



HERRENWIESEN SÜD

WERKSTATTVERFAHREN

INHALT

01 AUFGABE UND ABLAUF

VORWORT.....	3
AUFGABE.....	5
ABLAUF DES VERFAHRENS	7

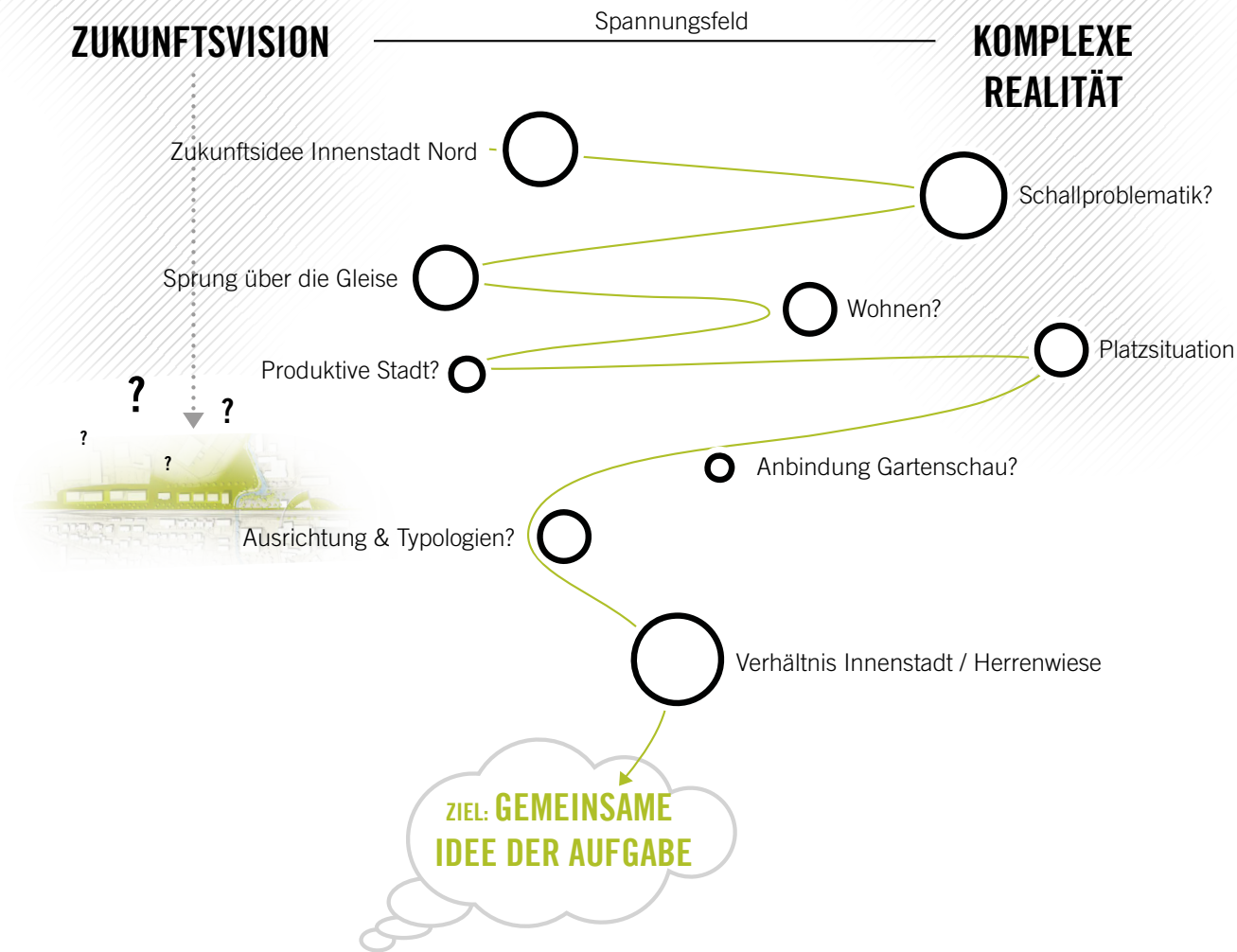
02 WERKSTATTTERMINE

STARTWERKSTATT	11
INVENTARISIERUNG	13
SPRUNG ÜBER DIE GLEISE	19
SZENARIENWERKSTATT	21
PUZZLESTÜCK.....	25
AUFTAKT.....	27
EIGENSTÄNDIGES QUARTIER	29
JUGENDWERKSTATT.....	31
STRUKTURWERKSTATT.....	39
DETAILBEREICHE	43
ERGEBNISWERKSTATT	51

03 STÄDTEBAULICHER VORENTWURF

RÄUMLICHE STRUKTUR	65
FUNKTIONEN	67
FREIRAUM & KLIMA.....	69
MOBILITÄT.....	71
STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN	73
AUSBLICK.....	77

SPANNUNGSFELD DER AUFGABE



VORWORT

Ziel einer Landesgartenschau ist es, über das Ausstellungsjahr hinaus dauerhaft die Lebens- und Wohnqualität einer Stadt zu verbessern. Bei Landesgartenschauen entstehen daher nicht nur Parks, sondern auch neue Stadtquartiere. So begreift die Große Kreisstadt die Landesgartenschau 2034 als Motor der Stadtentwicklung, die einen Entwicklungsschub - sowohl aus städtebaulicher als auch aus wirtschaftlicher Sicht bedeutet.

Die Idee, die aufgelassene Gewerbebrache entlang der Gleise in den Herrenwiesen als ein Projekt der Landesgartenschau zu entwickeln, geht auf das Jahr 2017 zurück, das Jahr der 1. Bewerbung. Seither gilt die Entwicklung des einstigen Sägewerksareal zum lebendigen Innenstadtquartier als ein Teilprojekt und wichtige Daueranlage der Landesgartenschau. Im Jahr 2018 konnte die Stadt das Areal erwerben. Im Jahr 2022 wurde schließlich der Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplanes gefasst. Mit der positiven Bewilligung unseres Antrages im Programm „Flächen gewinnen durch Innenentwicklung“ nahm die Konzeptfindung Fahrt auf. Gemeinsam mit dem Büro ASTOC aus Karlsruhe hat das Stadtbauamt einen Prozess gestaltet, in dem Vertreterinnen und Vertreter der politischen Fraktionen und Verwaltungs-Fachämter gemeinsam ein Strukturkonzept entwickelten,

in das auch die Bürgerschaft immer wieder Einblicke bekam. In vier Werkstätten in den Jahren 2024 und 2025 wurde offen und auf Augenhöhe diskutiert. Das Fachbüro hat uns souverän durch den Prozess manövriert, unsere Ideen und Vorstellungen in Städtebau übersetzt - uns dabei aber auch den einen oder anderen sprichwörtlichen Zahn gezogen. Ganz im Sinne einer gemeinsamen Autorenschaft entstand ein Konzept, das die künftige Entwicklung des Standorts bestimmen wird - und auf das wir stolz sein können.

Mein Dank gilt neben ASTOC allen am Prozess beteiligten Personen. Sie haben sich Zeit genommen, um die Zukunft Bad Mergentheims aktiv mitzugestalten – das ist nicht selbstverständlich. Ich danke auch Melanie Renje, der Geschäftsführerin des Mittelstandszentrums Tauberfranken, und Paul Gehrig, dem Geschäftsführer des Stadtwerks Tauberfranken, für deren Engagement als Grundstücksnachbarn, ebenso den Vertreterinnen und Vertretern des Gemeinderates und des Jugendgemeinderates, den Kindern und Jugendlichen, die sich bei unserem großen Jugendworkshop einbrachten, sowie den Mitarbeitenden der städtischen Fachämter. Dem Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen des Landes Baden-Württemberg danke ich für die Konzeptförderung.



Mit vorliegender Broschüre möchten wir Ihnen Einblick in das Konzept geben. Viel Spaß beim Schmökern!

Ihr Udo Glatthaar

Ihr Udo Glatthaar
Oberbürgermeister



AUFGABE

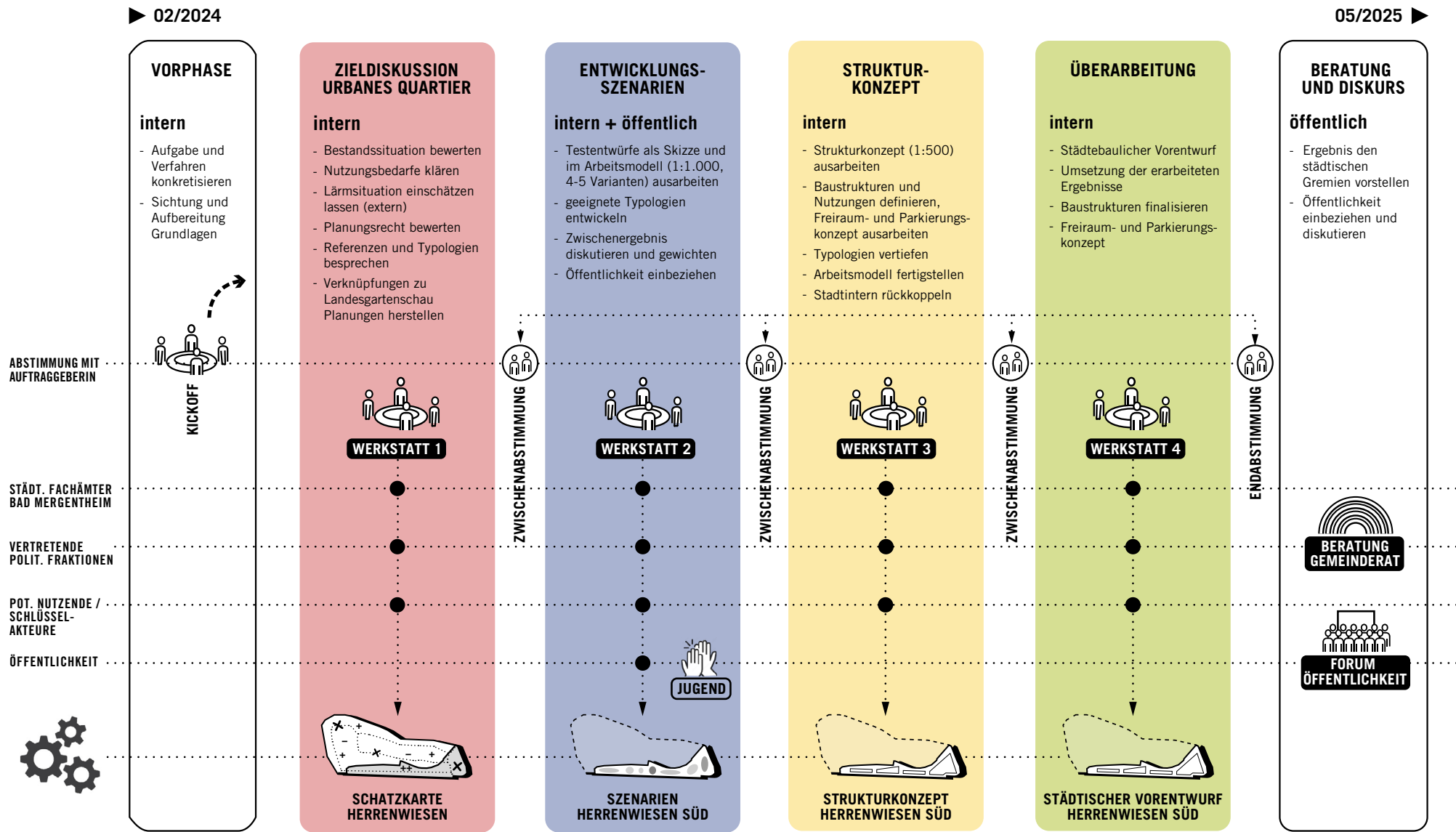
Als Teilprojekt der Landesgartenschau 2034 und Areal von besonderer Bedeutung für die strategische Innenentwicklung Bad Mergentheims ist der Anspruch an die Entwicklung der aufgegebenen Brachfläche hoch. Dabei gilt es, Gestaltung, Baumassen, Nutzungen, Verkehr und Freiräume in Einklang mit den spezifischen Gegebenheiten des Areals zu bringen, das durch zahlreiche Restriktionen und Zwänge geprägt ist.

Um die Weichen für eine derart zukunftsweisende Entwicklung zu stellen, müssen bereits im Planungsprozess alle Bedenken und Restriktionen, aber auch Chancen und Potenziale frühzeitig gehört werden. So gilt es neben der reinen Stadtplaner-Arbeit einen Prozess zu designen, der die Partizipation verschiedener Akteure auf Augenhöhe ermöglicht: Städtische Fachämter, lokale Stakeholder, Vertreter und Vertreterinnen des Gemeinderates und Jugendgemeinderates sollen ebenso gleichberechtigt zu Wort kommen wie Gewerbetreibende oder Schlüsselakteure im oder aus dem Umfeld. Ein besonderer Schwerpunkt der Beteiligung gilt der Gruppe der Kinder und Jugendlichen, denn diese Generation wird maßgeblich über die Zukunft Bad Mergentheims entscheiden.

Teil der Aufgabenstellung ist es, in einer Synthese aus Fachkenntnissen und loka-

ler Expertise sowie den spezifischen Anforderungen des Plangebietes räumliche Antworten auf Fragen wie die nachfolgenden zu finden: Wie umgehen mit dem ungünstigen Flächenzuschnitt? Welche Baumassen und welche Nutzungen trägt die Fläche? Wie können die umgebenden Gebäude und Nutzungen sinnvoll eingebunden werden? Wie Freiflächen zur Freizeit und Erholung in Einklang mit Artenschutz bringen? Wo den ruhenden Verkehr und baurechtlich notwendige Stellplätze unterbringen, wenn Tiefgaragen nicht möglich sind? Wie kann der Sprung über die Gleise gelingen? Gleichzeitig ist es wichtig, das besondere Potenzial der Fläche herauszuarbeiten: Für das steht das neue Quartier Herrenwiesen Süd? Wie kann das Queren des Gleiskörpers für Fußgehende und Radfahrende in ihrem Alltag attraktiver werden? Können neue Wege entlang der Bahnanlage geschaffen werden, um Nutzungen über die Projektfläche hinaus zu vernetzen? Wie können durch die Entwicklung vorhandene Identitäten und Qualitäten der Herrenwiesen wieder sichtbar und gestärkt werden?

Deutlich wird, dass die an ASTOC gestellte Aufgabe komplex ist. Die zuvor skizzierten Fragestellungen verdeutlichen das besondere Potenzial, einen Ort zu schaffen, dessen Bedeutung über die unmittelbare Fläche hinausreicht.



ABLAUF DES VERFAHRENS

Gemeinsam mit dem Sachgebiet Stadtplanung und Hochbau der Stadt Bad Mergentheim hat ASTOC eine Vorgehensweise zur Erarbeitung eines städtebaulichen Konzeptes entwickelt. Bewusst wurden dabei nicht nur alle relevanten städtischen Fachämter sondern auch Vertretende der politischen Fraktionen sowie künftige Nutzende und Schlüsselagierende im Plangebiet – wie z.B. das Mittelstandszentrum Tauberfranken, umliegende Gewerbetreibende und potenzielle Investoren und Investorinnen, dem Stadtwerk Tauberfranken aber auch Mitglieder und Mitgliederinnen des Jugendgemeinderates – mit in den Planungsprozess eingebunden.

Nur so war es bereits zu dieser frühen aber entscheidenden Phase der städtebaulichen Planung möglich, einen tragfähigen, fachlich fundierten Entwicklungsvorschlag zu formulieren, der einerseits eine belastbare Grundlage für den anschließenden Diskurs mit der Öffentlichkeit, gleichzeitig aber auch für die zur Realisierung dringend notwendige Schaffung von Planungsrecht in Form eines Bebauungsplans bilden kann.

Um mit diesen unterschiedlichen Gruppen möglichst effizient zugleich aber stets auf Augenhöhe in den planerischen Austausch treten zu können, haben wir uns gemeinsam für das Format des Werkstättenverfahrens entschieden.

In vier inhaltlich aufeinander aufbauenden Veranstaltungen wurden dabei mit allen Teilnehmenden im Projekt gleichberechtigt und offen über mögliche Zielbilder für die angestrebte Entwicklung auf dem ehemaligen Sägewerksgelände ebenso wie für das Herrenwiesengebiet insgesamt diskutiert. Mit eingebunden wurden dabei die „harten“ planerischen Rahmenbedingungen, wie z.B. Fragen des Lärmschutzes, zu berücksichtigende Leitungs- und Erschließungsführungen oder der Artenschutz.

Im Verlauf des Jahres konkretisierten sich die Überlegungen Schritt für Schritt über erste modellhafte Testentwürfe und Strukturkonzepte hin zum nun vorliegenden städtebaulichen Vorentwurf, der mit dieser Broschüre in einer öffentliche und politische Beratung münden soll.

WERKSTATT TERMINE



STARTWERKSTATT

13. MÄRZ 2024

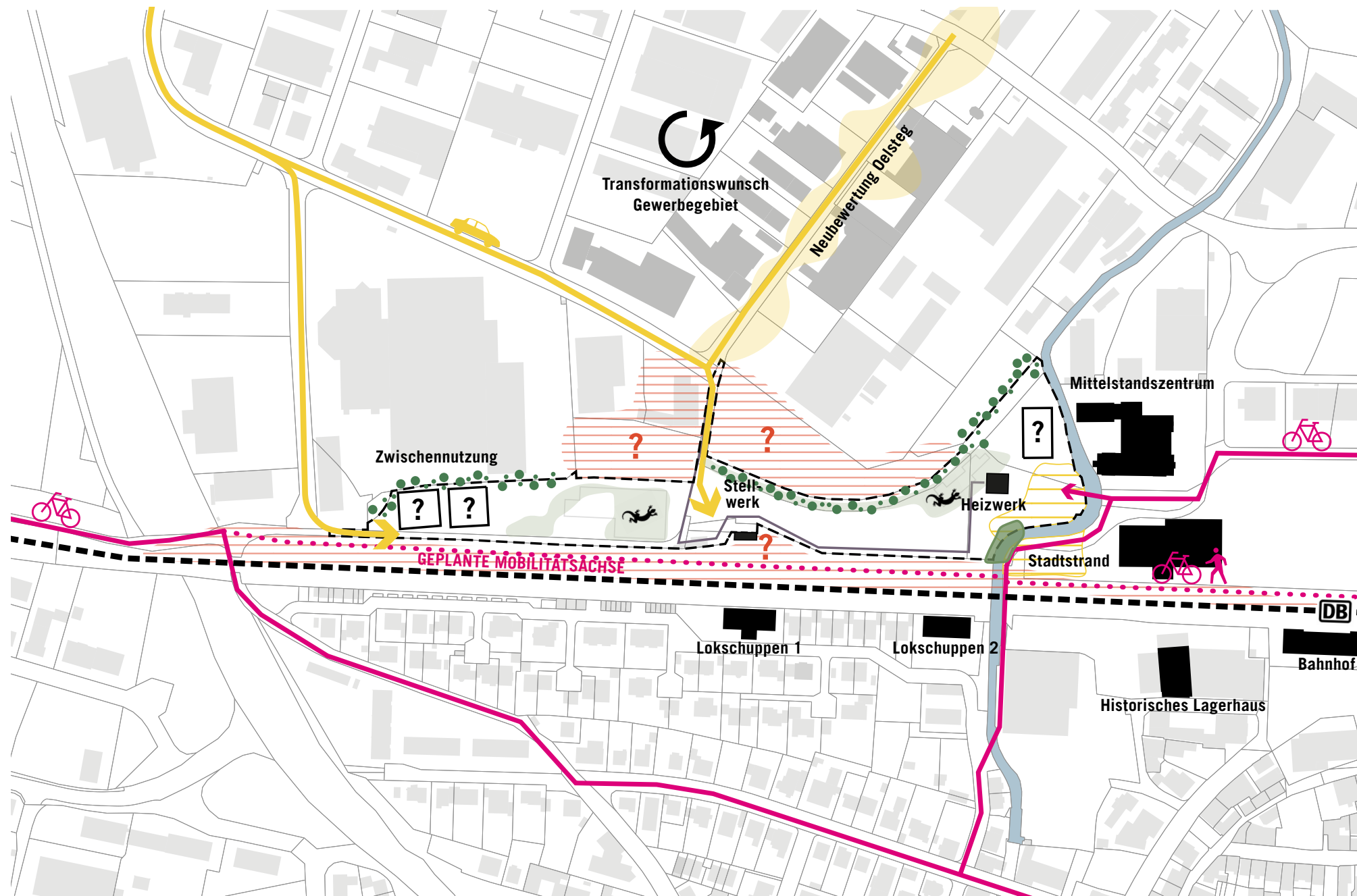
Die Herrenwiesen sind ein Teil Bad Mergentheims, dessen Potenziale deutlicher zu Tage treten, je tiefer man sich mit dem Areal auseinandersetzt. In der analytischen Annäherung an das Areal fällt einerseits die strategische Bedeutung mit den unmittelbaren Bezügen zur Innenstadt und dem Bahnhof auf. Andererseits wird schnell klar, dass durch die Heterogenität des Umfelds und die komplexe strukturelle Situation keine offensichtliche Lösung in Sicht ist.

Unser erster Workshop diente zunächst dazu, die städtebaulichen und die politische Situation kennen zu lernen. Es herrschte reges Interesse und die Beteiligung aus der Verwaltung, der Politik und der Bürgerschaft war von Beginn an groß und stieg im Laufe des Prozesses kontinuierlich weiter an.

Ein wesentliches Ziel des ersten Workshops war nicht nur das Kennenlernen der Beteiligten und des Areals, sondern auch der Öffnung aller Beteiligten für dessen Zukunftspotenziale. Daher starteten wir mit einem sehr allgemeinen Inputvortrag über die zeitgenössischen Herausforderungen und Themen der Stadtentwicklung. Anhand dieser allgemeinen Einordnung wurde die Sensibilität aller Teilnehmende für die einzelnen Metathemen und deren Relevanz für Bad Mergentheim geschult. Das ganz allgemeine Wissen um die Herausforderun-

gen der Stadt der Zukunft war das Fundament, auf dessen Basis wir uns kollektiv den Herrenwiesen annähern wollten. Um diese übergeordneten Themen einem Realitätsbezug zu unterziehen, konzipierten wir einen themenorientierten Spaziergang durch das Areal. In den einzelnen Situationen vor Ort diskutierten wir im Anschluss an den Input, wie sich der Norden Bad Mergentheims wohl entwickeln könnte. Über diese Diskussionen gelang es hervorragend, eine Art Kollektivwissen zu erzeugen. Gleichzeitig spekulierten wir gemeinsam über die Potenziale und Risiken des Areals. Es wurde klar, dass die infrastrukturelle Erschließung herausfordernd sein würde, dass die Grundstücksgeometrien schwierig sind und die Ausrichtung zwischen Gewerbegebiet im Norden und Bahnlinie im Süden auch im Blick auf Emissionen belastend sein könnte. Gleichzeitig offenbarten sich die großen Potenziale der Bahnhofs- und Stadtnähe, sowie die Brückenfunktion für die Anbindung der nördlichen Wohngebiete und des Tauberbereichs über den Wachbach.

Bereits in diesem ersten Termin konnten wir gemeinsam ein Gespür für die möglichen Entwicklungen herausarbeiten, welche die Grundlage für die weiteren Schritte sein sollten.



INVENTARISIERUNG

Im Rahmen der sogenannten Inventarisierung wurden gemeinsam mit den städtischen Fachämtern alle planungsrelevanten Rahmenbedingungen, Herausforderungen und Problemstellungen im Plangebiet zusammengetragen und mit allen Teilnehmenden der Startwerkstatt besprochen.

An den hier aufgeführten Vorgaben wird sich die künftige Entwicklung auf den Herrenwiesen Süd messen müssen. Ein Planungsvorhaben gewinnt erfahrungsgemäß in der konstruktiven Auseinandersetzung mit den Ansprüchen und Herausforderungen des Umfelds. Nur wenn es dabei gelingt, die für das Plangebiet formulierten Zielsetzungen im Blick zu behalten und konzeptionell weiterzuverfolgen, erhält das Konzept die - im positiven Sinne - notwendige Robustheit und die ebenso erforderlichen Flexibilität, die eine erfolgreiche und qualitätsvolle Umsetzung des Projektes auf lange Sicht braucht.

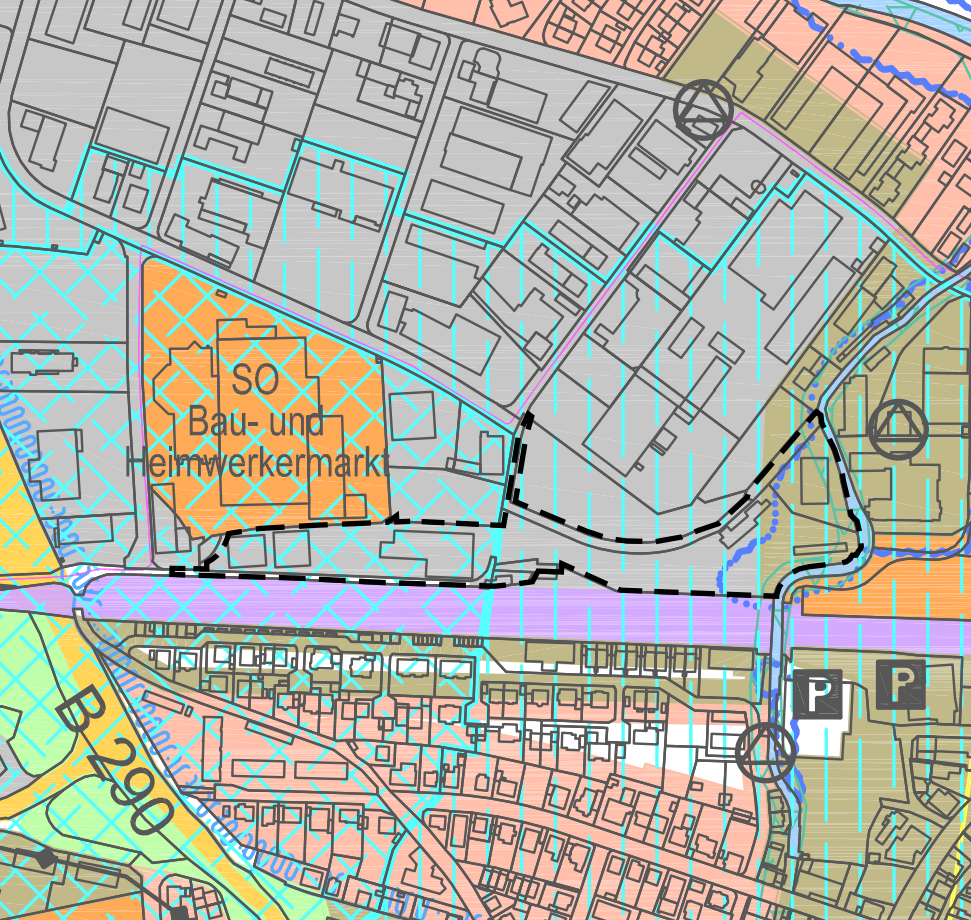
Plakativ werden in der Abbildung links die auf den nachfolgenden Seiten differenziert dargestellten Planungsvorgaben zusammengefasst.

Die bestehende planungsrechtliche Situation zeigt, dass zur Umsetzung des Projektes ein neuer Bebauungsplan aufgestellt werden muss.

Nicht nur das bereits angesprochene Thema Schallschutz sondern auch der spätere Umgang mit belasteten Böden oder den im Plangebiet vorhandenen Eidechsenpopulationen sowie die Tatsache, dass aufgrund der Einzugsbereiche der vorhandenen Wasserschutzgebiete schlicht keine Tiefgaragen im Gebiet erstellt werden dürfen, sind grundlegende Entwurfsparameter, für die sich im nächsten Schritt anschließende Erarbeitung eines tragfähigen städtebaulichen Konzepts.

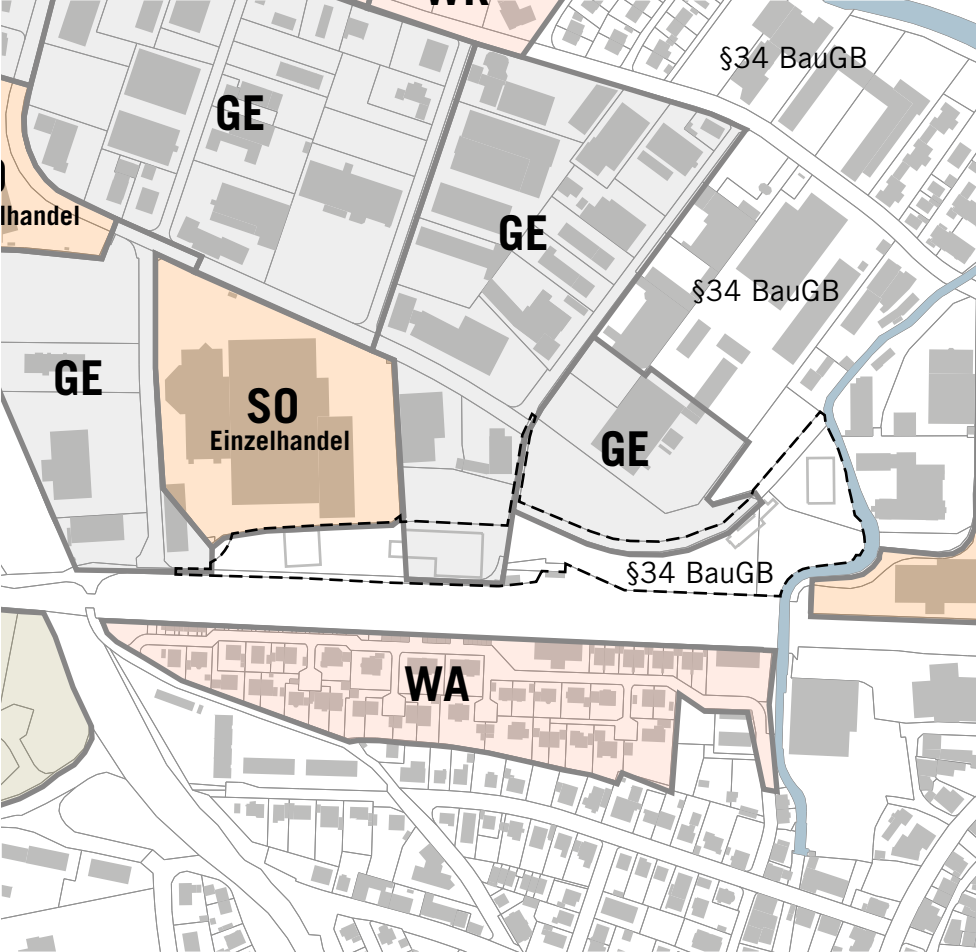
Nur wenn alle Inhalte - auch in der ggf. noch bestehenden Unschärfe - schon frühzeitig in den Planentwurf einfließen, kann sichergestellt werden, dass sie auch im anschließenden Bebauungsplanverfahren angemessen berücksichtigt und sachgerecht abgewogen werden können.

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN, TEILGEÄNDERT 2012

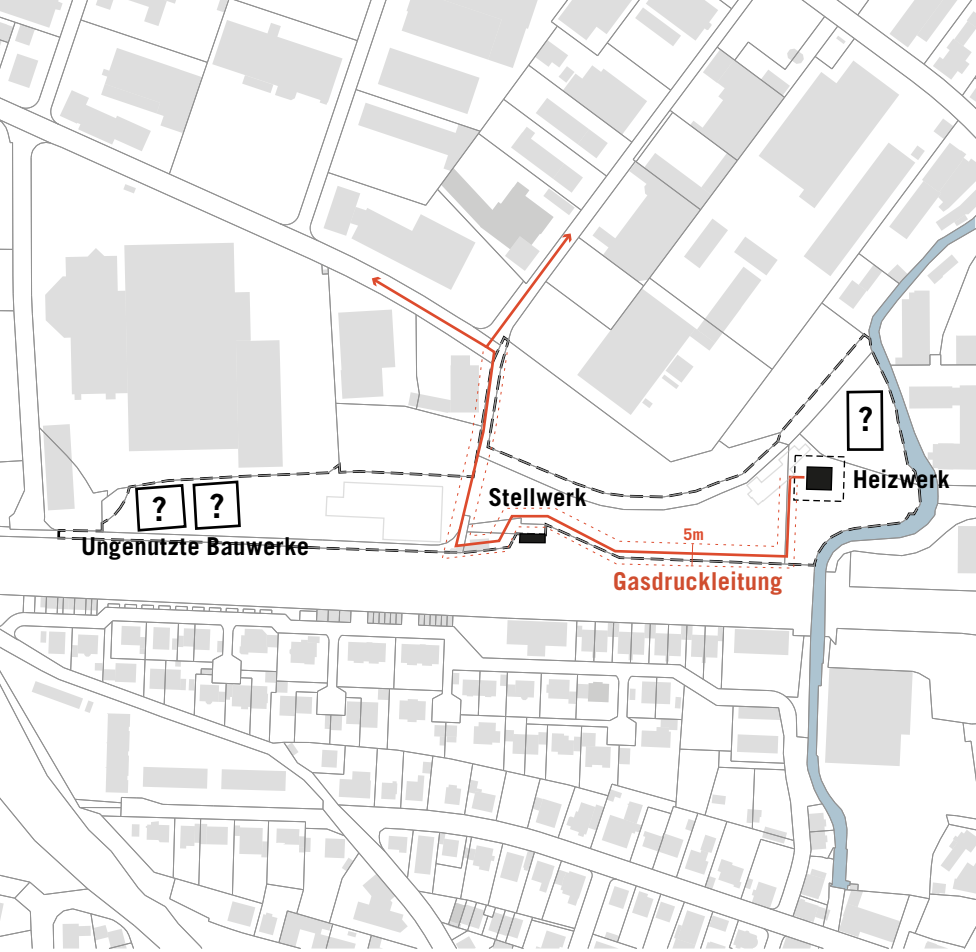


Grundfassung 1983, teilgeändert und 2012 digitalisiert

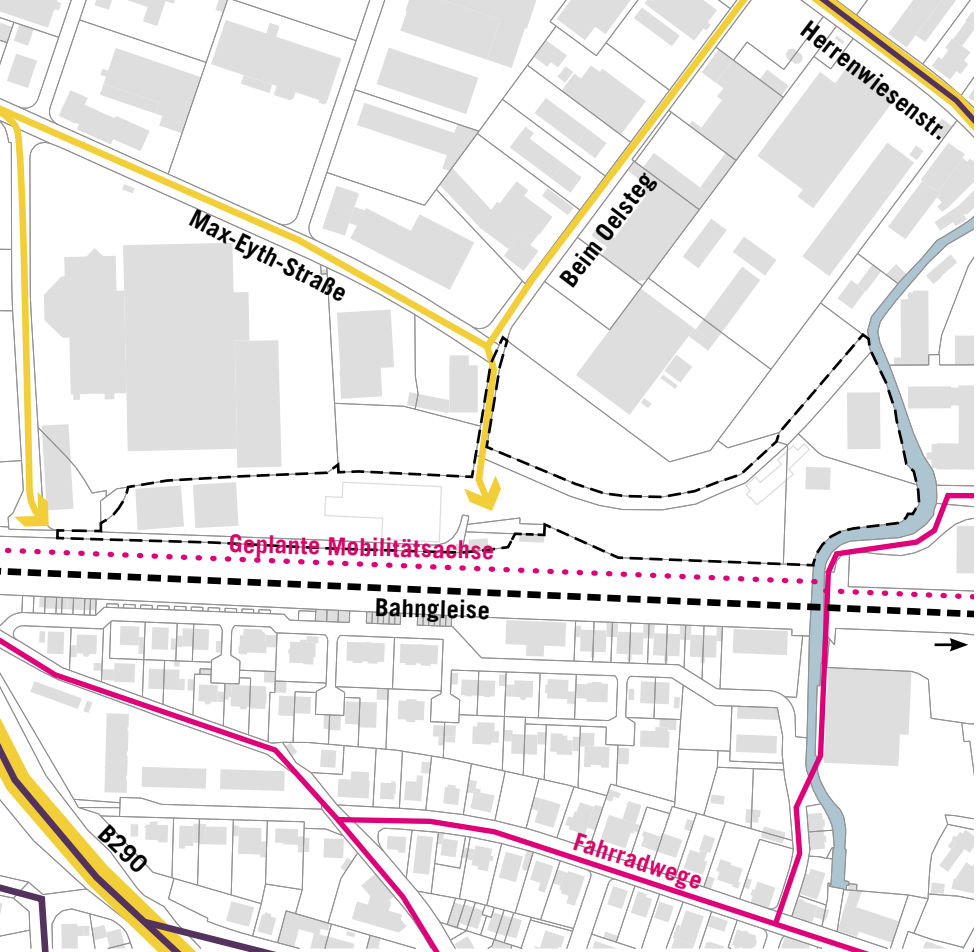
RECHTSKRÄFTIGE BEBAUUNGSPLÄNE IM UMFELD



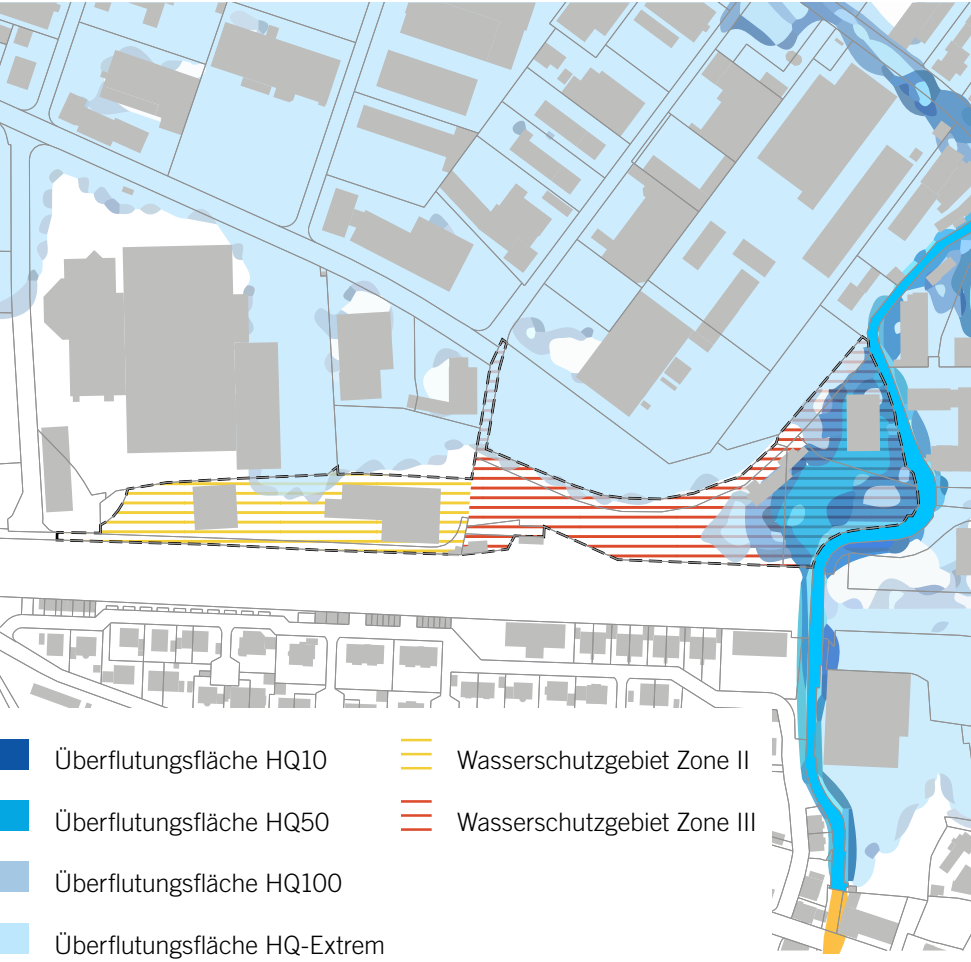
MÖGLICHE BAUHINDERNISSE



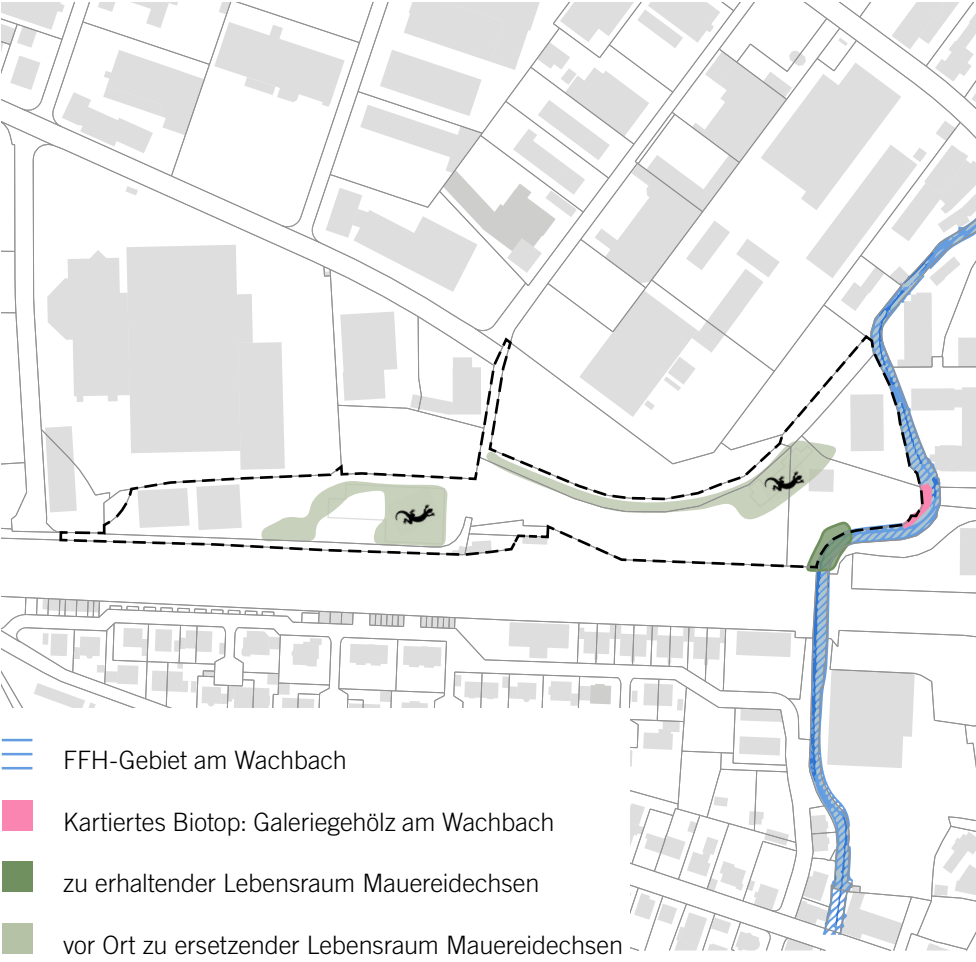
VERKEHRSLICHE ANBINDUNG



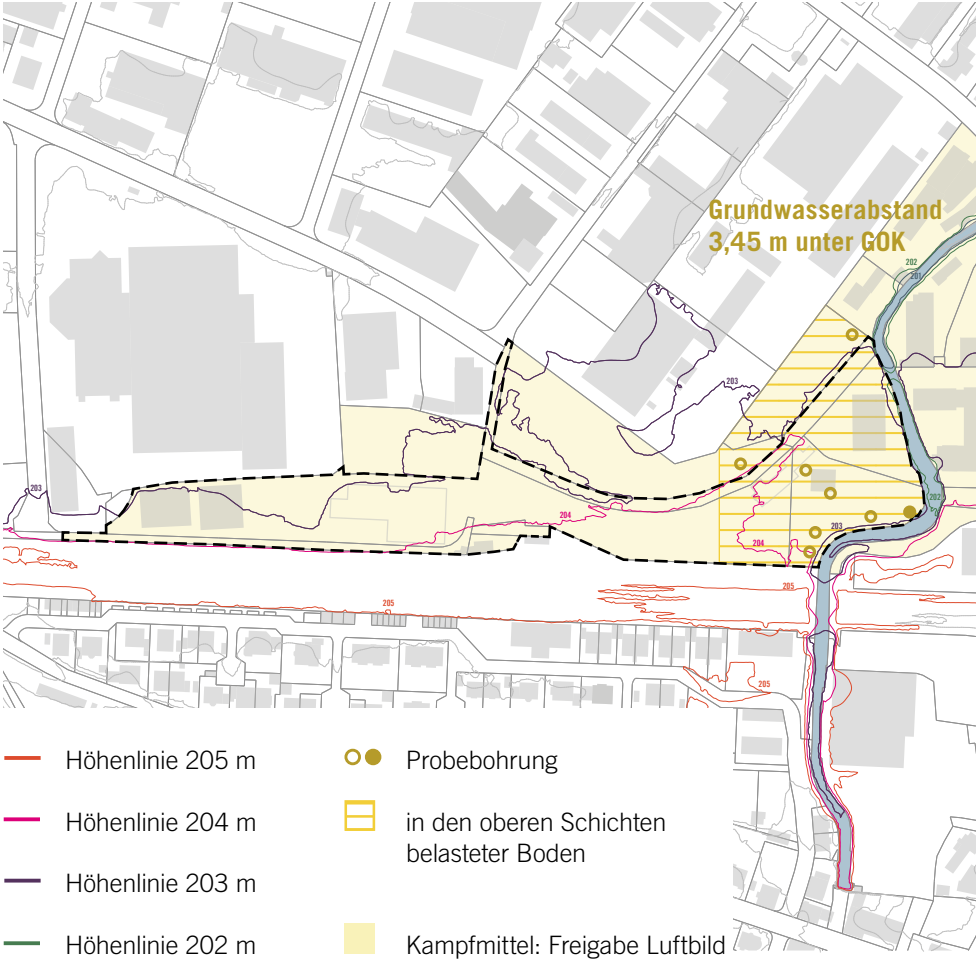
WASSER



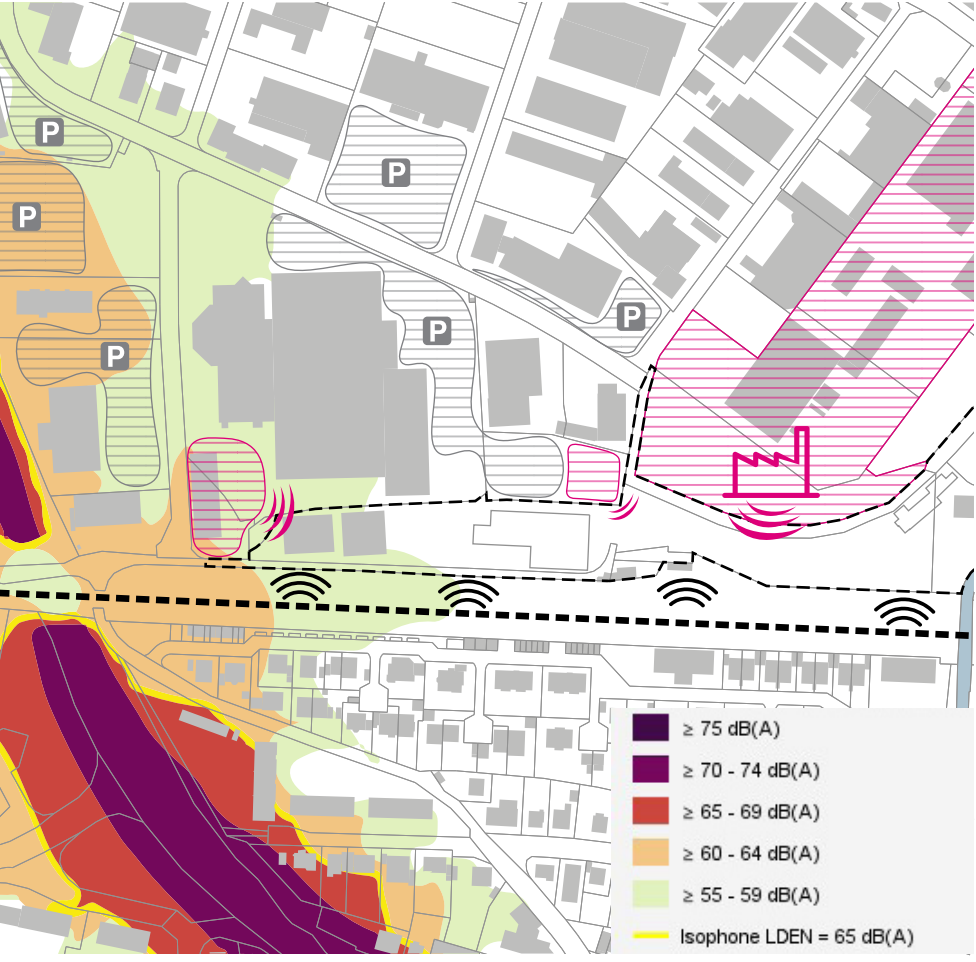
NATUR- UND ARTENSCHUTZ



BODEN



LÄRMEMITTENTEN IM UMFELD



SPRUNG ÜBER DIE GLEISE

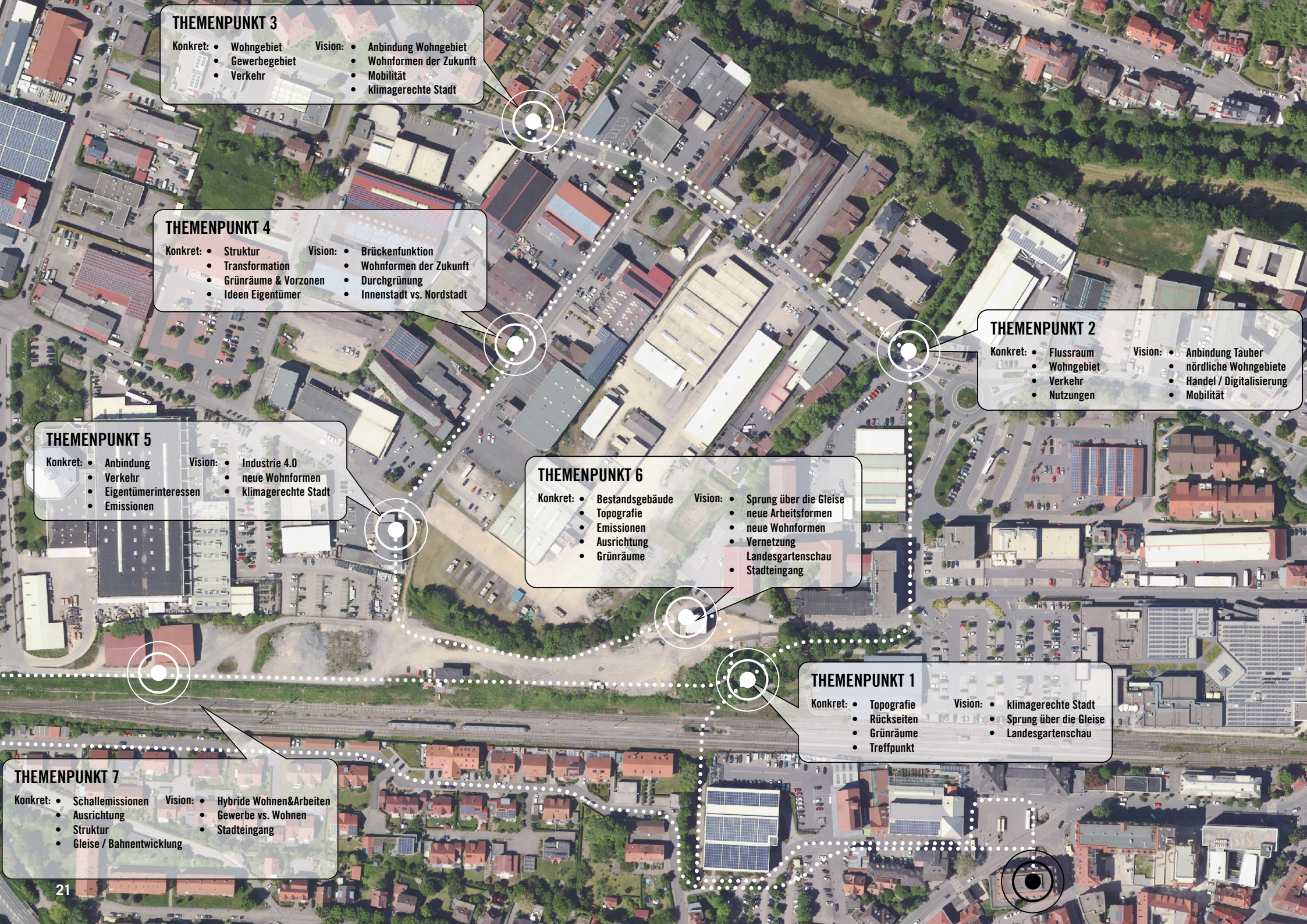
Bereits vor dem ersten Workshop setzten wir uns intensiv mit der Stadtstruktur Bad Mergentheims, dem Anlass der Landesgartenschau 2034, und dem weiteren Umfeld der Herrenwiesen auseinander. In den Vorgesprächen mit der Verwaltung, vor allem aber in der fruchtbaren Diskussion mit den Workshopteilnehmenden, entwickelte sich eine Arbeitsthese, die uns durch den Planungsprozess begleiten sollte und die sich bis heute aufrechterhalten lässt: Die Verfügbarkeit der Herrenwiesen in Kombination mit dem Anlass der Landesgartenschau bietet die Möglichkeit zum „Sprung über die Gleise“.

Die wunderschöne und vitale Kernstadt findet ihren nördlichen Abschluss im Bahnhof und der historisch wie verkehrstechnisch wichtigen Bahnlinie. Das Gleisfeld der Bahnlinie ist allerdings eine Zäsur in der Stadtstruktur und trennt vor allem im Westen den Stadtkern von den Gewerbegebieten. Mit dem Activ Center und dem Mittelstandszentrum ist dieser Sprung schon in einem ersten Schritt versucht, die Anbindung an die Kernstadt ist jedoch ausbaufähig. Langfristig wird es wichtig sein, die nördlichen Wohngebiete entlang der Tauber strukturell an die Kernstadt anzubinden. Hier liegt ein großes Entwicklungspotenzial für die Stadt.

In einem ersten Schritt kann das Quartier Herrenwiesen einen Brückenkopf für die Kernstadt im Gewerbegebiet schaffen. Ein qualitätvolles und zukunftsfähiges urbanes Quartier könnte eine Initialzündung für die Entwicklung der nördlichen Innenstadt sein. Entlang des Ölstegs wäre eine weitere Transformation in ein gemischtes Gebiet vorstellbar, dass neben Gewerbe ebenfalls Wohnnutzungen und andere Funktionen beinhaltet. Diese qualitative Aufwertung würde Raum für facettenreiche und interessante städtische Räume schaffen, und die nördlichen Wohngebiete sowie die Tauber an die Kernstadt heranrücken. Das Möglichkeitsfenster der Landesgartenschau könnte diese Entwicklung durch die Schaffung qualitätsvoller Freiräume und Grünbereiche entlang dem Wachbach maßgeblich unterstützen und ganz neue Qualitäten in den Stadtraum nördlich der Gleise bringen.

Der „Sprung über die Gleise“ ist somit nicht nur eine Marketingthese für ein neues urbanes Quartier, sondern eine strategische Annahme, die sich enorm positiv auf die Zukunft der Gesamtstadt auswirken könnte.





THEMENPUNKT 3

- Konkret:
- Wohngebiet
 - Gewerbegebiet
 - Verkehr
- Vision:
- Anbindung Wohngebiet
 - Wohnformen der Zukunft
 - Mobilität
 - klimagerechte Stadt

THEMENPUNKT 4

- Konkret:
- Struktur
 - Transformation
 - Grünräume & Vorzonen
 - Ideen Eigentümer
- Vision:
- Brückenfunktion
 - Wohnformen der Zukunft
 - Durchgrünung
 - Innenstadt vs. Nordstadt

THEMENPUNKT 5

- Konkret:
- Anbindung
 - Verkehr
 - Eigentümerinteressen
 - Emissionen
- Vision:
- Industrie 4.0
 - neue Wohnformen
 - klimagerechte Stadt

THEMENPUNKT 6

- Konkret:
- Bestandsgebäude
 - Topografie
 - Emissionen
 - Ausrichtung
 - Grünräume
- Vision:
- Sprung über die Gleise
 - neue Arbeitsformen
 - neue Wohnformen
 - Vernetzung
 - Landesgartenschau
 - Stadteingang

THEMENPUNKT 2

- Konkret:
- Flussraum
 - Wohngebiet
 - Verkehr
 - Nutzungen
- Vision:
- Anbindung Tauber
 - nördliche Wohngebiete
 - Handel / Digitalisierung
 - Mobilität

THEMENPUNKT 1

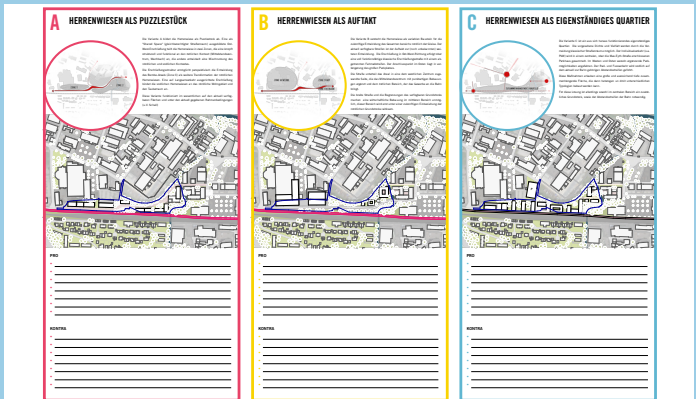
- Konkret:
- Topografie
 - Rückseiten
 - Grünräume
 - Treffpunkt
- Vision:
- klimagerechte Stadt
 - Sprung über die Gleise
 - Landesgartenschau

THEMENPUNKT 7

- Konkret:
- Schallemissionen
 - Ausrichtung
 - Struktur
 - Gleise / Bahnentwicklung
- Vision:
- Hybride Wohnen&Arbeiten
 - Gewerbe vs. Wohnen
 - Stadteingang

SZENARIENWERKSTATT

14. MAI 2024



Der Erkenntnisgewinn im ersten Workshop war enorm. Mit diesem Wissen um den Ort und seine Bedeutung für die Stadt haben wir anhand der allgemeinen Entwicklungstendenzen in der Stadtentwicklung über die Zukunft der Herrenwiesen diskutiert. In der Szenarienwerkstatt, dem zweiten Workshop, haben wir aufbauend über mögliche Zukünfte des Areals verhandelt. Ziel dieses Workshops war eine Annäherung an die Vorstellungen der (repräsentierten) Bevölkerung Bad Mergentheims. Methodisch haben wir in der Vorbereitung drei ganz unterschiedliche Szenarien für den Ort entwickelt, die sich inhaltlich sehr deutlich gegeneinander abgrenzen. Ziel dieser Auffächerung war die Annäherung an eine gemeinsame Vorstellung von der Zukunft der Herrenwiesen.

Ein Szenario beinhaltete eine zentrale Erschließung in Ost-West-Richtung, die umfänglich auf die Bedürfnisse des Verkehrs in einem Gewerbegebiet ausgelegt war. Die resultierenden Flächen wurden im Wesentlichen durch Dienstleistungs- und Gewerbegebäude belegt, die durch Wohnnutzungen ergänzt wurden. Die Lösung verstanden wir als Puzzlestück, das die jeweils angrenzenden Strukturen auf das Gebiet weiterentwickelt. Im Unterschied dazu bildete ein anderes Szenario einen Grünraum an der schwer nutzbaren geometrischen Schmal-

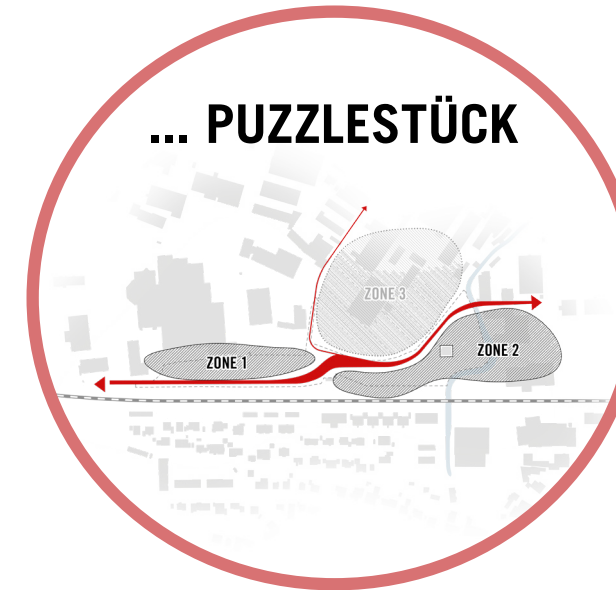
stelle im Zentrum. Im Osten entwickelte das Gewerbegebiet eine Vorderseite zur Bahnlinie, während im Kontrast dazu der östliche Bereich eine Art Campusstruktur um die Wachbachterrassen ausbildete, die das Mittelstandszentrum strukturell und funktional nach Osten erweiterte. Die dritte Variante war ein autoarmes Quartier. Durch den geringeren Straßenraum entstanden mehr Flächen, die ein breites Spektrum an Wohn- und Dienstleistungsgebäuden ermöglichten. Die Parkierung des Individualverkehrs fand hier in einem zentralen Mobilityhub am Ölsteig statt.

In den drei Workshopgruppen wurden jeweils alle drei Szenarien diskutiert und bewertet. Im Ergebnis wurden die letzte Variante eindeutig favorisiert. Vor allem der Ansatz des „autofreien“ Quartiers, die hohe Ausnutzung und die vielfältigen räumlichen Gestaltungsmöglichkeiten machten diesen Ansatz zum klaren Favoriten. Allerdings greift diese Lösung an manchen Stellen über die Abgrenzungen der Aufgabe hinaus und erfordert daher die Kooperation mit den angrenzenden Nachbarn. Um dieses favorisierte Szenario weiterdenken zu können, musste also über die Rahmenbedingungen nachgedacht werden.

HERRENWIESEN ALS...

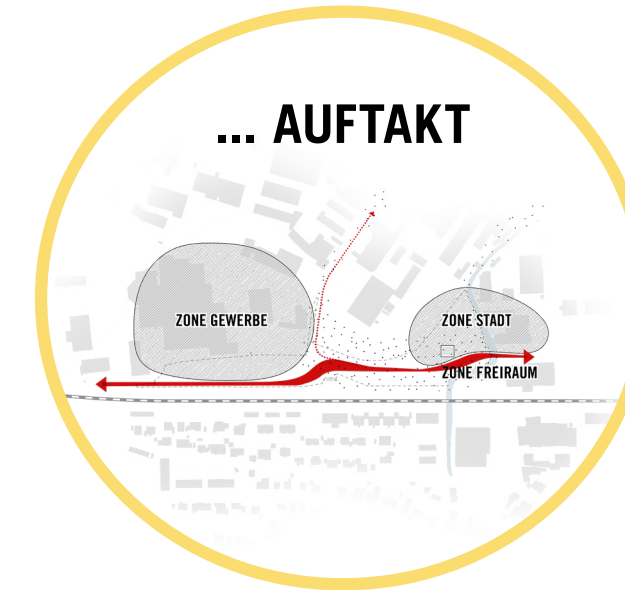
A

... PUZZLESTÜCK



B

... AUFTAKT



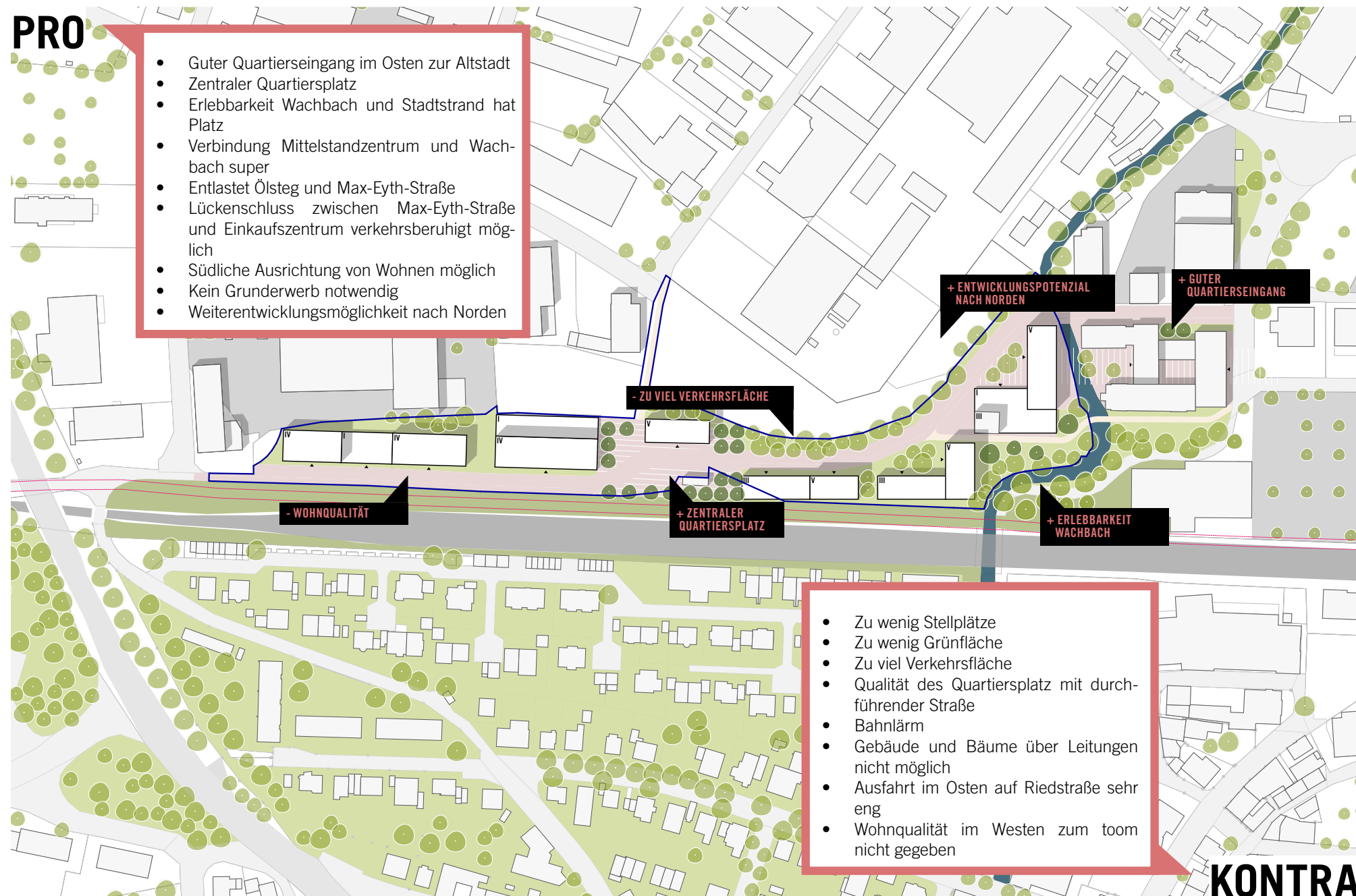
C

... EIGENSTÄNDIGES
QUARTIER



PRO

- Guter Quartierseingang im Osten zur Altstadt
- Zentraler Quartiersplatz
- Erlebbarkeit Wachbach und Stadtstrand hat Platz
- Verbindung Mittelstandszentrum und Wachbach super
- Entlastet Ölsteg und Max-Eyth-Straße
- Lückenschluss zwischen Max-Eyth-Straße und Einkaufszentrum verkehrsberuhigt möglich
- Südliche Ausrichtung von Wohnen möglich
- Kein Grunderwerb notwendig
- Weiterentwicklungsmöglichkeit nach Norden



- Zu wenig Stellplätze
- Zu wenig Grünfläche
- Zu viel Verkehrsfläche
- Qualität des Quartiersplatz mit durchführender Straße
- Bahnärm
- Gebäude und Bäume über Leitungen nicht möglich
- Ausfahrt im Osten auf Riedstraße sehr eng
- Wohnqualität im Westen zum toom nicht gegeben

KONTRA

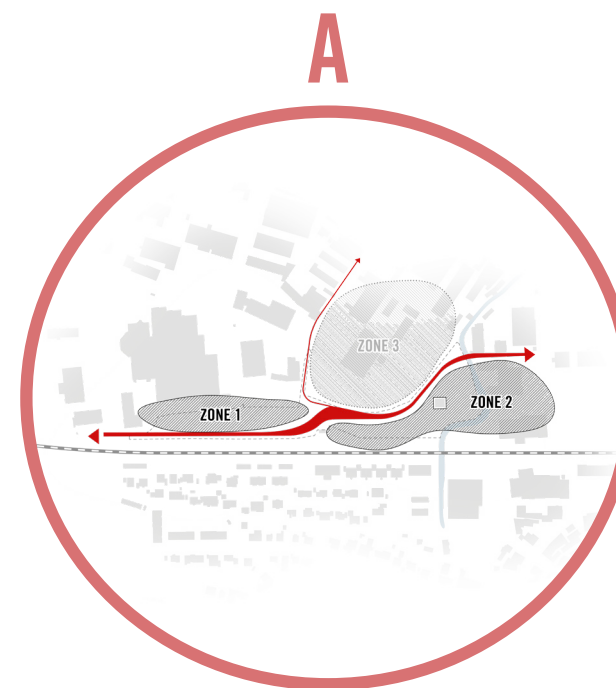
...PUZZLESTÜCK

SZENARIO

Die Variante A bildet die Herrenwiesen als Puzzlestück ab. Eine als „Shared Space“ (gleichberechtigter Straßenraum) ausgebildete Ost-West-Erschließung teilt die Herrenwiesen in zwei Zonen. Die eine knüpft strukturell und funktional an den östlichen Kontext (Mittelstandszentrum, Wachbach) an, die andere entwickelt eine Mischnutzung des nördlichen und südlichen Kontextes.

Die Erschließungsstruktur ermöglicht perspektivisch die Entwicklung des Bembé-Areals (Zone C) als weitere Transformation der nördlichen Herrenwiesen. Eine auf Langsamverkehr ausgerichtete Erschließung bindet die südlichen Herrenwiesen an das nördliche Wohngebiet und den Tauberraum an.

Diese Variante funktioniert im wesentlichen auf den aktuell verfügbaren Flächen und unter den aktuell gegebenen Rahmenbedingungen (u.V. Schall).



ERKENNTNISSE

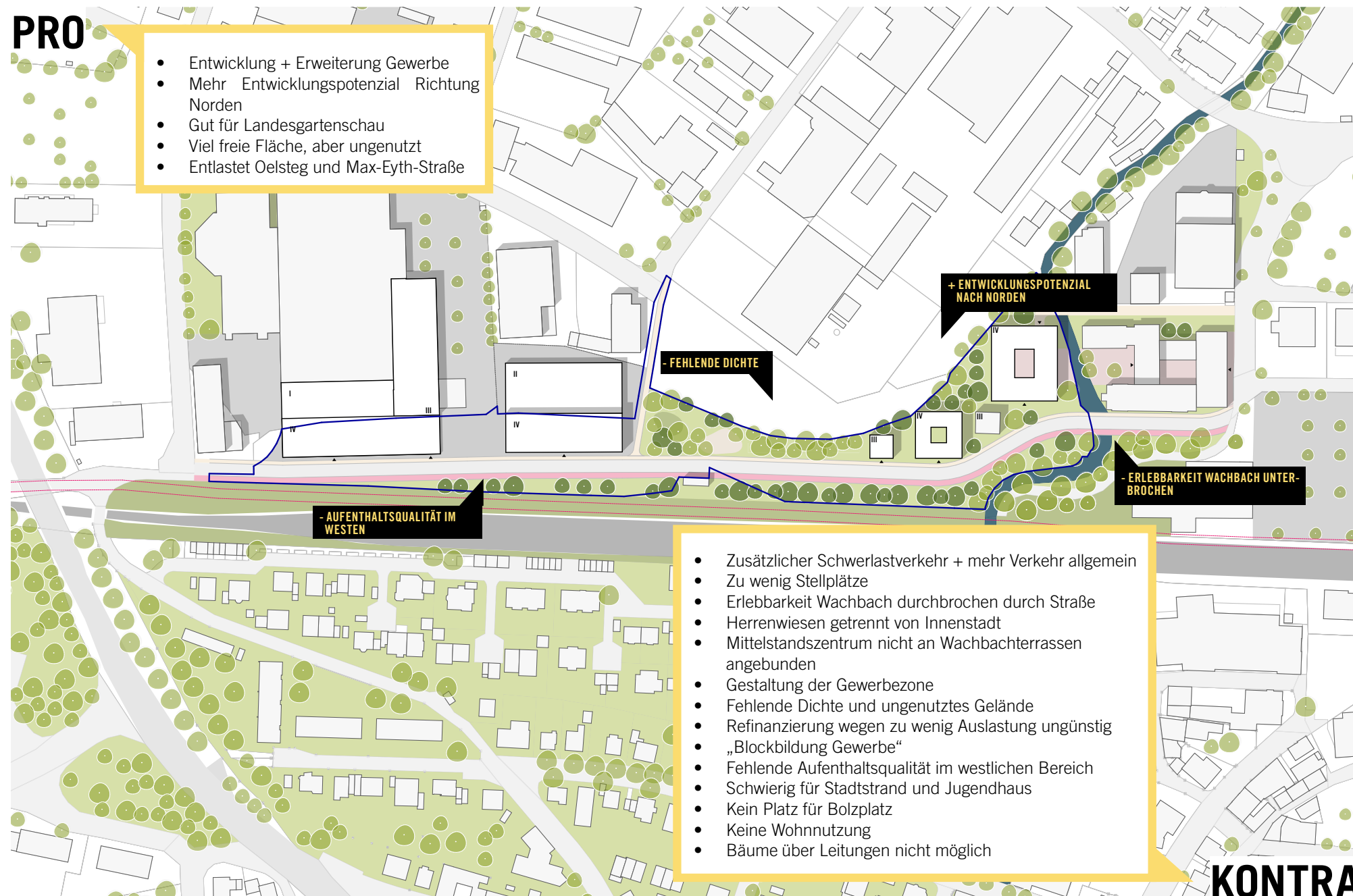
Die Variante A wurde von den Teilnehmenden gemischt bewertet. Der Quartierseingang nördlich des Mittelstandszentrums wurde überwiegend als positiv empfunden, wenngleich Bedenken in Bezug zur Erschließung durch den motorisierten Individualverkehr geäußert wurden.

Der Gestaltungsspielraum um den „Brückenkopf“, der zu einer besseren Erlebbarkeit des Wachbach führen könnte, wurden ebenso positiv herausgestellt wie der zentrale Quartiersplatz und die Option auf eine zukünftige Erschließbarkeit des nördlichen Areals (Bembé).

Kritisch betrachtet wurden mehrheitlich die große Verkehrsfläche bzw. der geringe Grünflächenanteil. Ebenso wurde die Ausrichtung und Wohnqualität der östlichen Wohngebäude in Frage gestellt.

PRO

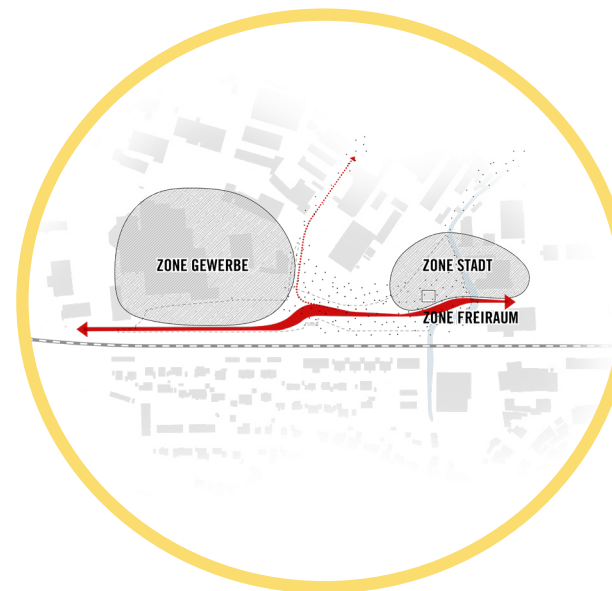
- Entwicklung + Erweiterung Gewerbe
- Mehr Entwicklungspotenzial Richtung Norden
- Gut für Landesgartenschau
- Viel freie Fläche, aber ungenutzt
- Entlastet Oelsteg und Max-Eyth-Straße



- Zusätzlicher Schwerlastverkehr + mehr Verkehr allgemein
- Zu wenig Stellplätze
- Erlebbarkeit Wachbach durchbrochen durch Straße
- Herrenwiesen getrennt von Innenstadt
- Mittelstandszentrum nicht an Wachbachterrassen angebunden
- Gestaltung der Gewerbezone
- Fehlende Dichte und ungenutztes Gelände
- Refinanzierung wegen zu wenig Auslastung ungünstig
- „Blockbildung Gewerbe“
- Fehlende Aufenthaltsqualität im westlichen Bereich
- Schwierig für Stadtstrand und Jugendhaus
- Kein Platz für Bolzplatz
- Keine Wohnnutzung
- Bäume über Leitungen nicht möglich

KONTRA

B



...AUFTAKT

SZENARIO

Die Variante B versteht die Herrenwiesen als variablen Baustein für die zukünftige Entwicklung des gesamten Bereichs nördlich der Gleise. Der aktuell verfügbare Streifen ist der Auftakt zur (noch unbekannten) weiteren Entwicklung.

Die Erschließung in Ost-West-Richtung erfolgt über eine voll funktionsfähige klassische Erschließungsstraße mit einem abgetrennten Fahrradstreifen. Der Anschlusspunkt im Osten liegt in Verlängerung des großen Parkplatzes.

Die Straße unterteilt das Areal in eine dem westlichen Zentrum zugewandte Seite, die das Mittelstandszentrum mit punktartigen Bebauungen ergänzt und dem östlichen Bereich zugewandte Seite, der das Gewerbe an die Bahn bringt.

Die breite Straße und die Begrenzungen des verfügbaren Grundstücks machen eine wirtschaftliche Bebauung im mittleren Bereich unmöglich, dieser Bereich wird erst unter einer zukünftigen Einbeziehung der nördlichen Grundstücke wirksam.

ERKENNTNISSE

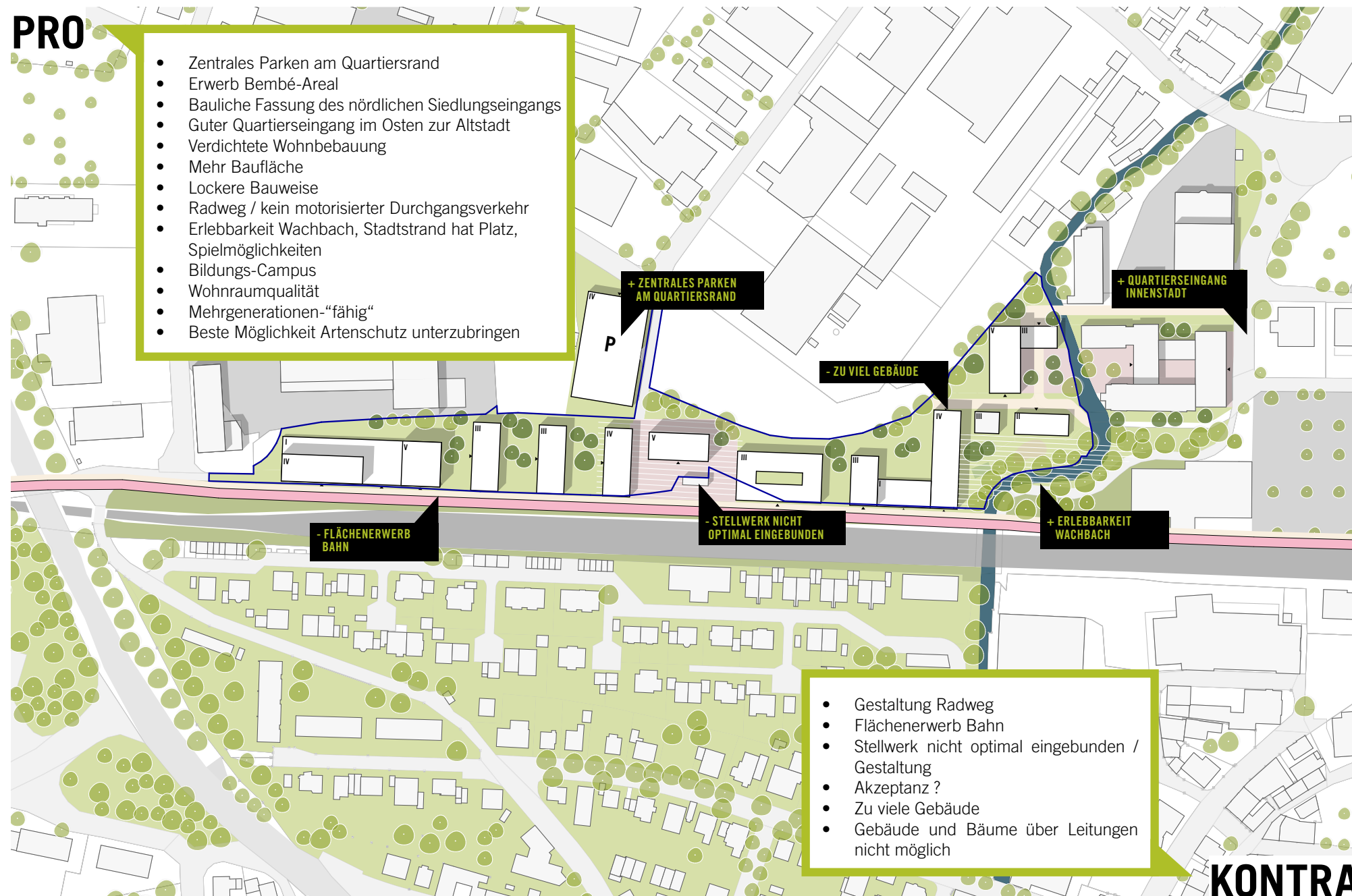
Die Variante B wurde im Workshop überwiegend als kritisch betrachtet. Positiv waren hier lediglich die Idee eines Grünraumes im Sinne der Landesgartenschau und die Entwicklung einer campusähnlichen Struktur um das Mittelstandszentrum.

Kritisch betrachteten die Teilnehmenden die Verkehrsentwicklung und die Ausprägung der Straße, die unterbrochene Anbindung des Mittelstandszentrums an die Wachbachterrassen sowie die mangelnde Aufenthaltsqualität im östlichen Bereich.

Ganz allgemein wurde die Idee, das Gewerbe im westlichen Bereich zu erweitern sowie die mangelnde Dichte des Quartiers sehr kritisch bewertet. Die Variante B wurde in weiten Teilen als die Ungeeignetste der drei vorgestellten Szenarien bewertet.

PRO

- Zentrales Parken am Quartiersrand
- Erwerb Bembé-Areal
- Bauliche Fassung des nördlichen Siedlungseingangs
- Guter Quartierseingang im Osten zur Altstadt
- Verdichtete Wohnbebauung
- Mehr Baufläche
- Lockere Bauweise
- Radweg / kein motorisierter Durchgangsverkehr
- Erlebbarkeit Wachbach, Stadtstrand hat Platz, Spielmöglichkeiten
- Bildungs-Campus
- Wohnraumqualität
- Mehrgenerationen-“fähig“
- Beste Möglichkeit Artenschutz unterzubringen



- Gestaltung Radweg
- Flächenerwerb Bahn
- Stellwerk nicht optimal eingebunden / Gestaltung
- Akzeptanz ?
- Zu viele Gebäude
- Gebäude und Bäume über Leitungen nicht möglich

KONTRA

C



...EIGENSTÄNDIGES QUARTIER

SZENARIO

Die Variante C ist ein aus sich heraus funktionierendes eigenständiges Quartier. Die vorgesehene Dichte und Vielfalt werden durch die Vermeidung klassischer Straßenräume möglich.

Der Individualverkehr (vor allem PKW) wird in einem zentralen, über die Max-Eyth-Straße erschlossenen Parkhaus gesammelt. Im Westen und Osten können ergänzende Parkmöglichkeiten angefahren werden. Der Rad- und Fußverkehr wird südlich auf dem aktuell zur Bahn gehörigen Abstandsstreifen geführt.

Diese Maßnahmen erlauben eine große und ausreichend tiefe, zusammenhängende Fläche, die heterogen und mit unterschiedlichen Typologien bebaut werden kann.

Für diese Lösung ist allerdings sowohl im zentralen Bereich ein zusätzliches Grundstück, sowie der Abstandsstreifen der Bahn notwendig.

ERKENNTNISSE

Diese Variante wurde mehrheitlich als klarer Favorit unter den Szenarien diskutiert. Sowohl der Ansatz eines „autofreien“ Quartiers (Ausnahme Anlieferung, Feuerwehr etc.), wie auch die hohe Dichte und die räumlichen Gestaltungsmöglichkeiten wurden positiv diskutiert.

Die Quartierseingänge Ost und West, wie vor allem auch die atmosphärischen Potenziale um die Wachbachterrassen entsprachen im Wesentlichen den Vorstellungen der Teilnehmenden.

Die Nachteile des Szenarios - hauptsächlich die Notwendigkeit zusätzliche Flächen zu erwerben sowie die Frage nach der gesellschaftlichen Akzeptanz eines „autofreien“ Quartiers - wurden ebenfalls diskutiert und kritisch betrachtet. Dennoch entsprach dieses Szenario am ehesten den Vorstellungen der Anwesenden.



JUGENDWERKSTATT

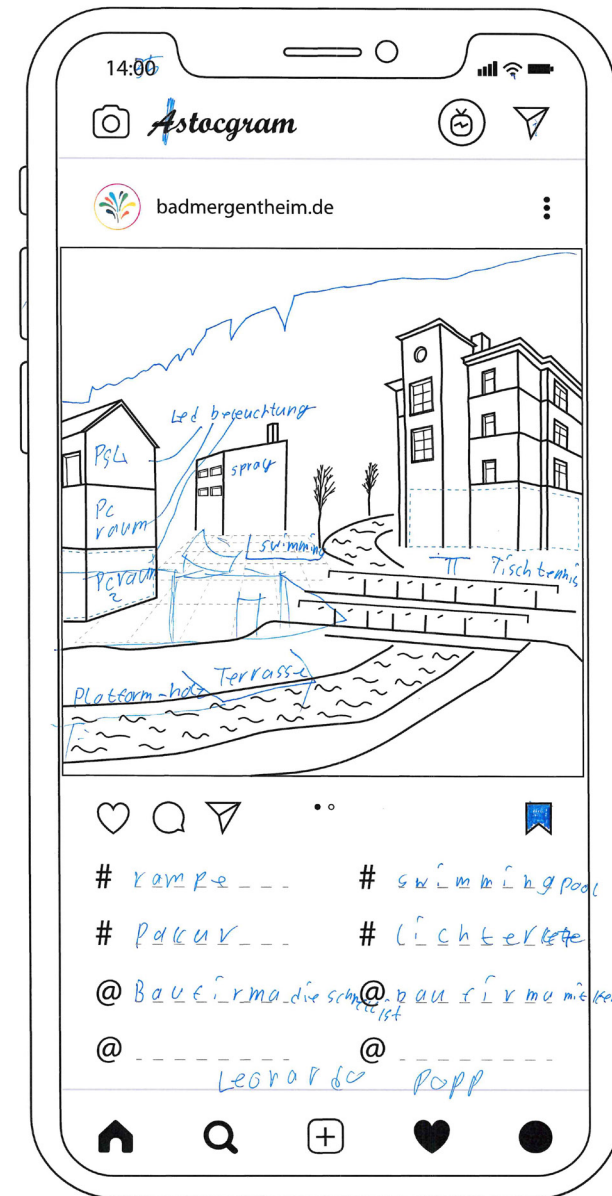
12. JUNI 2024

Das neue Quartier verfolgt den Anspruch, ein zukunftsweisendes und innovatives Modellprojekt zu sein. Vor diesem Hintergrund war es besonders wichtig, die Ideen der Kinder und Jugendlichen zu erfassen und in den städtebaulichen Rahmenplan zu integrieren. Sie sollten aktiv mitgestalten, aber auch kritisch hinterfragen. Um diese bedeutende Gruppe der Stadtgesellschaft angemessen einzubeziehen und an ihrer Lebenswelt anzuknüpfen, entwickelten wir gemeinsam mit Astoc zunächst ein zielgruppengerechtes Beteiligungsformat.

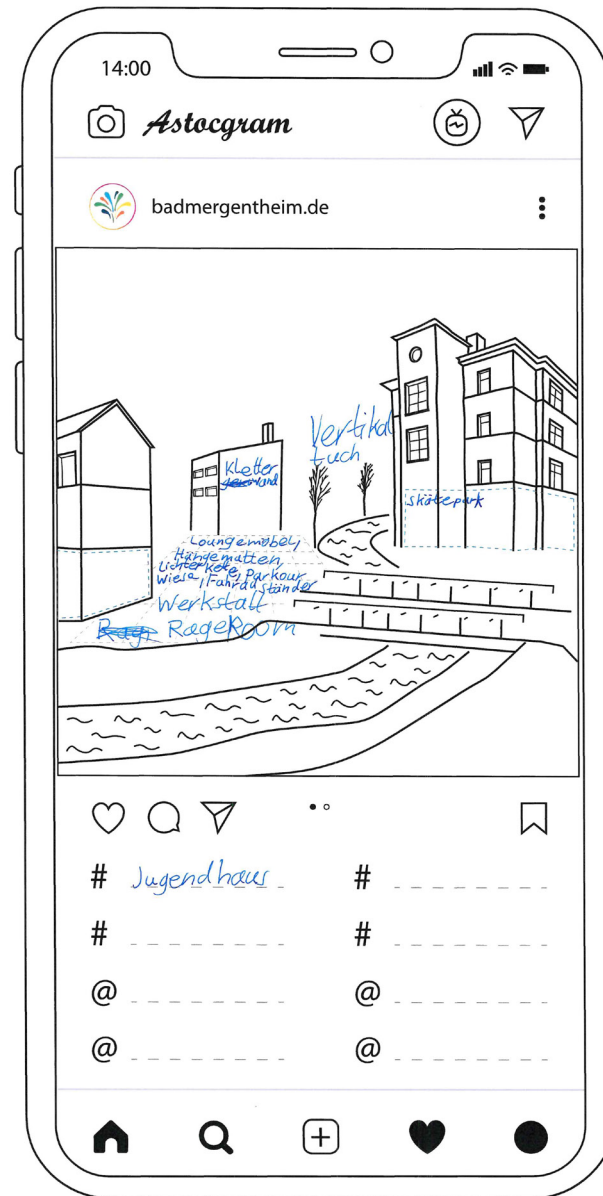
Schließlich trafen wir uns an einem Donnerstagnachmittag in den Pfingstferien im Jugendhaus Marabu in der Wachbacher Straße. Anhand einer vorgefertigten Schablone, die sich in Design und Aufbau an der Plattform Instagram anlehnt und die das neue Jugendhaus mit angrenzender Freifläche entlang der Wachbach zeigt, wurde gezeichnet und geschrieben. Die fertigen Werke wurden im Anschluss vorgestellt und lebhaft diskutiert. Belohnt wurden die wertvollen Gedanken schließlich mit einer Erfrischung aus dem Eiswagen.

Die für den östlichen Teilbereich des Quartiers konzipierten Visionen der Kinder und Jugendlichen eint eine äußerst hohe Identifikation mit dem Standort. Ideen der Aneignung sind ebenso reich, wie vielfältig

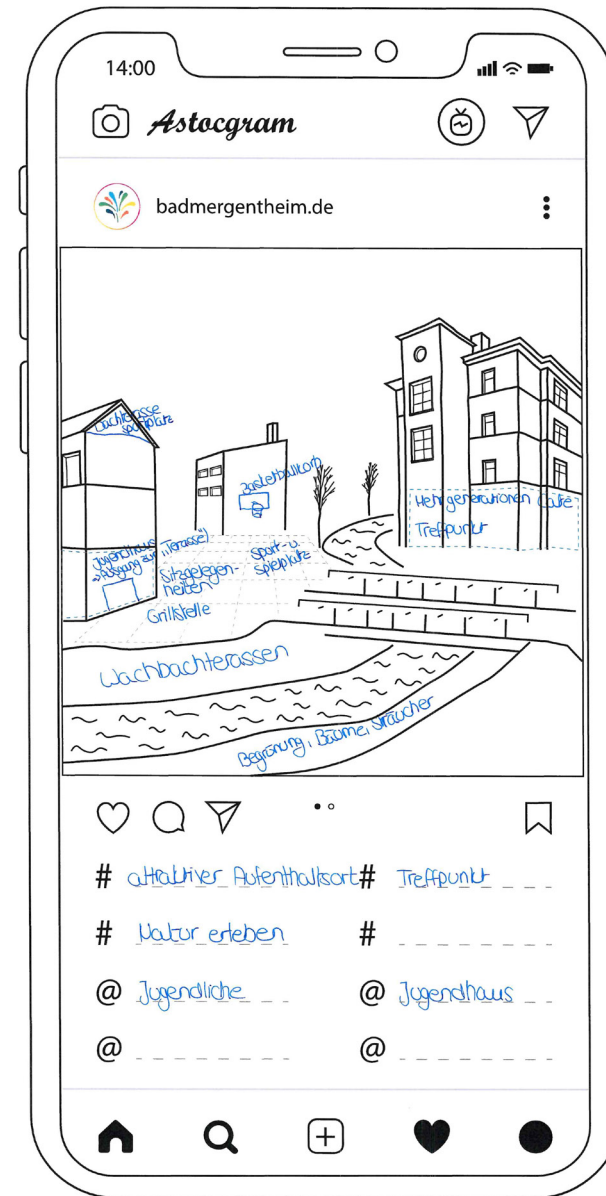
vorhanden: So wurden bspw. Kletterwand, Bolzplatz, Mehrgenerationen-Treffpunkt, Wasserspender, Terrasse für Konzerte, Hausaufgabenraum, Küche, Toiletten, Hängematten oder Zugang zur Wachbach genannt. Die Vorschläge lassen sich in nachfolgende vier Themenbereiche abstrahieren: Bewegungsort – Treffpunkt – Jugendhaus und Naturraum. Im Rahmenplan fanden sie ihren Niederschlag in einem differenzierten Gebäudevorschlag für das Jugendhaus und entsprechender Programmierung mit Wachbachtterrassen und Spiel- und Sportflächen. Im weiteren Verlauf der Planung gilt es diese Ideen – selbstverständlich auch wieder mit der Beteiligung von Kindern und Jugendlichen und geeigneten Verfahren – zu vertiefen und umzusetzen.



KINDER



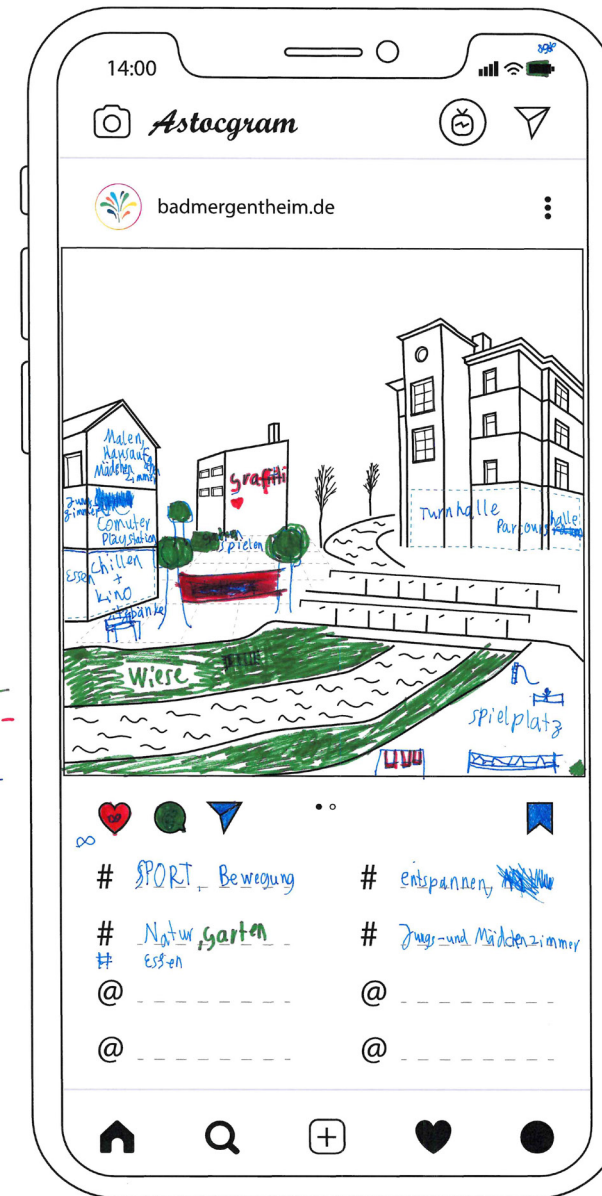
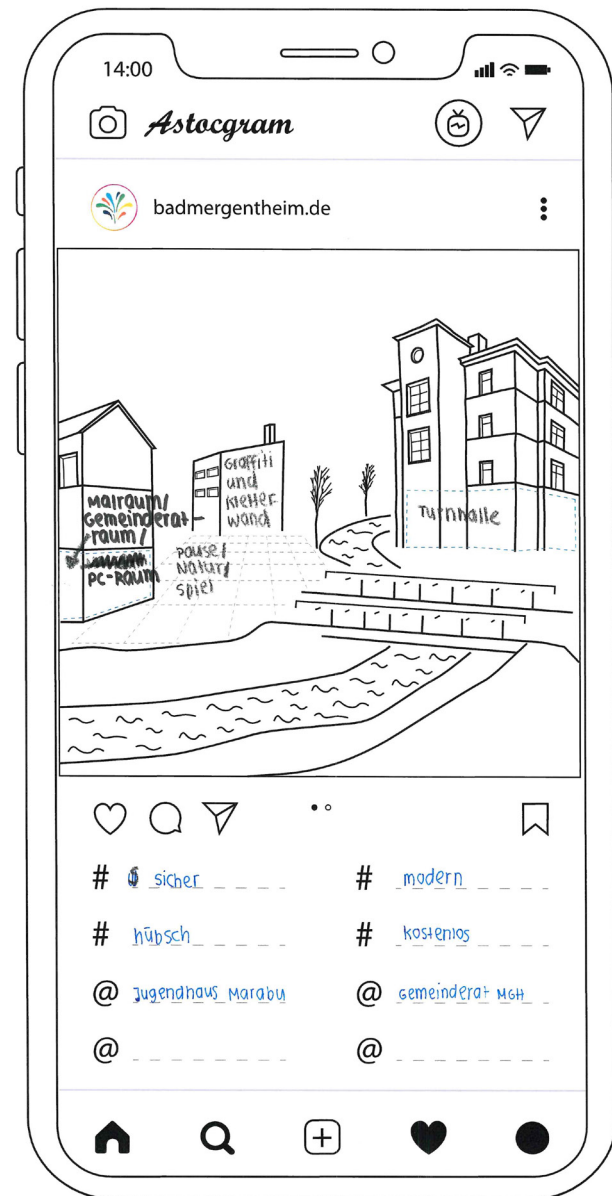
KINDER

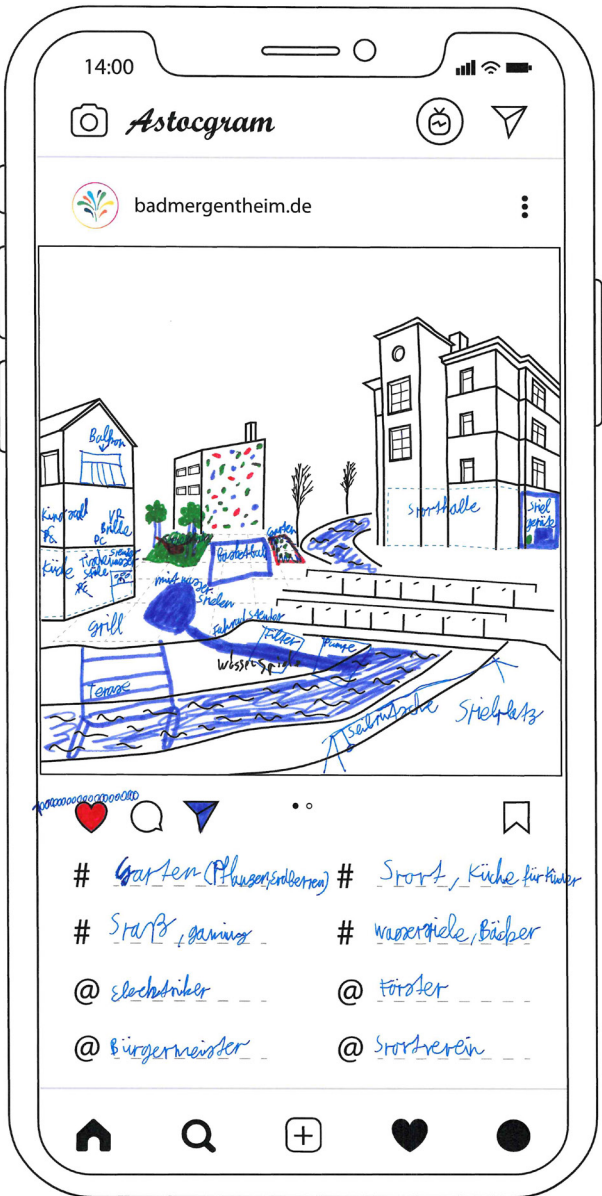
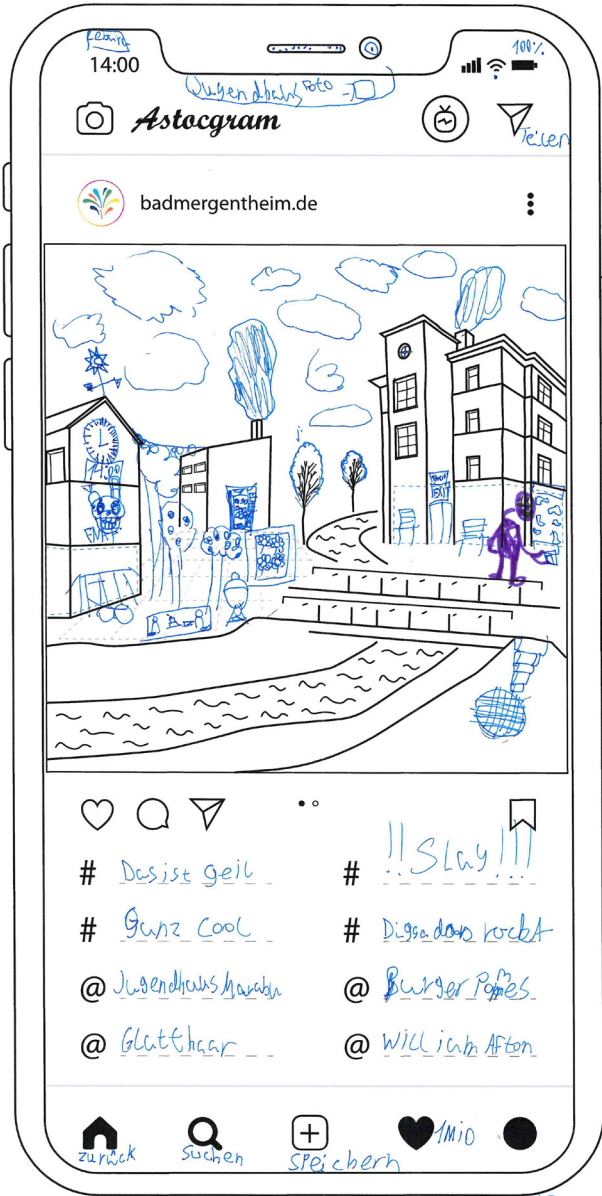
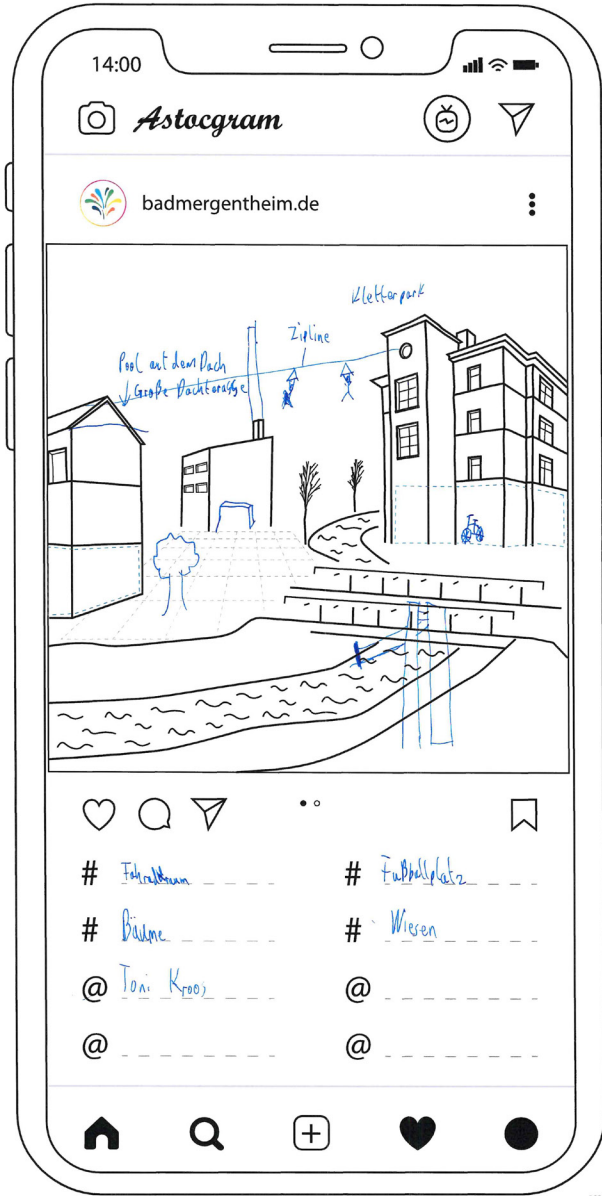
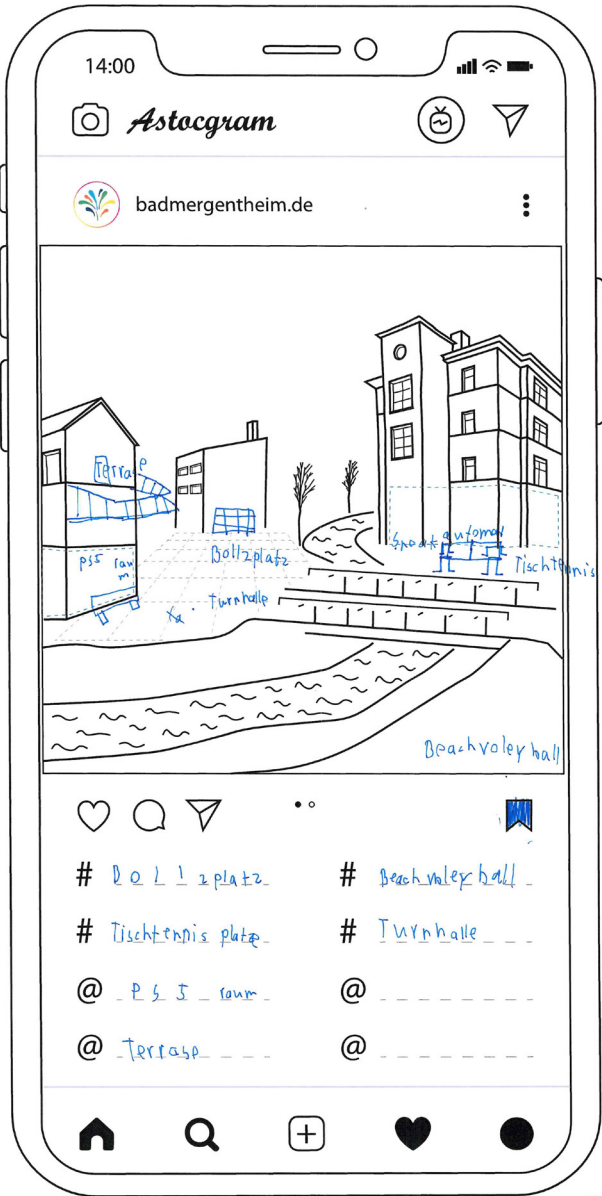
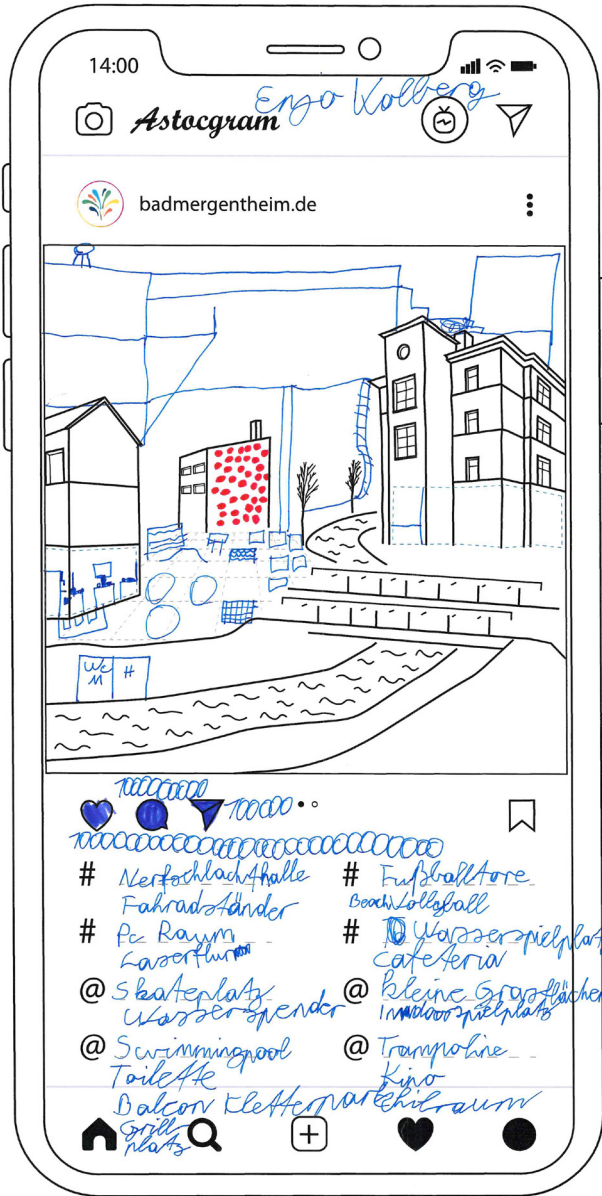
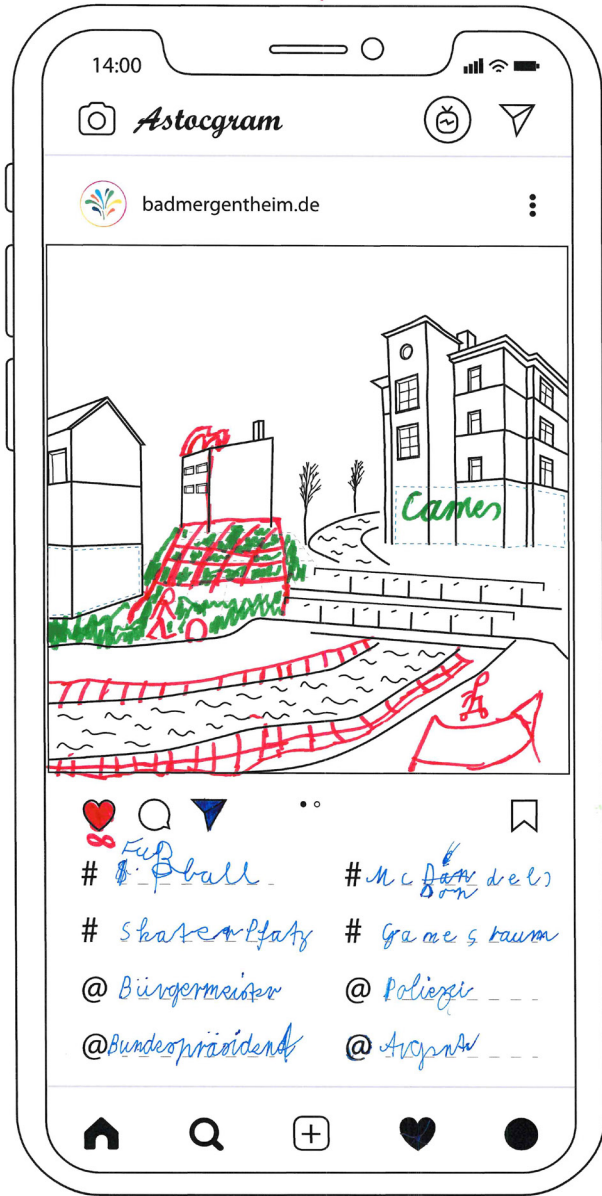


KINDER

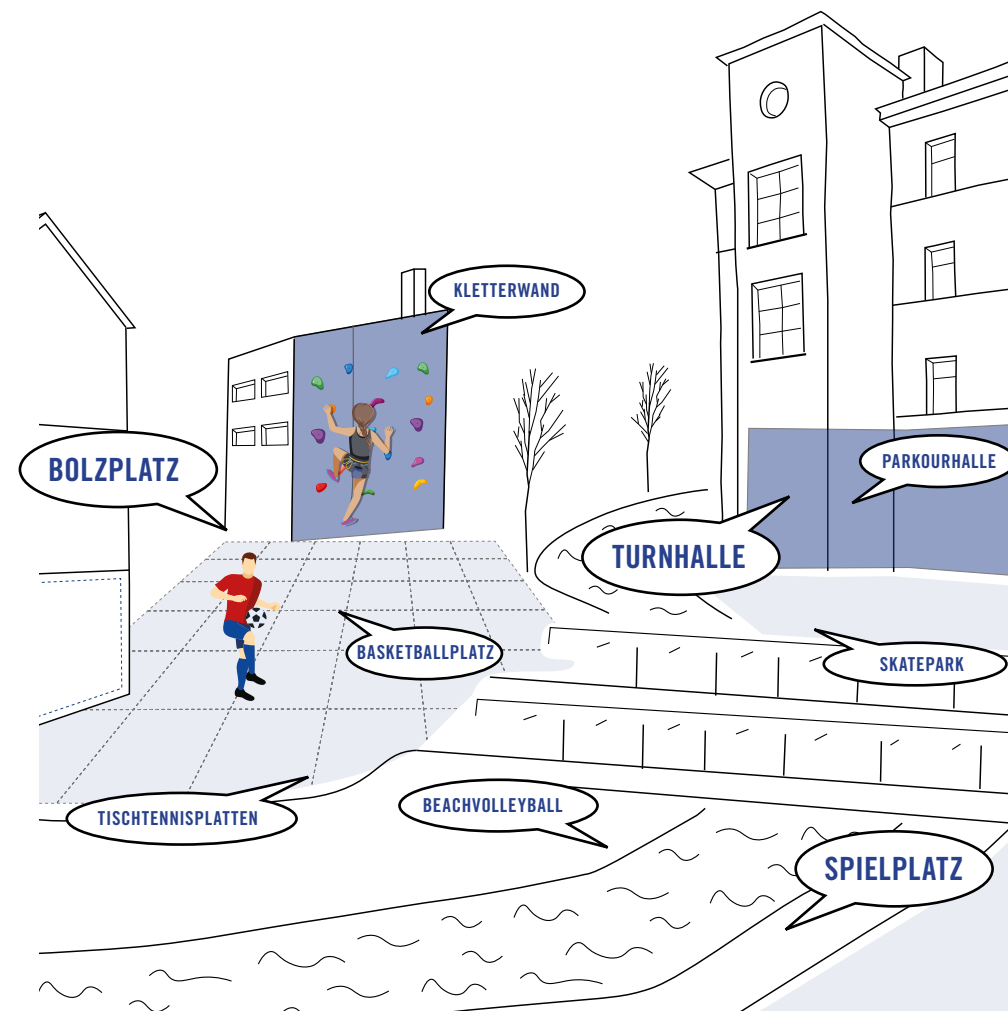


KINDER

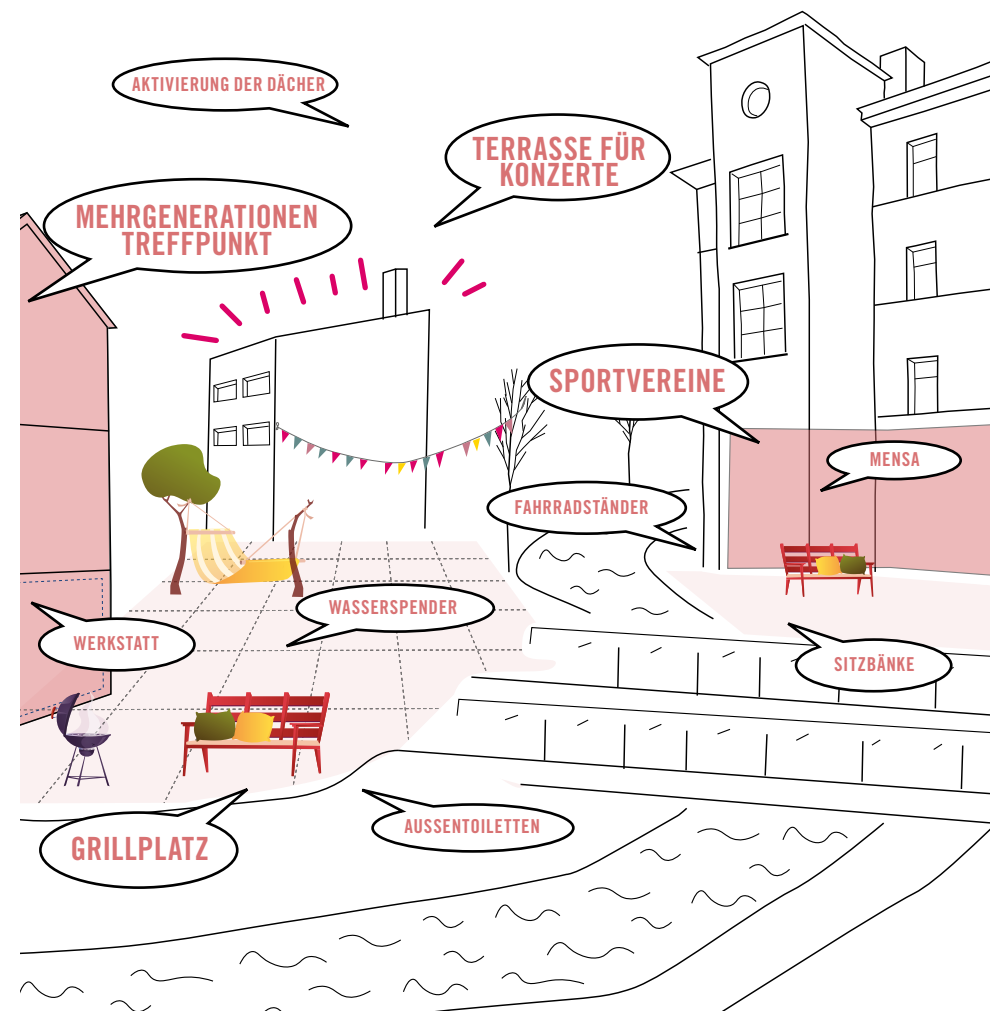
**KINDER****KINDER**



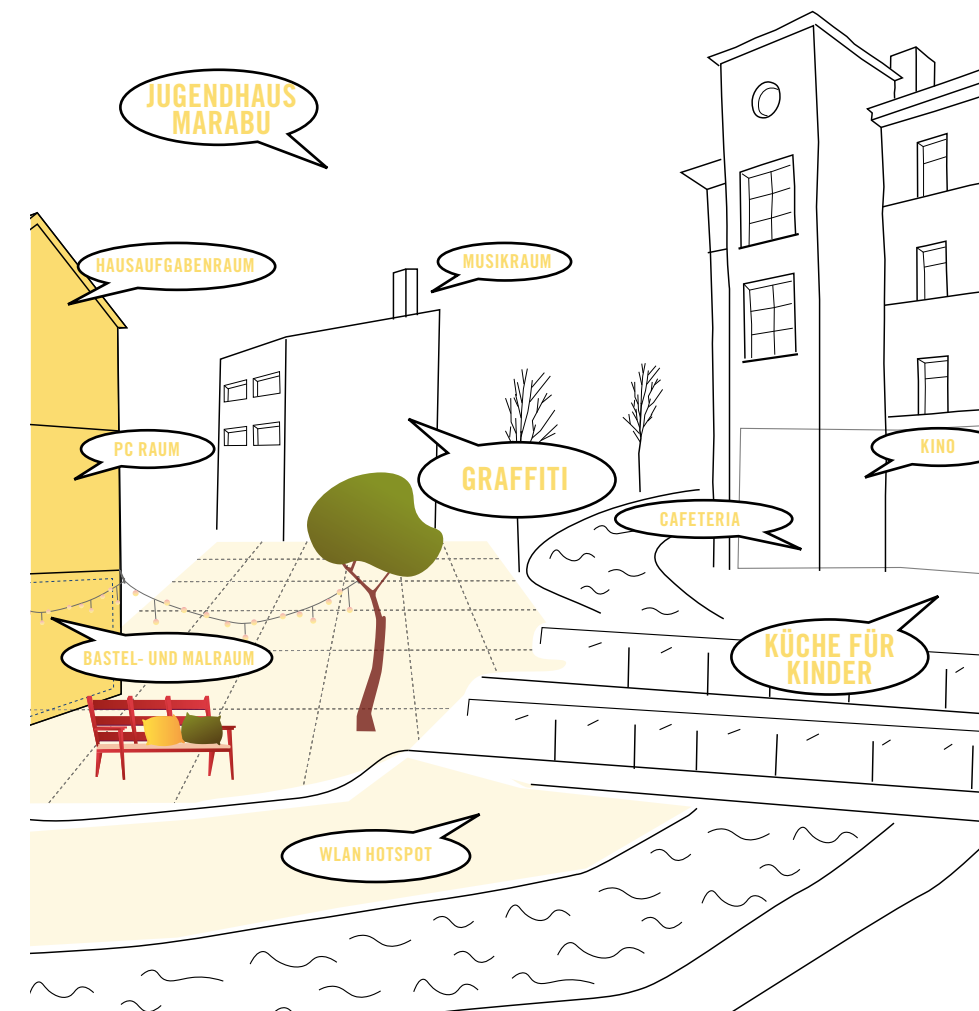
#BEWEGUNGSSORT



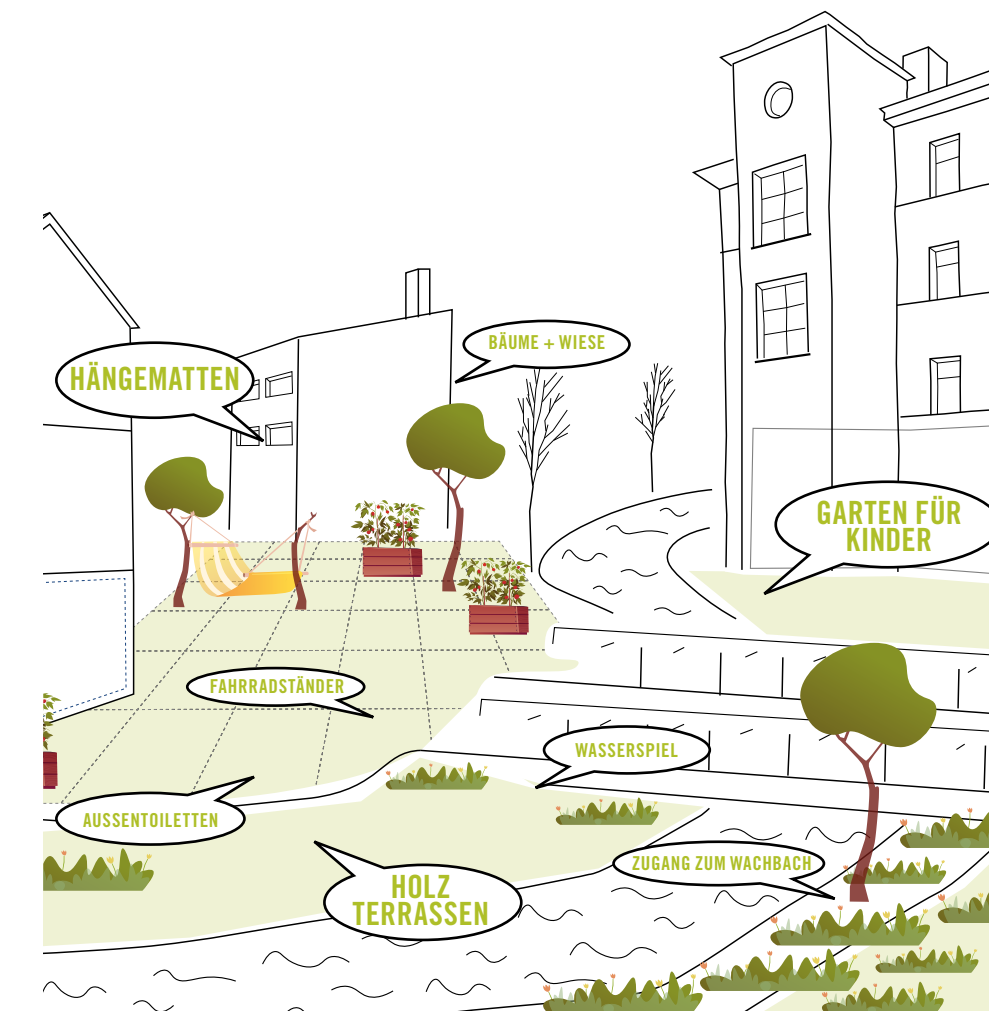
#TREFFPUNKT



#JUGENDHAUS



#NATURRAUM





STRUKTURWERKSTATT

01.OKTOBER 2024

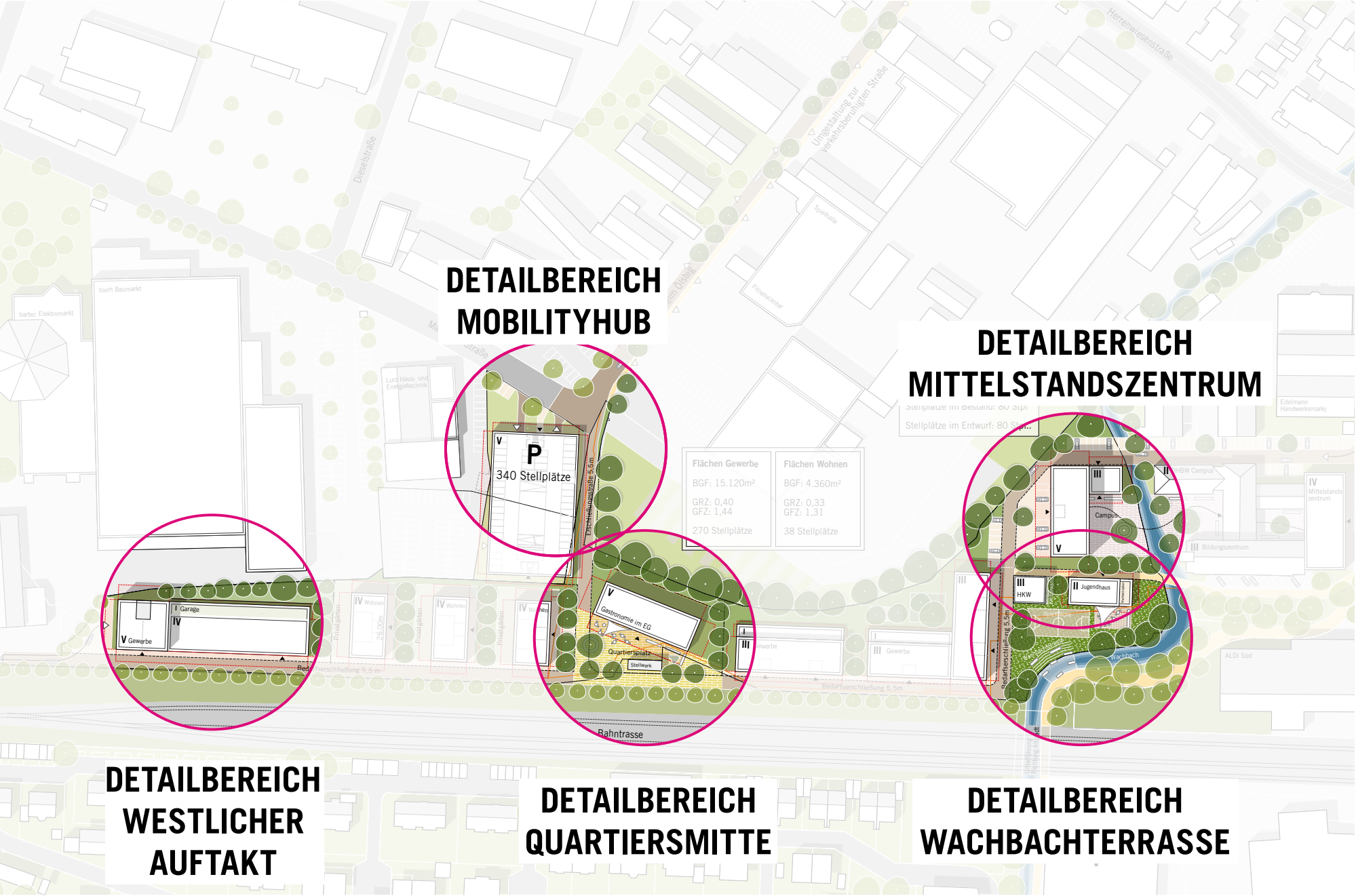
Die Szenarienwerkstatt lieferte uns wertvolle Erkenntnisse über den Charakter der zukünftigen Herrenwiesen. Es war ein allgemeiner Konsens zu beobachten, was den urbanen Charakter, die „Autofreiheit“, den Nutzungsmix und die vielfältigen städtischen Räume betrifft. Auf dieser Basis erarbeiteten wir einen Synergievorschlag der die Grundlage für den Strukturworkshop bildete, auf dem wir über das konkrete städtebauliche Konzept diskutierten. In diesem Schritt überprüften wir die jeweiligen Situationen auf ihre Plausibilität. Einige kritische Punkte fielen in diesem Zusammenhang besonders auf. Die Zugangssituation von Norden mit dem Parkhaus war auf dem existierenden Grundstück nur anscheinend möglich. Auch an anderen Stellen entdeckten wir Konfliktpunkte, die wir in der Werkstatt zur Diskussion stellten.

Insgesamt wurde der Vorschlag jedoch sehr positiv aufgenommen. Die vorgeschlagene räumliche Vielfalt wurde begrüßt und es wurde ein erstaunlich breites Spektrum an funktionalen und atmosphärischen Ansätzen gemeinsam entwickelt. Die sehr konkrete Formulierung vor allem auch im Bereich der Wachbachterrassen bzw. des Mittelstandszentrums ermöglichte intensive räumliche Diskussionen. In der Werkstatt haben wir erstmals funktionale Vorschläge gemacht, die auf Grundlage der Setzungen

aus der Szenarienwerkstatt die Zielidee des Quartiers unterstützen. Die Vielfalt und die Tiefe des Feedbacks aus der Workshoprunde war überwältigend. Es erreichten uns sowohl funktionale als auch atmosphärische Vorschläge, die das Bild der Herrenwiesen immer schärfer herauschälten.

Intensiv wurde die Idee des MobilityHub diskutiert, das unbedingt mehr als ein reiner Abstellraum für PKW sein soll. Es wurde erkannt, dass die funktionale Idee zwar als zielführend für das Quartier und die Positionierung schlüssig sind, die Grundstücksgrößen allerdings nicht ausreichen werden. Der nördliche Zugang würde zu schmal. Auch ein potenzieller Konflikt mit dem angrenzenden Wohnungsbau wäre zu lösen. Die Idee das Mittelstandszentrum über den Wachbach zu führen und eine Art Campus mit Zugang zum Wachbach zu generieren wurde kontrovers diskutiert. Atmosphärisch und stadträumlich ist die Maßnahme sinnvoll, der Flächenbedarf wurde jedoch in Frage gestellt und die verkehrliche Anbindung als problematisch identifiziert.





DETAILBEREICHE

Um zielgerichtete Ideen für die weitere vertiefende Planung zu erhalten, haben wir fünf Fokusbereiche vorbereitet, zu denen wir im Workshop gemeinsam sehr konkrete und fundierte Vorschläge entwickelten.

Im Bereich des westlichen Auftakts haben wir ein etwas stärkeres räumliches Zeichen in Form einer fünfgeschossigen Punktbebauung mit angeschlossener Zeile vorgesehen. Für diesen Baukörper wurden verschiedene Nutzungen diskutiert. Die favorisierte Variante wäre eine Funktion als „temporäres Wohnen“, wie sie beispielsweise in Form eines Hotels oder Boardinghouse abgebildet werden könnte.

Im Bereich der Quartiersmitte fokussierte sich die Diskussion auf den MobilityHub und dessen ergänzende Funktionen. Hier wurden sehr viele Nutzungsvorschläge diskutiert, die wir in der Nachbereitung geprüft haben. Diese Punkte wurden unter der Einschränkung diskutiert, dass das zur Verfügung stehende Grundstück nicht ausreicht. Das südlich anschließende Gebäude wurde vor allem in Bezug auf seine Funktion und Wirkung zum zentralen Platz hin besprochen. Klassische Wohnnutzungen sind aufgrund der Ausrichtung und der Lärmemissionen vermutlich schwer möglich, hier wurden viele Nutzungsvorschläge gemacht, die wir im Nachgang prüften. Die Erdge-

schozzzone sollte den Platz bespielen und idealerweise mit einer Gastro- oder Gemeinschaftsnutzung bespielt werden.

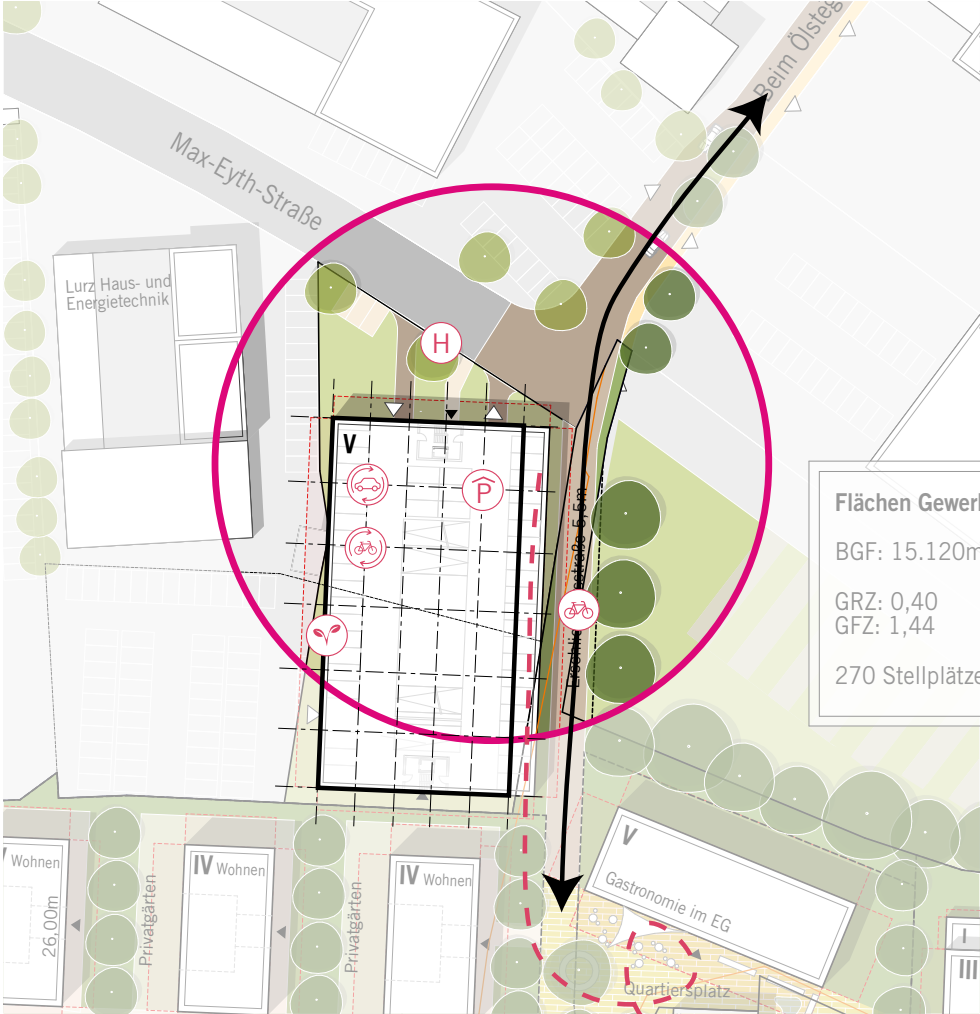
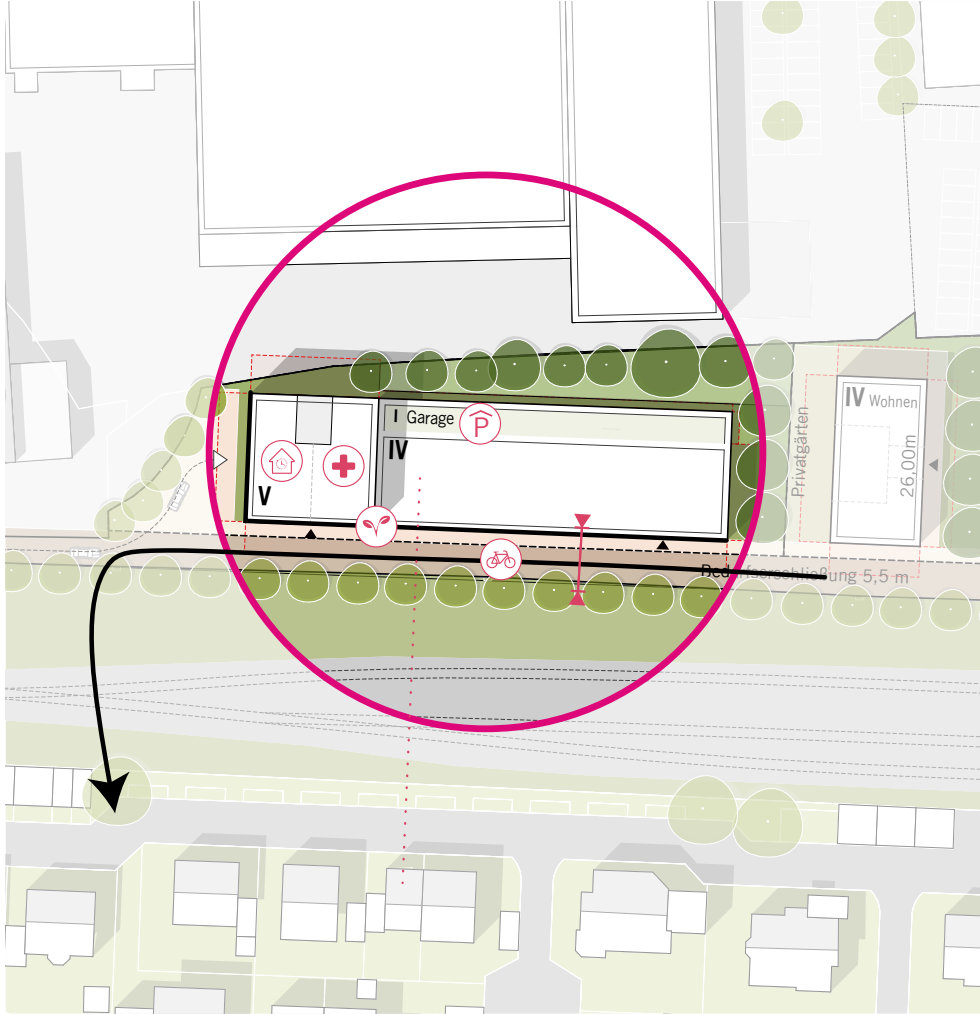
Im Bereich des Mittelstandszentrums wurden für den nördlichen Baukörper verschiedene Dienstleistungs- und Bildungsnutzungen besprochen: die fünf Geschosse an diese Stelle böten eine hohe Ausnutzung und Rentabilität. In den südlichen Bereich flossen sehr stark die Ergebnisse und Wünsche aus dem Kinder- und Jugendworkshops ein. Es herrschte ein Konsens, dass das Areal einerseits ein wichtiges Bindeglied nach Süden in die Altstadt darstellt, andererseits aber auch ein Ort für die Jugend sein soll. Bei allen Maßnahmen war es sehr wichtig, die Belange und Wünsche des Stadtwerks Tauberfranken und des Mittelstandszentrums zu integrieren.

Auf Basis des sehr umfassenden und qualifizierten Feedbacks haben wir im Anschluss den Entwurf überarbeitet und die Vorschläge geprüft. Die wesentlichen systemischen Fragen, wie etwa die Erweiterung der Grundstücke im nördlichen Bereich, die in dieser Bearbeitungsstufe auftauchten, mussten im Anschluss geklärt werden.

WESTLICHER AUFTAKT

NUTZUNGSVORSCHLAG

- B&B Hotel (mit ca. 100 Betten) mit anschließendem Gewerbe, Parkgarage im EG
- Erschließung mit dem Auto von Westen, Haupteingang von Süden



MOBILITY HUB



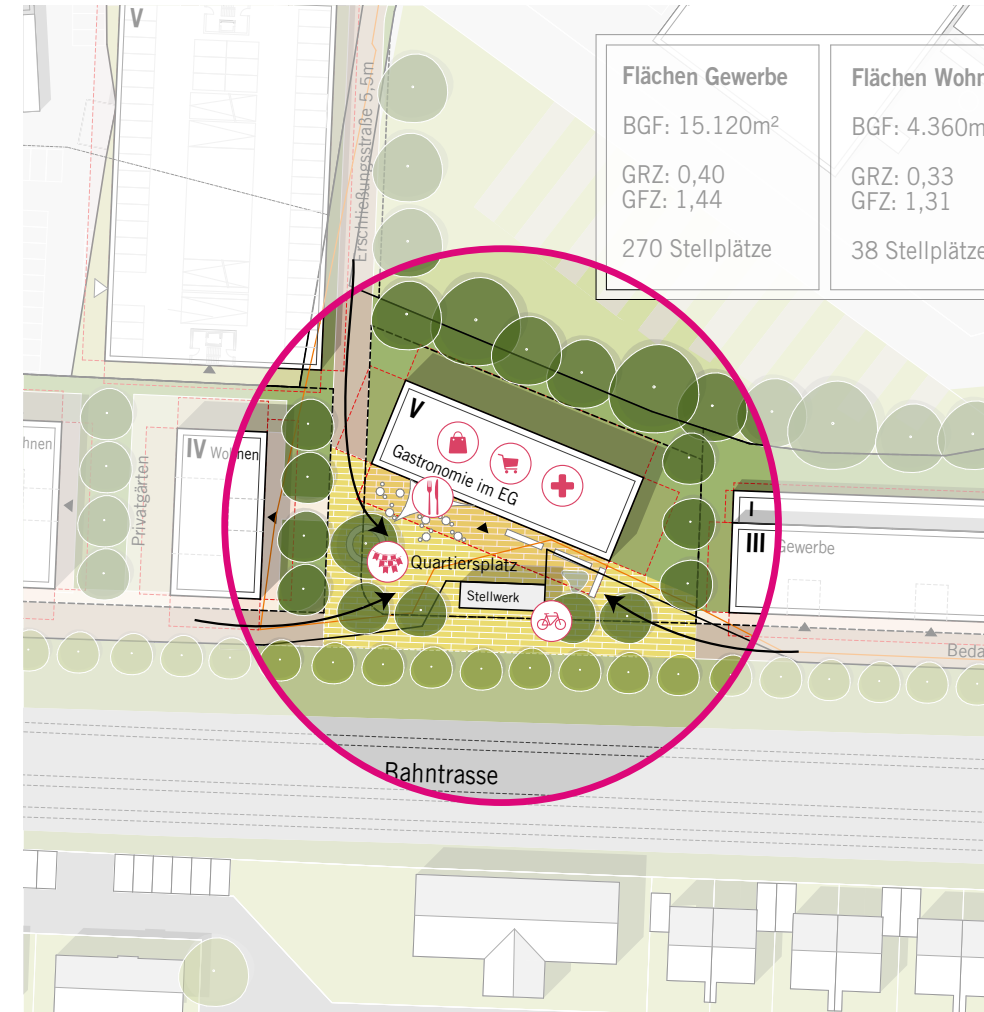
NUTZUNGSVORSCHLAG

- Zufahrt von Max-Eyth-Straße
- 340 Stellplätze auf fünf Parkebenen
- Umspannwerk im Erdgeschoss
- Grundstückstausch erforderlich

QUARTIERSMITTE

NUTZUNGSVORSCHLAG

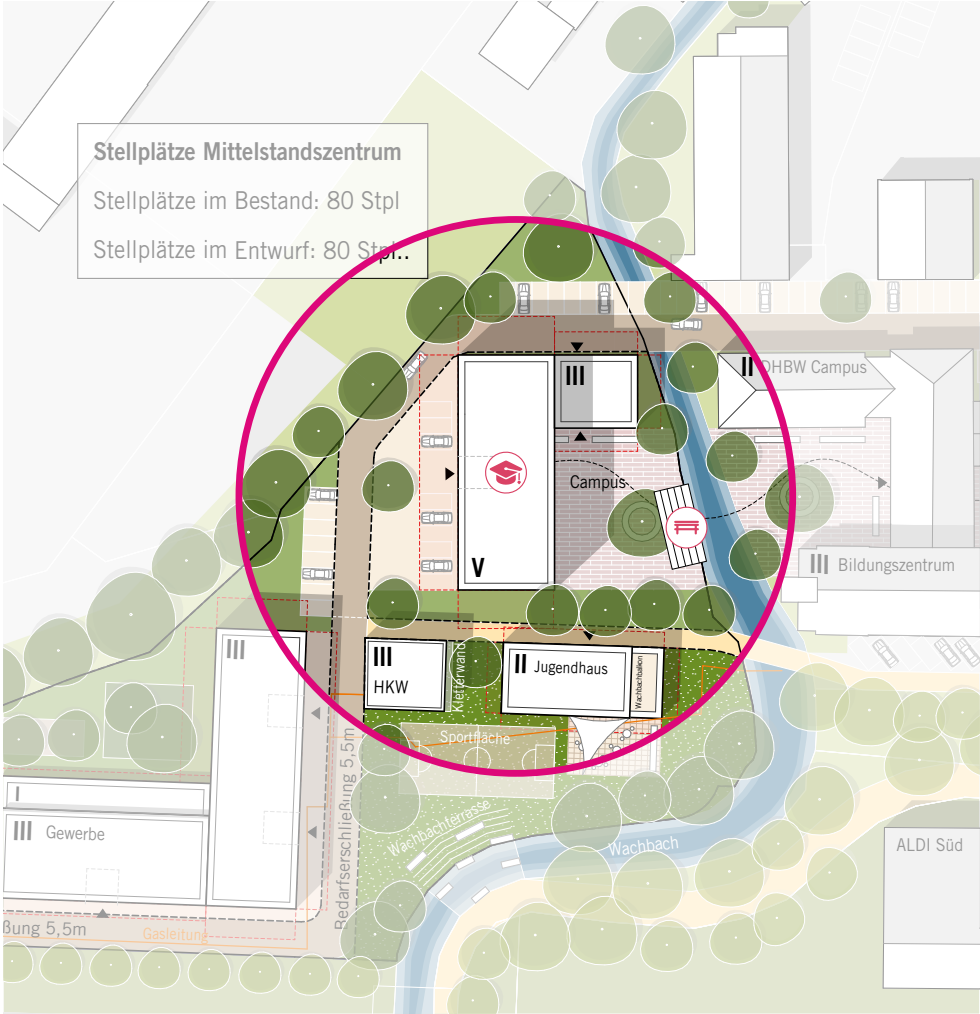
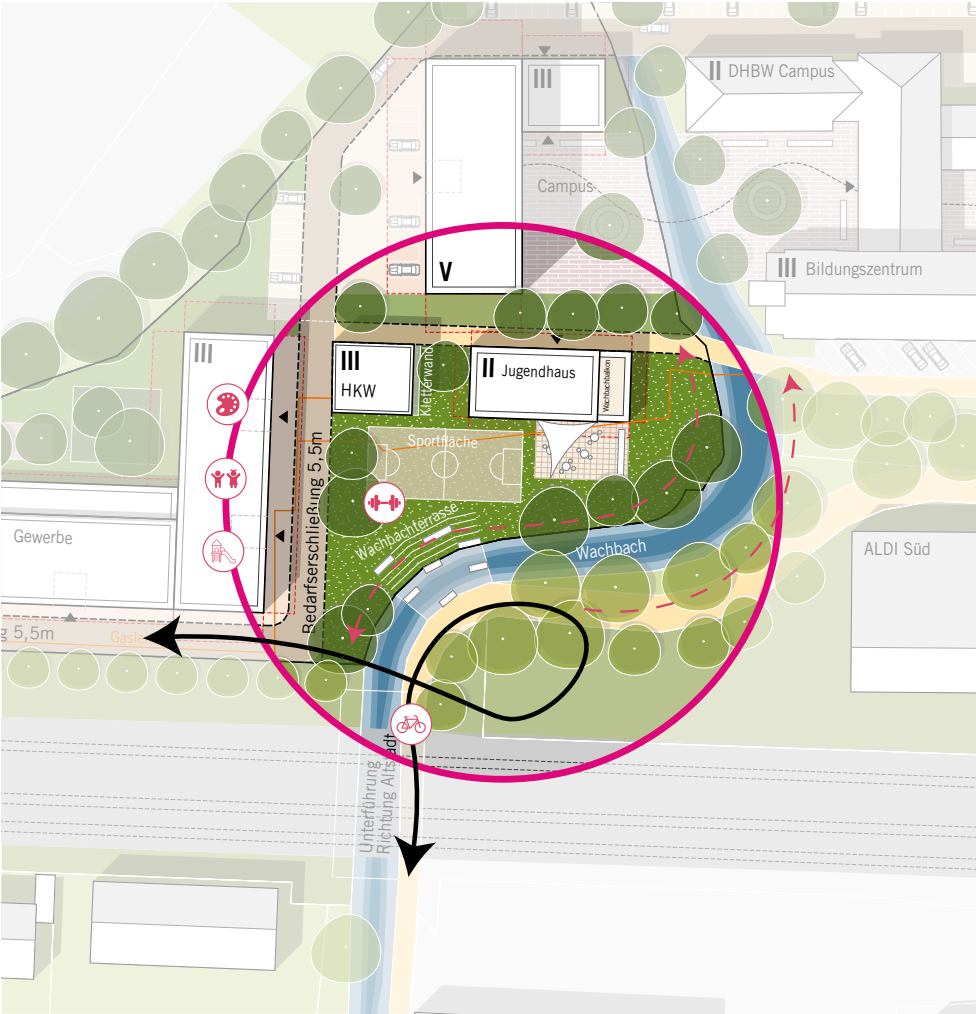
- Baukörper mit Gastronomie im EG und Gewerbe in den oberen Geschossen
- Quartiersplatz mit Stellwerk und Außengastronomie
- Grundstückseigentum der Deutschen Bahn zu klären



MITTELSTANDSZENTRUM

NUTZUNGSVORSCHLAG

- Zufahrt von Osten über Riedstraße
- Mögliche Nutzung als Erweiterung zum Mittelstandszentrum
- Gestaltung des Außenbereichs als Campus



WACHBACHTERRASSE



NUTZUNGSVORSCHLAG

- Jugendhaus mit großzügigem Außenbereich
- Auftaktsituation von Osten - „Brückenkopf“
- Nutzungsvorschläge aus Jugendworkshop (Terrasse, Zugang zum Bach, Sportfläche, Kletterwand am Heizkraftwerk)
- Heizkraftwerk - Umfahrung muss ermöglicht werden, Aufstockung denkbar



ERGEBNISWERKSTATT

15. JANUAR 2025

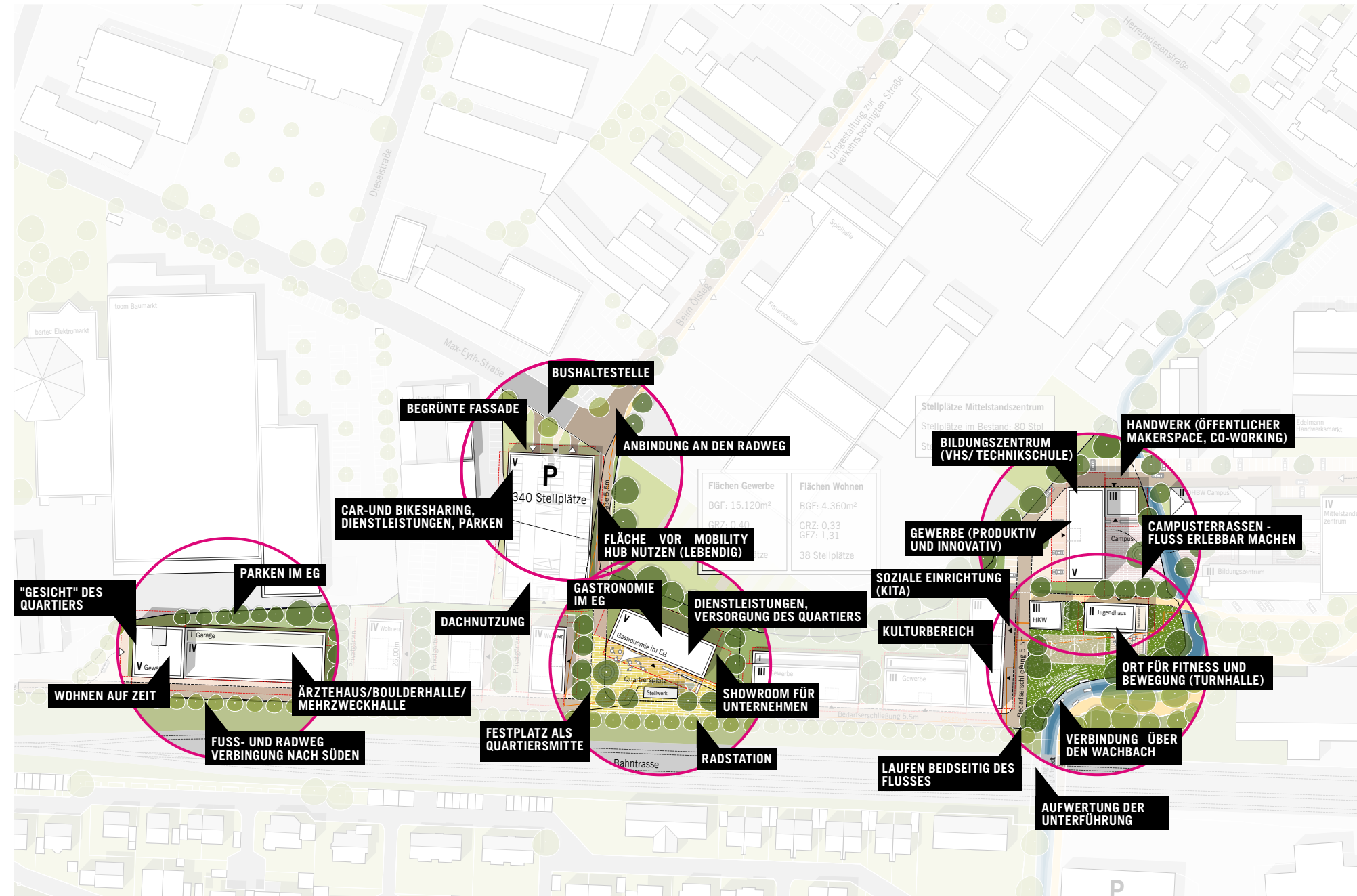
In diesem Schritt wurden die Rahmenbedingungen und Anschlusspunkte der Herrenwiesen noch einmal grundsätzlich angegangen. Durch intensive Gespräche mit den angrenzenden Eigentümern hat sich der Handlungsrahmen noch einmal deutlich verändert. Es stellte sich heraus, dass das nördlich angrenzende Grundstück in der gewünschten Form nicht verfügbar ist und die angedachte Zufahrt von Osten über das Grundstück des Mittelstandszentrums zum aktuellen Zeitpunkt schwierig ist. Auch der angedachte „Sprung über den Wachbach“ als Erweiterungsoption des Mittelstandszentrums ist aktuell nicht möglich. Die Leitungsführung und die Belange des Stadtwerks Tauberfranken erforderten Modifikationen im zentralen Bereich. Dafür wurden im Norden Grundstücke und Grundstücksteile für eine Überplanung verfügbar und ermöglichten hier neue Entwicklungen. Auch das ALDI-Grundstück im Westen haben wir für eine langfristige Entwicklungsperspektive als Ideenteil in die Betrachtungen mit einbezogen. Durch die maßgeblichen Veränderungen im Bearbeitungsraum der Herrenwiesen war nun eine Überarbeitung der Planung nach den Erkenntnissen der Strukturwerkstatt möglich.

Strukturell veränderte sich die Lage des Parkhauses auf die Ostseite, so dass der Nordzugang zu den Herrenwiesen ein-

deutiger wurde. Dies ermöglichte am Kreuzungspunkt zum Oelsteg eine Auftaktbebauung, welche die Herrenwiesen nach Norden anschlussfähiger macht. Die Verschiebung des MobiltyHubs an den Platz macht eine frequenzbringende Nutzung im Erdgeschoss noch wichtiger. Die Erschließung wird als Stichstraße ausgebildet, die für unterschiedliche Erschließungsszenarien in Zukunft transformiert und ausgebaut werden kann. Der Raum östlich der Wachbach wurde mit in die Planungen einbezogen und als Ideenteil ein verdichteter urbaner Baukörper anstelle der ALDI-Bebauung gesetzt. Sowohl dieser Baukörper, wie auch der Baukörper westlich des Mittelstandszentrums sind als Ideenteil mit langfristiger Perspektive zu verstehen. Des Weiteren wurden die Straßenräume und die Gebäudetypologien plausibilisiert.

Im Vergleich zu den ersten vier Werkstätten, die auf die aktive Erarbeitung von Inhalten ausgelegt waren, ging es bei dieser Werkstatt um Korrektur und Überprüfung der vorgeschlagenen Inhalte. Das Feedback zeigte, dass sich alle Beteiligten integriert und verstanden fühlten, auch wenn nicht jede Einzelidee umgesetzt werden konnte.

Auf Basis diesen Konsens kann der Entwurf in die weiteren Gremien gehen und der Öffentlichkeit vorgestellt werden.



WESTLICHER AUFTAKT

- **Wohnen auf Zeit (Hotel/Jugendherberge/Studierendenwohnheim/Boardinghouse)**
- **Parken im EG (Hotelgäste/Bewohner)**
- **Ärztehaus**
- Boulderhalle, Indoor-Spielplatz, Mehrzweckhalle
- Süd- und Westfassade begrünt als „Gesicht“ des Quartiers
- Fuß- und Radwegverbindung nach Süden
- Volumen an enger Stelle richtig platziert?
- Attraktivität für das Wohnen auf der anderen Seite der Gleise?

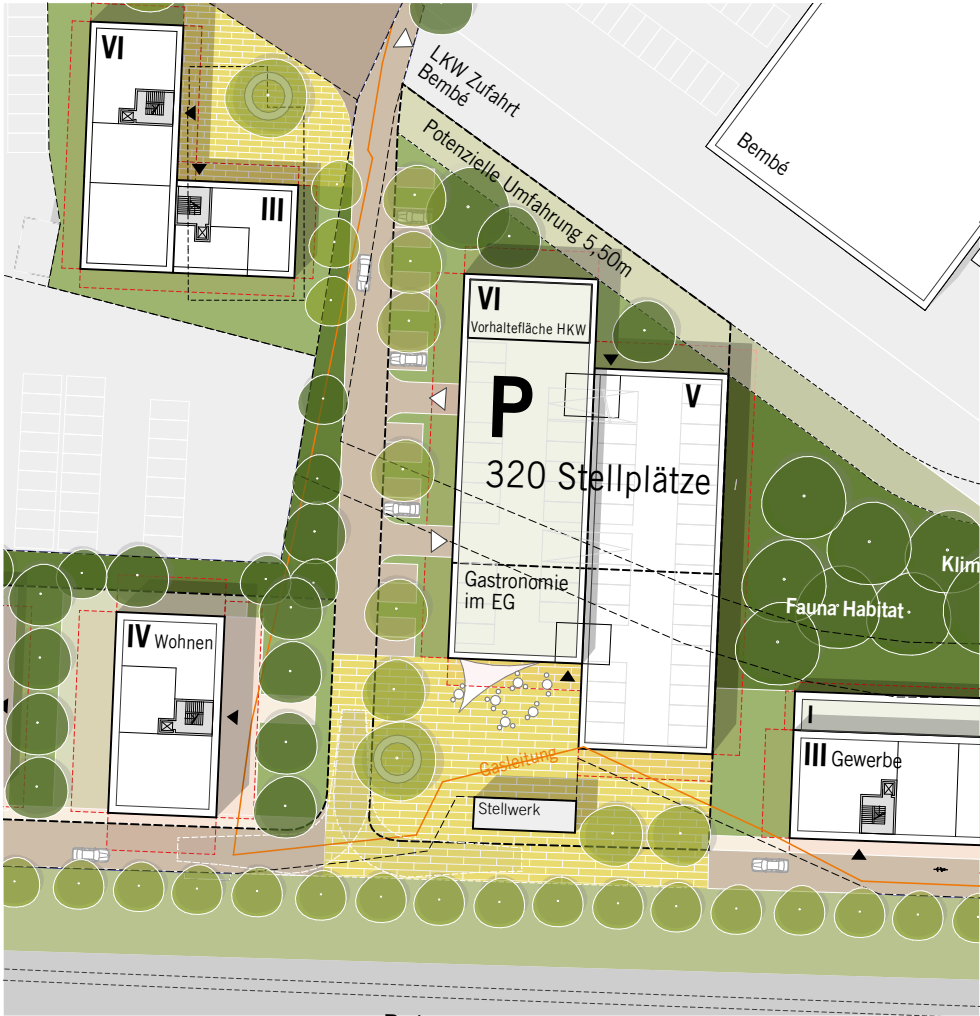


MOBILITY HUB & QUARTIERSMITTE

- MOBILITY HUB**

 - Car-Sharing
 - Bike-Sharing (Lastenräder)
 - Bürgerbus (Bushaltestelle)
 - Dienstleistungen (Packstation / Öffentliche Toiletten)
 - Dachflächennutzung (Solaranlagen/ Kleingärten für Bewohner / Gewächshäuser)
 - Flexibles Konstruktionsraster
 - **Begrünte Fassade / Photovoltaik**
 - Sicherheit (bewacht oder offen?) - Frequenz und Angstraum
 - Adressbildung - „Gesicht“ des Quartiers
 - Anbindung an den Radweg
 - **Fläche vor Mobility Hub nutzen (Belebung / Quartiersflair)**
- QUARTIERSMITTE**

 - **Dienstleistungen (Ärztehaus / Hostel / Öffentliche Toiletten)**
 - **Versorgung des Quartiers (Lebensmittelverkauf)**
 - **Gastronomie (Bäckerei im EG) - Regional**
 - Showroom für Unternehmen
 - Belebtes Dach
 - Bürgerbüro
 - VHS Standort
 - **Radstelle / Radstation**
 - Festplatz als Quartiersmitte





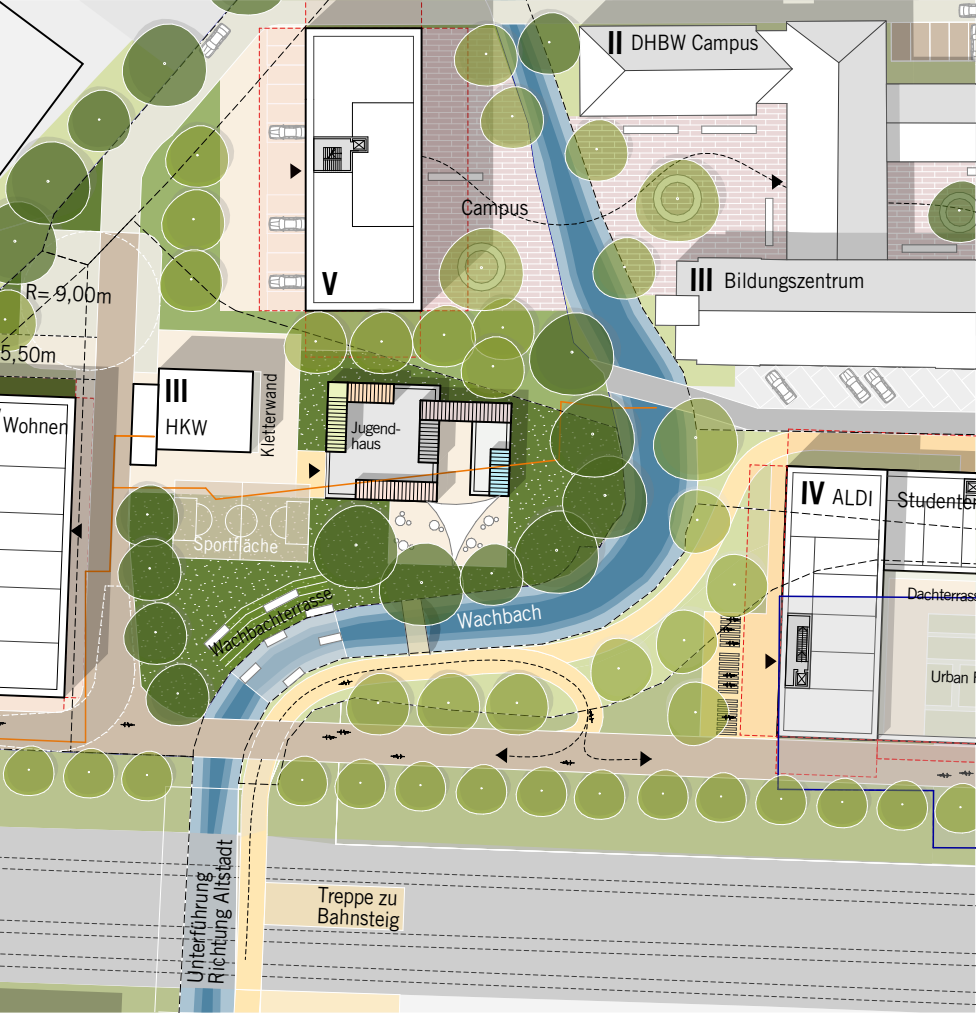
WACHBACHTERRASSEN & MITTELSTANDSZENTRUM

WACHBACHTERRASSEN

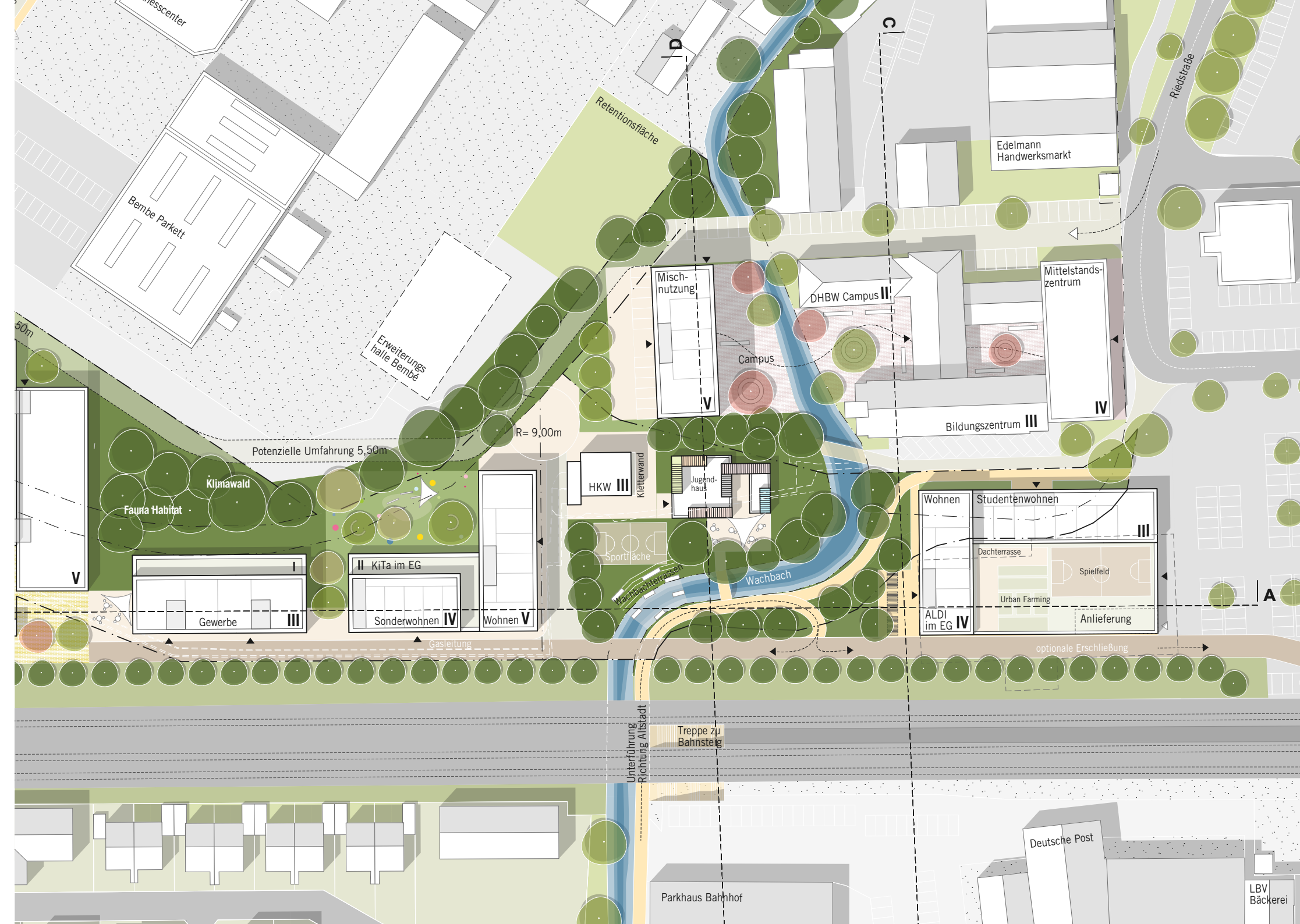
- Soziale Einrichtung (Kindergarten)
- Fitness / Bewegung (Turnhalle / Indoor Spielplatz)
- **Generationsübergreifende Nutzungen**
- **Kulturbereich (Galerie / Ateliers)**
- **Aufwertung der Unterführung**
- Verbindung über den Wachbach
- Laufen beidseitig des Flusses
- **Erlebbarkeit des Wassers (Kinderspielplatz)**

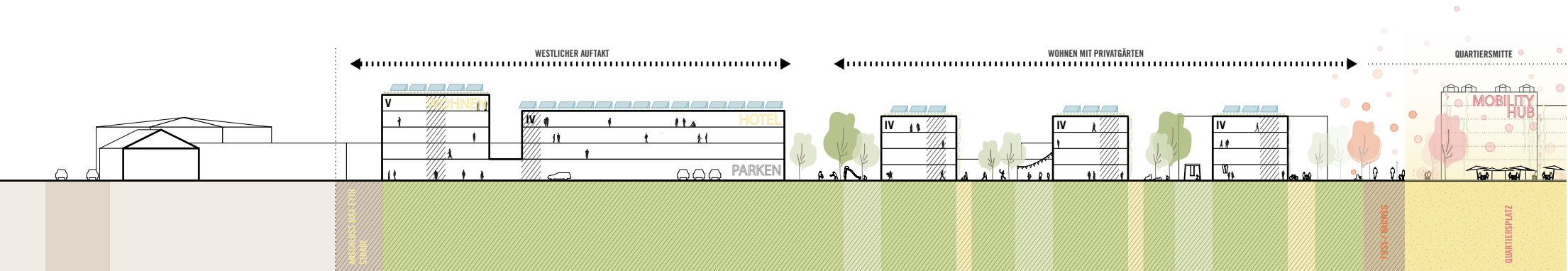
MITTELSTANDSZENTRUM

- **Bildungszentrum (VHS / Jugendtechniks-
schule / Abendakademie)**
- Handwerk (Öffentlich - Makerspace /
Co-Working)
- Rooftop-Bar
- Kindergarten mit Dachfreibereich
- Gewerbe (produktiv und innovativ)
- Campusterrassen - Ufer erlebbar
machen

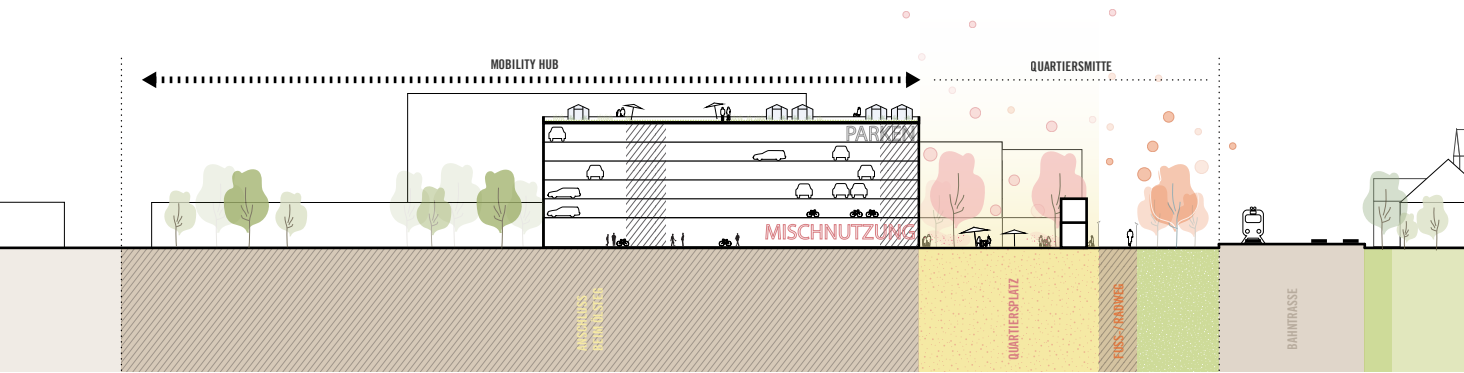


STÄDTEBAULICHER VORENTWURF

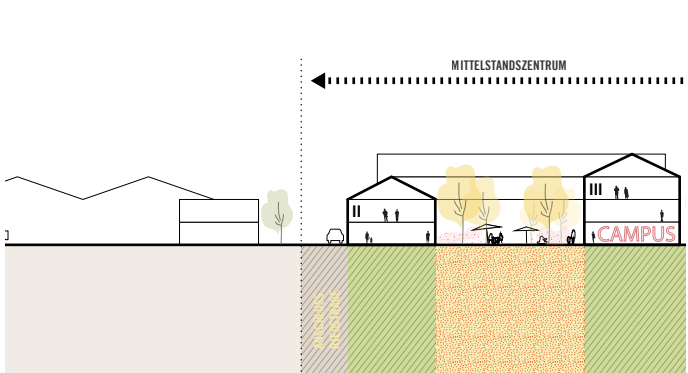




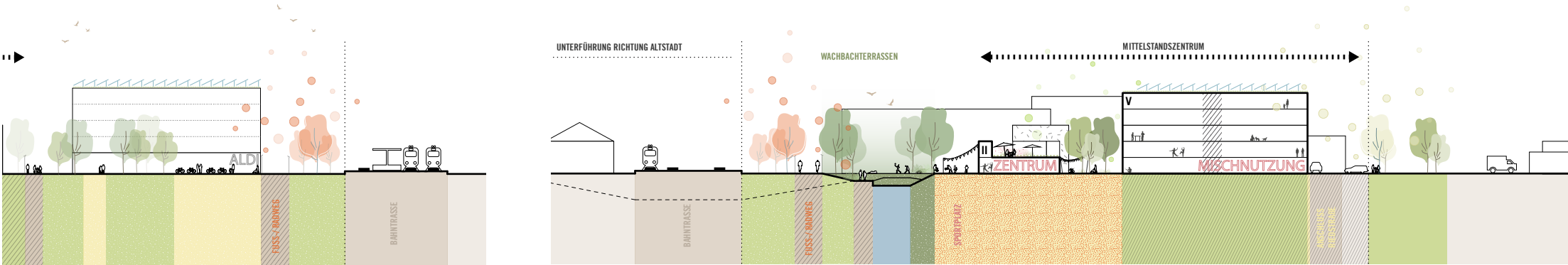
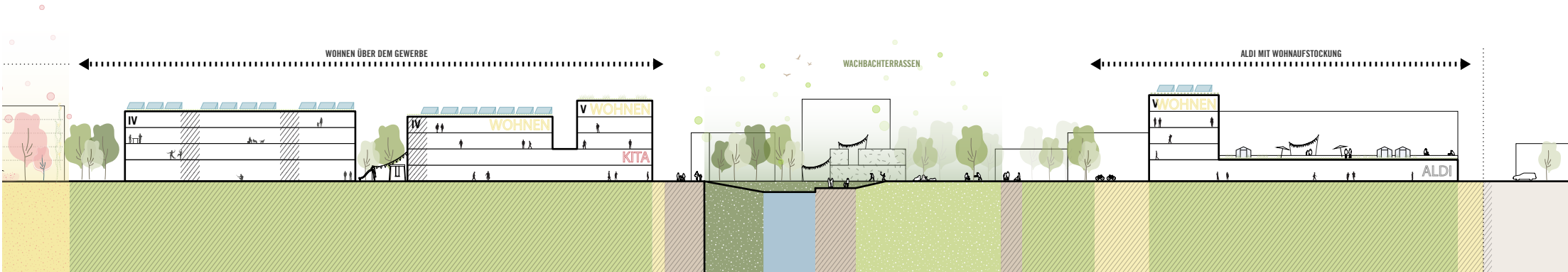
SCHNITT A-A



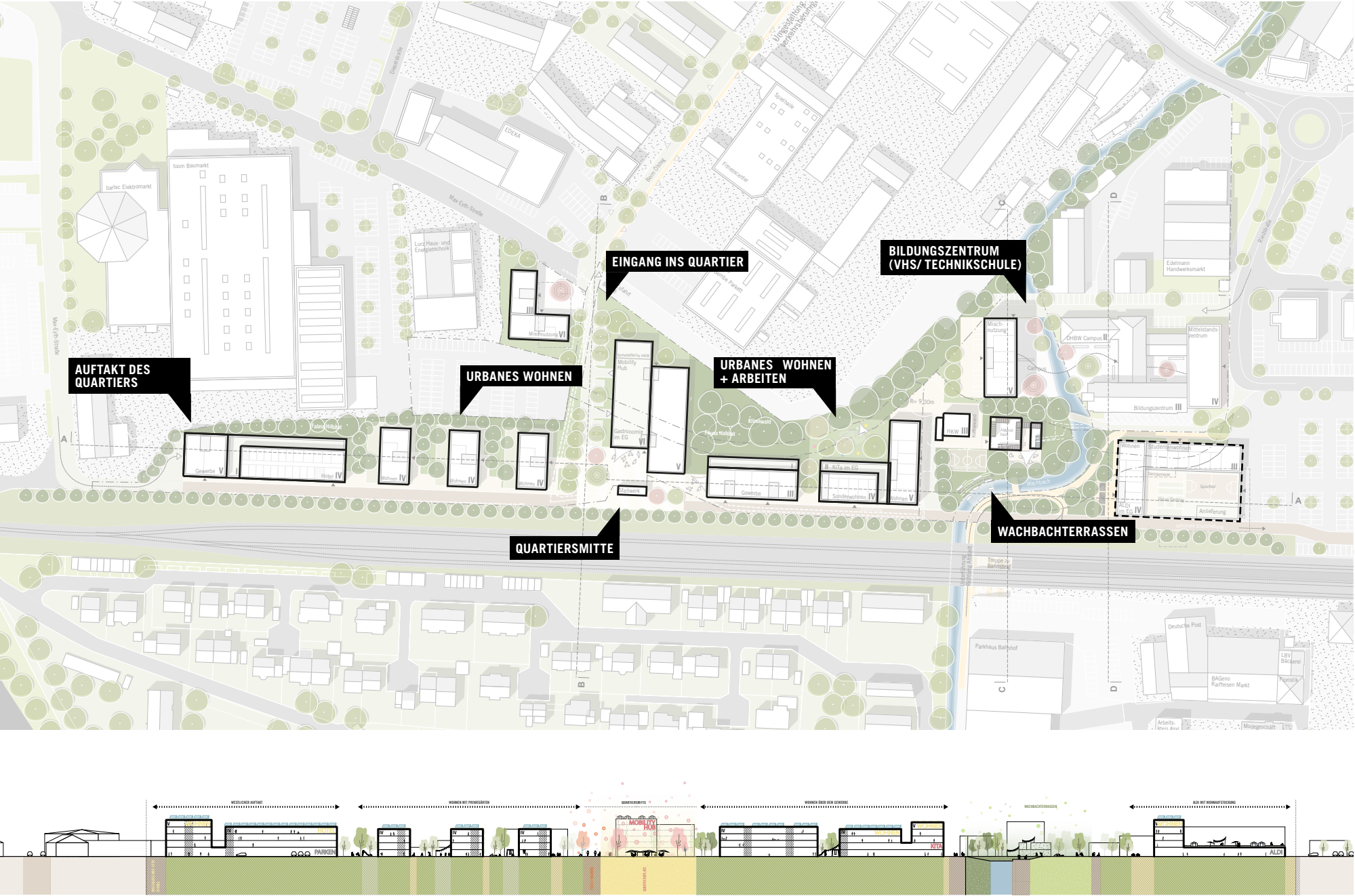
SCHNITT B-B



SCHNITT C-C



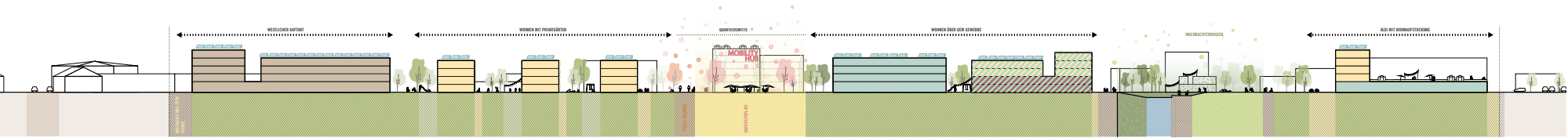
SCHNITT D-D



RÄUMLICHE STRUKTUR

Die Grundstücksgeometrie und das klare Bekenntnis zu einer heterogenen, urbanen und autoarmen Stadtstruktur machen die Herrenwiesen zu einer strukturellen Herausforderung. Der städtebauliche Entwurf nutzt tragen in der Summe auch auch wesentlich zur Qualität des Quartiers bei. Im westlichen Bereich setzt die gemeinschaftlich entwickelte Struktur mit einem Punktbaukörper und einer etwas niedrigeren Zeile einen klaren Auftakt des Quartiers. Der Hochpunkt wirkt als Signal sowohl für Bahnreisenden, wie auch für die Autofahrenden auf der B290. Um diesem Anspruch gerecht zu werden, ist in diesem Zusammenhang die Ausbildung eines abgelösten, vertikalen Hochpunktes wichtig, der erdgeschossig aber durchaus mit der folgenden Zeile verbunden sein kann. Im Folgenden schließen drei Wohnzeilen an, die aufgrund der komplexen Schallsituation giebelseitig zur Bahn stehen. So entstehen Taschen, in denen trotz des Umfeldes intimere Wohnsituationen geschaffen werden können. Bei einer entsprechenden Grundrissgestaltung sind Süd-Ost-ausgerichtete Wohnungen mit Blick auf die Altstadtsilhouette möglich. Der zentrale Bereich wird strukturell von einer Platzsituation geprägt, die Zentrum und Identifikationsraum der Herrenwiesen sein kann. Hierfür ist es wichtig kurzfristig einen Grundstücksteil der Bahn hinzuzugewinnen, und mittelfristig das Stellwerk

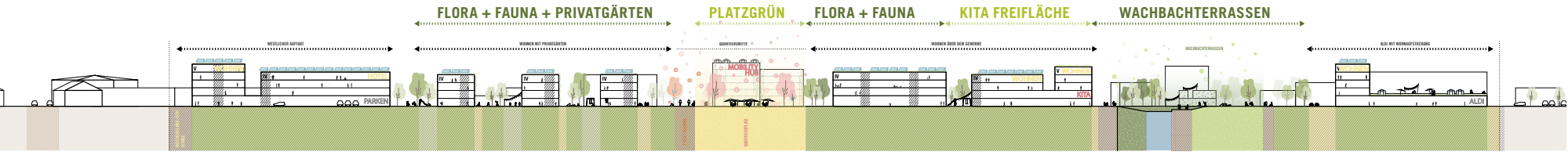
als Identitätsanker mit einer Sondernutzung zu versehen. Da die räumliche Fassung und die funktionale Bespielung des Platzes im Wesentlichen durch den Mobility-Hub geleistet wird, ist dessen Ausbildung von entscheidender Bedeutung. Hierbei ist vor allem auf eine frequenzbringende Nutzung des Erdgeschosses zum Platz hin und auf eine ansprechende Fassadengestaltung zu achten. Nördlich davon bildet eine noch architektonisch zu definierende Bebauung den Auftakt und vor allem den Übergang zum Ölsteig und die nördlichen Quartiere. Bei diesem Baukörper ist besonders auf die architektonische Qualität und die stadträumliche Funktion zu achten. Im westlichen Anschluss folgen Gewerbe und Mischbaukörper, die aufgrund ihrer Struktur sehr vielseitig ausformuliert werden können. Der westliche Auftakt um die Wachbacherterrassen ist ein vom Freiraum geprägter Brückenkopf zur Innenstadt, der mit dem Jugendhaus und dem HKW eher kleinteilige und pavillonartige Baukörper vorsieht, die im Kontext der Landesgartenschau das Zusammenspiel von Freiräumen und Gebäude thematisieren. Im Norden besteht die Option eines etwas höheren Zeilenbaukörpers, der perspektivisch das Mittelstandszentrum zu einem Campus erweitern könnte. Am westlichen Ende besteht langfristig die Möglichkeit das Aldi-Grundstück zu verdichten und einzubeziehen.



FUNKTIONEN

Ein wesentliches Merkmal urbaner Quartiere ist die Funktionsmischung, die sie gegenüber oft sehr homogenen suburbanen Quartiere abgrenzt. Die in den Werkstätten erarbeiteten funktionalen Setzungen ergeben sich meist aus dem Kontext und den Bedarfen und Talenten in den jeweiligen Situationen. Aufgrund der emissionsbelasteten Lage und der grundstücksbedingten Ausrichtung zur Bahn, kommen am westlichen Stadteingang eher Dienstleistungsnutzungen oder temporäre Wohnformen in Frage. Die Sichtbarkeit von Straße und Bahn legt eine Nutzung als Boardinghouse oder Hotel nahe. Eine Trennung der Funktionen in Punkt- und Zeilenbaukörper ist dabei durchaus möglich. Im Anschluss dazu ist eine Nutzung als Geschosswohnen (3-Spänner) vorstellbar. Der MobilityHub sollte unbedingt als mehr als ein reines Parkhaus werden. Die Erdgeschosszone muss mit Frequenzbringenden Nutzungen belegt werden, die die Idee der Quartiersmitte stärken und ein entsprechendes Angebot vorhalten. Der nördliche Baukörper an der Schnittstelle zum Ölsteig soll gemischtgenutzt werden und die (funktionale) Brücke zu den Herrenwiesen herstellen. Da diesem Baukörper eine Torfunktion zukommt, ist neben seiner architektonischen Gestaltung auch auf passende Nutzungen zu achten, die der Auftaktsituation gerecht werden. Das Stellwerk als Zen-

trum des Quartiersplatzes muss eine seiner Form und Historie entsprechende Nutzung erhalten. Hier ist eine Ausstellungs- oder eine Mobilitätsnutzung vorstellbar. Der angrenzende Zeilenbaukörper ist aufgrund seiner Lage am Quartiersplatz im Erdgeschoss für eine gastronomische oder Versorgungsnutzung prädestiniert. In den Obergeschossen sind Gewerbe oder Dienstleistungsfunktionen vorgesehen. Wohnnutzungen in den oberen Geschossen sind konzeptionell denkbar, sind aber aufgrund der Schallbelastungen der Bahn unwahrscheinlich. Im angrenzenden L-förmigen Baukörper ist im westlichen Gebäudeteil eine Wohnnutzung bei entsprechender Grundrissgestaltung möglich, auch Sonderwohnformen wie z.B. Studierenden- oder Seniorenwohnen sind im Sinne einer demografischen Mischung hier wünschenswert. Im Sockelbereich kann in Ergänzung dazu eine KiTa wirtschaftlich untergebracht werden. Der Zeilenbaukörper gegenüber dem Mittelstandszentrum eignet sich aufgrund seiner Flexibilität und seines Volumens für Bildungs- oder Dienstleistungsnutzungen. Die pavillonartigen Strukturen an den Wachtterrassen sind für Versorgungs- (HKW), Jugend- und Freizeiteinrichtungen geeignet. Im Rahmen der Landesgartenschau besteht hier auch der Raum für entsprechende Experimente.



FREIRAUM & KLIMA

In der zeitgenössischen Quartiersplanung spielen Klimaanpassungsmaßnahmen wie Entsiegelung, Begrünung, Vorhalten von Biodiversitätsflächen und das Wassermanagement eine zentrale Rolle. Vor allem im Hinblick auf die nördlich angrenzenden Gewerbeflächen, die einen hohen Versiegelungsgrad aufweisen und dem Wachbach als blaue Infrastruktur kommen diesen Aspekten höchste Bedeutung zu. Die Konversion der Herrenwiesen bietet die Gelegenheit umfangreich zu begrünen und zu bepflanzen.

Die Grünstruktur bildet so das Rückgrat des Entwurfs. Große versiegelte Flächen oder offene Parkplätze werden weitgehend vermieden. Der zentrale Quartiersplatz ist als versickerungsfähige Oberfläche gedacht, die durch Baumpflanzungen verschattet wird. Das Risiko der Bildung von Hitzeinseln wird so minimiert und die Verdunstungskühle der Bepflanzungen wird das Mikroklima regulieren. Im Bereich des Klimawaldes wird die existierende Bepflanzung erhalten und eine Retention ermöglicht. In diesem Bereich sind auch die notwendigen Biodiversitätsflächen vorhanden.

Besonderes Augenmerk kommt der Anbindung nach Norden in Richtung Tauber zu. Der Ölsteig liegt zwar außerhalb des Handlungsraumes dieser Studie, wir würden aber

dringend eine Gestaltung dieses Straßenraumes empfehlen. Bei einer eingeschränkten Befahrbarkeit durch den motorisierten Individualverkehr könnte hier in Kombination mit den Teils grünen privaten Vorzonen ein qualitatvoller Straßenraum entstehen, der die angrenzenden Grundstücke aufwertet und eine attraktive Verbindung der Herrenwiesen bzw. der Innenstadt mit den nördlichen Quartieren ermöglicht. Ein ganz wesentlicher Aspekt der blaugrünen Infrastruktur ist der Wachbach mit den Wachbachterrassen.

Mit Hilfe der Landesgartenschau, deren Teilraum dieser Bereich ist, könnte enorm attraktiver Außenraum entstehen, der einerseits im Osten die gewünschten Freizeitmöglichkeiten gerade für Jugendliche vorsieht, andererseits durch eine entsprechende Gestaltung und Bepflanzung einen naturnahen Gewässerraum in die Stadt bringt. Dieses Motiv könnte zur Landesgartenschau installiert werden und weit darüber hinaus als Auftakt der Herrenwiesen wirksam bleiben.



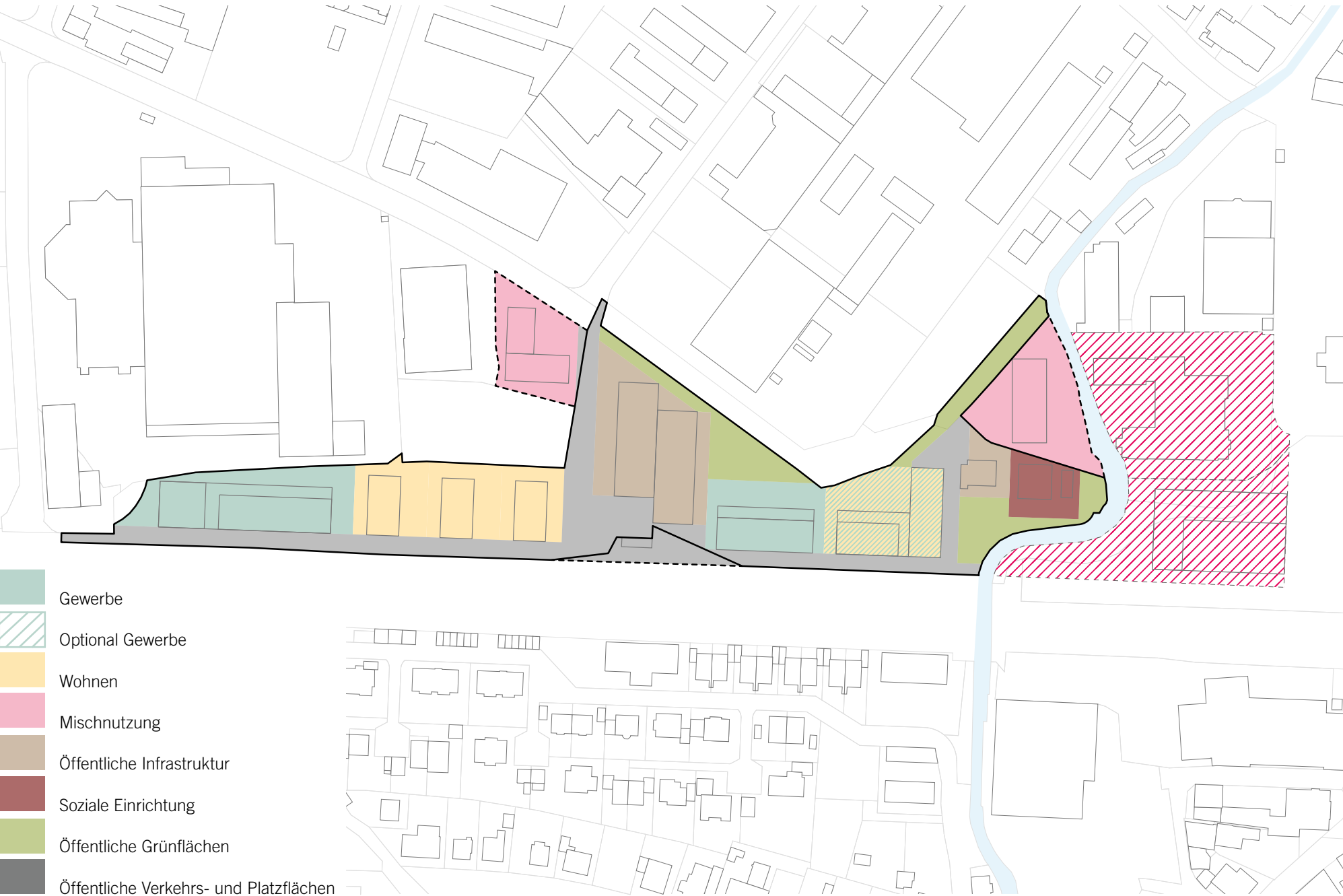
MOBILITÄT

Die Mobilität ist eines der prägendsten Elemente eines Quartiers. Im zweiten Workshop haben wir daher dieses Thema zum zentralen entwurfsprägenden Element gemacht und in unterschiedlichen Szenarien dargestellt. Aus diesem Workshop ging sehr klar der Wunsch hervor, ein „autofreies“ Quartier zu entwickeln. Dieser Wunsch hat sich in der Verifizierung und der Plausibilitätsprüfung zu einem „autoarmen“ Quartier entwickelt.

Das bedeutet, dass der mobile Individualverkehr (z.B. PKW) eingeschränkt Zufahrt zum Gebiet hat. Ver- und Entsorgungsfahrten, Liefer- sowie Blaublichtverkehre haben die Möglichkeit jeden Punkt des Quartiers zu erreichen. Das Abstellen der Fahrzeuge sowie der Umstieg auf andere Mobilitätsformen ist an zentraler Stelle im MobilityHub vorgesehen. Tiefgaragen sind geologisch und technisch bedingt nicht möglich, das Parken im Stadtraum nicht gewünscht. Aufgrund der exzellenten Anbindung an den ÖPNV sowie des strategisch günstig gelegenen MobilityHubs sind die Herrenwiesen hervorragend erschlossen. Eine Zufahrt im Westen ist für die Hotel-/Boardingnutzung möglich, eine Durchfahrt des Gebiets nach Osten ist in einer ersten Ausbaustufe nicht möglich. Da eine weitere Transformation des Gebiets nicht ausgeschlossen ist, sieht der Entwurf bereits

Korridore für mögliche zukünftige Entwicklungen vor und bildet daher ein resilientes und zukunftsfähiges Grundgerüst.

Von besonderer Bedeutung ist weiterhin der Fahrradverkehr. Ein Fahrradkorridor für eine zukünftige übergreifende Ost-West-Verbindung ist vorgesehen und der Anschluss an die Innenstadt im Bereich der Wachbachtterrassen etabliert.



Kerngebiet



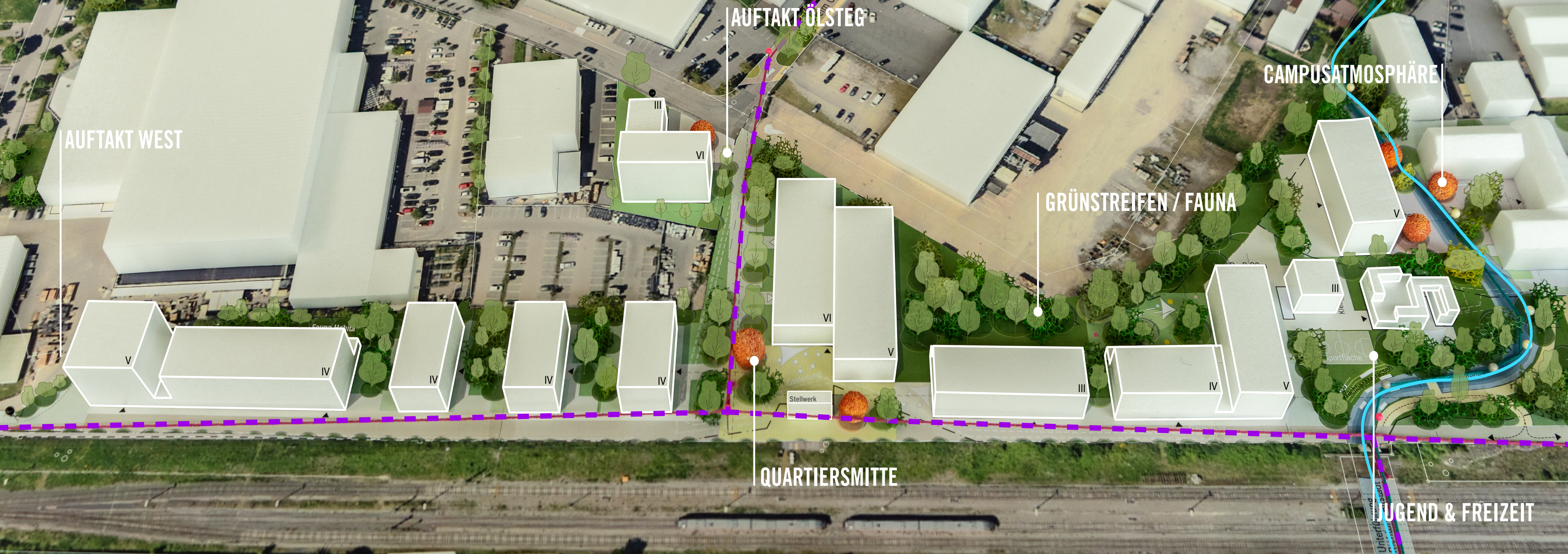
Kerngebiet + Entwicklungsfläche



Kerngebiet + Entwicklungsfläche + Visionsfläche

STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN

Plangebietsgröße (Kerngebiet + Entwicklungsfläche)	24.700 m²
Nettobauland Wohnen	4.800 m²
Nettobauland Gewerbe	4.100 m²
Nettobauland Mischnutzung	3.600 m²
Nettobauland Soziale Einrichtungen	800 m²
Öff. Infrastrukturbauten	3.300 m²
Öff. Verkehrs- und Platzflächenflächen	5.400 m²
Öff. Grünflächen	2.700 m²
BGF Wohnen	9.000 m²
BGF Gewerbe	7.300 m²
BGF Mischnutzung	4.800 m²
GFZ gesamt	1,20
GRZ gesamt	0,40



AUFTAKT WEST

AUFTAKT ÖLSTEG

CAMPUSATMOSPHERE

GRÜNSTREIFEN / FAUNA

QUARTIERSMITTE

JUGEND & FREIZEIT

V

IV

IV

IV

IV

III

VI

VI

V

III

IV

III

V

Sportfläche

Kleis

Wachstumszonen

Gasleitung

Stellwerk

Unterführung



AUSBLICK...

Am 20.05.2025 wurde der Rahmenplan vom Gremium einstimmig verabschiedet. Die Verwaltung wurde beauftragt den Bebauungsplan „Urbanes Gebiet Herrenwiesen Süd“ auf Grundlage des Rahmenplanes aufzustellen. Hinter uns liegt ein erfolgreicher Prozess der Planung und Planungskultur. Im Sinne einer kollektiven Autoren- und Autorinnenschaft nahm die städtebauliche Figuration und inhaltliche Ausrichtung des neuen Quartiers Herrenwiesen Süd sukzessive Gestalt an. Gemeinsam mit viel lokaler und fachlicher Expertise haben wir den Rahmenplan entwickelt.

Im Herbst 2025 startet das Bebauungsplanverfahren. Ende 2026/ Anfang 2027 soll es idealerweise abgeschlossen sein, sodass schrittweise die Realisierung des Quartiers erfolgen kann. Weitere planerische Schritte sind die Durchführung von Wettbewerbsverfahren und Objektplanungen; beides wird bereits parallel zum Bebauungsplanverfahren angestoßen. Anlieger- und Nutzergespräche sowie Investorenansprache werden fortgeführt.

Wie die vorliegende Broschüre eindrucksvoll aufzeigt, ist das Konzept für das neue Quartier unter großer Beteiligung und mit hohem Qualitätsanspruch entwickelt worden. Zentral ist nun, dass dieser Anspruch über alle Phasen der Planung bis zur Realisierung

gesichert wird. Neben der Definition geeigneter Vergabe- und Qualitätskriterien sowie Planungswettbewerben könnte ein weiteres Werkzeug im Einsatz eines mobilen bzw. projektbezogenen Gestaltungsbeirat liegen, um den positiven Geist der Abstimmungen weiterzutragen.

Gelingt dies, so erfährt das brachliegende und weitgehend versiegelte Areal nicht nur eine räumliche Neuordnung in Flächen für Bauen, Mobilität und Grün, die den Anforderungen an eine lebenswerte und resiliente Stadt gerecht wird, sondern spiegelt zugleich den Innovationscharakter einer Landesgartenschau – nicht zuletzt im Bereich der Planungskultur – wider.

IMPRESSUM

AUFTRAGGEBER



GROSSE KREISSTADT BAD MERGENTHEIM

Sachgebiet 61 - Stadtplanung und Hochbau
Bahnhofplatz 1
97980 Bad Mergentheim

Fon +49(0)07931 576000
Fax +49(0)07931 576900
stadtbauamt@bad-mergentheim.de
www.bad-mergentheim.de

Projektleitung
Dr.-Ing. Kathrin Herz

KONZEPTION UND PLANUNG



ASTOC ARCHITECTS AND PLANNERS GMBH

Bürostandort Karlsruhe
Herrenstraße 26-28
76133 Karlsruhe

Fon +49(0)221 271 806 0
Fax +49(0)221 271 806 333
info@astoc.de
www.astoc.de

Projektbearbeitung
Prof. Dipl.-Ing. Markus Neppl
Dipl.-Ing. Markus Lang
Dr. Matthias Stippich
M.Sc. Anna Rieger
M.Sc. Lara Klein

