



Im Werden: das Herz von TURLEY

Was passiert hinter den denkmalgeschützten Mauern des Casinos? Die Herausforderungen, denen sich die MWSP bei der Sanierung des historischen Gebäudes zum Quartierszentrum stellt und stellen muss, sind anspruchsvoll. Und selbst für die Stadtentwicklungsgesellschaft mit ihrem breiten Aufgabenspektrum alles andere als „Tagesgeschäft“.



Blick auf das eingerüstete Casino. Sowohl für die Arbeiten an der Fassade, als auch für die im Innenbereich ist das Gerüst nicht wegzudenken.

Es soll das Herzstück des Quartiers werden: das Casino am Turleyplatz Nummer 7. Als offenes Gemeinschaftshaus, als das es das international renommierte Architekturbüro MVRDV aus den Niederlanden erdacht und konzipiert hat, fällt ihm in Zukunft die Rolle eines Identifikationsorts für alle zu, die auf TURLEY leben und arbeiten. Und auch, wenn der Text auf dem Baustellenschild ganz gewöhnlich klingt: Der „Umbau des historischen Casinos“ gleicht einer Operation am offenen Herzen – statt mit schwerem Gerät muss oft mit den feinsten Skalpell gearbeitet werden, um das fragile Bauwerk nicht zusätzlich zu belasten.

Allgemein gilt: Wer sich darauf einlässt, ein denkmalgeschütztes Gebäude zu revitalisieren, der ist auf böse Überraschungen im Sanierungsverlauf gefasst. Im Falle des Casinos muss man allerdings konstatieren: Mit so vielen Herausforderungen haben auch die Pessimisten nicht gerechnet. Immer wieder müssen die Arbeiten unterbrochen, Statiker zu Rate gezogen und neue Lösungen ausgearbeitet werden, bevor der Bau fortschreiten kann. Die Sanierung ist an sich schon eine anspruchsvolle Aufgabe, weil beispielsweise Teile von Geschossdecken planmäßig durchgebrochen werden, um Verbindungen zwischen den Etagen herzustellen und dem Foyer seinen

gemeinschaftsstiftenden Raum zu geben. Mit der vorgefundenen Bausubstanz ist das Casino für die Statiker und baubegleitende Architekten eine große Herausforderung.

In der 120-jährigen Geschichte des Gebäudes hat es mehrere Umbaumaßnahmen gegeben. Leider, muss man rückblickend sagen, hat man bei den wenigsten dieser Umbauten Rücksicht auf seine Statik genommen. Da fehlen Wände, die Decken tragen, da endet ein Balken mitten im Raum, statt auf einem Wandabschluss aufzuliegen. Es beginnt bereits bei den Fundamenten: Zu klein und zu schwach waren sie, um das Haus zu tragen. Also mussten sie unterfangen, stabilisiert werden – und das in kleinteiliger Handarbeit, weil sich ein Bagger in einem bestehenden Kellergeschoss nur schwerlich einsetzen lässt. So wurden Sockel nacheinander und Schaufel für Schaufel untergraben, anschließend mit Beton unterfüllt. Die alte Bodenplatte war brüchig, der sandige Boden darunter wurde nachverdichtet und anschließend eine neue, gedämmte Bodenplatte hergestellt. Nun ist das Fundament bereit für seine Aufgaben und kann beispielsweise die neuen Aufzüge zur Herstellung der Barrierefreiheit tragen.

Das Casino war das letzte Gebäude, das vom Ensemble rund um den Turleyplatz errichtet wurde. Die Qualität des Baus fällt im Vergleich zu den benachbarten Mannschaftsgebäuden deutlich ab. Nachdem die ersten Arbeiten – die Entkernung sowie die Abdichtung der Kelleraußenwände – noch ohne große Zwischenfälle von statten gingen, muss im Zuge der Rohbauarbeiten jeder Arbeitsschritt sorgsam geplant und abgewogen, der Bau gesichert, mit Statik und Denkmalschutz abgesprochen werden. Was sich in den Mauern zeigt, erstaunt an manchen Tagen selbst die Bauprofis, die schon viel gesehen haben: Die Isolationsschicht zwischen Außen- und Innenwänden war beispielsweise schlicht mit Müll verfüllt. Die Fugen aus Naturstein sind in großen Teilen nicht mehr vorhanden oder rieseln als feiner Sand einfach hinaus – im Zuge der anstehenden Fassadensanierung muss hier meterweise herausgekratzt und neu verfügt werden.

Aktuell werden im Inneren nun, ganz nach Architektenplan, alte Wände herausgebrochen und neue Wände eingezogen. Auch die Deckendurchbrüche zum Unter- und Obergeschoss werden ausgeführt – in diesem Zwischenzustand werden die Außenwände von beiden Seiten abgestützt. Der Bautrupps arbeitet sich langsam, aber stetig von unten nach oben. Als Vorarbeiten der Fassadensanierung wurden die Obeliskens, Kugeln und anderen Zierelemente bereits abgenommen und eingelagert – sie kommen später wieder zurück an ihren Platz. Nach Abschluss der Rohbauarbeiten ist dann die Sanierung und der Aufbau des Daches an der Reihe, danach kann der Innenausbau starten.



Diesen Aufwand kann man nur mit echter Leidenschaft für das Ensemble betreiben.



Das Casino zum neuen Herz von TURLEY umzubauen bleibt das Ziel. Ein Raum für Begegnung, ein Treffpunkt fürs Quartier mit Gastronomie und einem Zuhause für die Tagespflege der Johannes-Diakonie werden hier entstehen – die Qualität, die einer solcher Bau benötigt, wird aktuell hergestellt. Die Herausforderungen sind umfangreicher als erwartet – aber es war von vornherein klar, dass es eine besondere Leidenschaft für das Ensemble rund um den Turleyplatz braucht, um diese Aufgabe anzugehen. Eines ist schon heute sicher: Es gibt unzählige Anekdoten einer außergewöhnlichen Sanierung, die die MWSP zur Eröffnung des künftigen Quartierszentrum in seinem lichten Foyer erzählen wird können.



Ich glaub, ich steh im Wald: Der Sprießenwald im Erdgeschoss trägt die Schalung für die neue Stahlbetondecke.



Immer sicher. Während die alte Decke über dem Erdgeschoss Stück für Stück abgebrochen und durch eine neue Konstruktion ersetzt wird, muss die Fassade abgestützt werden.



Noch steht die Betondecke über dem Lagerkeller. Bald wird auch sie abgebrochen, denn an dieser Stelle entsteht das Patio – eine Art Innenhof für die Johannes-Diakonie.

Wurzeln schlagen auf TURLEY

Es ist der letzte Schliff beim Ausbau neuer Straßen und das i-Tüpfelchen für die Quartiersgestaltung: Im 1. Bauabschnitt auf TURLEY sind die Arbeiten zur Begrünung des öffentlichen Raumes in vollem Gang.

Die rundblättrige Glockenblume, der Gewöhnliche Reierschnabel, das Kleine Habichtskraut oder die Moschus-Malve: Schon in den Namen der Blumen und Pflanzen, die auf TURLEY wachsen sollen, liegt Poesie. In der Fritz-Salm-Straße, der Eva-Hermann-Straße, der Pappelallee und im nördlichen Teil der Marianne-Cohn-Straße laufen die Pflanzarbeiten, die auch den Abschluss des Straßenendausbaus markieren.

Ein buntes Bild für die Straßen

Beginnend bei den Bäumen, hat sich die MWSP für unterschiedliche Arten entschieden: Neben Kirsch- und Seidenbäume in der Marianne-Cohn-Straße, mischen sich in der Eva-Hermann-Straße die Blumenesche, großlaubige Mehlbeere, Magnolien und Frühlingskirsche. In der Fritz-Salm-Straße werden Blumeneschen und Schwedische Mehlbeeren gepflanzt, die auf den kleineren Baumscheiben gut gedeihen. Als sogenannte Klimabäume kommen alle ausgewählten

Arten mit hohen Temperaturen und Trockenheit gut zurecht und sind damit robust genug für die klimatischen Veränderungen, mit denen wir in Mannheim rechnen müssen.

Kleine Oasen der Artenvielfalt

Die Vielfalt setzt sich fort in der Kombination von ökologisch wertvollen Staudenbeeten, Blühwiesen und anderen blühenden Sträuchern. Gerade Stauden bieten auch kleinsten Lebewesen wertvollen Lebensraum – und durch die Struktur ihrer Gräser und getrockneten Blütenstände das ganze Jahr ein attraktives Bild. Auch die geplante Blumenwiese in der Eva-Hermann-Straße sowie der Magerrasen in der Marianne-Cohn-Straße, die im Frühjahr ausgesät werden, ermöglichen eine hohe Biodiversität und bieten zahlreichen Insekten Heimat.

Straßenzüge wie gemalt

Es wird noch ein bisschen Zeit vergehen, bis alle Pflanzen angewachsen sind und das Straßenbild aussieht, wie es im landschaftsplanerischen Konzept angedacht ist. Dann aber wird es in der Fritz-Salm-Straße in Blau, Purpur-Rosa, Cremeweiß und Zinkgelb blühen. Kräftiges Orange, Rot, Violett und Pink werden in der Eva-Hermann-Straße die vorherrschenden Blühfarben sein. Das Pflanzkonzept ist so angelegt, dass es über die gesamte Vegetationszeit von April bis Oktober heißt: Irgendwas blüht immer. 45 neue Bäume, zahlreiche Staudenbeete, naturnahe Wildblumen und Gräser – auf TURLEY können sie nun Wurzeln schlagen. In nicht allzu ferner Zukunft sieht es auf den Baumscheiben und in den Beeten dann genauso schön aus, wie Wiesenschwingel, Gewöhnliche Hainsimse oder Bergsandglöckchen klingen.



Dies & das

Schon jetzt ein Evergreen

Dass an der Ecke Fritz-Salm- und Marianne-Cohn-Straße ein besonderes Wohn- und Geschäftshaus steht, ist nun auch offiziell anerkannt: Das von motorlab Architekten entworfene und umgesetzte Gebäude EVERGREEN erhielt eine Hugo-Häring-Auszeichnung des Landesverbandes vom Bund Deutscher Architekten und geht ins Rennen um den Landespreis. Mit der Mischung aus urbanem Wohnen und Arbeiten und dem nachhaltigen Energiekonzept ist der Holzhybridbau beispielhaft. Das gab auch von der Architektenkammer Baden-Württemberg eine Auszeichnung für Beispielhaftes Bauen.



Richtfest auf Baufeld V

Zum Abschluss der ersten Rohbauphase konnte Fortoon auf Baufeld V das erste Richtfest auf TURLEY feiern. Im August schwebte der Richtkranz über dem Dach an der Heinrich-Wittkamp-Straße. Mittlerweile hat das Gebäude schon seine rote Klinkerfassade, bis zum Frühjahr 2022 soll auch der zweite Bau stehen. Insgesamt schafft Fortoon auf Baufeld V Raum für acht Gewerbeflächen im Erdgeschoss und 71 neue 2- bis 5-Zimmer-Wohnungen, die das Mietangebot auf TURLEY wertvoll ergänzen. Alle Gebäude, die auf Baufeld IV und V entstehen, entsprechen dem KfW 55 Standard.







Beispiel Blumenwiese im 2. Jahr nach Ansaat (Foto: Rieger-Hofmann)


Zahlen & Daten

12,6 Hektar 
beträgt die Gesamtfläche von TURLEY.

817 Wohneinheiten 
werden auf TURLEY realisiert,
davon 43% Eigentum und 57% Miete.

2,7 Hektar Grün 
bieten der Turleyplatz mit seinen alten
Kastanien und zukünftig der Pocket Park. Das
entspricht knapp einem Fünftel der Fläche.

1.700 Menschen 
werden auf TURLEY leben. 800 Bewohner
haben dort bereits ihr neues Zuhause
gefunden.

3 KITAS 
werden auf TURLEY errichtet,
1 davon ist bereits in Betrieb.

650 Arbeitsplätze 
werden auf TURLEY entstehen.
Rund 250 sind bereits realisiert.

Das Team für TURLEY

Nicht nur TURLEY entwickelt sich weiter, sondern auch die MWSP.



Kea Vehnekamp leitet als
Nachfolge von Ines Reiter das
Projekt TURLEY, koordiniert
die großen Straßenbaumaß-
nahmen und den Freiraum. Zu-
dem behält sie die Bauarbeiten
der einzelnen Investoren im
Blick.



Karolina Fahnenbruck hat die
Projektleitung für den Hoch-
bau des Casinos und koordi-
niert dessen Umbau zum Quar-
tierszentrum.



Kristina Schwarz ist für die
Unternehmenskommunikation
– und damit auch für den Aus-
tausch mit Ihnen, den Anwoh-
ner*innen, sowie der Presse –
verantwortlich.

Splittmulch-to-grow

Auf den ersten Blick wirkt es wie Schotter, in Wirklichkeit ist es der perfekte Untergrund für hochwertige Beete: Der Belag aus Splittmulch erlaubt ökologisch wertvollen Stauden, besser zu gedeihen. Anders als bei Schottergärten wird keine unterirdische Folie verwendet, sodass sich die Pflanzen gut auf der Fläche ausbreiten können. Und anders als Rindenmulch gibt der Splitt keine zusätzlichen Nährstoffe an den Boden ab, denn gerade Stauden, die mit Hitze und Trockenheit gut zurechtkommen, brauchen einen mageren Boden. Deshalb verwenden wir besagten Splittmulch, der anfangs das Bild noch dominieren mag – aber nach zwei, drei Jahren dank dicht gewachsener Pflanzen kaum mehr zu sehen sein wird.

Mach's gut, alter Baum

Eine etwa 100 Jahre alte Rosskastanie auf dem Turleyplatz konnte nicht mehr gerettet werden. Der Baum war mit dem holzerstörenden Baupilz „Ochsenzunge“ befallen. Trotz baumpflegerischer Maßnahmen konnte die Fäulnis nicht aufgehalten werden, sodass die Bruchsicherheit nicht mehr gegeben war. Im Zuge der Umgestaltung des Turleyplatzes soll an gleicher Stelle eine neue Rosskastanie gepflanzt werden.



Homerun ist fertig

Im Sommer feierten die Deutschen Wohnwerte mit der Einweihung des Spielplatzes HOMEPLATE, der an ein Baseball-Spielfeld erinnert, die Fertigstellung des Quartiers HOMERUN. In den vier Bauabschnitten entstanden hier 202 Wohneinheiten mit einer Wohnfläche von insgesamt 21.309 Quadratmetern. Alle Wohneinheiten sind vermarktet und nahezu bezogen. Übrigens: Auch HOMERUN wurde von der Architektenkammer Baden-Württemberg 2017 für Beispielhaftes Bauen ausgezeichnet.



Denkmalgeschützte Gebäude in der Turleystraße

Wie bereits mehrfach kommuniziert, befinden wir uns in einer komplexen juristischen Auseinandersetzung mit der Projektentwicklerin der alten Gebäude in der Turleystraße. Wir bedauern diesen Zustand außerordentlich, können den Prozess aber leider nicht beschleunigen. Auch wir hoffen auf eine rasche Klärung der Verhältnisse, damit die denkmalgeschützte Reithalle, aber auch die anderen Baustellen der Tom Bock Group gesichert werden und ihren geplanten Beitrag zu dem hochwertigen urbanen Quartier leisten können, wie es für TURLEY vorgesehen ist.



Alt und neu, historisch und modern: Das Ensemble der Familie Wipfler ist über den charakteristischen Farbton des roten Sandsteins optisch als Einheit erkennbar.

Auf Familie gebaut



Wer von der Grenadierstraße in die Fritz-Salm-Straße einbiegt, kommt an einem neuen Ensemble vorbei: Das denkmalgeschützte Eckgebäude wird durch drei Neubauten ergänzt, die sich mit ihrer rotbraunen Fassade ins Bild fügen und es durch moderne Elemente erweitern. Bauherr ist die Verlegerfamilie Wipfler, die neben außergewöhnlichen Bildbänden und Kalendern auch für besondere Bauprojekte verantwortlich zeichnet.

Wohnungen, Büroräume, eine Galerie für Fotografie und eine Kindertagesstätte sind in der Fritz-Salm-Straße 1-3 entstanden. Zum ersten Mal haben Sebastian Wipfler und sein Vater Bernhard hier ein ganzes Ensemble realisiert. „Es war von Anfang an klar, dass sich ein harmonisches Gesamtbild ergeben soll“, erinnert sich Sebastian Wipfler. „Deshalb haben wir verschiedene Elemente aus den historischen Bauten wiederaufgegriffen.“ Die Neubauten sind beispielsweise durch einen Sockel aus Neckartaler Sandstein verbunden, der auf TURLEY bereits vor 120 Jahren verbaut wurde, ihre durchgefärbte Fassadenputz spiegelt die Sandsteinfassade der umliegenden Bestandsgebäude wider.

Verleger mit städtebaulichem Anspruch

Dass die Familie Wipfler ein Händchen für architektonisch herausragende Projekte hat, zeigt sich in ihrer Bauherren-Historie: In 67

haben sie ihren Verlagssitz, in der Langen Rötterstraße ein Stadthaus neu gebaut. Beide Gebäude machen attraktives Wohnen, Arbeiten und Kinderbetreuung unter einem Dach möglich und wurden unter anderem von der Architektenkammer Baden-Württemberg mit dem Preis für „Beispielhaftes Bauen“ ausgezeichnet. Auch auf TURLEY soll neben der anspruchsvollen Architektur Max Dudlers das Nutzungskonzept im Vordergrund stehen und einen Mehrwert für das ganze Viertel schaffen. Der – ebenfalls mit markantem Sandstein gepflasterte – Platz zwischen den einzelnen Gebäuden soll als Treffpunkt dienen, der Mix von Wohnen, Arbeiten und Kinderbetreuung das Ensemble auch tagsüber beleben.

Neues Projekt am Ende der Straße

Während in der Fritz-Salm-Straße 1-3 die letzten Arbeiten laufen, plant Sebastian Wipfler mit dem Schweizer Architekturbüro Atelier 5 ein weiteres Projekt in der Fritz-Salm-Straße 18: Ein Gebäude mit 100% geförderten, also preisgünstigen Mietwohnungen und einer weiteren Kita für rund 90 Kinder. „Wir wollen Orte schaffen, die positiv in das gesamte Quartier strahlen und auch Familien mit geringem Einkommen das Wohnen auf TURLEY ermöglichen“, erklärt Wipfler sein Ziel. Für die Bewohner*innen sind Gemeinschaftsflächen geplant, auf denen Gästezimmer, eine Gemeinschaftsküche sowie eine kleine Bibliothek entstehen sollen. Mit ihren Bauprojekten versuchen die Wipflers zu beweisen, dass sich anspruchsvolle Architektur und gemeinwohlorientierte Nutzungskonzepte nicht ausschließen.

Parken unter dem Turleyplatz

TURLEY wartet auf die Tiefgarage für die notwendigen Stellplätze der Bebauung rund um den Turleyplatz. Leider führt die derzeitige Situation auf dem Baustoffmarkt und die Baupreisentwicklung zu größeren Schwierigkeiten und Verzögerungen, weshalb die Bautätigkeiten nicht wie geplant gestartet sind. Unter den aktuellen Voraussetzungen ist es nicht möglich, Stellplätze zu vernünftigen Preisen herzustellen. Hier bemühen wir uns mit den Beteiligten, gute Lösungen für die späteren Nutzer*innen zu finden. Eine Tiefgarage, deren Stellplätze sich niemand mehr leisten kann, ist in niemandes Interesse. In diesem Sinne bitten wir weiterhin um Ihre Geduld.

Neue Straßen im Ausbau

Wieder geht es ein gehöriges Stück weiter auf TURLEY: Bei der Heinrich-Wittkamp-Straße beginnen nun die Bauarbeiten. Rund um das Baufeld V werden bis Herbst 2022 der finale Straßenbelag aufgetragen, Parkbuchten und Baumscheiben hergestellt. Die Ampelanlage zur B38 wird in diesem Zug installiert, sodass eine direkte Ein- und Ausfahrt von der Heinrich-Wittkamp-Straße auf die Friedrich-Ebert-Straße möglich wird. Auch der kurze Stich der Marianne-Cohn-Straße zwischen den beiden Wohnprojekten 13haFreiheit und SWK soll bis Herbst 2022 fertig gestellt werden.

Die Straßenabschnitte rund um Baufeld IV werden aufgrund der dortigen Rohbauarbeiten zunächst im Zwischenausbau hergestellt. Der jetzige Fußweg in der Marianne-Cohn-Straße zwischen den Bauzäunen wird dann auch geschlossen werden. Die Andienung der Baustellen erfolgt nach wie vor über den Kreisverkehr des Exerzierplatzes.

Merry X-Mas and a Happy New Year

Nachdem die Weihnachts-WohnBar coronabedingt nicht stattfindet, wünscht das Team der MWSP Ihnen auf diesem Wege ein schönes Weihnachtsfest und nur das Beste für das neue Jahr 2022. Auch wir hoffen auf ein Ende der Pandemie, auf dass wir uns wieder auf TURLEY treffen und persönlich austauschen können. Achten Sie gut auf sich!