

Projektskizze der Gemeinde Wiesloch

Leuchtturmprojekt der Metropolregion Rhein-Neckar „Neues Wohnen im Alter“-

1. Umfelddiagnose Wiesloch „Wohnen fürs Alter“

Als eine der ersten Gemeinden hat die Stadt Wiesloch bereits im Sommer 2004 die *BauWohnberatung Karlsruhe / bed and roses* damit beauftragt, für den gesamten Ortsbereich eine *Umfelddiagnose „Wohnen fürs Alter“* zu erstellen.

Ziel der Studie sollte sein, in der Gemeinde sowohl für das anstehende Neubaugebiet „Äußere Helde“ als auch für den alten Ortsbereich individuelle Antworten zu finden auf Probleme und Chancen, die sich aus dem demografischen Wandel ergeben .

In der Studie wurden neben einer allgemeinen Standort-Bewertung alle für dieses Thema wichtigen lokalen Einrichtungen, Angebote und sonstigen qualitativ und quantitativ bedeutsamen Voraussetzungen eines lokalen Versorgungsnetzes für den gesamten Ortsbereich untersucht und den vorhandenen Grundstücks- und Bebauungsressourcen gegenübergestellt.

In einer anschließenden Bewertung anhand nachvollziehbarer Kriterien für ein Wohnen im Alter wurden 6 geeignete Einzelstandorte näher untersucht und Empfehlungen zur Verfolgung jeweils individueller Projektansätze als Erweiterung der lokalen Angebotspalette für ein Wohnen im dritten Alter ausgesprochen.

Im einzelnen waren dies die Standorte

- **alte Heerstraße** - Neubau "Wohnen in betreuten Wohngruppen"
- **Röhrigasse** am städtischen Museum - Neubau " Selbstbestimmtes, gemeinschaftliches Wohnen im Alter"
- **Bierkeller** - Umbau " Mehrgenerationenhaus"
- **Landhausring** im Gelände des PZN -hierauf komme ich noch zu sprechen
- **Äußere Helde** " Neubauten a)" Neues Wohnen im Mehrgenerationenhaus" und b) "Neues Wohnen am Mehrgenerationenhof"
- **Bahnhofstraße**-Tanzhalle -dieser Standort wurde nachträglich von uns ins Gespräch gebracht und in die Kartierungen, allerdings nicht mehr in die Auswertungen einbezogen.

2. Leuchtturmprojekt „Neues Wohnen Landhausring“

Einer dieser besonderen Ansätze wurde im Areal des *Psychiatrischen Zentrum Nordbaden (PZN)* gefunden: Die freiwerdende Bebauung im Bereich des Landhausrings.

Im Hinblick auf eine Neuordnung des gesamten PZN-Areals wurde bereits 1999 eine städtebauliche Konzeptentwicklung erstellt. Danach ist das Areal des Landhausrings und weiterer Bereiche des Westhanges der Wilhelmshöhe (Altes Gärtnerereigelande) als „Privates Wohnen – nachverdichtet / neu“ eingestuft.

Im Zuge der Umstrukturierung sind bereits mehrere Bereiche von der bisherigen Nutzung geräumt bzw. einer neuen Nutzung zugeführt.

Das Areal Landhausring umfasst ca. 30.300 m² Grundstücksfläche. Die sechs vorhandenen Einzelgebäude haben Geschossflächen von ca. 400 bis 1.300 m² BGF. Die individuell gestalteten Einzelgebäude bestehen in der Regel aus 2 Vollgeschossen und einem Dachgeschoss mit tief gezogenen Mansarddächern.

Die exklusive Lage auf dem hoch über Wiesloch in die Landschaft vorgeschobenen Plateau mit einem ausgesprochen attraktiven Ausblick in das Leimbachtal und in die Rheinebene, die individuell-anspruchsvolle, landschaftsbezogene Villen-Architektur des frühen 20. Jahrhunderts und die umgebenden parkartigen Freiraume machen den Landhausring zu einem Ort ganz besonderer Prägung. Eine fußläufige Anbindung an das Ortszentrum Wiesloch über eine reizvolle alte Baumallee und die Nähe zu den bestehenden Angeboten des PZN bestärken diese ganz außergewöhnliche Lagegunst.

Eine wichtige Voraussetzung für eine neue Konzeption wird sein, den gesamten Landhausring in eine übergreifende einheitliche Projektkonzeption einzubinden und so die besondere Chance und die hier gegebenen Potentiale und Synergien des Gesamtareals voll zur Geltung zu bringen. Dabei soll auch die Möglichkeit einer Einbeziehung der Dienstleistungsangebote des PZN (Küche, medizinische Versorgung, Gerontopsychiatrie, Fachkrankenpflege, der Anschluss an die effiziente und ökologische Energieversorgung des zentralen BHKW auf Holzhackschnitzel-Basis sowie die unmittelbare Nachbarschaft zu der bereits neu entwickelten „Akademie im Park“ und der Veranstaltungsraum in der ehemaligen Wäscherei) in die Überlegungen mit einfließen.

Gleichzeitig liegt hierin ein hochwertiges Potential zur Entwicklung eines außergewöhnlichen Wohnprojektes:

Ein anspruchsvolles, aktives Wohnen im Alter in einer selbstbestimmten Gemeinschaft, getragen von besonderen Angeboten zur gesunden Lebensführung (Sport und gesunde Ernährung), zu medizinischen und Wellness-Angeboten, aber auch einem speziellen Kulturprogramm. Alle Angebote sollen weitgehend selbst organisiert werden mit entsprechender Unterstützung von fachkompetenter Seite. Entstehen könnte eine exklusive, landschaftsbezogene Wohnanlage mit besonderem Charme und einer ganz eigenen Atmosphäre, ausgezeichnet durch ein unverwechselbares äußeres Erscheinungsbild, geprägt vom Spannungsfeld denkmalgeschützter Gebäude und baulichen Ergänzungen in moderner Architektursprache in einem landschaftsgärtnerisch hervorragend gestalteten Park mit Erlebnischarakter („Sinnespark“) sowie einem überdurchschnittlichen Serviceangebot und hochwertigen Gemeinschaftseinrichtungen.

Da das PZN ausdrücklich an einer inhaltlich sinnvollen und vorbildlichen Nutzungskonzeption sowie einer Erhaltung und behutsamen Weiterentwicklung des bestehenden parkartigen Freiraums interessiert ist, ist eine gemeinsame Projektentwicklung in Kooperation mit der *BauWohnberatung / bed & roses* für eine neue Nutzungskonzeption geplant. Ziel einer ersten Studie wird sein, die Gesamtanlage hinsichtlich der Eignung des Baubestandes und der Freiräume für eine solche Nutzung grundsätzlich zu überprüfen, eine Gesamtkonzeption im Sinne eines zukunftsfähigen Wohnmodells mit unterschiedlichen Bausteinen für ein hochwertiges Wohnen im Alter für diesen besonderen Standort zu entwickeln, sowie entsprechende Hinweise zu einer erfolgreichen Projektumsetzung zu geben.

Einem solches Projekt könnte durch seine unverwechselbare Erscheinung und seine besondere inhaltliche Orientierung in der *Metropolregion Rhein-Neckar* als *Leuchtturmprojekt* eine ganz besondere Bedeutung zukommen; es hätte sicherlich bundesweiten Modellcharakter und könnte auf einen überregionalen Einzugsbereich setzen.