

Irma-Neubau mit vier Geschossen

Innenstadt Das spannendste Neubauvorhaben in der Innenstadt auf dem Areal der leer stehenden Irma-Klinik soll 2017 starten. Die Stadt will, dass mindestens 40 Prozent der Fläche mit Praxen oder Gewerbe belegt werden.

Investor ist die Eigentümerin des Areals, die TFD Golden Village GmbH in Schwenningen mit Casim Ucuu als Geschäftsführer. Architekt Michael Rebolz rechnet damit, dass nach eineinhalbjähriger Bauzeit die Anlage im Jahr 2019 bezugsfertig ist. Die bestehenden Klinikgebäude Haus A (Luisen- und Hofstraße) und Haus B (Hofstraße, in Richtung evangelische Kirche) sollen abgerissen und durch einen Neubau ersetzt werden, in Haus C wird im Dezember ein Fitnessstudio eröffnet. Dabei soll das Gebäude A weiter südlich gegenüber dem bestehenden Gebäude errichtet werden, um die Hofstraße im lichten Raumbild aufzuweiten.

Eine neue städtebauliche Kante soll definiert, Vorzonen, welche sich durch die Topografie ergeben, geschaffen werden. Ebenso soll das Gebäude die Platzgestaltung zur Kreuzung Bahnhofstraße und Friedrichstraße unterstützen. Senkrechtparkplätze sollen zwischen Hofstraße und Neubau entstehen.

In südlicher Richtung (vom Inneren her gesehen) soll eine einladende Gebäudefront in die Innenstadt und den Hindenburgpark entstehen. Die bisher vorgesehene direkte Anbindung von Haus A und B soll nicht mehr umgesetzt werden. Eine deutliche Lücke zwischen den beiden Gebäuden soll den Gebäudezwischenraum aufwerten. Ebenso wird eine Fußwegverbindung angedacht und überprüft.

Ebenso soll eine großzügige Sichtverbindung zum Hindenburgpark geschaffen werden, welche als attraktive Zone oder Platz zwischen den einzelnen Gebäuden fungieren soll. Der Neubau Haus B soll im Wesentlichen im Bereich des bisherigen Gebäudes errichtet werden.

Dabei soll darauf geachtet werden, dass speziell die Obergeschosse sich nicht zu weit in Richtung Süden in den Parkraum entwickeln. Dazu ist eine Rückstaffelung der Obergeschosse vorgesehen. Grundsätzlich soll hier ebenfalls wie bei Baukörper A eine differenzierte Fassaden-



Aktuellere Pläne vom Irma-Neubauprojekt gibt es nicht, die Bebauung orientiert sich aber, wie Architekt Michael Rebolz sagte, an diesem im Juli 2015 präsentierten Modell – zumindest von den Baukörpern, der Zahl der Stockwerke und der Kubatur. Der Gemeinderat hat schließlich einen entsprechenden Grundsatzbeschluss gefasst. Details und die Fassadengestaltung können sich noch ändern.
Plan: Büro Rebolz

und Strukturgestaltung des Baukörpers, insbesondere des Erdgeschosses angestrebt werden. Der Neubau von Haus A soll über vier Geschosse (Erdgeschoss und drei Obergeschosse) und ein gestaffeltes Penthousegeschoss verfügen.

Vier Vollgeschosse

Im Untergeschoss befinden sich Tiefgarage, Fahrradraum, Haustechnik und Kellerräume. Das Tiefgaragengeschoss wird dabei unterirdisch über die jetzige Grenze etwas in den Hindenburgparkbereich reichen. Die Zufahrt erfolgt von der Hofstraße ebenerdig. Dazu muss ein Flächentausch mit der Stadt erfolgen. Je nach Nutzung und baulicher Entwicklung kann dies auch im Bereich der Außenanlagen angedacht werden (etwa für einen Biergarten).

Haus B hat ein Tiefgeschoss (Parkdeck und Kellerräume), das sich von der Hofstraße ebenerdig darstellt und in südlicher Richtung zum Park ins Gelände unterirdisch verläuft. Im Haus B sind drei Geschosse (Erdgeschoss und zwei Obergeschosse) und ein ebenfalls rückgestaffel-

tes Penthousegeschoss vorgesehen. Die städtebauliche Einbindung und architektonische Entwicklung soll in enger Abstimmung mit dem Stadtbauplan erfolgen. Das Nutzungskonzept für das Erdgeschoss soll in enger Abstimmung mit der Stadt entwickelt werden. Dazu wird beleubar und transparent von beiden Seiten, dem Projektentwickler und der Stadt Bad Dürkheim,

„Wir schaffen etwas, was einen Mehrwert für die Stadt hat.“

Walter Klumpp
Bürgermeister

nach entsprechenden Nutzern gesucht und es soll versucht werden, bis Frühjahr 2017 ein gemeinsam tragbares Konzept zu entwickeln.

Gemäß dem Gemeinderatsbeschluss, liegt der Fokus im westlichen (vorderen) Bereich des Gebäudes A, zur Luisenstraße hin, auf Nutzungen, die touristisch interessante Angebote vorsehen, gastronomische An-

gebote mit Außenbezug (Hindenburgplatz) und innerstädtisch relevantem Handel. Da der östliche hintere Bereich des Erdgeschosses wenig sichtbar ist, kann in diesem Bereich auch eine gewerbliche Nutzung geschehen, die nicht unbedingt auf eine exzellente Sichtbarkeit angewiesen ist (Arztpraxis, Gesundheitsbereich). Dies könnte und sollte sich durch eine Zonierung und Gestaltung der gebäudenahen „Plätze“ jedoch entwickeln.

In den Obergeschossen Haus A sollen gewerbliche Nutzungen (zum Beispiel Arztpraxen, Gesundheitsdienstleistungen, sonstige Büronutzungen) sowie im Besonderen eine Nutzung als gewerbliche Ferienwohnungen integriert werden. Es müssen mindestens 20 Ferienwohnungen (aktuell vorgesehen sind mehr als 20) entstehen.

In der Summe muss die gewerblich genutzte Fläche mindestens 40 Prozent der Gesamtfläche von Haus A und B betragen. Maßgebend ist die Bruttogeschossfläche. Bei den Ferienwohnungen kann sich die Kur- und Bäder GmbH vorstellen, die Wohnungen auch in Eigenregie zu übernehmen, sollte kein an-

derer Betreiber gefunden werden. Die rechtliche Prüfung dazu läuft bereits. Für jede Wohnung müssen eineinhalb Stellplätze nachgewiesen werden, für Ferienwohnungen nur ein Stellplatz. Gewerbliche Einheiten entsprechend.

Nutzungskonzept

Bürgermeister Walter Klumpp sagte: „Wir schaffen etwas, was einen Mehrwert für die Stadt hat.“ Stadtbaumeister Holger Kurz hob hervor, dass man nun das Projekt weiter planen könne, die Diskussion über die Erdgeschossnutzung aber ausklammere.

Sobald das zwischen Investor und der Stadt Bad Dürkheim abgestimmte Nutzungskonzept im Frühjahr 2017 vorliegt und erarbeitet wurde, wird die Stadt einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan in die Wege leiten. Die genaue Vorgehensweise wird auf städtebaulicher, konzeptioneller und architektonischer Ebene mit dem Stadtbauplan abgestimmt und entwickelt.

Das Nutzungskonzept für das Erdgeschoss wird in enger Abstimmung zwischen Bauherr und Stadt weitergeführt.