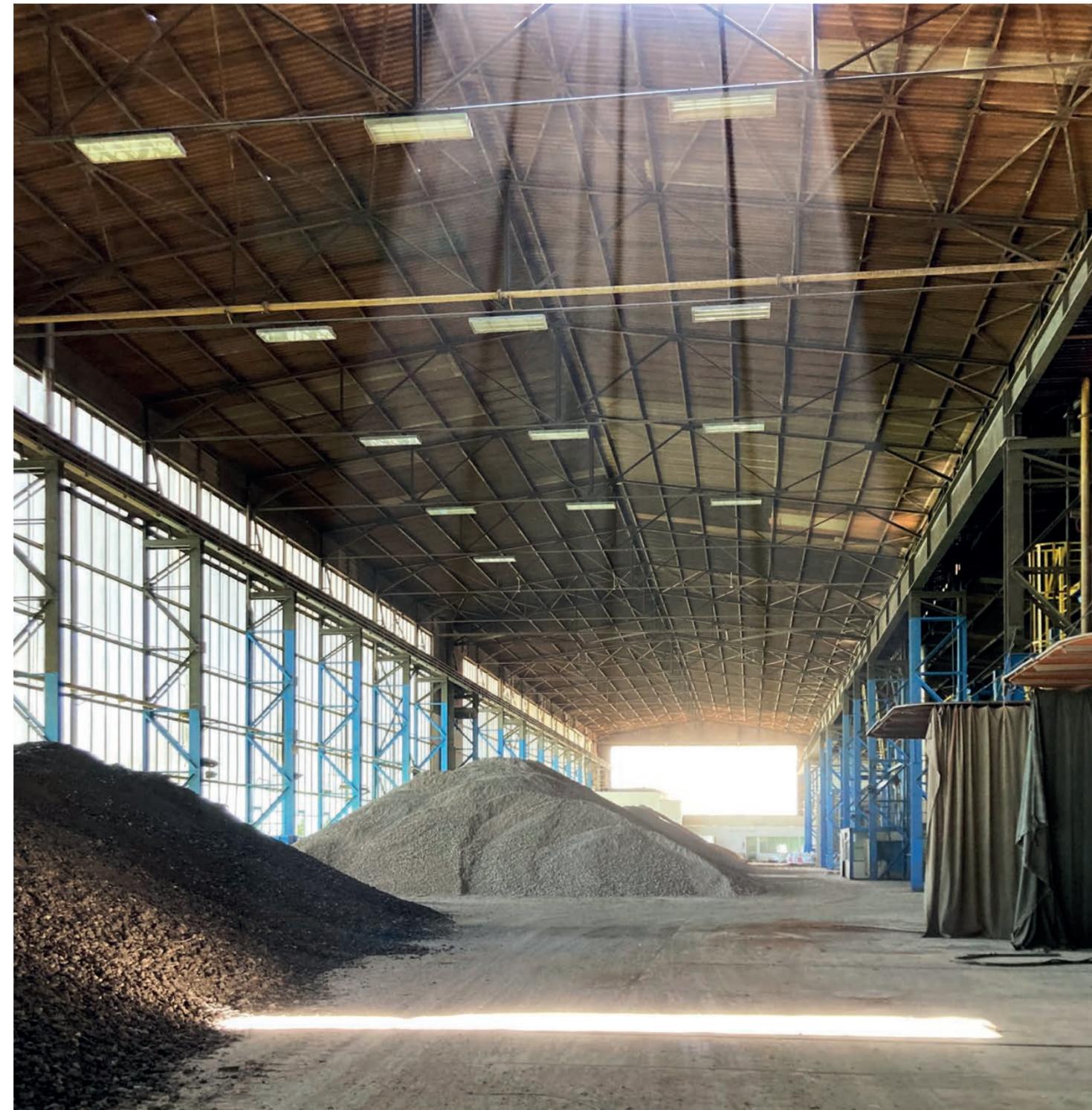
- Vermeidung von Abfällen
- Reduzierung der Deponierung von Abfällen
- Ausdehnung von Recycling, Wiederverwertung vor Ort
- Vermeidung unnötiger Wege
- Schonung natürlicher Ressourcen

Um die Ökobilanz, den Ressourcenverbrauch und den CO₂-Abdruck bei der Entwicklung und Errichtung des Quartieres zu verbessern, sollen die beim Rückbau der baulichen Anlagen auf dem Pfaudler-Areal anfallenden Materialien sowie das beim Aushub anfallende Erdreich in möglichst großem Umfang vor Ort sortiert, gelagert, aufbereitet und wiederverwendet werden, z. B. als Auffüllmaterial, Unterbau in Tragschichten unter Bauwerken und Straßen, Verwendung in Recyclingbeton etc.

Dies umfasst auch den Einbau von Recycling- und Aushubmaterial mit geringen Belastungen bis maximal Z1.2 nach VVV Boden bzw. TR LAGA für Bauschutt in geeigneten Bereichen, wie z. B. im Straßen- oder Wegeunterbau, in Lärmschutzwällen etc., soweit dies nach BBodSchG, BBodSchV und sonstigen einschlägigen gesetzlichen Vorschriften und technischen Regelwerken zulässig ist.

Der Einbau von belastetem Material ist ausgeschlossen in Bereichen, in denen ein direkter Kontakt mit den Bewohnern oder schädliche Auswirkungen in den Wirkungspfaden Boden-Grundwasser, Boden-Luft oder Boden-Mensch zu befürchten sind. In den nicht versiegelten Freianlagen ist zum Schutz der Bewohner als oberste Schicht eine mindestens 60 cm starke Auflage mit unbelastetem Oberboden oder zertifiziertem Auffüllmaterial aufzubringen.

Erdmaterialien anstelle großer Emailetanks: Im Rahmen der Aushub- und Rückbauarbeiten diente die ehemalige Pfaudler-Werkshalle als praktische Lagerfläche.





„Sharing Economy“: Im Rahmen moderner Mobilitätskonzepte ist das Teilen eine nachhaltige und effiziente Devise, die nicht nur in Schwetzingen bereits Einzug gehalten hat, sondern auch in den Schwetzingen Höfen zum Tragen kommt.

04. /

ERSCHLIESSUNG, VERKEHR, MOBILITÄT

Die Mobilität der Zukunft: Mit Blick auf die gegenwärtigen Entwicklungen sehen die Planungen der Schwetzingen Höfe moderne Verkehrs- und Fortbewegungsmittel vor. Elektromobilität, die Fokussierung auf den öffentlichen Nahverkehr sowie Sharing-Angebote stellen infrastrukturelle Lösungen dar. Auch dem Fahrrad kommt im Quartier eine besondere Bedeutung zu.

ÄUSSERE ANBINDUNG. /

STRASSENVERKEHR – HERAUSFORDERUNGEN

Mit der Entwicklung der Schwetzingener Höfe als urbanes Stadtquartier soll ein Paradigmenwechsel im Bereich der Mobilität einhergehen.

In der Vergangenheit wurde bei der Entwicklung von neuen Stadtquartieren vor allem aus einer Perspektive heraus gedacht und agiert: der des Autos. An erster Stelle der Überlegungen stand der möglichst ungehinderte Fluss des motorisierten Verkehrs, die Bedürfnisse der Menschen rückten in den Hintergrund. So entwickelte sich eine zunehmend am Auto orientierte Stadt- und Verkehrsplanung, deren Ziel es war, eine jederzeit ausreichend dimensionierte Straßeninfrastruktur für die kontinuierlich steigenden Verkehrsströme zu schaffen.

Gemäß den Leitlinien aus dem „Forum Mobiles Schwetzingen (2012)“ soll in Schwetzingen dem motorisierten Verkehr weniger Priorität eingeräumt werden, um bessere Bedingungen für Zufußgehende, Radfahrende und das Stadtleben insgesamt zu schaffen, um somit die Auswirkungen auf die Umwelt zu verringern.

Vor diesem Hintergrund wurden auch die Schwetzingener Höfe verkehrlich gedacht und geplant. Es wird das Ziel einer möglichst flächensparenden inneren Erschließung verfolgt, um

einen hohen Grünflächenanteil, große, autofreie Baufelder und eine hohe Wohn- und Aufenthaltsqualität für die künftigen Bewohner/innen zu ermöglichen.

Das innere Erschließungskonzept sieht zwei Stichstraßen (Sackgassen) vor, wodurch Durchgangsverkehre (mit Ausnahme von Lieferverkehren, Müll- und Rettungsfahrzeugen) weitestgehend vermieden werden können. Im Norden des Quartiers führt nur ein kurzes Stück der Pfauderstraße zur Erschließung der Tiefgarage des 1. Bauabschnittes, danach folgt eine verkehrsberuhigte Begegnungszone bis hin zur Kunstmitte, die nur dem Fußgänger- und Radverkehr vorbehalten ist (Ausnahme: Lieferverkehre, Müll- und Rettungsfahrzeuge). Im Süden führt eine Stichstraße auch bis zur Kunstmitte.

Als Grundlage für ein gut funktionierendes urbanes Mobilitätskonzept und im Hinblick auf eine zukünftige Veränderung von Mobilitätsverhalten kommt einem attraktiven öffentlichen Nahverkehr eine hohe Bedeutung zu. Durch die Nähe zum Bahnhof (mit dem entsprechenden, geplanten „Brückenschlag“ für Radfahrende und Zufußgehende) und die Bushaltestelle des Stadtbusses in der Scheffelstraße ist eine optimale Anbindung an den ÖPNV gewährleistet.

Ebenso wurde das Thema Fuß- und Radverkehr intensiv betrachtet. Um den Kreisverkehr Südtangente/Scheffelstraße verkehrlich, vor allem zu Schulbeginn und Schullende, zu entlasten, soll ein komfortabler und bis zu 4 m breiter Geh- und Radweg von der Südtangente kommend entlang der Quartiersmitte die Schüler/innen der Schulzentren Goethestraße durch das Quartier führen.

ÄUSSERE ERSCHLIESSUNG / VERKEHRSENTWICKLUNGSPLAN 2040

Durch die Schaffung des urbanen Quartiers mit bis zu ca. 600 Wohneinheiten sowie gewerblicher, sozialer und kultureller Nutzung ist auch die äußere verkehrliche Erschließung von und zum Quartier zu betrachten. Hierzu wurde ein Ingenieurbüro mit der Erstellung eines Gesamtverkehrsentwicklungsplanes 2040 unter Einbeziehung der Schwetzingener Höfe beauftragt.

In diesem Verfahren werden in enger Abstimmung mit der Gemeinde Oftersheim auch die verkehrlichen Auswirkungen auf die Scheffelstraße (u. a. Scheffelstraße/Heidelberger Straße auf Gemarkung Oftersheim) betrachtet und verschiedene Maßnahmenvorschläge erarbeitet.



In Planung:
Der Radverkehr soll am
Kreisverkehr vorbeigeführt
werden.

FUSSGÄNGER- UND RADWEGENETZ

Die geplante Fuß- und Radbrücke über die Bahn soll eine direkte Anbindung des Quartiers an den Bahnhof und an die Innenstadt schaffen. Die Stadt Schwetzingen hat hierzu ein eigens am Quartier befindliches Grundstück bereits von der DB Netz AG erworben und einen entsprechenden Förderantrag bei der Bundesrepublik Deutschland für einen Zuschuss zum Bau der Brücke gestellt. Im Rahmen der Planungen für die neue Fuß- und Radbrücke wurde Schwetzingen in die erste Stufe des Bundesförderprogramms aufgenommen.

Das Fahrrad: Fortbewegungsmittel einer nachhaltigen und umweltbewussten Zukunft.

Mittelfristig bietet die Brücke die Chance, den Fuß- und Radverkehr aus dem Südwesten Schwetzingens, der derzeit noch über die Südtangente und den Kreisverkehr an der Kreuzung zur Scheffelstraße geführt wird, umzulenken und geschützt durch das Quartier und weiter bis zum Schul- und Sportzentrum östlich der Schwetzingen-Höfe zu führen. Die Umsetzungsmöglichkeiten sind im weiteren Planungsprozess aber noch zu untersuchen. Zusätzlich wird ein Radweg von der Südtangente durch das Quartier, am Quartierspark vorbei, bis zur Begegnungszone und weiter über Scheffelstraße in Richtung Schulzentrum geführt.

Es soll ein Quartier der kurzen Wege entstehen, mit optimaler Anbindung für den Fußgänger- und Radverkehr. Die Bewohner sollen dazu animiert werden, das Auto stehen zu lassen, und Wege innerhalb der Stadt und auch darüber hinaus zu Fuß oder mit dem Rad zurückzulegen. Der geplante Radschnellweg von Heidelberg nach Schwetzingen, der vom Land Baden-Württemberg ab 2026 gebaut werden soll, wird dazu beitragen den Pendlerverkehr nach Heidelberg auf das Rad zu verlagern.

ÖPNV

Über die geplante Brücke entsteht eine kurze Anbindung an den Schwetzingen Bahnhof und damit an das S-Bahn-Netz Rhein-Neckar. Nach Mannheim und nach Süden in Richtung Karlsruhe bestehen schon hervorragende S-Bahn-Verbindungen. Die ÖPNV-Verbindung nach Heidelberg soll in naher Zukunft erheblich verbessert werden. So ist eine umsteigefreie Direktverbindung mit der S-Bahn nach Heidelberg geplant.

Im Sinne klimapolitischer Zielsetzungen wird die Stadtbuslinie am Quartier ab 2022 mit elektrisch betriebenen Bussen angefahren.



INNERE ERSCHLIESSUNG DES QUARTIERS. /

ERSCHLIESSUNGSSYSTEM – ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN

Bei der Entwicklung des Erschließungskonzepts für das Quartier wird das Ziel einer möglichst flächensparenden Erschließung verfolgt, um einen hohen Grünflächenanteil, große autofreie Baufelder und eine hohe Wohnqualität für die künftigen Bewohner des Quartiers zu ermöglichen.

Zunächst wurde im Masterplanprozess eine U-förmige Erschließung als Durchgangsstraße konzipiert. Eine Analyse der Ziel- und Quellverkehre von und zu den einzelnen Baufeldern zeigt jedoch, dass eine Durchgangsstraße für die Erschließung des Quartiers nicht erforderlich ist. Das Erschließungskonzept kann somit auf zwei Stichstraßen (Sackgassen) reduziert werden. Mit Ausnahme von Bus- und Lieferverkehren, Müll- und Rettungsfahrzeugen kann Durchgangsverkehr so komplett vermieden werden. Im Norden ist nur ein kurzes Stück der Pfaudlerstraße zur Erschließung der Tiefgarage im 1. Bauabschnitt erforderlich. Im Süden führt eine etwas längere Stichstraße bis zur Kunstmitte im Westen des Quartiers.

Zwischen den beiden Stichstraßen entsteht eine ausgedehnte Begegnungsfläche, die nur für den Fußgänger- und Radverkehr vorbehalten ist. Lediglich Busse, Müll- und Rettungsfahrzeug

und Lieferverkehre sollen die öffentliche Begegnungsfläche befahren können. Dadurch wird eine erhebliche Verbesserung der freiräumlichen Qualität erreicht. Entréeplatz, Quartierspark und Kunstmitte werden durch eine durchgängige, platzartig gestaltete Begegnungsfläche miteinander verbunden und wachsen zu einer zusammenhängenden Platzfolge zusammen. Der 1. Bauabschnitt ist nicht mehr vom Rest des Quartiers durch eine Straße getrennt, sondern wird durch die Begegnungsfläche mit diesem zusammengebunden.

Die platzartige Gestaltung soll im Bereich von Entréeplatz und Pfaudlerstraße bis über die Scheffelstraße weitergeführt werden. Dadurch wird das Quartier sichtbar mit seiner Umgebung verzahnt. In der Scheffelstraße führt dies zu einer Verlangsamung des Kfz-Verkehrs. Zusätzlich wird die neue Radwegeverbindung von der Südtangente und Brücke zur Schule verbessert.

Auch das Erschließungskonzept folgt dem Ansatz, möglichst wenig Fläche zu versiegeln.

RUHENDER VERKEHR – PARKRAUMKONZEPT

Über die beiden Stichstraßen sind alle Baufelder und die dort geplanten Tiefgaragen und Parkierungsanlagen erreichbar. Die Tiefgaragen in den Baufeldern 6 und 7 können auch direkt von der Scheffelstraße aus erschlossen werden.

In jedem Baufeld (außer im BF 3) ist eine Tiefgarage geplant, um jeder Wohnung einen bequem und barrierefrei mit dem Aufzug erreichbaren Stellplatz zuordnen zu können. Zusätzlicher Stellplatzbedarf und der ruhende Verkehr von Besuchern und Berufstätigen, die im Quartier arbeiten, werden in einer Quartiersgarage abgedeckt, die im Südwesten des Quartiers im 3. Bauabschnitt geplant ist.

Anfänglich gehen die Beteiligten eher konservativ von einem Stellplatzbedarf von 1,5 Stellplätzen pro Wohneinheit aus. Es ist jedoch damit zu rechnen, dass die alternativen Mobilitätsangebote im Quartier, die Ausrichtung auf ÖPNV, Fuß- und Radverkehr und die allgemeine politische Zielsetzung, den Kfz-Verkehr in den Städten einzudämmen, den Stellplatzbedarf künftig dämpfen werden. Im weiteren Projektverlauf soll daher der tatsächliche Bedarf durch ein Monitoring ermittelt und die Anzahl der zu errichtenden Stellplätze entsprechend angepasst werden. Die

Quartiersgarage bildet hier den entscheidenden Baustein zur flexiblen Anpassung des Stellplatzbedarfs. Sie ist als Systembau so konzipiert, dass sie bei sinkendem Stellplatzbedarf in Zukunft auch einfach zurückgebaut werden kann, um Platz für andere Nutzungen zu schaffen.

Im öffentlichen Straßenraum sind nur wenige Kurzzeitstellplätze im Bereich von Kunstmitte und Entréeplatz vorgesehen: für Bring- und Holverkehr im Bereich der Kita und des Seniorenwohnens sowie zur Andienung gewerblicher Nutzungen in diesen Bereichen. Für Besucher wird ein ausreichendes Stellplatzangebot in der Quartiersgarage geschaffen.

Flexibles Konzept:
Wie viele Stellplätze im Quartier tatsächlich benötigt werden, wird fortlaufend ermittelt.



MÜLLKONZEPTION UND PAKETSTATIONEN

Mülltonnen werden in Müllabstellräumen im Bereich der Tiefgarage oder in oberirdischen Einhausungen oder Abstellflächen untergebracht, die behutsam in die Außenanlage integriert werden. Für Mülltonnen, die im Bereich der Tiefgarage abgestellt werden, sind oberirdische Abholflächen für die Müllabfuhr im Bereich der Tiefgaragenzufahrt herzustellen.

Um die Größe der oberirdischen Abstell- und Abholflächen zu begrenzen und eine behutsame Integration in die Außenanlagen zu ermöglichen, kann es sinnvoll sein, den Müll auf mehrere Müllräume und -abstellflächen zu verteilen. Ziel ist es, Beeinträchtigungen für die Bewohner durch Sicht- und Geruchsbelästigungen zu vermeiden. Weiterhin sollen die oberirdischen Müllabstell- und -abholflächen von der Müllabfuhr im Normalservice direkt angedient werden können.

Die Umsetzung der Müllkonzeption wird im Zuge der Entwurfs- und Bauantragsplanung für die einzelnen Bauabschnitte individuell geplant und an die jeweiligen Gegebenheiten angepasst. Vor Einreichung des Bauantrages wird die Müllkonzeption baufeldweise mit dem öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträger AVR abgestimmt.

Um dem stetigen Anstieg des onlinebasierten Einzelhandels und dem geänderten Einkaufsverhalten Rechnung zu tragen, werden im Quartier in allen Bauabschnitten Paketstationen errichtet. Angestrebt wird eine wohnungsnaher Verortung der Paketstationen mit fester Adress-Zuordnung. Die Paketstationen sollen im gemeinschaftlichen Eigentum der jeweiligen Grundstückseigentümer bzw. Eigentümergemeinschaften (WEGs) stehen und von den meisten Paketdiensten genutzt und angedient werden können. Alternativ können Paketstationen auch an zentralen, hochfrequentierten Orten im Quartier angeordnet werden, um diese als Orte der sozialen Begegnung zu fördern.

Ladezonen und Haltebuchten für Lieferverkehre sind in räumlicher Nähe zu den Paketstationen vorzusehen.

ALTERNATIVE MOBILITÄTSANGEBOTE – MOBILITY HUBS

Im Quartier sollen an zentralen Orten, z. B. im Bereich der Kunstmitte oder an den Zugängen zum Bürgerpark, alternative Mobilitätsangebote für Bewohner, Beschäftigte und Besucher geschaffen werden. Diese Mobilitätsangebote bieten bequeme Alternativen zum (eigenen) Auto und sollen zur Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs (MIV) beitragen.

Im Quartier wird eine Car-Sharing-Station mit mehreren Fahrzeugen eingerichtet. Jedem Haushalt im Quartier soll die Teilnahme am Car-Sharing-Angebot ermöglicht werden. Damit werden im Quartier die Voraussetzungen geschaffen, auf ein eigenes Fahrzeug (oder Zweitfahrzeug) verzichten zu können, aber trotzdem jederzeit individuell mobil zu bleiben.

Weiterhin sollen Mietstationen für Fahrräder integriert werden. Den Bewohnern soll insbesondere ein Angebot zur Nutzung von Lastenrädern mit oder ohne Elektrounterstützung zur Verfügung gestellt werden, um Lasten und Einkäufe auch ohne Kraftfahrzeug transportieren zu können.

Ein zentraler Mobility Hub, in dem alle diese Mobilitätsangebote gebündelt werden, soll im Bereich der Kunstmitte entstehen. Durch die Lage am Fußpunkt der Brücke zum Bahnhof und als zentraler Platz und Begegnungsort im Quartier, der soziale und kulturelle Angebote für die Bewohner des Quartiers und über das Quartier hinaus bietet, ist die Kunstmitte für die Einrichtung eines Mobility Hubs prädestiniert. Hier sollen in Abstimmung mit dem Versorger auch zentrale Ladestationen für Elektrofahrzeuge integriert werden.

Auch ohne eigenes Rad mobil sein – die Idee zukunftsorientierter Sharing-Modelle.



Kunst

wird in den Schwetzingen Höfen als kulturelle Kraft verstanden, die dazu anregt, sich mit essenziellen Fragen des Miteinanders auseinanderzusetzen. Dem liegt ein Verständnis von Kunst zugrunde, das schon bei Kindern die Neugier wecken möchte, um über die alltägliche Beschäftigung mit unterschiedlichen künstlerischen Praxen zu lernen, neue Wege zu gehen, sich, die anderen und die Welt kennenzulernen und genau hinzuschauen.

Die Kunstmitte der Schwetzingen Höfe fokussiert sich nicht auf Kunst, die nur im Museum zu bestaunen ist. Sie will der künftigen Bewohner- und Nutzerschaft ermöglichen, über alle sozialen Grenzen hinweg Kreativität, Begegnung und Teilhabe im Alltag zu erleben.

05. / KUNSTINSPIRIERTE QUARTIERSENTWICKLUNG

KUNST UND KREATIVITÄT IN DEN SCHWETZINGER HÖFEN – ORT DER INSPIRATION. /

Kreativität ist der entscheidende Rohstoff der Zukunft. Um sie zu fördern und den Schwetzinger Höfen zugleich eine besondere Identität zu verleihen, hat EPPLE in Abstimmung mit der Stadt Schwetzingen eine kunstinspierte Quartiersentwicklung aufgesetzt. Sie besteht zum einen

aus der künstlerischen Begleitung der Transformation vom früheren Industriegelände zum Wohnviertel. Zum anderen ist im neuen Quartier eine künstlerisch-soziale Mitte mit einem Kunst-Kindergarten und einer Kunst-Werkstatt geplant, die Begegnung und Teilhabe ermöglicht.

KÜNSTLERISCHE TRANSFORMATION.

Ausgehend von den Empfehlungen von Petra Olschowski, gegenwärtig Kulturstaatssekretärin im Ministerium für Wissenschaft, Forschung und Kunst Baden-Württemberg, begleiten zwei Kunstschaffende die Transformation des Pfaudler-Areals: der an der Hochschule der Bildenden Künste Saarbrücken lehrende Prof. Georg Winter sowie das Stuttgarter Kunst-Team „umschichten“. Das Ziel ist es, anknüpfend an die Historie des Ortes, eine neue Quartiersgeschichte zu kreieren.

Unter dem Leitgedanken „**Gestern – heute – morgen**“ plant das Kunst-Team von „umschichten“ den „RückbauPlusPlus“: Die Pfaudler-Werke werden in einem künstlerischen Prozess dekonstruiert und die gesammelten Materialien Schritt für Schritt in die Neubebauung überführt. In welcher Form die Pfaudler-Fragmente letztlich ihre neue Bestimmung finden und „ins Morgen“ transportiert werden, wird individuell entschieden. Die Transformation gleicht daher einem aktiven Prozess, der sich stetig weiterentwickelt und neu erfindet. Durch neue Impulse und äußere

Einflüsse sollen immer wieder neue künstlerische Ansätze geschaffen werden und Ideen umgesetzt werden. Die Implementierung des Kreativprozesses wird sich an verschiedenen Stellen in den Außenanlagen der Schwetzinger Höfe wiederfinden. Dabei werden die künstlerischen Interventionen nicht nur für die künftigen Bewohnerinnen und Bewohner, sondern auch für die Schwetzinger Bürgerschaft sichtbar und teilweise selbst erfahrbar sein: Es sind ebenfalls partizipative Aktionen geplant, die die Ideen der Bürgerinnen und Bürger im Rahmen eines Beteiligungsprozesses mit einbeziehen.

INTERVENTIONEN IM 1. BAUABSCHNITT.

Bereits im 1. Bauabschnitt ist ein kraftvoller Auftakt des Transformationsprozesses geplant. „Das gesamte Quartiersareal als Museum denken“. Das Kreativ-Team von „umschichten“ plant vielseitige Kunstaktionen auf dem gesamten Gelände der Schwetzinger Höfe. Seit Beginn der Abbruch- und Rückbaumaßnahmen sammeln die Kunstschaffenden historische Fragmente, um sie zu einem späteren Zeitpunkt wiederzuverwenden.

Bild oben: Logo-Buchstaben der alten Produktionshallen.
Bild Mitte: Heizkörper aus den Verwaltungsgebäuden.
Bild unten: Schachtdeckel im Innenhof der alten Industriebauten.

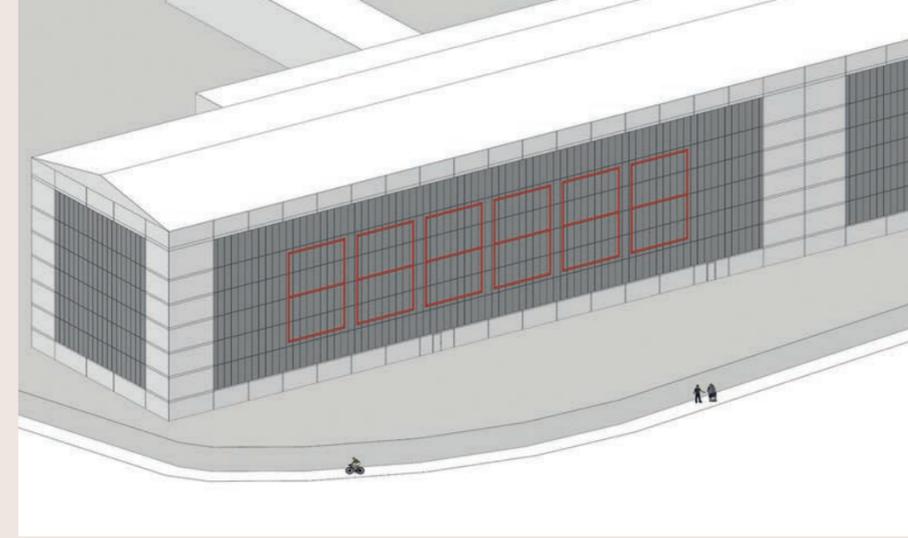
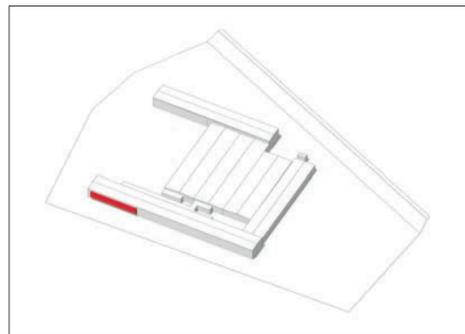
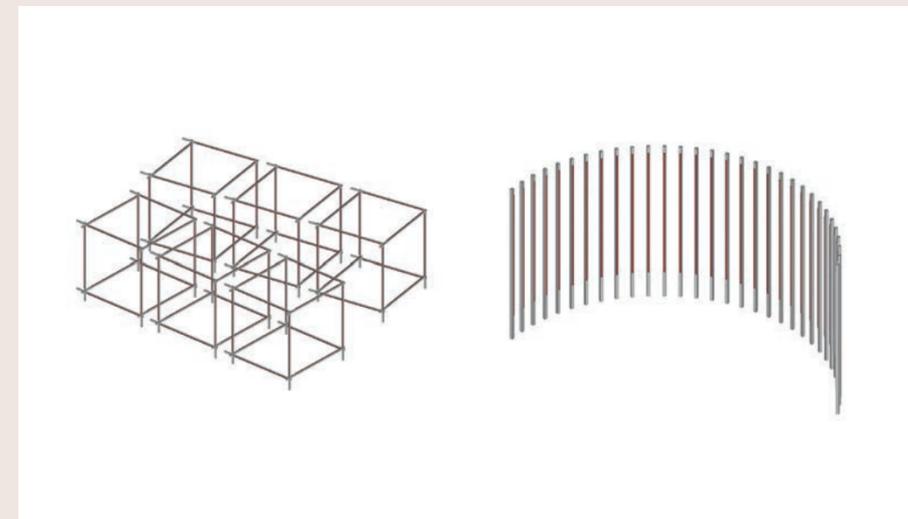
Mauersegmente der zurückgebauten Verwaltungsgebäude.



INTERVENTIONEN WÄHREND DES 1. BAUABSCHNITTS

WECKER

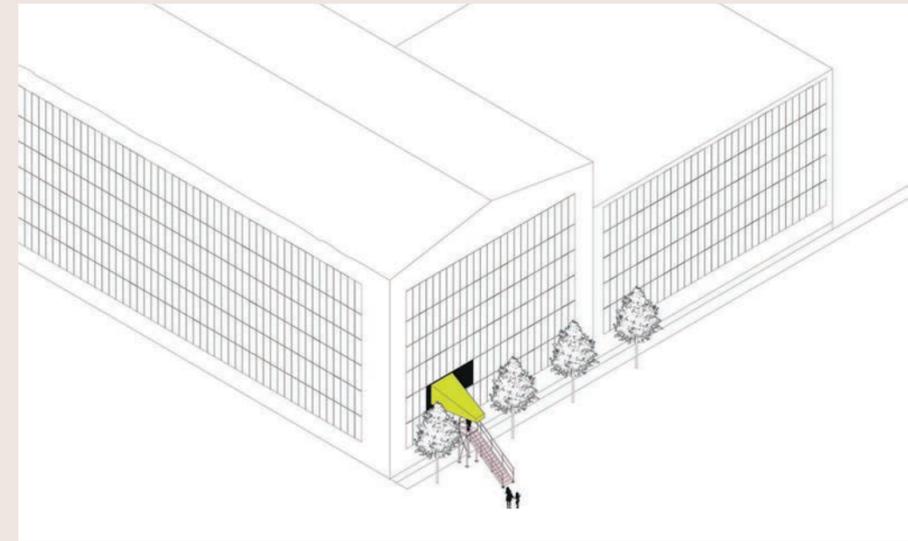
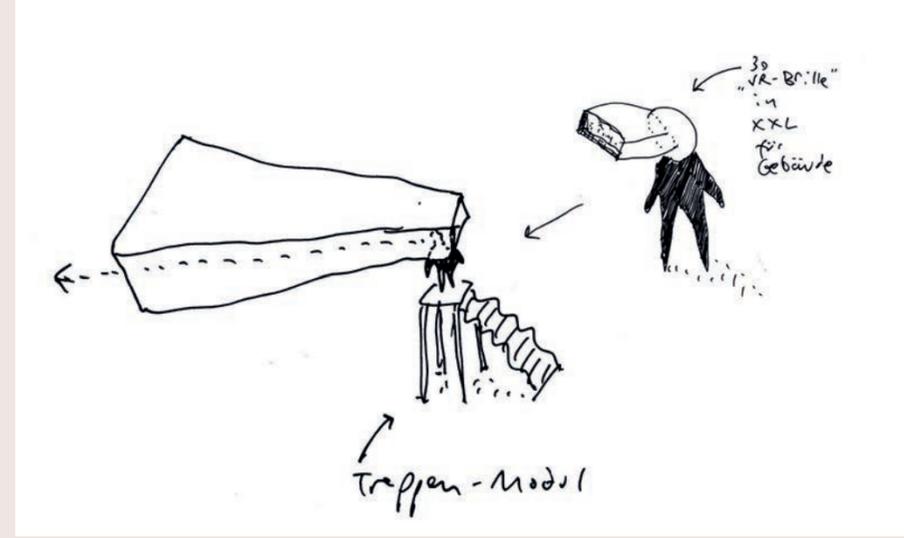
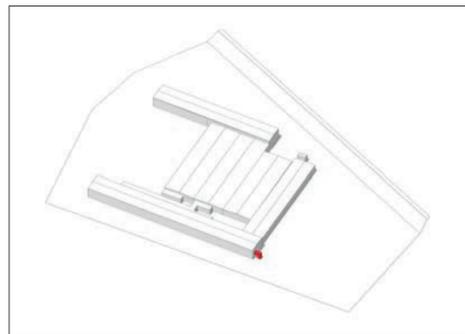
Die Lichtinstallation entlang der historischen Fassadenhallen darf als Metapher verstanden werden: In Form eines Weckers bzw. installierten Countdowns wird dokumentiert, dass – nach dem Tiefschlaf des Areals – der Beginn von etwas Neuem startet. „Umschichten“ beabsichtigt, das ehemalige Pfaudler-Areal „behutsam aus dem Dornröschenschlaf zu wecken“. Zu einem späteren Zeitpunkt können die Lichtstäbe an anderer Stelle eine neue Verwendung finden.

**NACHNUTZUNG**

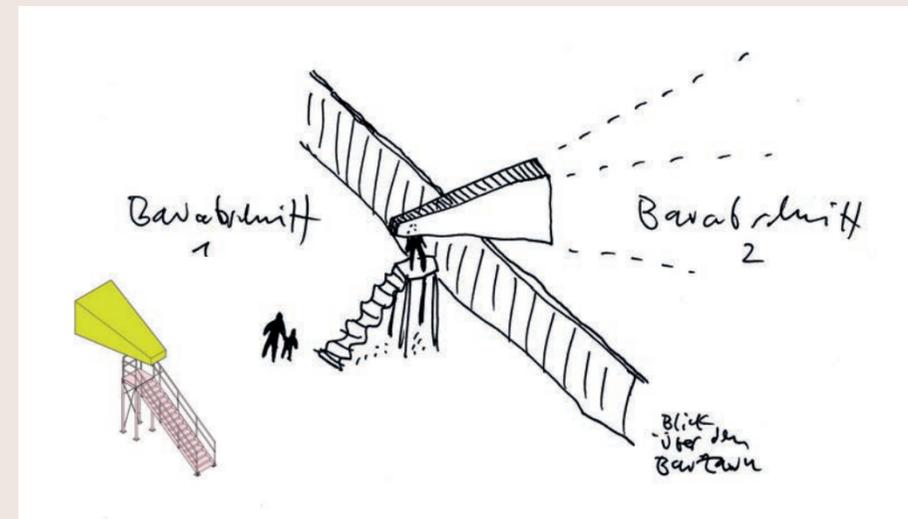
INTERVENTIONEN WÄHREND DES 1. BAUABSCHNITTS

PERISKOP

An der Stirnseite der ehemaligen Verarbeitungshalle wird eine Art Periskop gebaut. Diese Öffnung der Bestandsgebäude bietet die Möglichkeit, durch das Fernrohr einen Blick in das Innere der Industriehalle zu werfen. Hiermit wird auch dem Wunsch aus der Bürgerschaft nachgekommen, einen Einblick in die Bestandsgebäude zu erhalten. Es ist angedacht, das Periskop auch an anderer Stelle im Rahmen des Transformationsprozesses zu nutzen – beispielsweise als Aussichtsplattform auf die Baustelle.



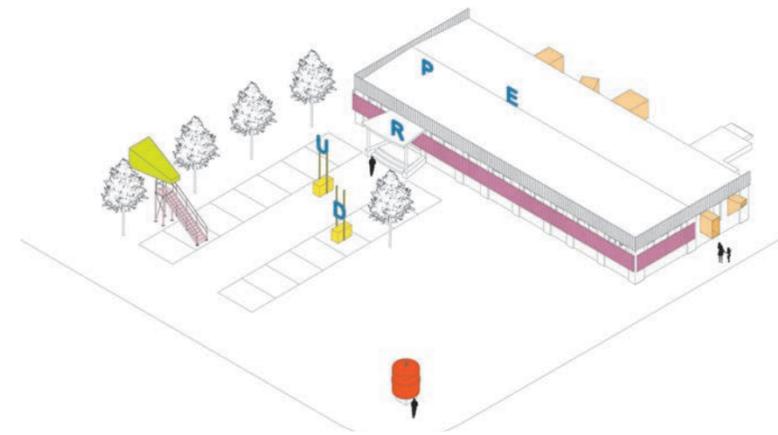
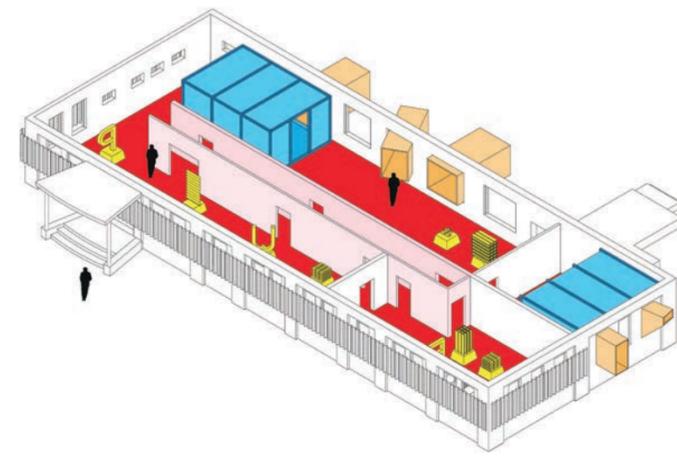
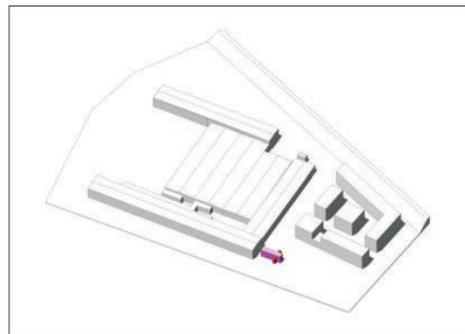
NACHNUTZUNG



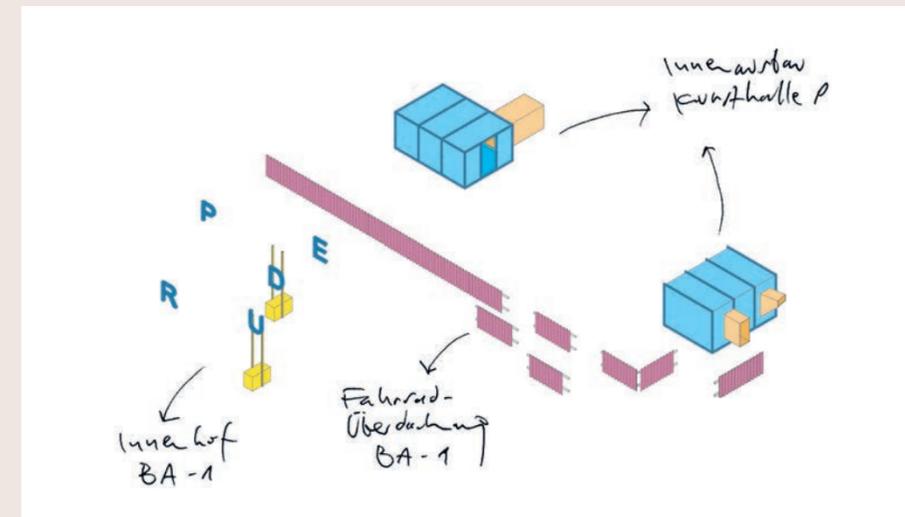
INTERVENTIONEN WÄHREND DES 1. BAUABSCHNITTS

LOBBY UND VORPLATZ

Das ehemalige Empfangsgebäude der Pfaudler GmbH wird zu einer Lobby mitsamt großzügigem Entréeplatz umfunktioniert, das das Gebäude zu einer Skulptur erklärt. Dort sollen gesammelte Materialien ausgestellt werden. Im Rahmen einer Raum-in-Raum-Lösung wird in der neuen Lobby auch ein Beratungscontainer platziert, der für Gespräche mit Kaufinteressenten genutzt wird. Auch die Buchstaben des Pfaudler-Schriftzugs, die einst auf dem Empfangsgebäude platziert waren, sollen als neue Bausteine wiederverwendet werden.



NACHNUTZUNG



DIE NEUE KUNSTMITTE. /

Gemeinsam mit Schwetzingener Vertretern aus den Bereichen Kultur und Bildung wurde erarbeitet, wie Kreativität im neuen Stadtquartier dauerhaft ihren Platz finden kann. Das Ergebnis ist eine Kunstmitte mit Kunst-Kindergarten, Kunst-Werkstatt und dem ehemaligen Pigmenthaus im östlichen Bereich der Schwetzingener Höfe. Aufgrund ihrer Nähe zur geplanten Rad- und Fußgänger-

brücke über die Bahngleise kann sie als Eintrittstor ins Quartier und Brücke zum Stadtzentrum verstanden werden. An diesem Ort können nicht nur die neuen Quartiersbewohner, sondern alle Schwetzingenerinnen und Schwetzingener den Kunstcharakter des neuen Viertels erleben und mitgestalten.

KUNST-KINDERGARTEN.

Dies beginnt schon bei den Kleinsten. Der geplante Kunst-Kindergarten legt einen Schwerpunkt auf künstlerischen Praxen wie Malen und Gestalten, Musik und Rhythmik, Theaterspiel und Literatur. Dabei geht es nicht um eine elitäre frühkindliche Bildung, sondern um eine offene Welterkundung, aufmerksame und unvoreingenommene Betrachtung sowie die Förderung ungewöhnlicher Strategien durch eigenes Ausprobieren.

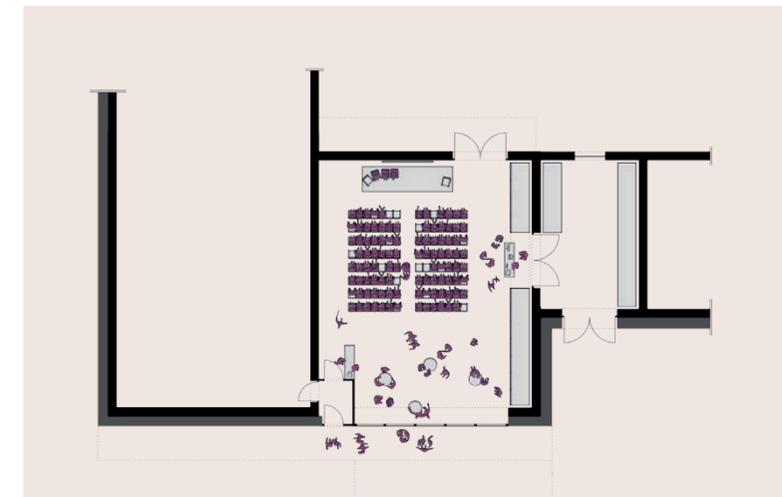
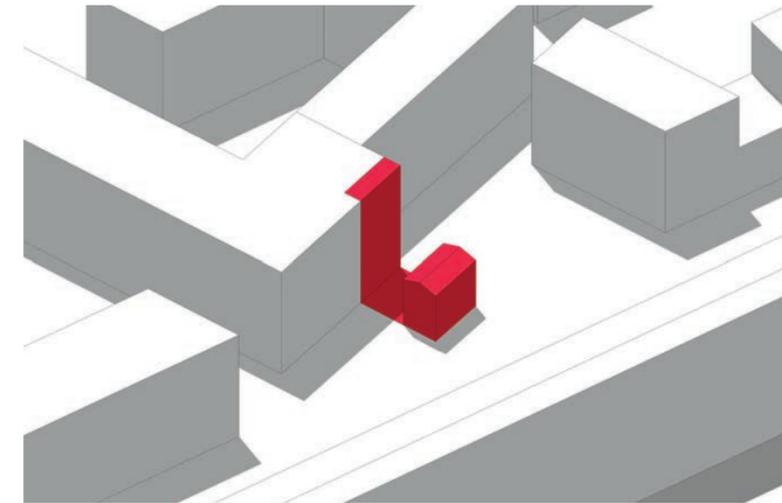
Die räumliche Struktur ist so ausgelegt, dass die Kinder sowohl im Innen- wie Außenbereich künstlerisch arbeiten können. Der Kindergarten wird von einem Träger nach den üblichen Standards unterhalten. Workshops mit wechselnden Künstlern bilden einen Teil der künstlerischen Beschäftigung. Aktivitäten im Park- und Landschaftsbereich erweitern den Radius der Kinder.

KUNST-WERKSTATT.

Mit der Kunst-Werkstatt entstehen Räumlichkeiten, die individuell und temporär genutzt werden können. Von Ausstellungen über die Nutzung als Kurs- oder Werkräume bis hin zu Veranstaltungen mit Platz für rund 150 Menschen: Durch diese dynamische Raumnutzung kann der kulturelle Erlebnisort aktiv mitgestaltet und immer wieder neu verwandelt werden. Mittels einer großzügigen Fensterfront kann der Werkraum seine Tore öffnen und auf den Quartiersplatz erweitert werden. Das Raumangebot soll vor allem Schulen, Weiterbildungsinstitutionen wie der VHS, Vereinen und sonstigen Einrichtungen dienen. Als öffentlicher „Ort des Produzierens, des Ermöglichens“ steht die Kunst-Werkstatt Interessierten zur Nutzung offen.

Das Pigmenthaus, ehemals Carbid- und Farblager der Pfaudler Werke, das sich auf dem östlichen Quartiersplatz direkt vor dem Werkraum befindet, soll als historisches Relikt vollständig erhalten bleiben und als Atelier P eine kreative Umnutzung als Galerie, Arbeits- und Aufenthaltsraum erfahren.

Agile Raumnutzung: Das Konzept der Kunst-Werkstatt sieht vor, die Räumlichkeiten je nach Bedarf anpassen zu können.



MEILENSTEINE. / KUNSTINSPIRIERTE QUARTIERSENTWICKLUNG

2017. /

Grundstücksankauf zwischen EPPLE Projekt Kurpfalz GmbH und der Pfaudler GmbH

Auftakt Workshop-Verfahren – mit der Stadt Schwetzingen



Entwicklungsvorschläge
Masterplan

2018. /

Einrichtung eines Lenkungs- kreises und Gestaltungsbeirates zwischen der Stadt Schwetzingen und der EPPLE Projekt Kurpfalz GmbH

Workshop mit Künstlern

27. September
1. Bürgerinformationsveranstaltung



Transformation des Masterplans in die Stadt- und Bauleitplanung zusammen mit der FIRUmbh, Kaiserslautern

2019. /

Weiterentwicklung des Masterplans im Rahmen des Lenkungs- kreises und Gestaltungsbeirates

02. Mai
Gemeinderat stimmt 1. Bauabschnitt zu. Rahmenplanung zur Kenntnis genommen und Auftrag für städte- baulichen Rahmenvertrag erteilt

13. Mai
Übergabe der Hallen und Gebäude von der Pfaudler GmbH an die EPPLE Projekt Kurpfalz GmbH



Beginn der Entsorgungsarbeiten

Workshop u. a. mit Künstlern

Bürgerbeteiligung zur Namens- findung des neuen Quartiers

2020. /

Lenkungskreissitzungen und Architekturgesprächen im Rahmen des Gestaltungsbeirates

23. Juli
Abstimmung der architektonischen Leitlinien mit dem Gemeinderat

06. November
Digitale Bürgerinformations- veranstaltung



Start des Bebauungsplanprozesses

2021. /

08. März
Beginn der ersten Abbrucharbeiten der Zweckgebäude



Verabschiedung der Gestaltungsleit- linien im Gestaltungsbeirat

Entwicklung Verkehrskonzept und öffentlicher Straßenraum mit der Schaffung einer Quartiersgarage

Veröffentlichung Name und Logos

Öffentliche Rundgänge durch die Industriebauten

Kunstaftakt

29. September
Gemeinderat beschließt den Aufstel- lungsbeschluss des Bebauungsplans Schwetzingen Höfe und stimmt dem städtebaulichen Vertrag und Quartiershandbuch zu

Baubeginn 1. Bauabschnitt

2022. /

Städtebaulicher Wettbewerb Ecke Südtangente und entlang der Scheffelstraße

Planungsbeginn 2. Bauabschnitt

Gemeinsam dem Ziel immer näher kommen: Die Entwicklung der Schwet- zinger Höfe ist das Ergebnis intensiver Abstimmungen einer vertrauensvollen Zusammen- arbeit und interdisziplinärer Synergien.

BILDNACHWEIS

Adobe Stock:

Seite 37, 84 (oben), 105, 107, 111, 122

Bilger Fellmeth Architekten BdA, Frankfurt:

Seite 72 (oben), 74 (oben), 75, 76 (oben), 77, 78, 81

Christian Buck, Heidelberg:

Seite 10 (Portrait rechts)

Christian Müller, Heidelberg:

Seite 34

**EGS-plan Ingenieurgesellschaft für Energie-,
Gebäude- und Solartechnik mbH, Stuttgart:**

Seite 92, 94, 95, 97

EnBW Energie Baden-Württemberg AG, Karlsruhe:

Seite 99

EPPLE GmbH, Heidelberg:

Seite 5 (Logo), 61 (unten), 101, 124 (mittig), 125 (alle)

Erwin Renz Metallwarenfabrik GmbH & Co. KG,**Kirchberg an der Murr:**

Seite 110

**Florian Krieger - Architektur und Städtebau GmbH,
Darmstadt:**Seite 25, 33, 41, 44, 46, 49 (oben), 54, 62 (alle), 63,
64 (alle), 65 (alle), 66 (alle), 67 (alle), 69, 72 (unten),
74 (unten), 76 (unten), 79, 80, 84 (unten), 89 (alle)**Frank Zauritz, Berlin:**

Seite 27 (links)

Jessen Oestergaard, Oftersheim:Seite 16, 22, 23, 28, 30, 31 (alle), 38, 61 (oben),
124 (rechts)**Jessica Schäfer, Frankfurt:**

Seite 27 (rechts oben)

**Marie-Luise Gothein, Geschichte der Gartenkunst
(1926), Jena:**

Seite 57 (oben)

NOOKTA Architekturvisualisierungen GbR,**Darmstadt:**

Seite 43, 47, 50, 53, 55, 59, 70, 73, 82, 85, 86, 88

Oliver Rüter, Wiesbaden:

Seite 27 (rechts unten)

Pfandler GmbH (Bilderarchiv), Waghäusel:

Seite 20 + 21

Projektbüro Stadtlandschaft Resow + Riedel**Landschaftsarchitekten GbR, Kassel:**

Seite 57 (unten)

Sabine Arndt, Heidelberg:

Seite 10 (Portrait links)

**Schüler-Plan Ingenieurgesellschaft mbH und
DKFS Architects LTD (Dirk Krolikowski and Falko
Schmitt), in Zusammenarbeit mit der Stabstelle
Städtebau, Stadt Schwetzingen:**Seite 49 (mittig und unten; Stand: Machbar-
keitsstudie Juli 2020)**Shutterstock:**

Seite 19 (unten), 90

Stadtverwaltung Schwetzingen, Schwetzingen:

Seite 5 (Logo), 8, 12, 13, 36 (Logo), 102

Tobias Schwerdt, Wiesenbach:Seite 4, 18 + 19 (Bildrechte: Stadtverwaltung
Schwetzingen), 24**UMSCHICHTEN SÜD, Stuttgart:**Seite 114, 115 (alle), 116, 117 (alle), 118, 119 (alle),
120, 121 (alle), 123 (alle)**Wolfgang Steche, Heidelberg:**

Seite 29 (alle), 124 (links)

Wolfgang Riehle, Reutlingen:

Seite 32

IMPRESSUM. /

Herausgeber

EPPLE Projekt Kurpfalz GmbH
Vangerowstrasse 2
69115 Heidelberg
Telefon 06221/971020
info@eppleimmobilien.de
www.eppleimmobilien.de

Stadtverwaltung Schwetzingen,
Amt für Klimaschutz, Wirtschaft und
Bauordnung (Amt 62),
Hebelstraße 7, 68723 Schwetzingen
Telefon 06202 870
info@schwetzingen.de
www.schwetzingen.de

Druck

MediaExpress, Schwetzingen

Haftungsausschluss

Das vorliegende Quartiershandbuch stellt den Planungsstand im August 2021 dar. Alle Angaben, Darstellungen und Berechnungen wurden mit größter Sorgfalt zusammengestellt. Dennoch kann keine Gewähr für ihre Vollständigkeit und Richtigkeit übernommen werden. Die grafischen Darstellungen entsprechen dem aktuellen Planungsstand. Einzelne Änderungen bleiben ausdrücklich vorbehalten. Für Art und Umfang der Ausführung und Lieferung sind ausschließlich die geschlossenen Verträge und deren Anlagen verbindlich. Die in den Plänen und Zeichnungen dargestellte Möblierung und Raumaufteilung stellen nur einen Vorschlag dar und sind nicht Vertragsbestandteil.

Das Quartiershandbuch beinhaltet unverbindliche Illustrationen und Bilder. Die Darstellung entspricht dem aktuellen Planungsstand. Keine Gewähr für Vollständigkeit und Richtigkeit. Einzelne Änderungen bleiben ausdrücklich vorbehalten.

Die im vorliegenden Buch gewählte männliche Form bezieht sich immer zugleich auf weibliche, männliche und diverse Personen. Auf eine Mehrfachbezeichnung wird in der Regel zugunsten einer besseren Lesbarkeit verzichtet.

© EPPLE GmbH, Heidelberg, August 2021



URBAN. KREATIV. NACHHALTIG.