

Koblenz | Ellinger Höhe | Projektbezogener Gestaltungsbeirat

Präsentation für Stadt Koblenz, Ausschuss für Stadtentwicklung und Mobilität, 18.12.2025



Koblenz

Ellinger Höhe | Quartier Festungspark
- Fritsch

Zielsetzung:

**Ganzheitliche, nachhaltige
Stadtquartiersentwicklung**

**Entwicklung und Umsetzung
eines zukunftsorientierten,
flexiblen Konzeptes**



1. Vorzeigeprojekt für die Stadt Koblenz und BPD (lebenswert, modern und zukunftsweisend)
2. Markante Punkte, Highlights, POI prägen das Quartier (und sind prägnantes Zeichen auch für den Stadtteil und für die Stadt Koblenz)
3. Planen und Bauen „aus Nutzersicht“ und „für Nutzer“ (und „nicht für Architekten“), abwechslungsreiche Architektur und Gestaltungen
4. Lebendige Räume, abwechslungsreich, keine Retorte
5. Belebter öffentlicher Raum (z.B. Shared Spaces)
6. Aufenthaltsqualität auf Platz- und Grünflächen, gestaltete Straßenräume (mit Bäumen, Pflasterflächen, Farben u.s.w.)
7. Das Quartier funktioniert autark in sich, ist attraktiv für das bestehende Umfeld und wird angenommen (Themen: Gentrifizierung, Versorgung / Mischung / Angebot „vor Ort“)

GEBIET

Wir schaffen nachhaltige und attraktive Lebensräume

IMPACT-BEREICHE

1. Positive Auswirkungen auf die lokale Gemeinschaft
2. Intelligente und nachhaltige Mobilität
3. Biodiversität und Ökosysteme
4. Risiken und Chancen des Klimawandels

GEBÄUDE

Wir entwickeln nachhaltigen und bezahlbaren Wohnraum

IMPACT-BEREICHE

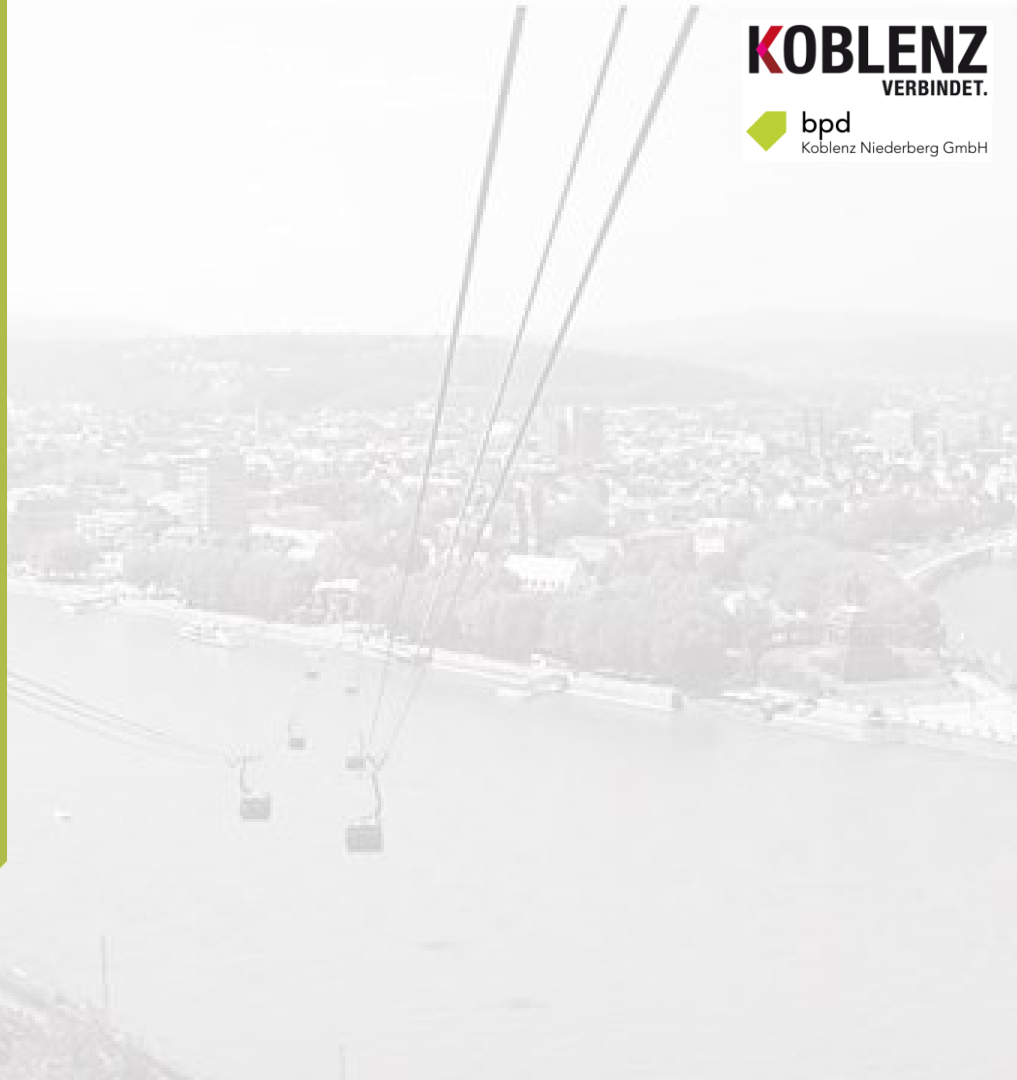
1. Kundenzufriedenheit
2. Energienutzung
3. Zirkularität
4. Bezahlbarer Wohnraum



Koblenz

Ellinger Höhe | Quartier Festungspark
- Fritsch

Basis und Grundlagen



> Auszug Stb Durchf-Vertrag U-Nr. 850-2025

- (3) Die fachliche Begleitung zur Sicherstellung der städtebaulichen Qualitäten primär in Bezug auf die bauliche Grundstücksnutzung erfolgt durch einen zu gründenden projektbezogenen bzw. gebietsbezogenen Planungs- und Gestaltungsbeirat. Dieser wird eine beratende Funktion haben und aus drei Personen gebildet, je 1x Stadt (Amtsleitung 61), 1x Vorhabenträgerin, 1x Dritte. Die dritte Person wird von der Vorhabenträgerin vorgeschlagen und im Einvernehmen mit dem Ausschuss für Stadtentwicklung und Mobilität des Rates der Stadt Koblenz (ASM) berufen. Die Konstitution des gebietsbezogenen Planungs- und Gestaltungsbeirates erfolgt nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 293 und Beschluss im ASM über das dritte Mitglied. Die Sitzungen des Beirates erfolgen bedarfsgerecht und werden unter Federführung und auf Kosten der Vorhabenträgerin organisiert und durchgeführt. Aufgaben und Zielsetzungen sind, die Sicherstellung der angestrebten städtebaulichen Qualitäten zu konkretisieren sowie bei Bedarf zu aktualisieren, den gesamten Planungs- und Realisierungsprozess beratend zu begleiten und Bauanträge in Bezug auf die Einhaltung der Vorgaben vorgenannter Qualitätsansprüche zu prüfen. Der gebietsbezogene Planungs- und Gestaltungsbeirat soll ein Gestaltungshandbuch für das Quartierhandbuch verabschieden, welches Gestaltungsempfehlungen für die Planung und Realisierung der Baumaßnahmen definiert. Im Falle der Weitergabe von Anteilen des Plangebietes sind die Gestaltungsempfehlungen durch die Vorhabenträgerin weiterzureichen.



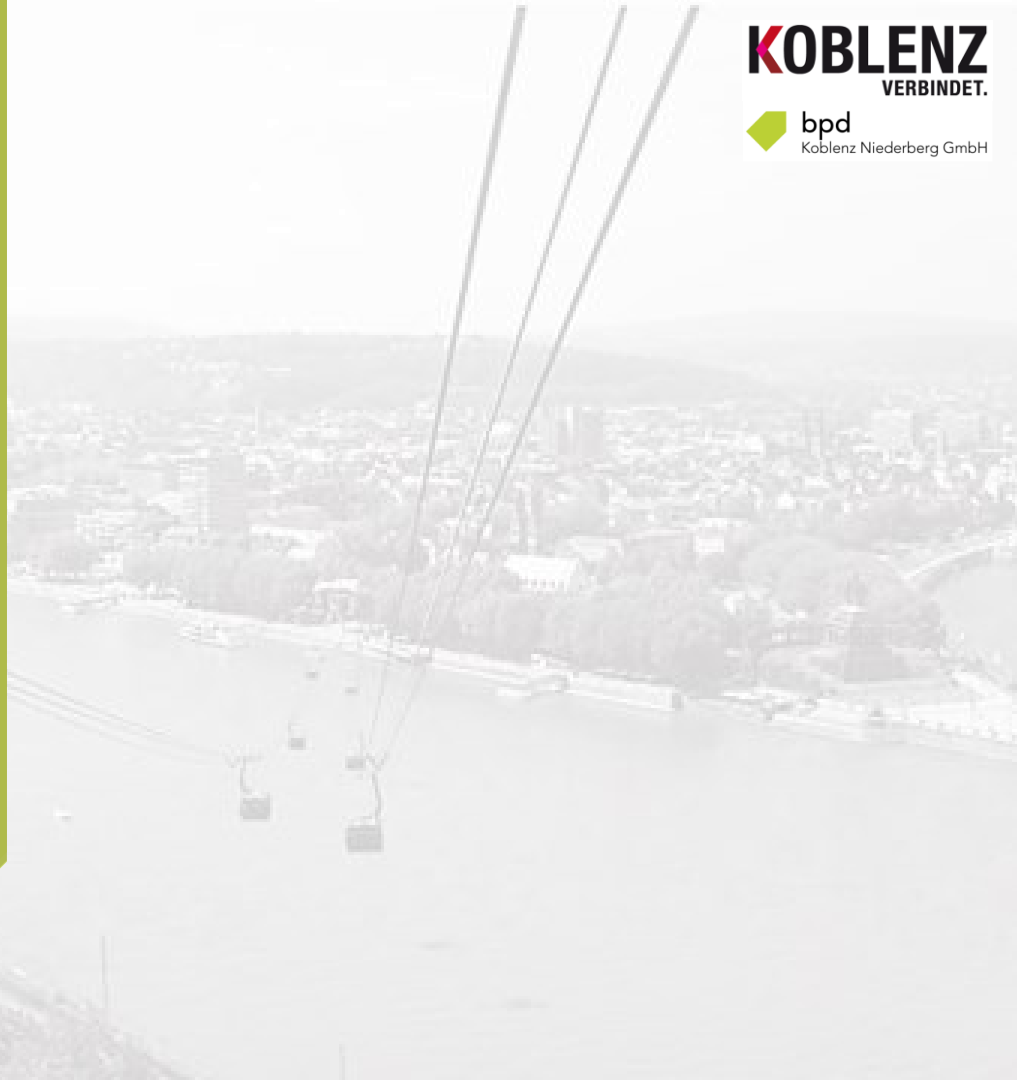
> Auszug Stb Durchf-Vertrag U-Nr. 850-2025

- (2) Durch den städtischen Gestaltungsbeirat erfolgt die fachliche Beratung zur Sicherstellung der Qualitätsanforderungen für die Planung des öffentlichen Freiraums im Bereich des Stadtplatzes bzw. der urbanen Achse und der zentralen öffentlichen Grünanlage. Hierzu werden die Vorhabenträgerin und die Stadt mit dem städtischen Gestaltungsbeirat einen Workshop durchführen. Dieser wird auf Basis der vorausgehenden Partizipation, der Beteiligungen von Kindern und Jugendlichen sowie Bürgern im Planungsverlauf (siehe Absatz 4) erfolgen.

Koblenz

Ellinger Höhe | Quartier Festungspark
- Fritsch

Teilnehmer
Gestaltungsbeirat Projekt





Sebastian Althoff

seit 2015 Mitarbeiter der Stadtverwaltung Koblenz, Amt 61 – Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung

seit Oktober 2024

Leiter des Amtes für Stadtentwicklung und Bauordnung

August 2018 – Oktober 2024

Leiter des Sachgebietes Bebauungsplanung

April 2015 – August 2018

Technischer Sachbearbeiter Bebauungsplanung

September 2010

Diplom-Ingenieur der Raum- und Umweltplanung

Teilnehmer Gestaltungsbeirat Projekt

Innovationsmanagement Gebietsentwicklung



Tobias Pommerening | Projektentwicklung
BPD Immobilienentwicklung GmbH

Zentrale
Solmsstr. 18 | 60486 Frankfurt am Main

T: +49 261 89969320
M: +49 160 2239131
E: t.pommerening@bpd-de.de



Präsentation für Stadt Koblenz, Ausschuss für Stadtentwicklung und
Mobilität, 04.11.2025



Innovationsmanagement Tobias Pommerening – Auszug meiner beruflichen Stationen

Region Mitte



Heppenheim, acapella
75 WE



Bensheim, Riva + Vita
375 WE



Bensheim, Urbens
125 WE

5

Innovationsmanagement Tobias Pommerening – Auszug meiner beruflichen Stationen



Würzburg, Hubland



Innovationsmanagement Tobias Pommerening – Auszug meiner beruflichen Stationen



Mannheim, Taylor Barracks



Person | Unternehmen

Forschungs- und Informations-Gesellschaft für Fach- und Rechtsfragen der Raum- und Umweltplanung mbH



(gegr. 1988) 6 Geschäftsfelder | 5 Standorte | ca. 50 Mitarbeiter

- Stadt- & Regionalentwicklung
- Projektsteuerung & Vergabe
- Bauleitplanung & Umweltschutz
- Immobilien & Invest
- Räumliche Forschung
- Urbane Kommunikation



Dipl.-Ing. Andreas Jacob
Geschäftsführender Gesellschafter FIRU mbH

Mitgliedschaften: SRL | DASL | DV | AKRLP | ARL | BKE | ZRW | SIAK | BVMW | UKOM | Fürstenberg-Forum ...

SRL
VEREINIGUNG
FÜR STADT-,
REGIONAL- UND
LANDESPLANUNG

DASL
Deutsche
Akademie für
Städtebau und
Landesplanung e. V.

Schwetzingen Höfe (ca. 9 ha) | Gestaltqualität



INHALT. /

Grußwort – Oberbürgermeister Dr. René Pöhl	8
Grußwort – Andreas Epple und Dr. Thomas Grimm	10
Mitglieder des Gemeinderats	12
Organisationsstruktur Schwetzingen Höfe	14

01. / EIN NEUES QUARTIER ENTSTEHT

Schwetzingen: ein besonderer Ort mit Geschichte	18
Plauder-Areal: von der Emailletank-Produktion zum neuen Quartier	20
Projektentwicklung im Dialog mit allen Beteiligten	26
Wolfgang Rihle: Über die Methodik einer ungewöhnlichen Projektentwicklung	32
Schwetzingen Höfe: Urban – Kreativ – Nachhaltig	34
Ein Zuhause für alle Generationen	36

02. / STÄDTEBAU UND ARCHITEKTUR

Masterplan	40
Städtebauliches Konzept	
Masterplan	42
Umsetzung und Fortschreibung – 1. Bauabschnitt	52
Freianlagenkonzept	
Grundzüge und Leitideen	56
Freianlagenplanung – 1. Bauabschnitt	58
Gestaltungsleitfaden	
Leitlinien der Gestaltung: Vielfalt und Einheit	60
Umsetzung und Weiterentwicklung – 1. Bauabschnitt	68
Bilger Fellmeth: Haus I, II, III und V	70
Kuehn Malvezzi: Haus IV	82
Florian Krieger: Haus VI und VII	86

03. / ENERGIEKONZEPT, KLIMASCHUTZ, RECYCLING

Energiekonzept	92
Klimaschutz / Umweltschutz	98
Recycling und Ressourcenschonung	100

04. / ERSCHLIESSUNG, VERKEHR, MOBILITÄT

Äußere Anbindung	
Straßenverkehr – Herausforderung	104
Fußgänger- und Radwegenetz	106
ÖPNV	107
Innere Erschließung des Quartiers	
Erschließungssystem – Öffentliche Verkehrsflächen	108
Ruhender Verkehr – Parkraumkonzept	109
Müllkonzeption und Paketstationen	110
Alternative Mobilitätsangebote – Mobility Hubs	111

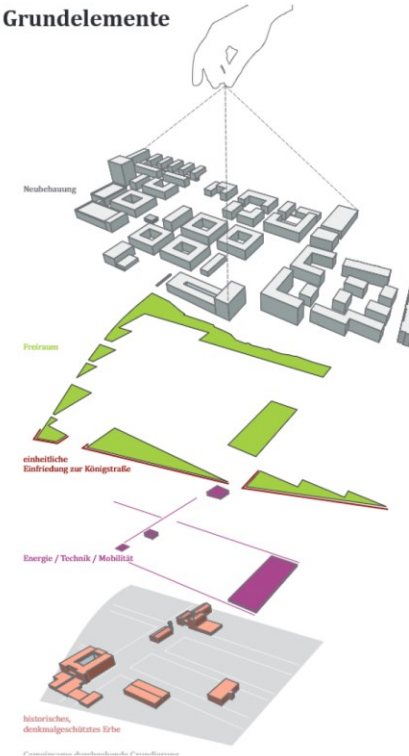
05. / KUNSTINSPIRIERTE QUARTIERSENTWICKLUNG

Kunst und Kreativität in den Schwetzingen Höfen – Ort der Inspiration	114
Wecker	116
Periskop	118
Lobby und Vorplatz	120
Die neue Kunstmitte	122
Meilensteine	124
Impressum	126

Pfaff-Areal (ca. 17 ha) | Kaiserslautern | Gestaltqualität



Grundelemente



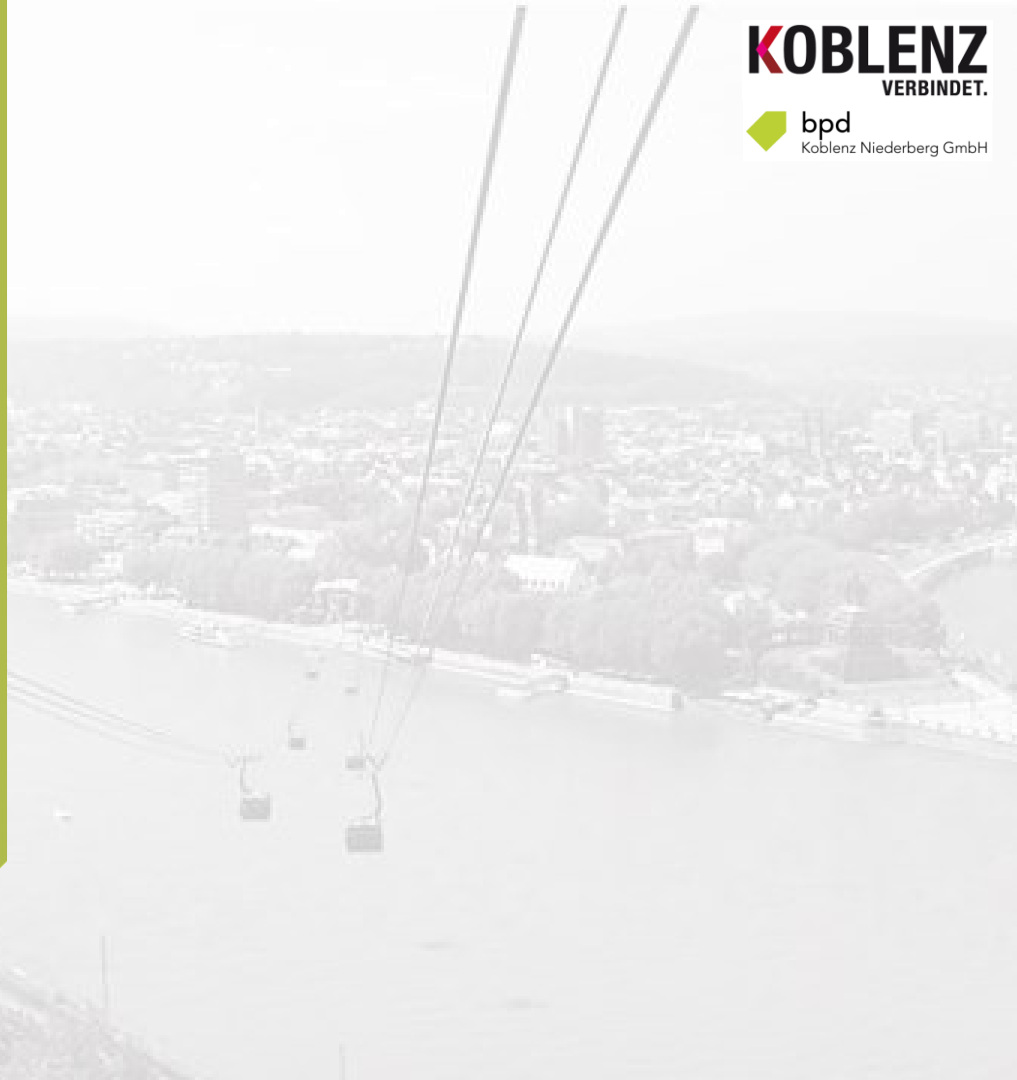
...und Gestaltbausteine



Koblenz

Ellinger Höhe | Quartier Festungspark
- Fritsch

Aufgaben und Meilensteine
Gestaltungsbeirat Projekt



Projektspezifischer Gestaltungsbeirat | – seine nächsten Aufgaben



Konstituierende
Sitzung

Gestaltungs-
handbuch



Evaluierung

praxisnah

flexibel

zukunfts-
orientiert

Workshop



bedarfsgerecht

Koblenz

Ellinger Höhe | Quartier Festungspark
- Fritsch

Vielen Dank!