



Im Luftbild ist die besondere Struktur mit Werkstatt, den Häusern Rheinblick, am Park, am Berg gegenüber der kleinteiligen Umgebung gut zu erkennen.



Der Schwarzplan dient zur Überprüfung der städtebaulichen Struktur in das Bestehende und stellt nur das Gebaute dar.

Das Areal hat seine eigene Struktur, insbesondere im Nordteil. Im Süden vermitteln die fünfeckigen Gebäude mit ihrer schmalen Straßenansicht zwischen den Hausbreiten der Berndesallee und den großen Gebäuden der Werkstatt und des Kindergartens.



## Städtebauliche Grundlagen

Die orthogonale Anordnung des denkmalgeschützten Ensembles der Häuser Rheinblick und am Park mit der „Alten Küche“ orientiert sich zum Herzstück der Anlage, dem Park.



Das denkmalgeschützte Zoar-Ensemble wird durch neue Gebäude ergänzt, die sich im Norden an der bestehenden Ordnung orientieren, während im Süden eine andere, lockerere Struktur mit einzeln stehenden Wohngebäuden entstehen soll.

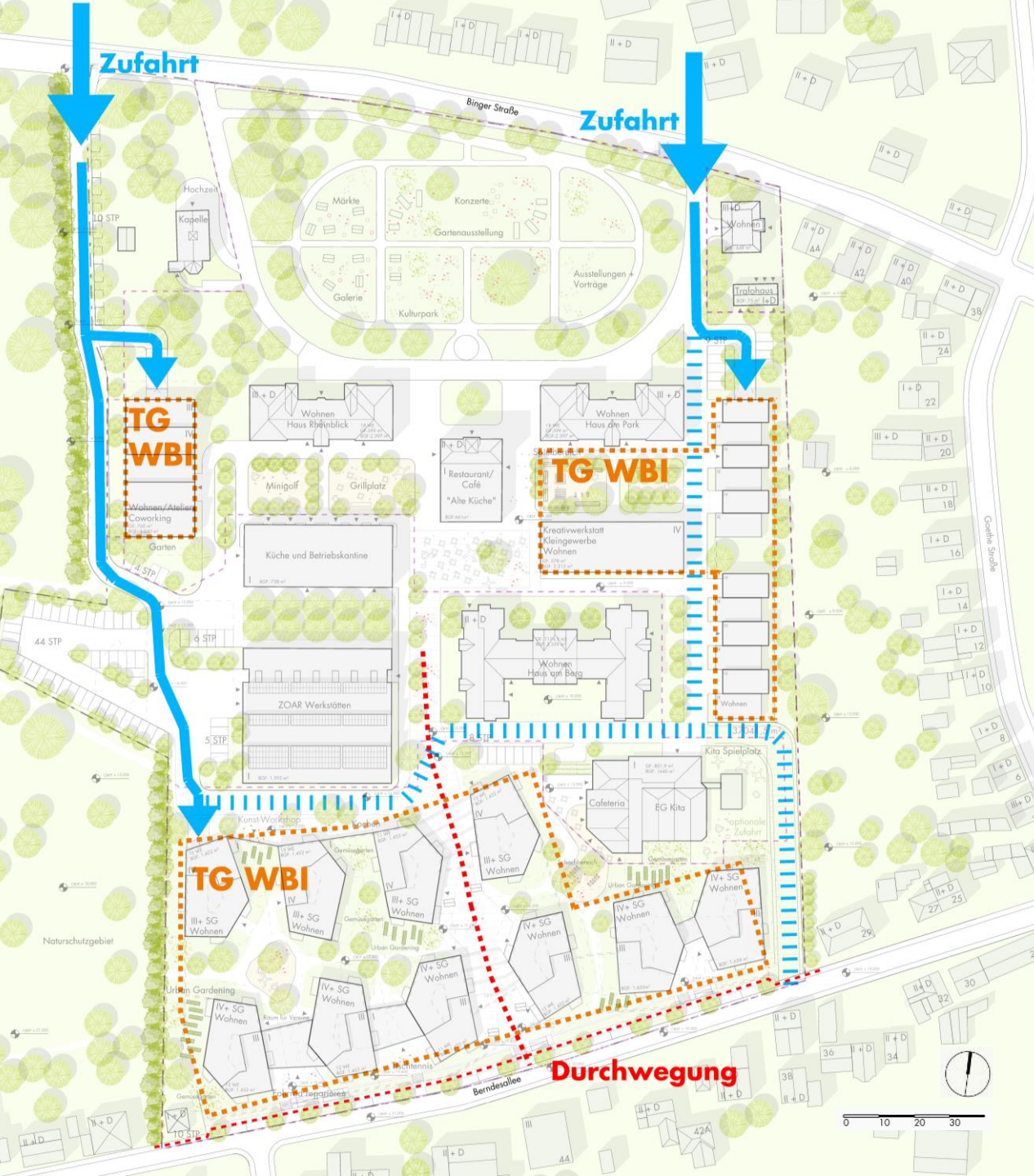
Die vorhandenen Gebäude „Haus am Berg“ und der Kindergarten mit Cafeteria bleiben bestehen.

Im Norden werden die vorhandenen, eher urbanen Freiräume durch die neuen Gebäude klarer gefasst und definiert. Im Süden soll ein fließender, grüner und gartenähnlicher Freiraum entstehen.



-  **WBI**
-  **Zoar**
-  **WBI Bestand (Denkmalschutz)**

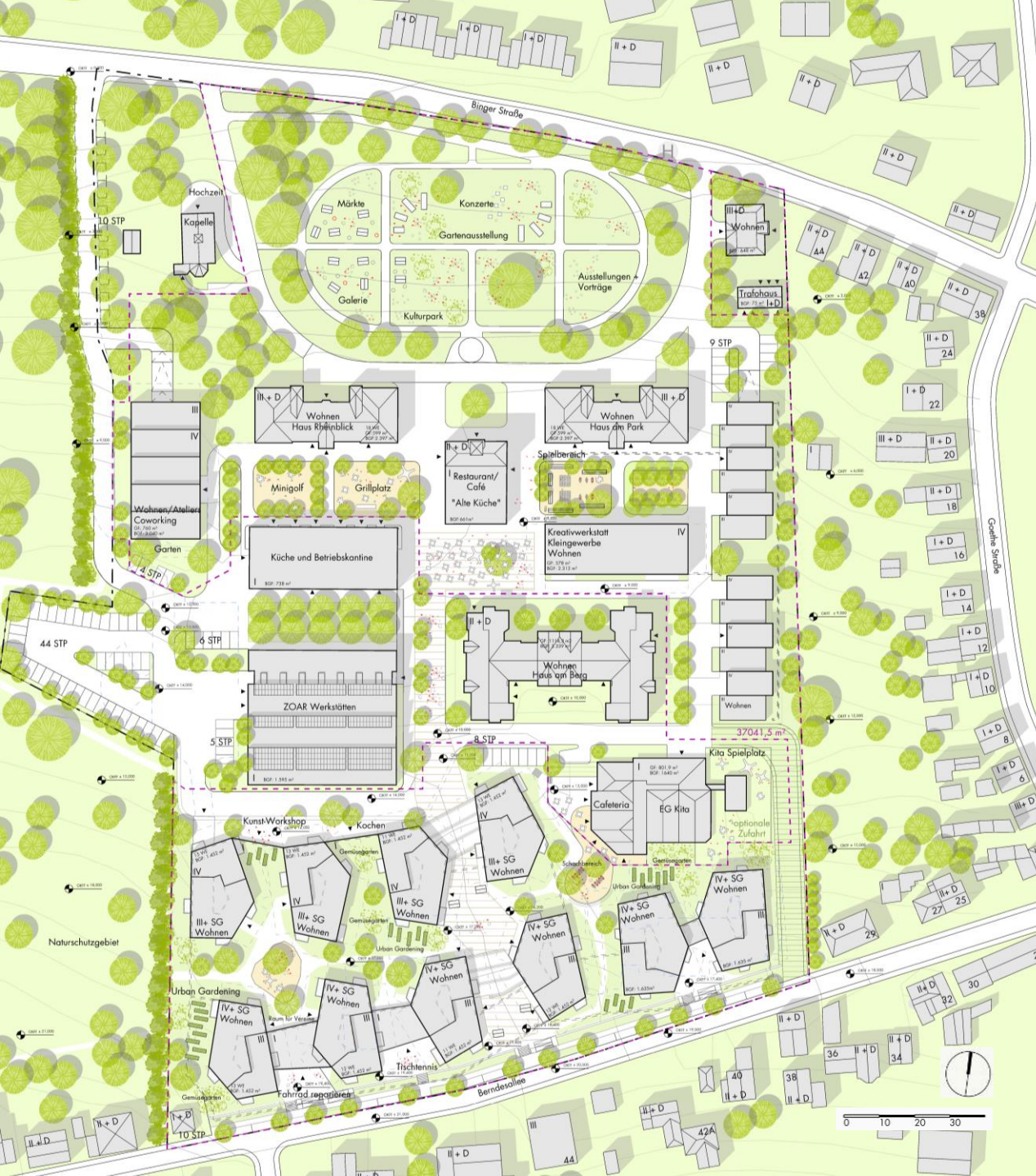




Die Zufahrten in das Areal erfolgen ausschließlich über die vorhandenen Einfahrten an der Binger Straße. Hierdurch wird zusätzlicher Verkehr durch die Wohnstraßen vermieden. Tiefgaragen unter den neuen Gebäuden nehmen auf kurzem Weg die parkenden Autos auf, sodass das neue Quartier autofrei ist und auch nicht durchfahren werden kann.

Ziel ist ein autofreies Quartier, das auf vielfältigen Wegen durchquert werden kann und dessen Freiräume eine ungestörte Entfaltung gemeinschaftlichen Lebens ermöglicht.

- PKW
- - - - - Fußweg
- - - - - Feuerwehrzufahrt



Der Lageplan mit alter und neuer Bebauung integriert alle Aspekte des aktuellen Planungsstandes und zeigt ein vollständiges Bild des gesamten Vorhabens.

Wesentliche Merkmale der Planung sind:

- Einordnung der neuen Gebäude im Bereich des denkmalgeschützten Ensembles
- Lockerere Anordnung der neuen Gebäude im Süden und fließender Freiraum dazwischen
- Vielfältiges Nutzungsangebot der Freiflächen für alle Heidesheimer\*innen
- Flächen für Gewerbe und gemeinschaftliche Nutzungen im Erdgeschoss, darüber Wohnungen in den Obergeschossen
- Differenzierte Höhenentwicklung und Dachformen in Anlehnung an die Umgebung
- Durchblicke von der Berndesallee über das Rheintal
- Erhalt und Belebung des Parks

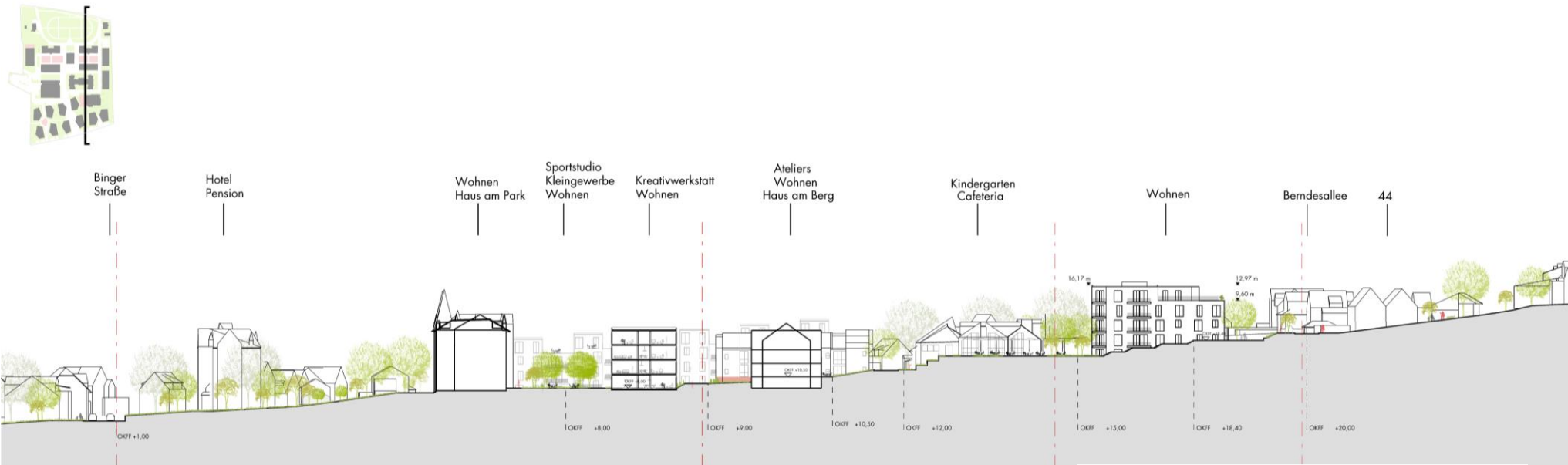




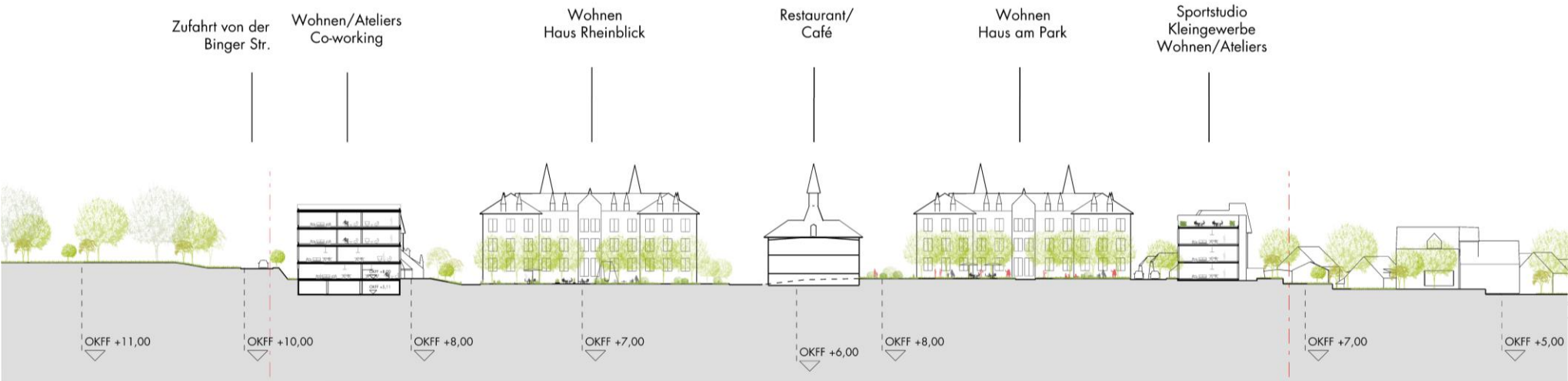
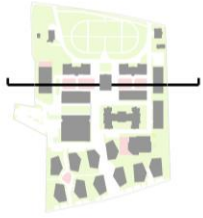
Die Ansicht der neuen Gebäude von der Berndesallee zeigt die Höhenentwicklung, die sich am Maßstab der bestehenden Bebauung orientiert.



Die Ostansicht auf das Areal ist keine Straßensicht, denn sie wird von der Bebauung der Goethestraße verdeckt und ist daher eher eine Gartenansicht, die von den Bäumen auf den Gärten dominiert wird. Die nach Osten begrenzende neue Häuserzeile soll einen bewegten Rhythmus aus drei- und viergeschossigen Baukörpern erhalten, sodass sich ein vielfältiges, an den Hangverlauf angepasstes Bild ergibt.



Der Nord-Süd-Schnitt durch das Areal verdeutlicht die Hanglage und die höhengestaffelte Bebauung. Die neuen Gebäude fügen sich zusammen mit Haus am Berg und Kindergarten zu einem harmonischen Ganzen. Gut erkennbar sind die hoch aufragenden bestehenden Gebäude des Ensembles am Park.

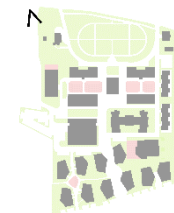


Die Plätze vor den Häusern am Park und Rheinblick werden klarer gefasst und bieten den Raum für vielfältige gemeinschaftliche Aktivitäten. Die mittig stehende renovierte und zur Gastronomie entwickelte „Alte Küche“ bildet den Mittelpunkt für Feste, Feiern, Veranstaltungen.



Die Situation an der Berndesallee verdient besondere Aufmerksamkeit und Sorgfalt. Die Straße wird durch die gegenüber der Straße um etwa ein halbes Geschoss abgesenkten, dreigeschossigen Gebäude neu gefasst und erhält, auch durch die Baumreihe ihren Allee-Charakter. Von der Straßenfassade durch eine Dachterrasse abgesetzt sitzt das Staffelgeschoss. Die Bebauung treppt sich dann entsprechend der Hangneigung nach Norden weiter ab. Zwischen den Wohnhäusern sind gemeinschaftliche Räume angeordnet, die eine hofartige Freifläche besitzen.









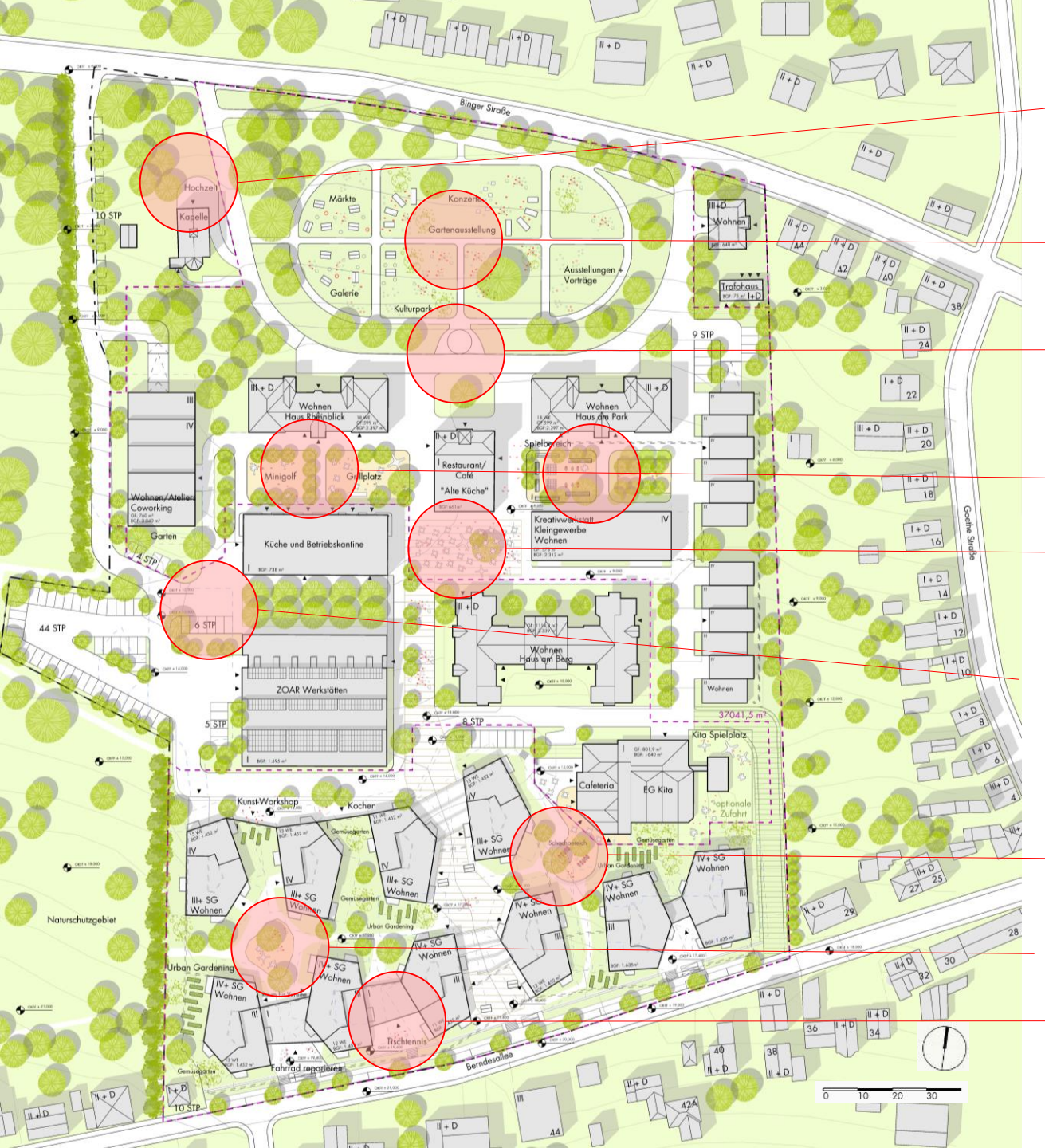


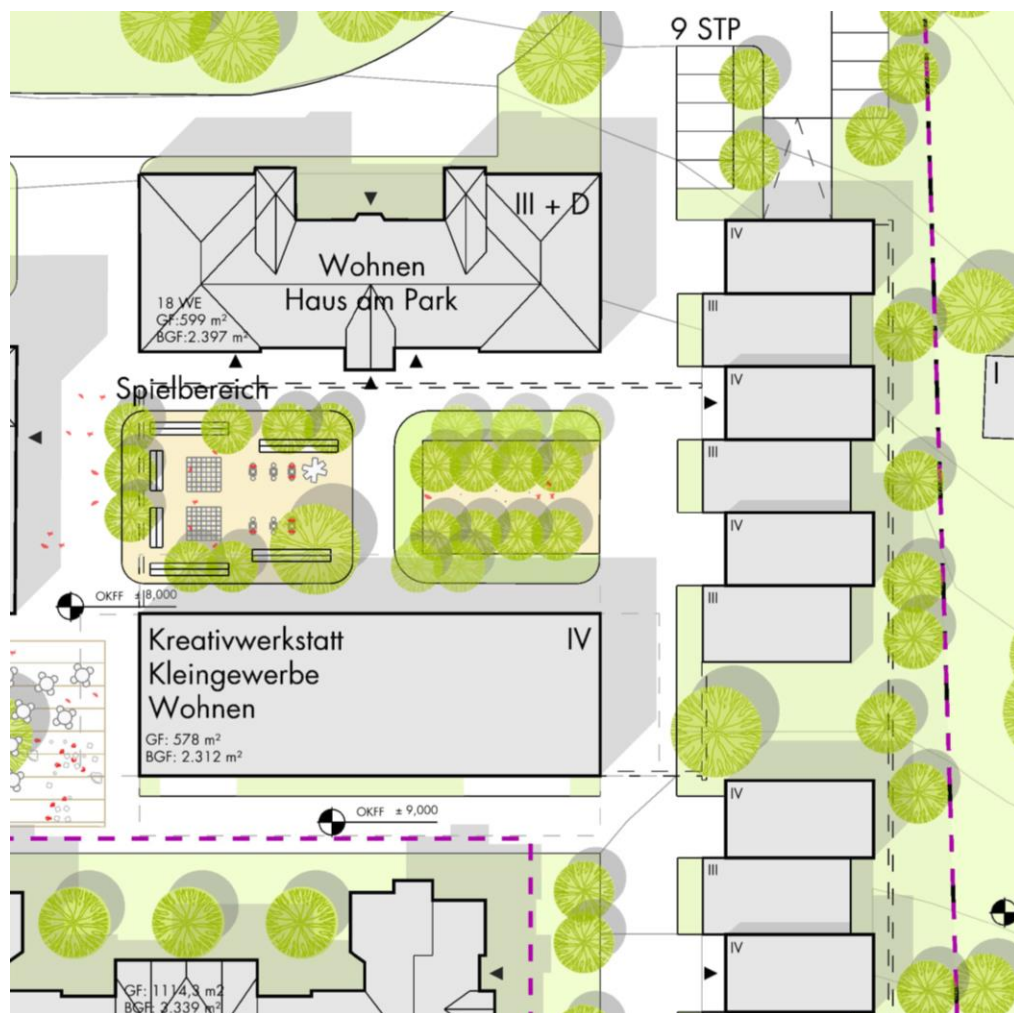


## Orte der Begegnung

WOHNEN und LEBEN sind die zentralen Begriffe und Ziele der Entwicklung der Heidesheimer Höfe. Hierfür sind nicht nur Wohnungen, sondern auch vielfältige Orte nötig, die gemeinschaftlichen oder auch individuellen Aktivitäten einen angemessenen Rahmen geben.

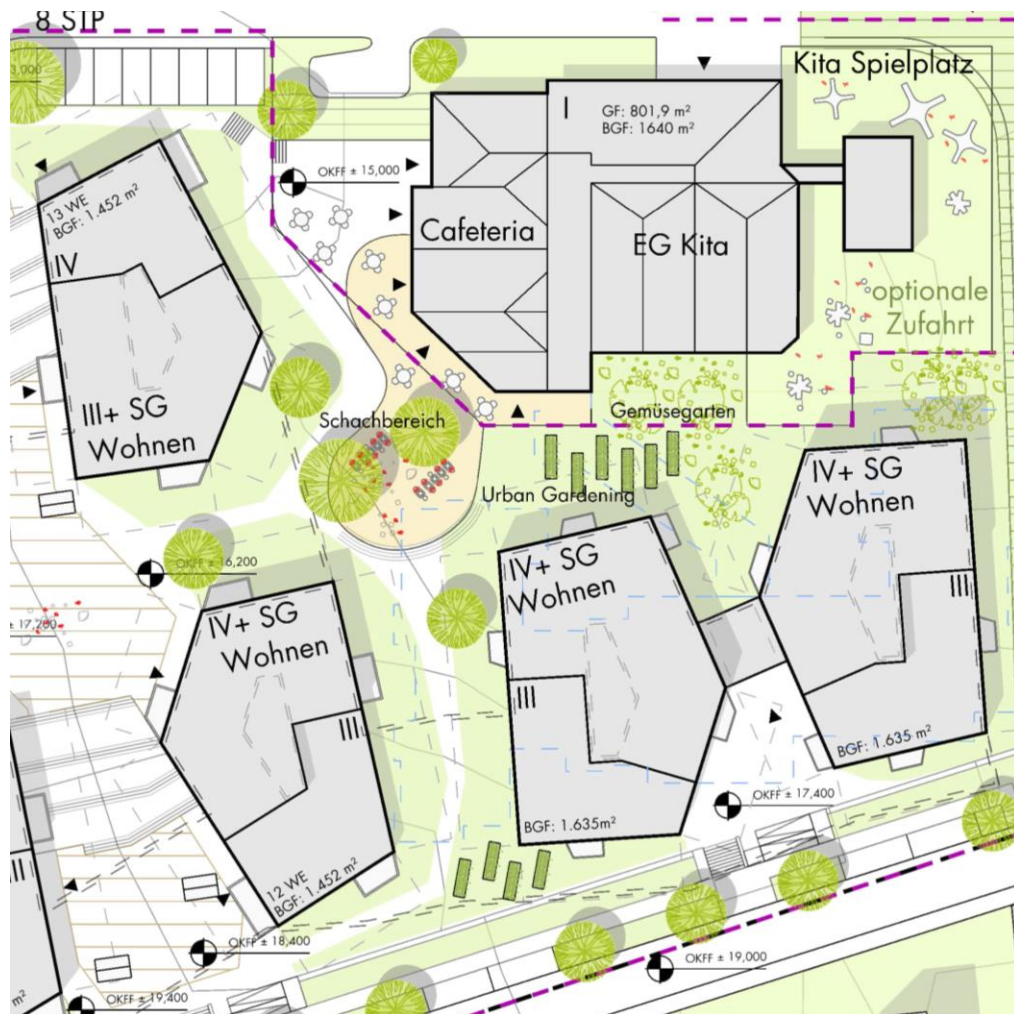
Im folgenden sind – ohne Anspruch auf Vollständigkeit – Vorschläge und Beispiele genannt, die sich auf die Wünsche aus der Bürgerbefragung beziehen und weiterhin ergänzt werden sollen.





- Schach
- Boule
- Zuschauen
- Liegestuhl





Spielplatz

Alle Generationen

Gemüsegarten

Urban Gardening





- Coworking
- Fahrradwerkstatt
- Zusammen kochen
- Kinderhort
- Hausaufgabenhilfe
- Lesungen
- Theater

