



MORO

Testentwürfe Flächensparendes Bauen

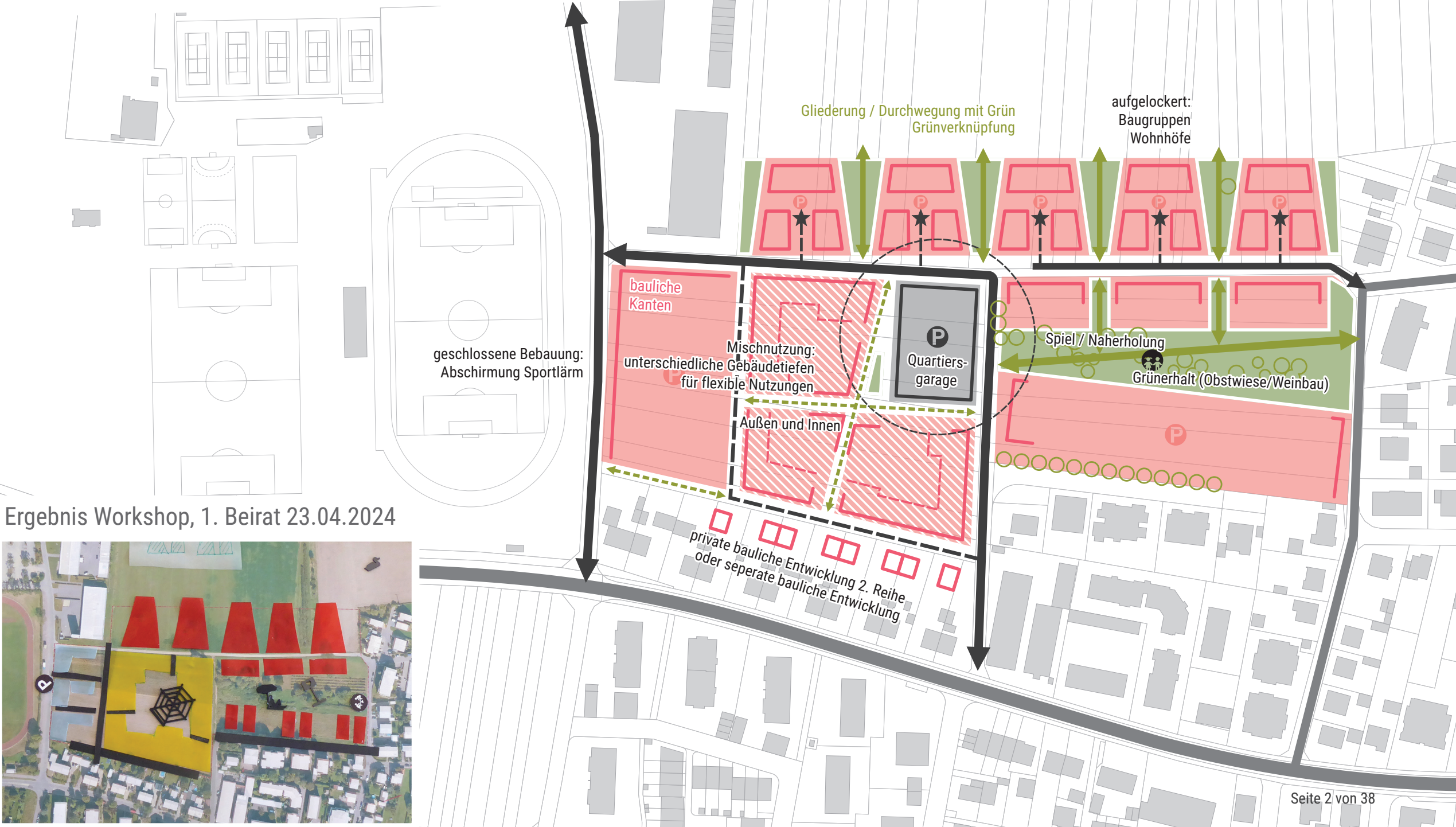
Modellkommune: Hirschberg
Städtebaulicher Entwurf „Rennäcker“

im Auftrag von: Verband Region Rhein-Neckar /

Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim

25.03.2025

RENNÄCKER - IDEE



Ergebnis Workshop, 1. Beirat 23.04.2024



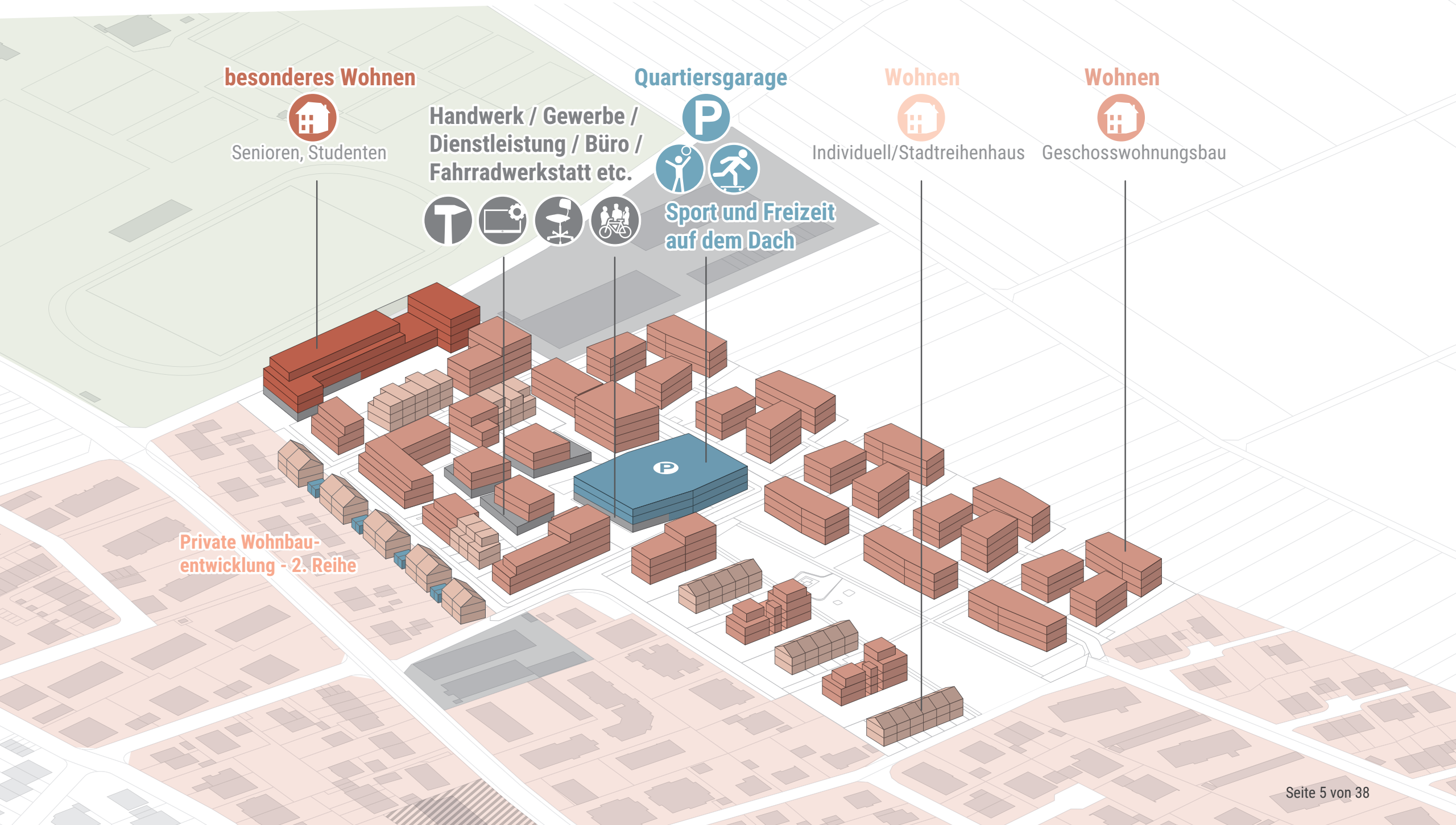
RENNÄCKER - STÄDTEBAULICHER ENTWURF



RENNÄCKER - BLICK RICHTUNG NORDWEST



RENNÄCKER - NUTZUNGSVERTEILUNG



besonderes Wohnen



Senioren, Studenten

Handwerk / Gewerbe /
Dienstleistung / Büro /
Fahrradwerkstatt etc.



Quartiersgarage



Sport und Freizeit
auf dem Dach

Wohnen



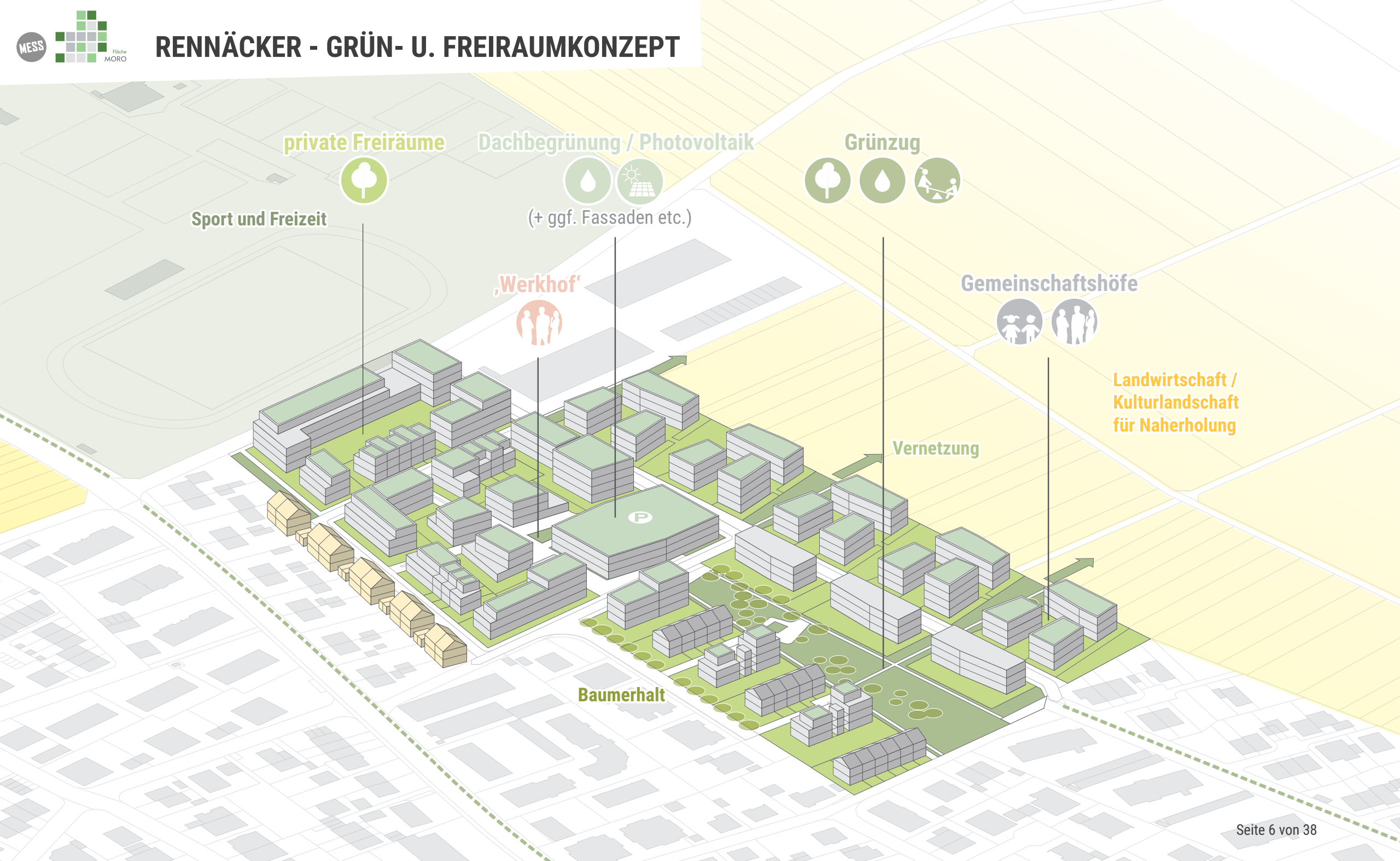
Individuell/Stadtreihenhaus

Wohnen



Geschosswohnungsbau

Private Wohnbau-
entwicklung - 2. Reihe



private Freiräume



Sport und Freizeit

Dachbegrünung / Photovoltaik



(+ ggf. Fassaden etc.)

Grünzug



„Werkhof“



Gemeinschaftshöfe

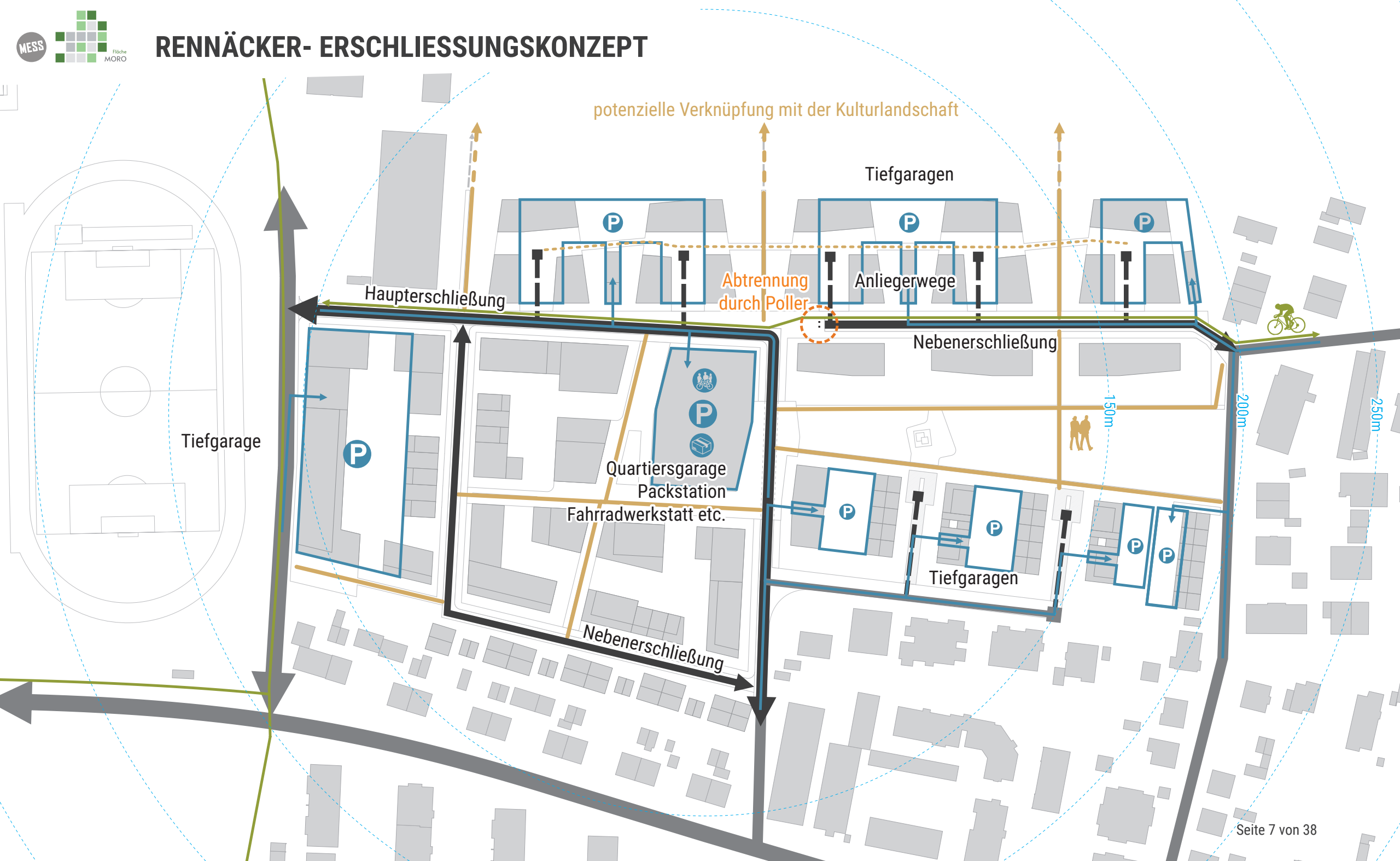


Landwirtschaft /
Kulturlandschaft
für Naherholung

Vernetzung

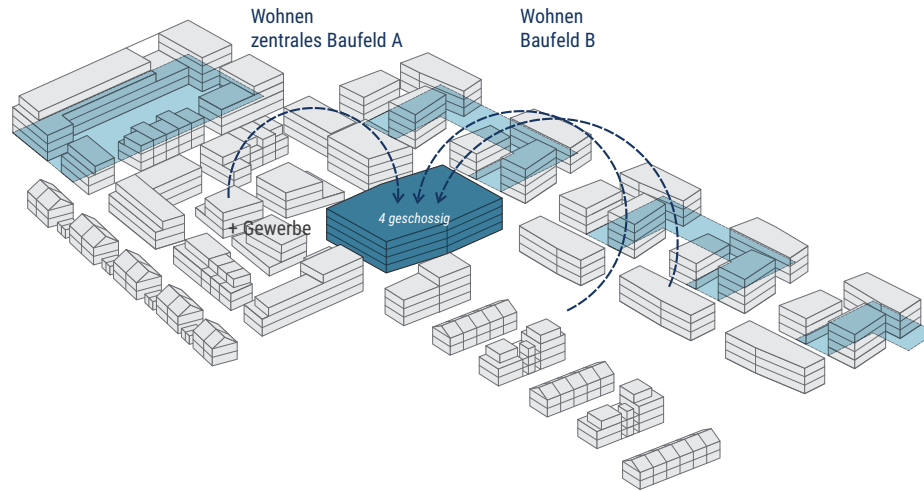
Baumerhalt

RENNÄCKER- ERSCHLIESSUNGSKONZEPT

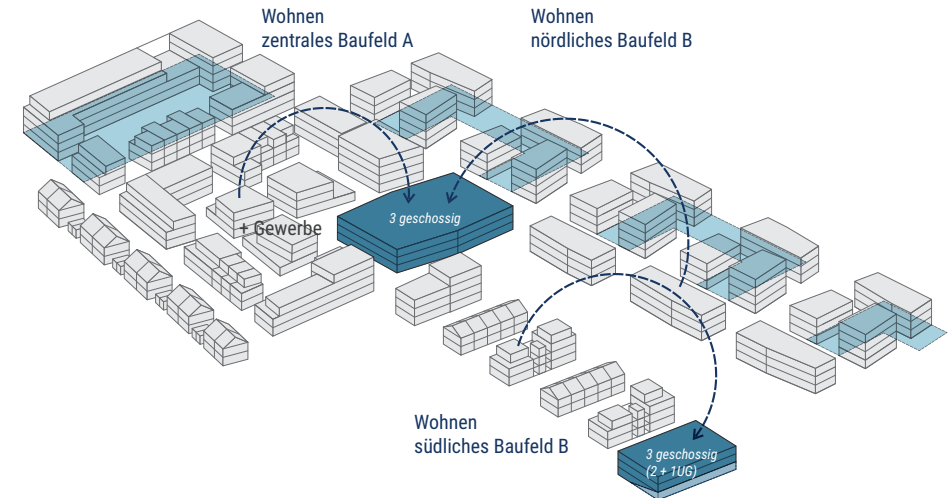


RENNÄCKER- OPTIONEN ZUR UNTERBRINGUNG DES RUHENDEN VERKEHRS

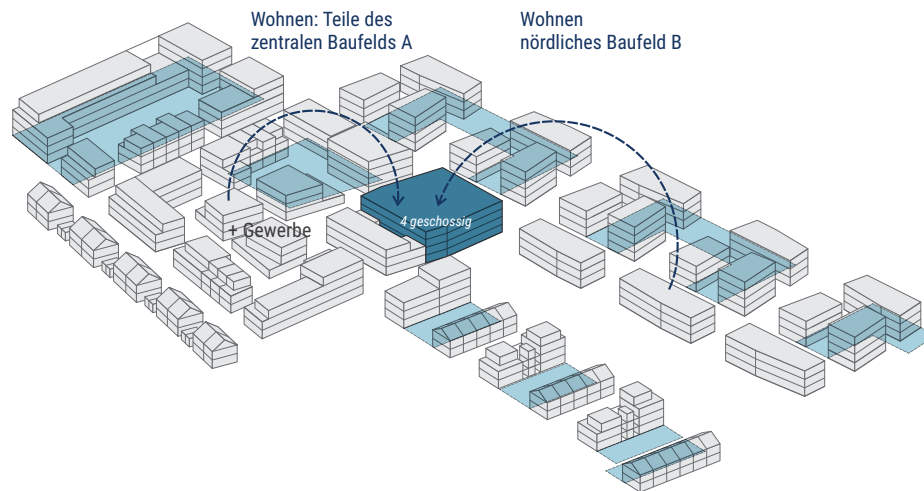
große Quartiersgarage



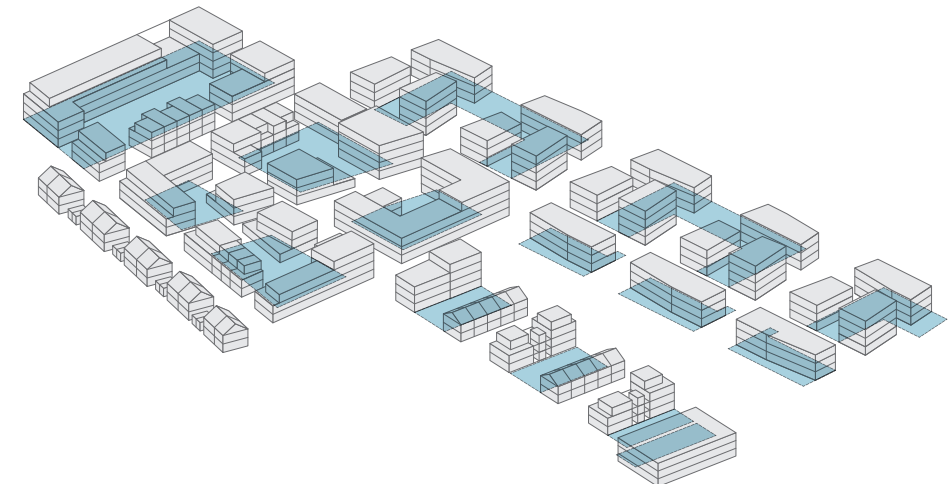
zwei Quartiersgaragen



kleine Quartiersgarage



ausschließlich Tiefgaragen



Bauabschnitt A	
Fläche (Bruttobauland) in m ²	17028
Bruttogeschossfläche Wohnen	16929
Nutzfläche Wohnen (65%)	11004
Wohneinheiten Geschosswohnungsbau (90m ²)	122
Anzahl Stadthaus/EFH	11
Wohneinheiten Gesamt	133
Wohneinheiten je Hektar	78
GFZ	1,3
GRZ	0,5

Bauabschnitt B	
Fläche (Bruttobauland) in m ²	10342
Bruttogeschossfläche Wohnen	6400
Nutzfläche Wohnen (65%)	4160
Wohneinheiten Geschosswohnungsbau (90m ²)	46
Anzahl Stadthaus/EFH	16
Wohneinheiten Gesamt	62
Wohneinheiten je Hektar	60
GFZ	0,7
GRZ	0,3

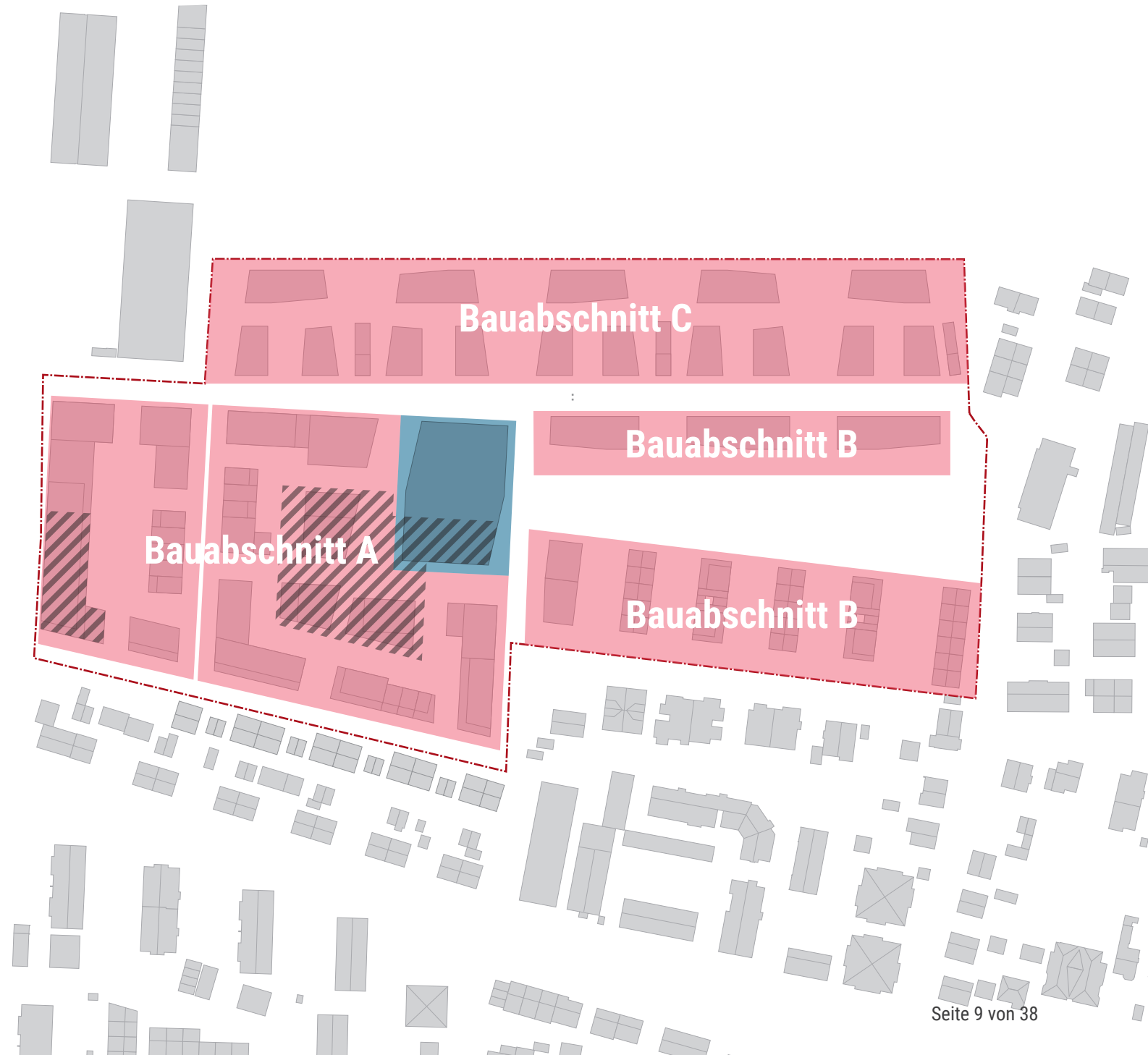
Bauabschnitt C	
Fläche (Bruttobauland) in m ²	12454
Bruttogeschossfläche Wohnen	11484
Nutzfläche Wohnen (65%)	7465
Wohneinheiten Geschosswohnungsbau (90m ²)	83
Anzahl Stadthaus/EFH	0
Wohneinheiten Gesamt	83
Wohneinheiten je Hektar	67
GFZ	1,5
GRZ	0,5

Stellplatzbedarf GWB (1,5 je WE)	377
Stellplatzbedarf EFH (2 je EFH)	54
Stellplatzbedarf Gesamt	431

Bruttogeschossfläche (100%) Gewerbe/DL in m ²	2244
Nutzfläche Gewerbe (65%)	1458
Stellplatzbedarf Gewerbe	36

Bruttogeschossfläche Tiefgaragen	9245
Stellplatzangebot Tiefgaragen	308
Bruttogeschossfläche Quartiersgarage	5566
Stellplatzangebot Quartiersgarage	186

Stellplatzbilanz (+)	26
----------------------	----



(ohne Bauabschnitte, bezogen auf die Gesamtfläche)

Fläche Plangebiet (Bruttobauland) in m²	39824
Bruttogeschossfläche Wohnen	34813
Nutzfläche Wohnen (65%)	22629
Wohneinheiten Geschosswohnungsbau (90m²)	251
Anzahl Stadthaus/EFH	27
Wohneinheiten Gesamt	278
Wohneinheiten je Hektar	70
Stellplatzbedarf GWB (1,5 je WE)	377
Stellplatzbedarf EFH (2 je EFH)	54
Stellplatzbedarf Gesamt	431
Bruttogeschossfläche (100%) Gewerbe/DL in m²	2244
Nutzfläche Gewerbe (65%)	1458
Stellplatzbedarf Gewerbe	36
Bruttogeschossfläche Tiefgaragen	9245
Stellplatzangebot Tiefgaragen	308
Bruttogeschossfläche Quartiersgarage	5566
Stellplatzangebot Quartiersgarage	186
Stellplatzbilanz (+)	26

Anhang - Prozessdokumentation

Variante 1



Variante 3



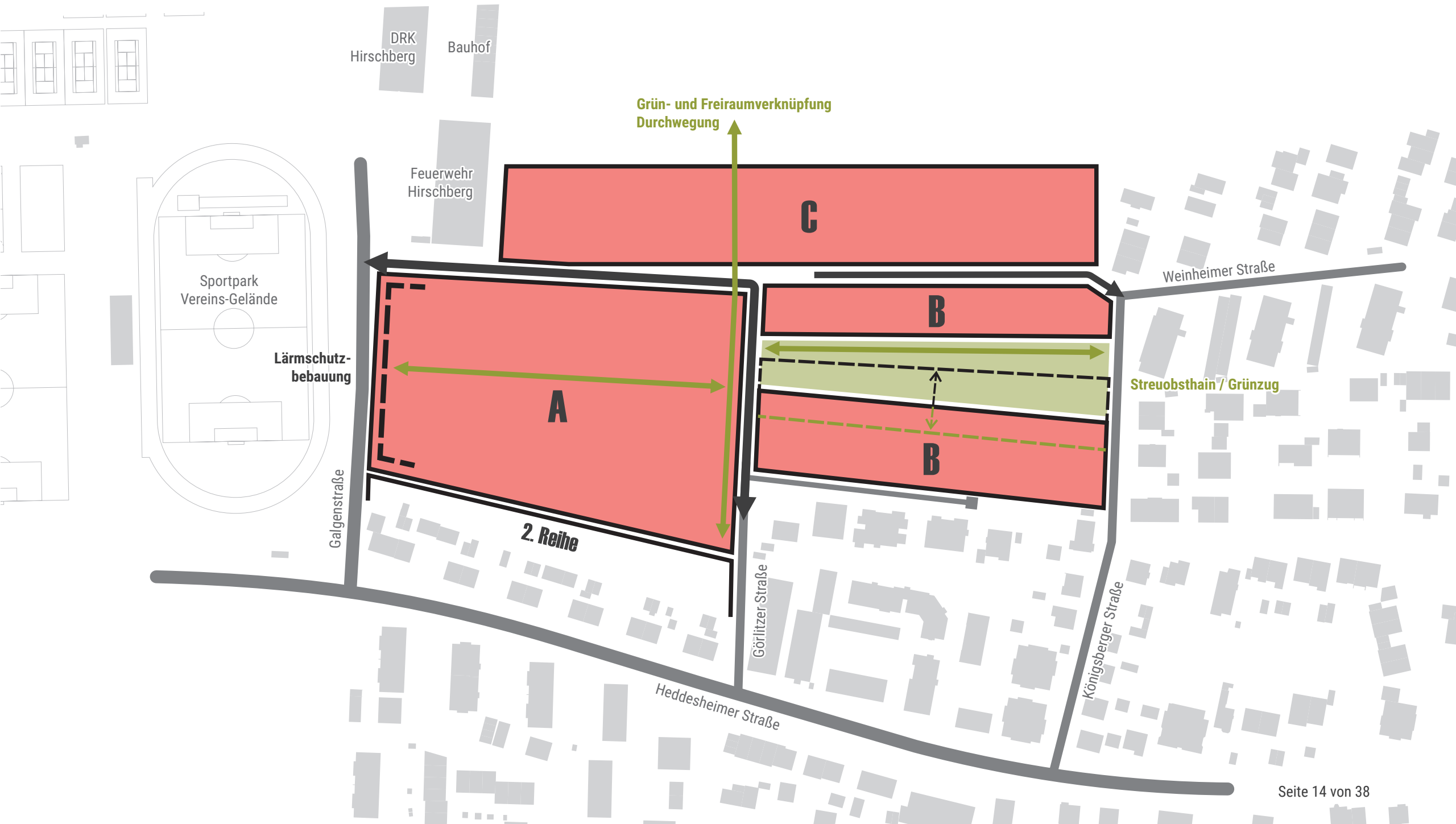
Varianten 2



* Ergebnisse des Workshops, 1. Beiratssitzung 23.04.2024

- Erhalt der Streuobstbereiche als öffentliche Grünfläche
- keine durchgehende Ost-West-Straßenverbindung von der Weinheimer Straße zur Galgenstraße
- nach Möglichkeit: oberirdisches Parken in gemeinsamer Quartiersgarage
- private bauliche Entwicklung in der 2. Reihe entlang der Heddesheimer Straße ermöglichen
- bauabschnittsweise Realisierung

GRUNDSÄTZE FÜR DIE STÄDTEBAULICHE ENTWICKLUNG



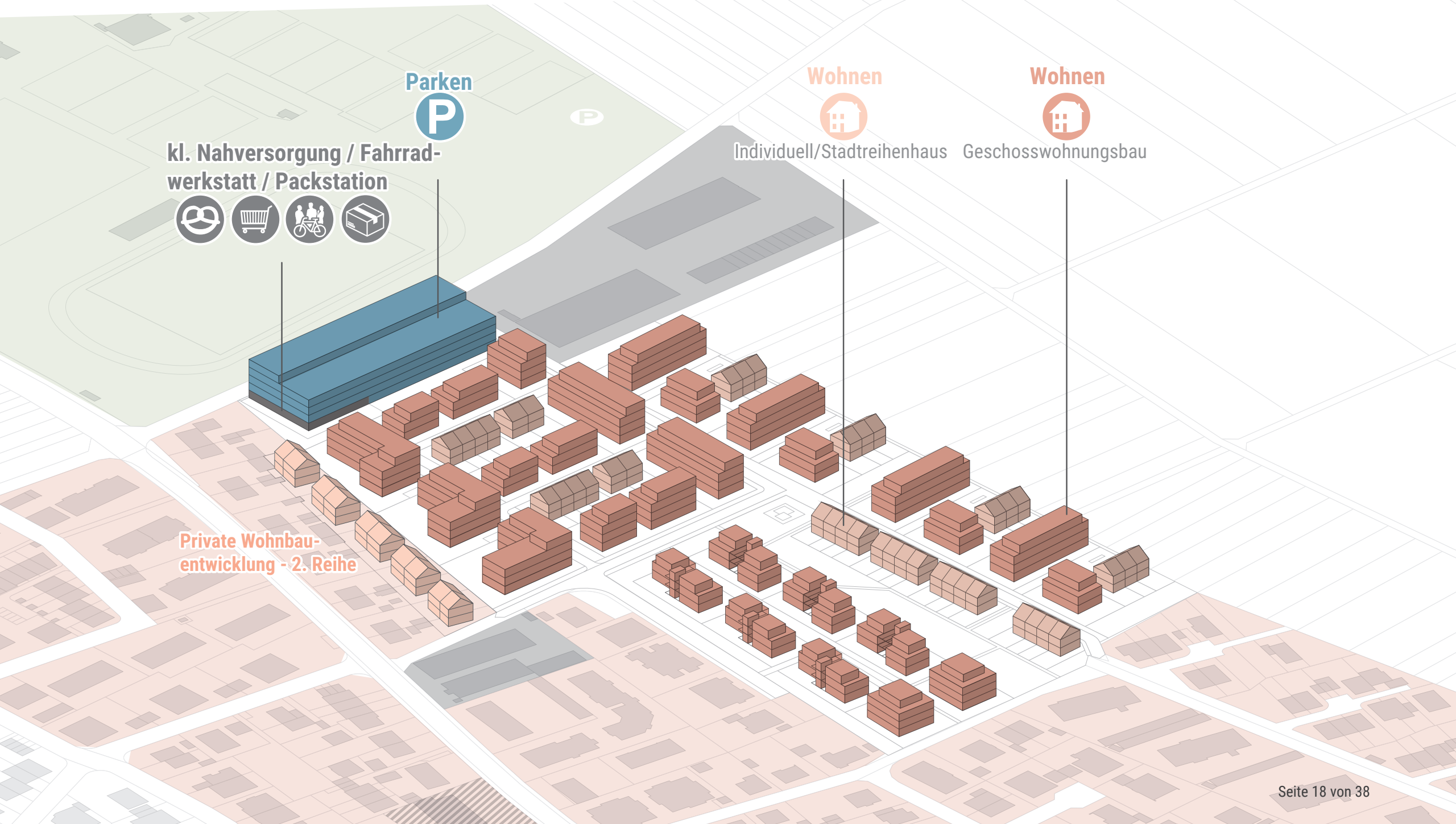


Ergebnis Workshop, 23.04.2024

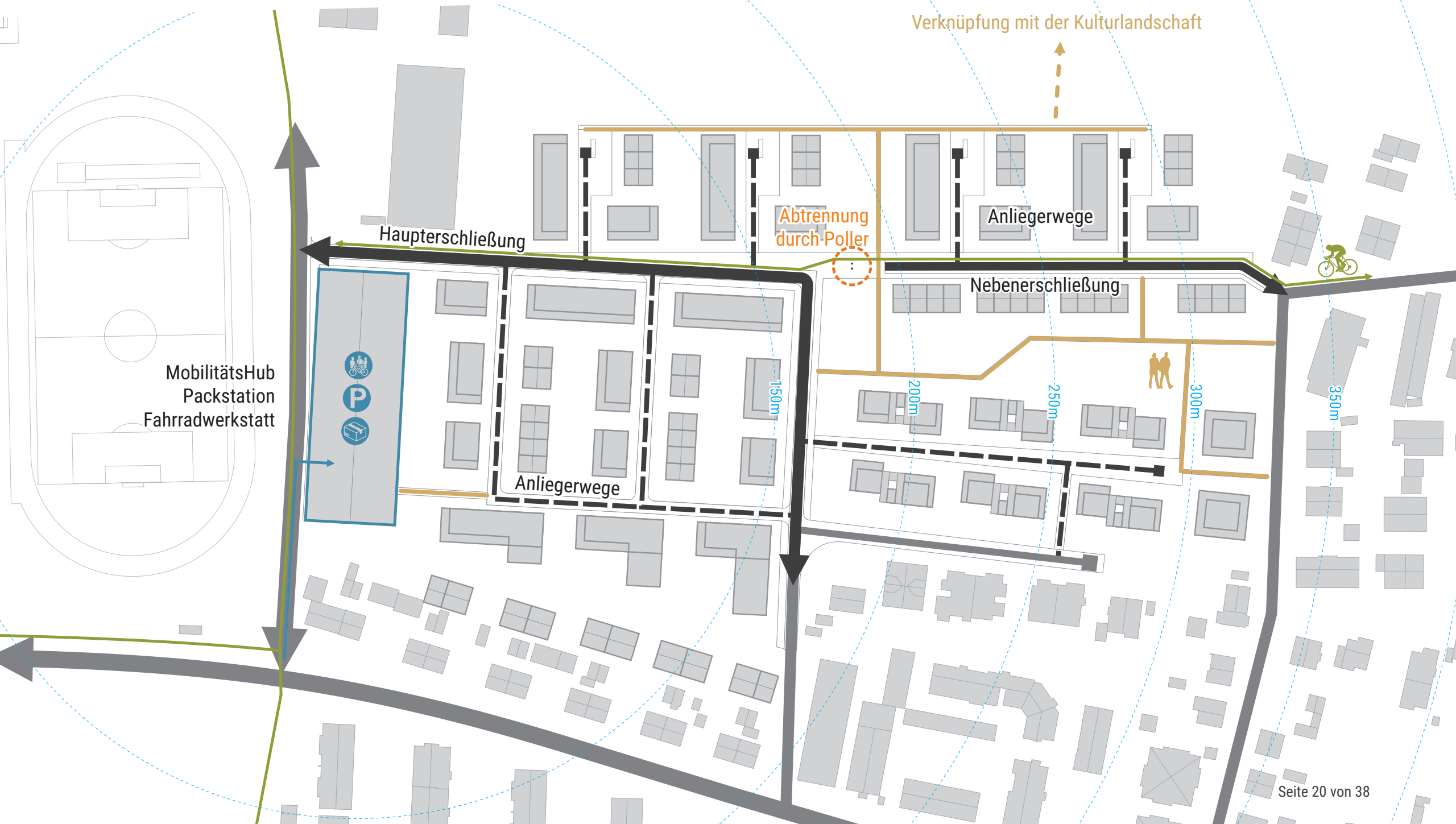




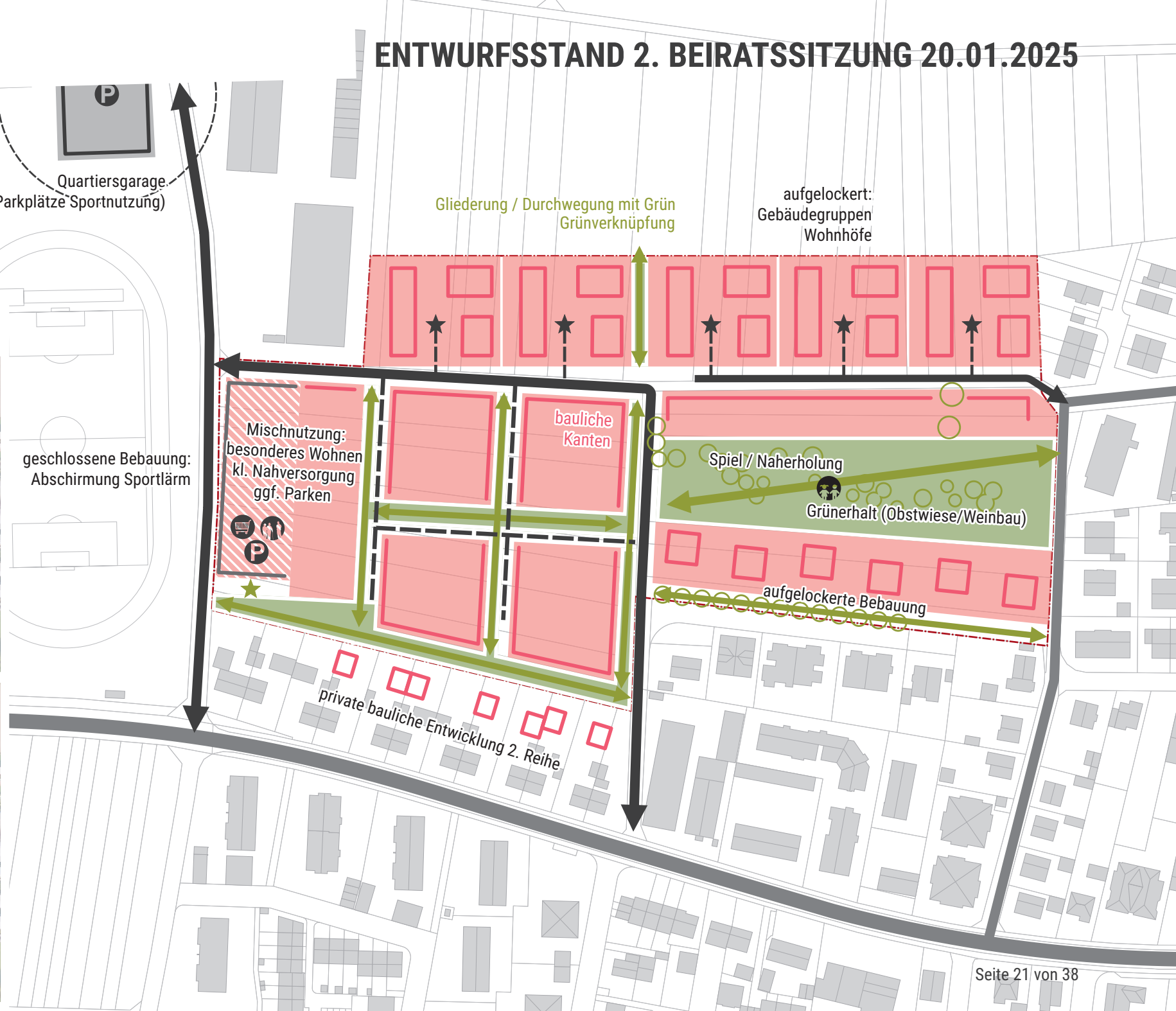








Ergebnis Workshop, 23.04.2024





Quartiersgarage

Feuerwehr
Hirschberg

Senioren-/Studentenwohnen
aufgeständert (Parken im EG)
Packstation,
Fahrradwerkstatt,
kl. Nahversorgung etc.
(Abschirmung Sportlärm)

Galgenstraße

Galgenstraße

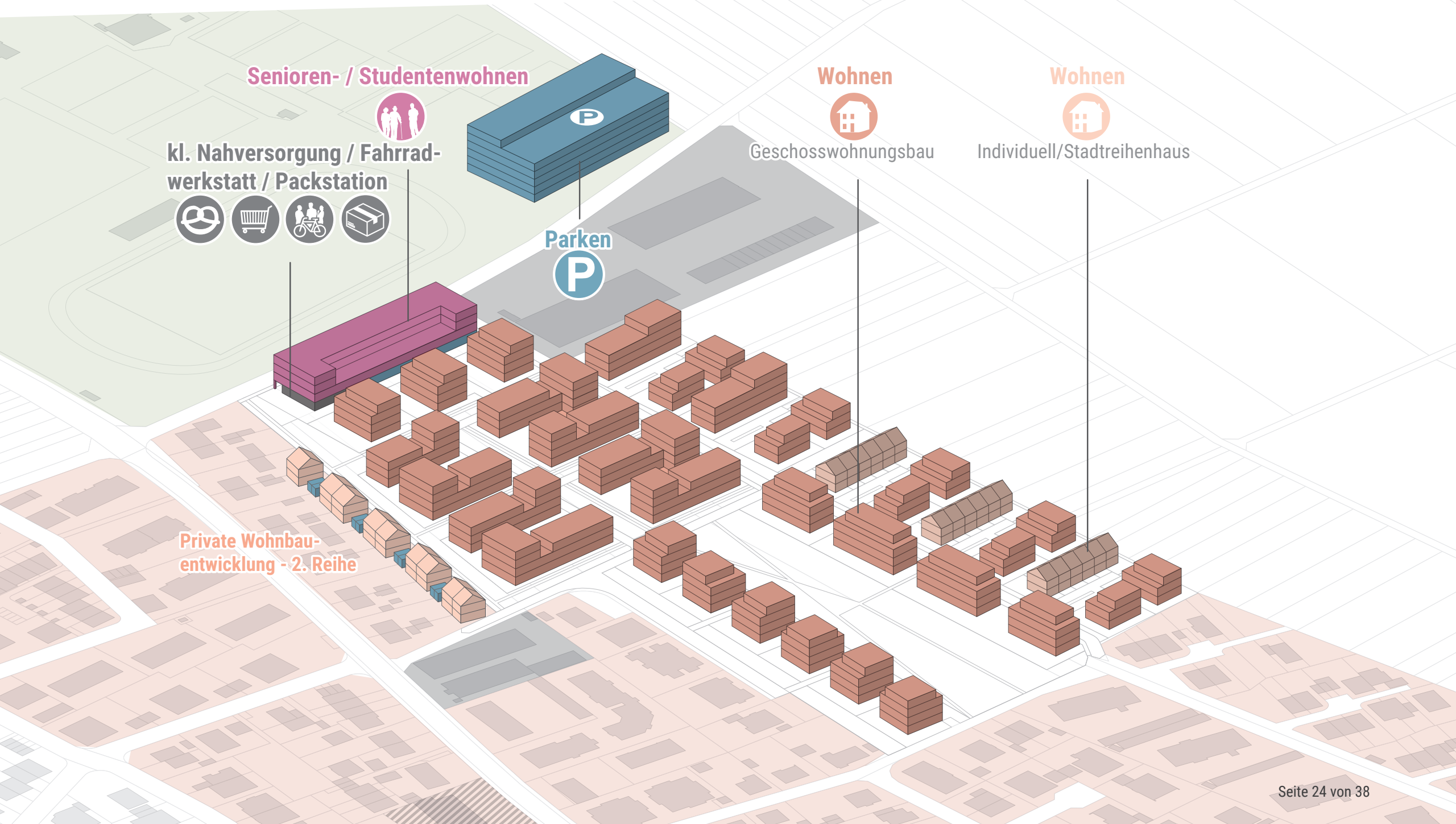
Private Wohnbauentwicklung in der 2. Reihe
(private Erschließung)

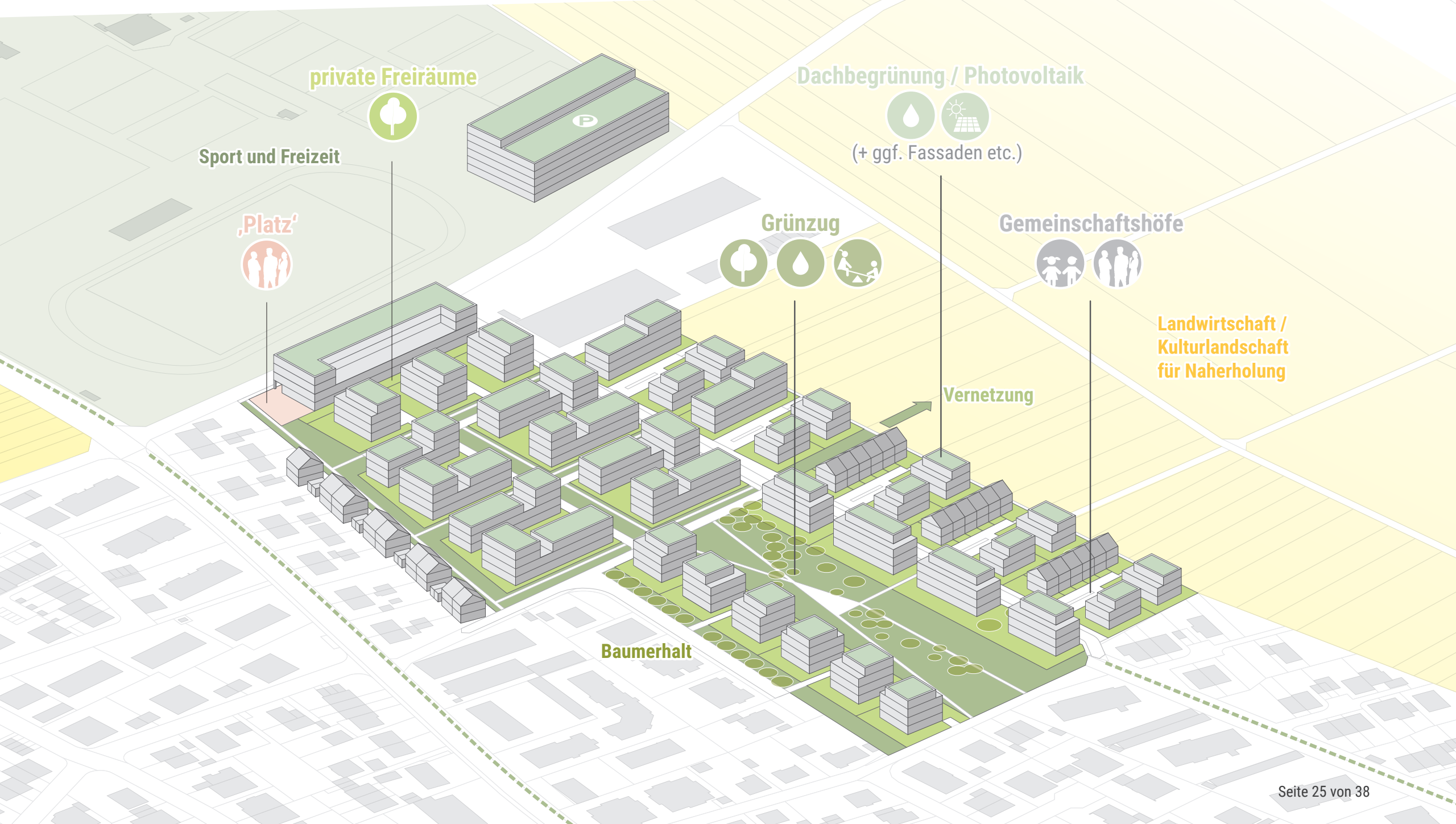
Görlitzer Straße

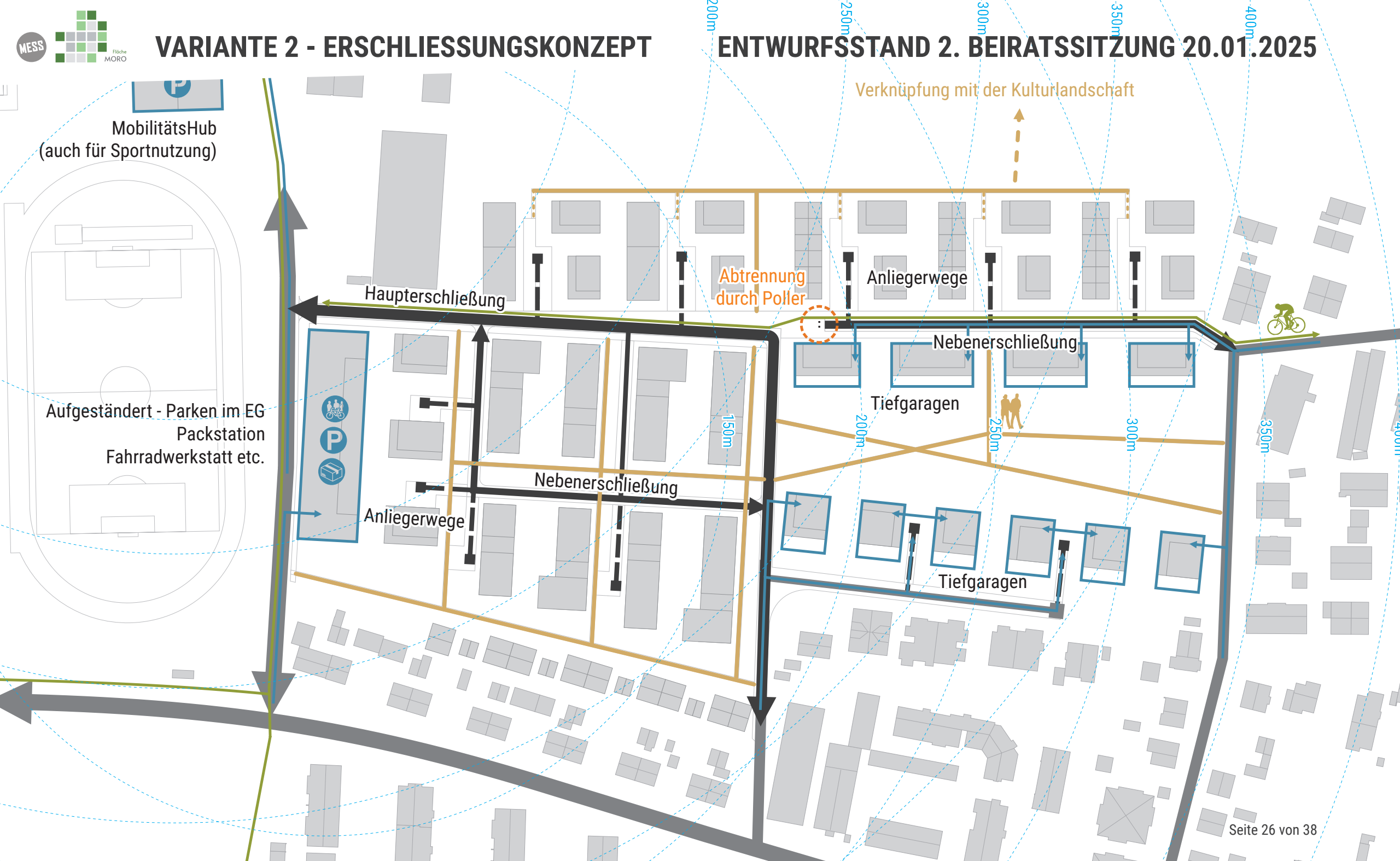
Heddesheimer Straße

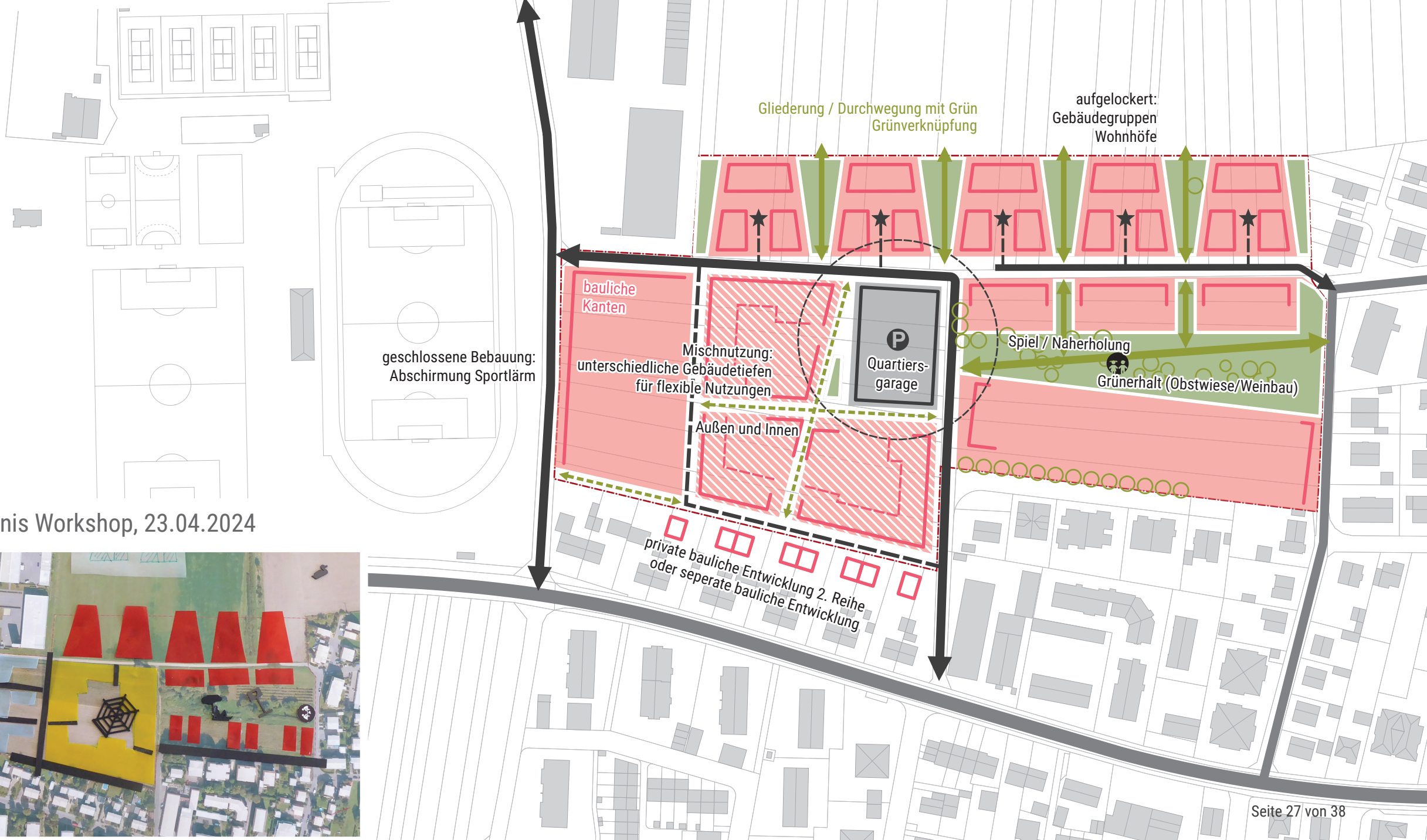
Königsberger Straße









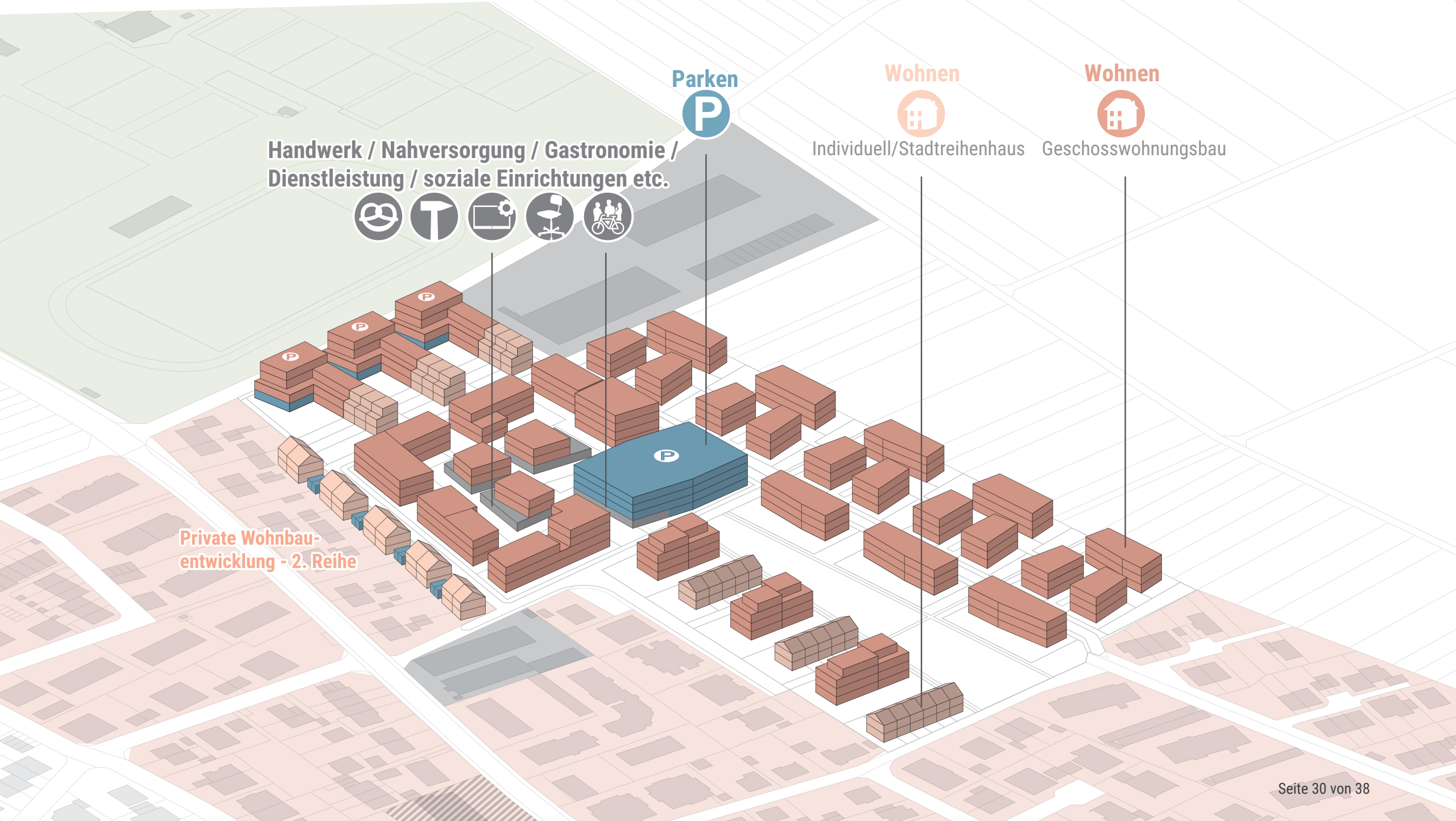


Ergebnis Workshop, 23.04.2024

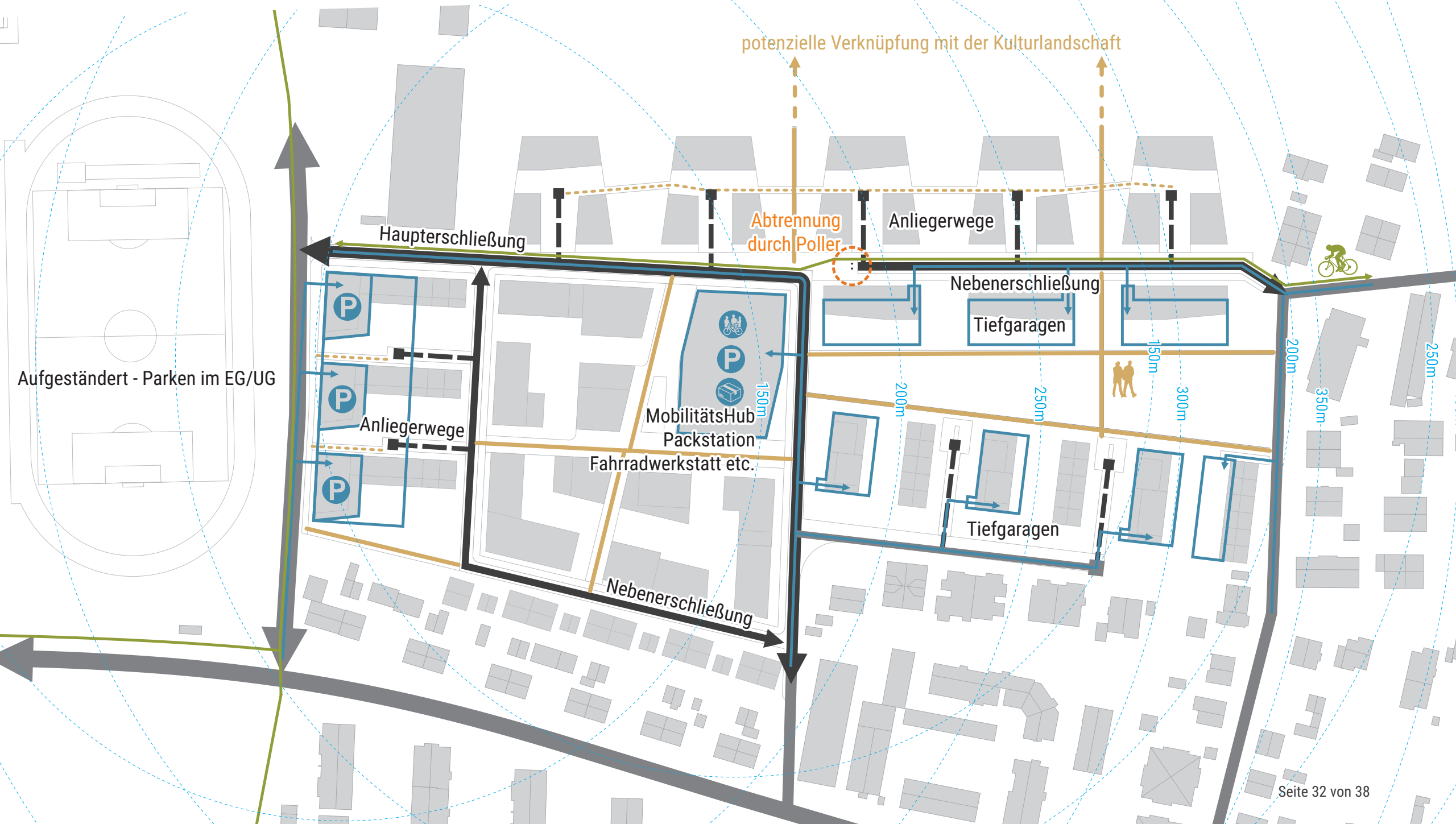












Bilanzierung

ENTWURFSSTAND 2. BEIRATSSITZUNG 20.01.2025

VARIANTE 1 - BILANZIERUNG

Bauabschnitt A	
Fläche (Bruttobauland) in m ²	19076
Bruttogeschossfläche Wohnen	13705
Nutzfläche Wohnen (65%)	8908
Wohneinheiten Geschosswohnungsbau (90m ²)	99
Anzahl Stadthaus/EFH	12
Wohneinheiten Gesamt	111
Wohneinheiten je Hektar	58
GFZ	1,0
GRZ	0,4

Bauabschnitt B	
Fläche (Bruttobauland) in m ²	10416
Bruttogeschossfläche Wohnen	5736
Nutzfläche Wohnen (65%)	3728
Wohneinheiten Geschosswohnungsbau (90m ²)	41
Anzahl Stadthaus/EFH	16
Wohneinheiten Gesamt	57
Wohneinheiten je Hektar	55
GFZ	0,6
GRZ	0,3

Bauabschnitt C	
Fläche (Bruttobauland) in m ²	10914
Bruttogeschossfläche Wohnen	8820
Nutzfläche Wohnen (65%)	5733
Wohneinheiten Geschosswohnungsbau (90m ²)	64
Anzahl Stadthaus/EFH	12
Wohneinheiten Gesamt	76
Wohneinheiten je Hektar	69
GFZ	1,0
GRZ	0,4

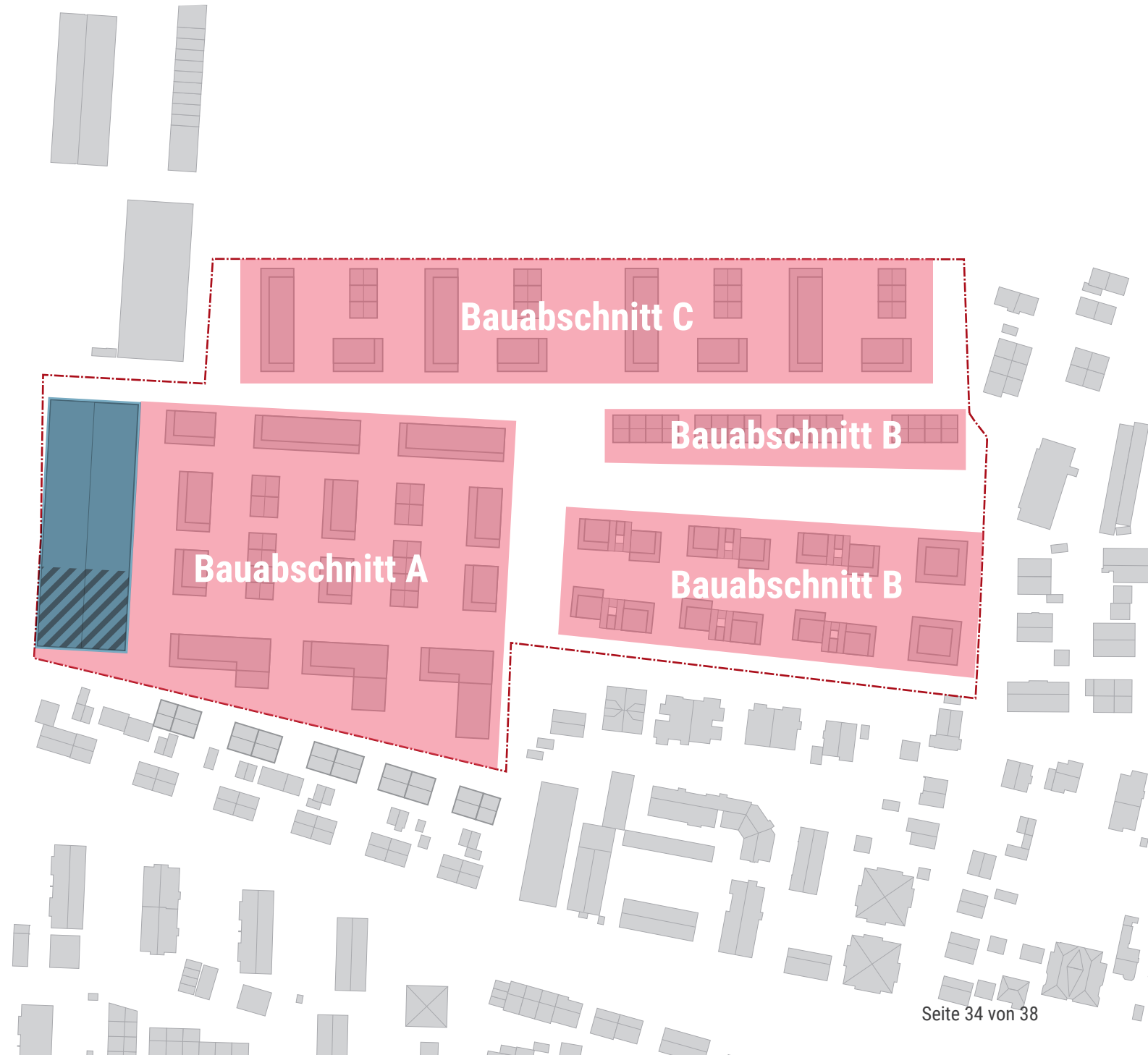
Stellplatzbedarf GWB (1,5 je WE)	306
Stellplatzbedarf EFH (2 je EFH)	80
Stellplatzbedarf Gesamt	386

Bruttogeschossfläche (100%) Gewerbe/DL in m ²	800
Nutzfläche Gewerbe (65%)	520
Stellplatzbedarf Gewerbe	13

Bruttogeschossfläche Tiefgaragen	0
Stellplatzangebot Tiefgaragen	0
Bruttogeschossfläche Quartiersgarage	12160
Stellplatzangebot Quartiersgarage	405

Stellplatzbilanz (+)	6
----------------------	---

ENTWURFSSTAND 2. BEIRATSSITZUNG 20.01.2025



Bauabschnitt A	
Fläche (Bruttobauland) in m²	17030
Bruttogeschossfläche Wohnen	20886
Nutzfläche Wohnen (65%)	13576
Wohneinheiten Geschosswohnungsbau (90m²)	151
Anzahl Stadthaus/EFH	0
Wohneinheiten Gesamt	151
Wohneinheiten je Hektar	89
GFZ	1,6
GRZ	0,4

Bauabschnitt B	
Fläche (Bruttobauland) in m²	7913
Bruttogeschossfläche Wohnen	10223
Nutzfläche Wohnen (65%)	6645
Wohneinheiten Geschosswohnungsbau (90m²)	74
Anzahl Stadthaus/EFH	0
Wohneinheiten Gesamt	74
Wohneinheiten je Hektar	93
GFZ	1,3
GRZ	0,4

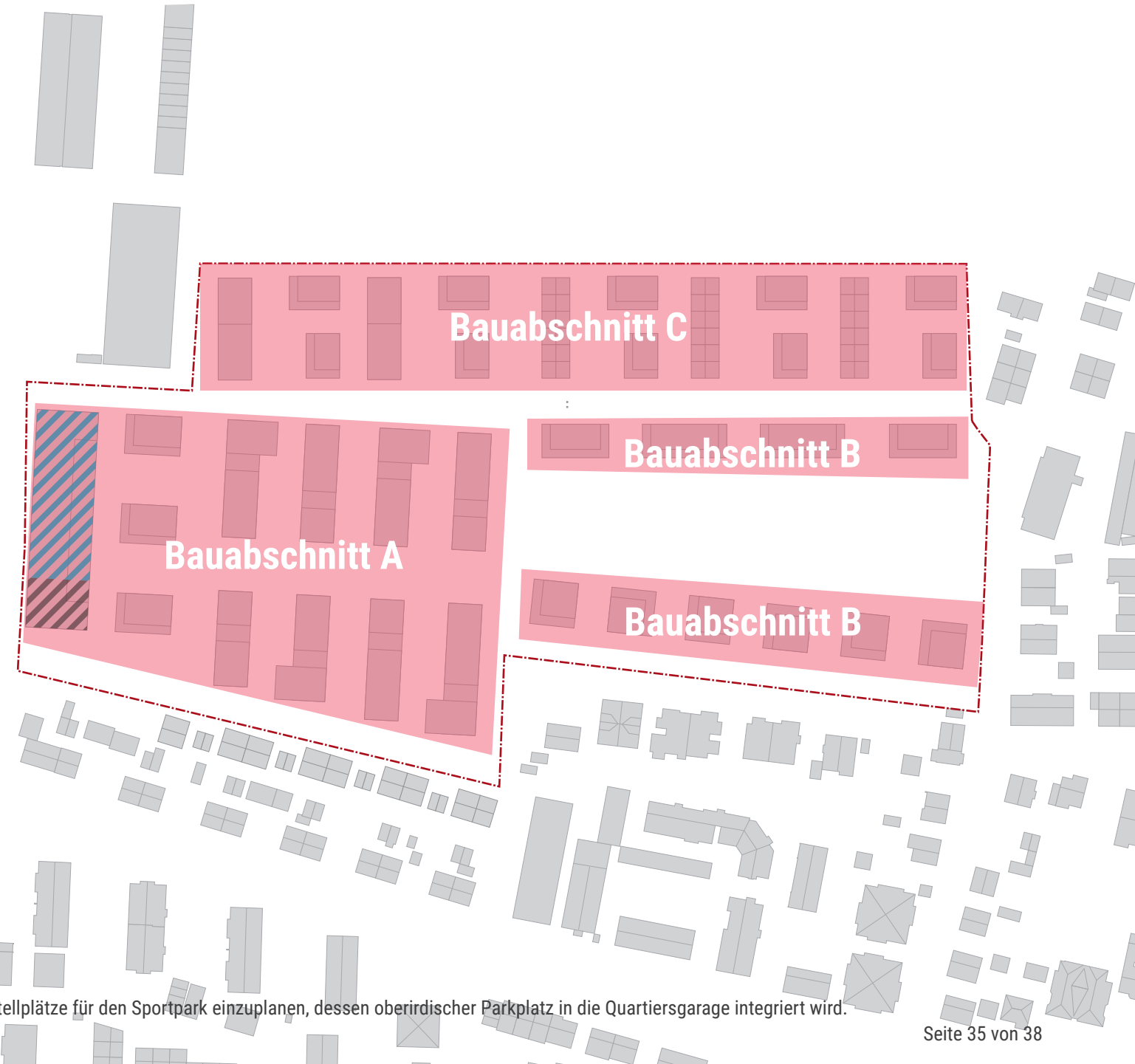
Bauabschnitt C	
Fläche (Bruttobauland) in m²	12583
Bruttogeschossfläche Wohnen	8364
Nutzfläche Wohnen (65%)	5437
Wohneinheiten Geschosswohnungsbau (90m²)	60
Anzahl Stadthaus/EFH	18
Wohneinheiten Gesamt	78
Wohneinheiten je Hektar	62
GFZ	0,8
GRZ	0,4

Stellplatzbedarf GWB (1,5 je WE)	428
Stellplatzbedarf EFH (2 je EFH)	36
Stellplatzbedarf Gesamt	464

Bruttogeschossfläche (100%) Gewerbe/DL in m²	755
Nutzfläche Gewerbe (65%)	491
Stellplatzbedarf Gewerbe	12

Bruttogeschossfläche Tiefgaragen	4949
Stellplatzangebot Tiefgaragen	165
Bruttogeschossfläche Quartiersgarage	12705
Stellplatzangebot Quartiersgarage	424

Stellplatzbilanz (+)	* 113
----------------------	-------



* hiervon sind ca. 100 Stellplätze für den Sportpark einzuplanen, dessen oberirdischer Parkplatz in die Quartiersgarage integriert wird.

Bauabschnitt A	
Fläche (Bruttobauland) in m²	17537
Bruttogeschossfläche Wohnen	15092
Nutzfläche Wohnen (65%)	9810
Wohneinheiten Geschosswohnungsbau (90m²)	109
Anzahl Stadthaus/EFH	9
Wohneinheiten Gesamt	118
Wohneinheiten je Hektar	67
GFZ	1,2
GRZ	0,3

Bauabschnitt B	
Fläche (Bruttobauland) in m²	10095
Bruttogeschossfläche Wohnen	7586
Nutzfläche Wohnen (65%)	4931
Wohneinheiten Geschosswohnungsbau (90m²)	55
Anzahl Stadthaus/EFH	16
Wohneinheiten Gesamt	71
Wohneinheiten je Hektar	70
GFZ	0,8
GRZ	0,3

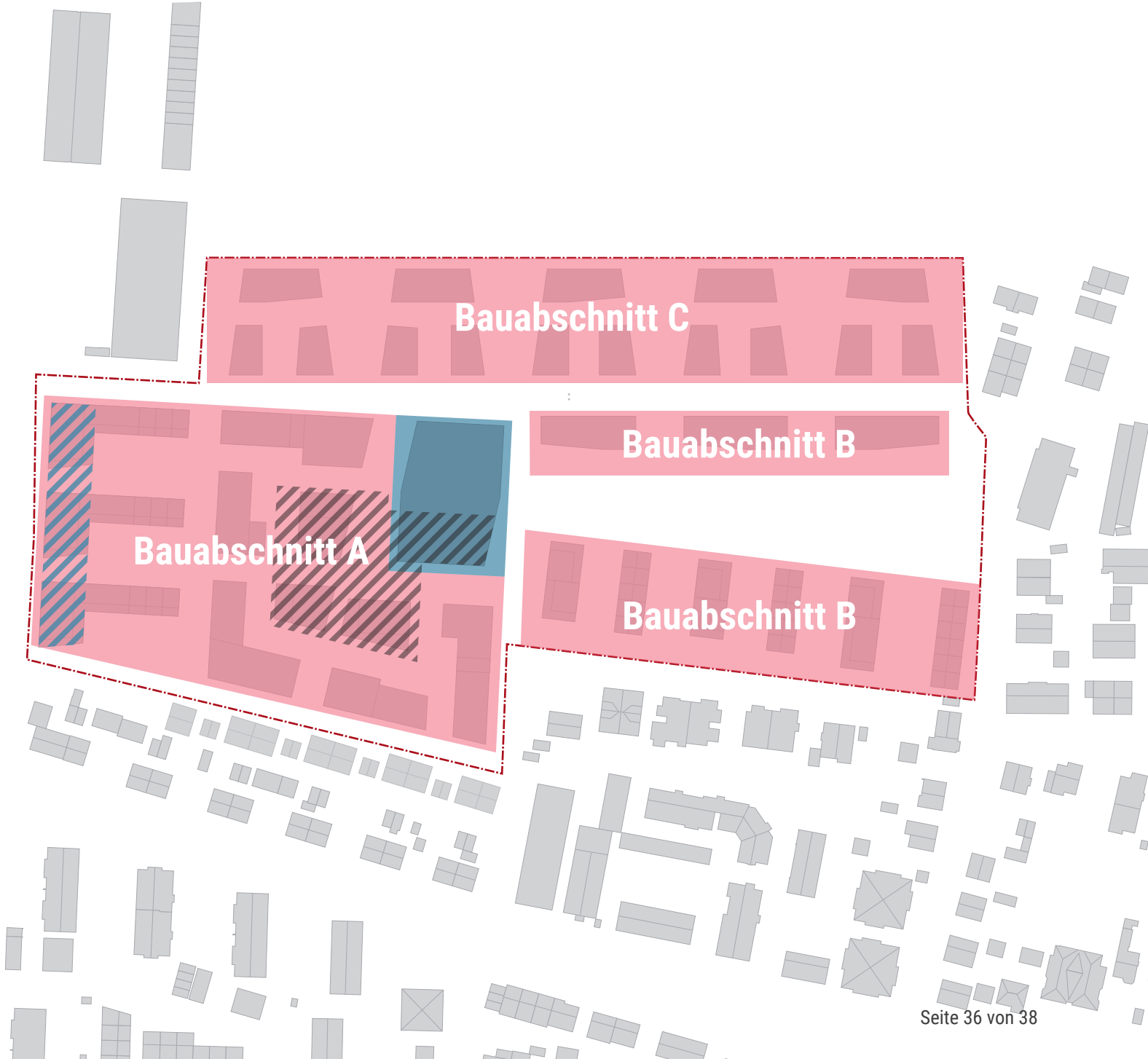
Bauabschnitt C	
Fläche (Bruttobauland) in m²	12583
Bruttogeschossfläche Wohnen	11165
Nutzfläche Wohnen (65%)	7257
Wohneinheiten Geschosswohnungsbau (90m²)	81
Anzahl Stadthaus/EFH	0
Wohneinheiten Gesamt	81
Wohneinheiten je Hektar	64
GFZ	1,8
GRZ	0,6

Stellplatzbedarf GWB (1,5 je WE)	367
Stellplatzbedarf EFH (2 je EFH)	50
Stellplatzbedarf Gesamt	417

Bruttogeschossfläche (100%) Gewerbe/DL in m²	1448
Nutzfläche Gewerbe (65%)	941
Stellplatzbedarf Gewerbe	24

BruttogeschossflächeTiefgaragen	7614
Stellplatzangebot Tiefgaragen	254
Bruttogeschossfläche Quartiersgarage	6422
Stellplatzangebot Quartiersgarage	214

Stellplatzbilanz (+)	28
----------------------	----



(ohne Bauabschnitte, bezogen auf die Gesamtfläche)

	V 1	V 2	V 3
Fläche Plangebiet (Bruttobauland) in m²	40406	37526	40214
Bruttogeschossfläche Wohnen	28261	39473	33843
Nutzfläche Wohnen (65%)	18370	25658	21998
Wohneinheiten Geschosswohnungsbau (90m²)	204	285	244
Anzahl Stadthaus/EFH	40	18	25
Wohneinheiten Gesamt	244	303	269
Wohneinheiten je Hektar	60	81	67
Stellplatzbedarf GWB (1,5 je WE)	306	428	367
Stellplatzbedarf EFH (2 je EFH)	80	36	50
Stellplatzbedarf Gesamt	386	464	417
Bruttogeschossfläche (100%) Gewerbe/DL in m²	800	755	1448
Nutzfläche Gewerbe (65%)	520	491	941
Stellplatzbedarf Gewerbe	13	12	24
Bruttogeschossfläche Tiefgaragen	0	4949	7614
Stellplatzangebot Tiefgaragen	0	165	254
Bruttogeschossfläche Quartiersgarage	12160	12705	6422
Stellplatzangebot Quartiersgarage	405	424	214
Stellplatzbilanz (+)	6	* 113	28

* hiervon sind ca. 100 Stellplätze für den Sportpark einzuplanen, dessen oberirdischer Parkplatz in die Quartiersgarage integriert wird.

Variante 1



Variante 2



Variante 3

