

## Stadt Heidelberg

Federführung:  
Dezernat II, Stadtplanungsamt

Beteiligung:

Betreff:

**Zustimmung zu der Auslobung eines  
Architektenwettbewerbs durch die Firma  
STRABAG für die Baufelder MK 2 und MK 3  
an der Kurfürsten-Anlage**

# Beschlussvorlage

### Beschlusslauf

Die Beratungsergebnisse der einzelnen Gremien beginnen ab der Seite 2.2 ff.  
Letzte Aktualisierung: 21. Dezember 2009

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Zustimmung zur Beschlussempfehlung:	Handzeichen:
Bezirksbeirat Weststadt/Südstadt	18.11.2009	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	
Bauausschuss	01.12.2009	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	
Gemeinderat	17.12.2009	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	

**Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

*Der Bezirksbeirat Weststadt/Südstadt und der Bauausschuss nehmen die Auslobung des Architektenwettbewerbs zur Kenntnis und empfehlen folgenden Beschluss des Gemeinderates:*

- *Die Auslobung Stand 02.11.2009 soll als Grundlage für den Architektenwettbewerb Baufelder MK 2 / MK 3 Kurfürsten-Anlage herangezogen werden.*

**Anlagen zur Drucksache:**

Nummer:	Bezeichnung
A 01	Auslobung

## Sitzung des Bezirksbeirates Weststadt/Südstadt vom 18.11.2009

Ergebnis der öffentlichen Sitzung des Bezirksbeirates Weststadt-Südstadt am 18.11.2009

### 1.1 Zustimmung zu der Auslobung eines Architektenwettbewerbs durch die Firma STRABAG für die Baufelder MK 2 und MK 3 an der Kurfürsten-Anlage Beschlussvorlage 0363/2009/BV

Die oben genannte Beschlussvorlage wurde mit der Einladung zur heutigen Sitzung übersandt.

Herr Rees vom Stadtplanungsamt erläutert die Beschlussvorlage.

Auf Wunsch des Bezirksbeirates erfolgt eine Sitzungsunterbrechung von 18:35 Uhr bis 18:58 Uhr, um Vertretern der Bürgerinitiative (BI) „Lebendige Bahnhofstraße“ die Möglichkeit zur Äußerung zu geben. Zu Wort melden sich Herr Wolfgang Gallfuß und Frau Stadträtin Hilde Stolz, hier als Mitglied der BI.

Herr Gallfuß geht auf die Inhalte eines Flugblattes der BI ein, die im Verlauf der Diskussion von den Mitgliedern des Bezirksbeirates mit geringen Modifizierungen unterstützt werden.

Danach melden sich zu Wort: Bezirksbeirat Schön, Bezirksbeirat Schweighöfer, Bezirksbeirätin Niroomand, Bezirksbeirätin Glitscher, Bezirksbeirat Wagner, Bezirksbeirat Waltner, Bezirksbeirat Haendly, Bezirksbeirat Weishuhn, Bezirksbeirätin Füller, Stadträtin Stolz, Bezirksbeirat Mattes, Bezirksbeirat Dr. Keyl.

- Der Zugang zur Straßenbahnhaltestelle muss verkehrssicher sein – Abstand zwischen den neuen Gebäuden.
- Parkraumbewirtschaftung – Verhältnis frei verfügbare und andere Stellplätze.
- Wegen der „Scharnierfunktion“ sollte der Bezirksbeirat Bergheim beteiligt werden. Hierzu erklärt Herr Rees, dass die städtebaulichen Ziele des Bebauungsplans bzw. des städtebaulichen Konzepts in der Auslobung aufgenommen wurden, die Vorgaben aber nicht neu interpretiert oder verändert werden und somit nach wie vor der Bebauungsplan maßgebend ist. Der Bezirksbeirat Bergheim könnte bei einer Vorstellung der Wettbewerbsergebnisse beteiligt werden.
- Die Ansiedlung einer Kindertagesstätte im Gebäude MK3 sollte nochmals überlegt werden (mehrere größere Geschäfte, Verkehrssituation).
- Die vorgetragene Punkte der BI sollen übernommen werden. Nachdem auch sachverständige Berater eingeladen werden können, wird vorgeschlagen, ein Mitglied des Bezirksbeirates sowie eine/n Vertreter/in der BI im Preisgericht aufzunehmen. Den Mitgliedern wird erläutert, dass dies allerdings bedeutet, dass jeweils ein Stadtrat/eine Stadträtin auf ihren Platz verzichten müssten. Herr Rees weist weiter darauf hin, dass der Wettbewerb von einem Privatunternehmen ausgelobt wird und die Frage, ob die genannten Teilnehmer als Sachverständige benannt werden können, an die Regularien des Wettbewerbsrechtes geknüpft sind. Daher muss zum einen der Auslober zustimmen und zum anderen dieser Punkt mit dem Vertreter der Architektenkammer Baden-Württemberg geklärt werden.

Herr Rees beantwortet die Fragen des Bezirksbeirates.

Die Mitglieder des Bezirksbeirates stellen den **Antrag**

...die von der BI vorgetragenen und modifizierten Punkte als Ergänzung des Beschlussvorschlags aufzunehmen.

Abstimmungsergebnis: mehrheitlich angenommen

Aus der Mitte des Bezirksbeirates wird beantragt, den heute nicht anwesenden Bezirksbeirat Dr. Achen sowie eine/n noch zu benennende/n Vertreter/in der BI als weitere sachverständige Berater für das Preisgericht einzuladen. Sollte Bezirksbeirat Dr. Matthias Achen verhindert sein, wird Bezirksbeirat Dr. Eberhard Keyl ihn vertreten. Des Weiteren wird Herr Dr. Achen als Vertreter des Bezirksbeirates Weststadt-Südstadt in die Sitzung des Bauausschusses entsandt. Im Falle seiner Verhinderung wird Herr Dr. Keyl entsandt.

### **Neue Beschlussempfehlung des Bezirksbeirates Weststadt-Südstadt:**

*Der Bezirksbeirat Weststadt-Südstadt nimmt die Auslobung des Architektenwettbewerbs zur Kenntnis und empfiehlt folgenden Beschluss des Gemeinderates:*

- *Die Auslobung Stand 02.11.2009 soll als Grundlage für den Architektenwettbewerb Baufelder MK2/MK3 Kurfürsten-Anlage **mit folgenden Ergänzungen** herangezogen werden:*
  - 1. Bevor der Architektenwettbewerb ausgelobt und die weitere Bebauung realisiert wird, müssen die ungelösten Zielkonflikte zwischen der erheblichen Nutzungs- und Raumerweiterung einerseits und der dadurch entstehenden problematischen Verkehrsbelastung (fließender und ruhender Verkehr) im und am Rande des Planungsgebiets andererseits gelöst werden. Die Tiefgaragen sollen nur von der Kurfürsten-Anlage aus befahrbar sein (Zu- und Abfahrten), um die Bahnhofstraße weitgehend von zusätzlichem Verkehr durch die neue Bebauung zu entlasten. Die Kurfürsten-Anlage muss entsprechend neu gestaltet werden (Abfahrts-/Zufahrtsspuren).***
  - 2. Der Architektenwettbewerb muss sich an den übergeordneten städtebaulichen Zielen des Bebauungsplans orientieren und nicht ausschließlich am (noch unbekanntem) Raumkonzept des Planungsgebiets.***
  - 3. Die Baulinie der neuen Gebäude soll „Sprünge“ zulassen, damit ein aufgelockertes städtebauliches Bild entsteht und die Erscheinungsform sich der Weststadtbebauung anpasst. Die Baublöcke innerhalb MK2 bzw. MK3 werden jeweils in mindestens zwei voneinander getrennten Baukörpern errichtet (entsprechend der L-Riegel im Siegerentwurf).***
  - 4. Die Fassadengestaltung soll kleinteilig sein; Begrünung der Fassaden und der Dächer und anderer konstruktiver Lärmschutz sollen zwingender Bestandteil des Architektenwettbewerbs werden. Die zur Fassadengestaltung in der Bahnhofstraße verwendeten sichtbaren Baustoffe sollen sich an den Baumaterialien der vorhandenen südlichen Straßenseite orientieren.***

**5. Die Ecken der Gebäude sollen abgerundet und architektonisch betont werden, so wie es auch bei vielen Eckpunkten in der Bahnhofstraße bereits der Fall ist. An der nördlichen Bahnhofstraßenseite sollen Arkaden vorgesehen werden. Die Fassaden der Innenhöfe sind durch Wahl der Baustoffe oder konstruktiv so zu gestalten, dass die Lärmentwicklung begrenzt ist.**

**6. Die absoluten Gebäudehöhen, inklusiv der technischen Aufbauten, sollen die absoluten Bauhöhen der südlichen Bahnhofstraße nicht überschreiten. Die Lüftungsanlagen sollen auf der Seite der Kurfürsten-Anlage angebracht werden. Die Einbindung der Gebäude (Höhe, Dachlandschaft) in die besondere Lage Heidelbergs (auch Blick vom Gaisberg aus) muss berücksichtigt werden.**

**7. Die neuen Gebäude müssen barrierefrei gebaut werden.**

**8. Der Anteil der kostengünstigen Wohnungen muss erhöht werden.**

**9. In die Jury soll ein Mitglied aus dem Bezirksbeirat und eines von der Bürgerinitiative eingeladen werden.**

gezeichnet  
Hans Joachim Schmidt  
Vorsitzender

**Ergebnis:** beschlossen mit Ergänzung  
Ja 14 Nein 0 Enthaltung 1

## Sitzung des Bauausschusses vom 01.12.2009

Ergebnis der öffentlichen Sitzung des Bauausschusses vom 01.12.2009

### 5.1 **Zustimmung zu der Auslobung eines Architektenwettbewerbs durch die Firma STRABAG für die Baufelder MK 2 und MK 3 an der Kurfürsten-Anlage** Beschlussvorlage 0363/2009/BV

Herr Erster Bürgermeister Bernd Stadel begrüßt Herrn Dr. Keyl als Entsandten des Bezirksbeirates Weststadt/Südstadt.

Herr Rees erläutert kurz den Sachstand:

- Entwurfsbeschluss 04/2008
- Bebauungsplan rechtskräftig seit 2008
- Abschluss eines städtebaulichen Vertrages mit Züblin mit Vereinbarungen, dass der Vorhabenträger einen Realisierungswettbewerb für die Baublöcke MK 2 und MK 3 durchführt. Die Kosten trägt der Vorhabenträger.

Zu den Punkten des neuen Beschlussvorschlages des Bezirksbeirates:

- Zu 1) Es ist aus verkehrlichen Gründen keine Zu- und Ausfahrt in der Kurfürsten-Anlage möglich.
- Zu 2) Erfolgte in der Auslobung, konnten keine Abweichungen festgestellt werden.
- Zu 3) Sieht der Bebauungsplan nicht vor, müsste der Bebauungsplan geändert werden.
- Zu 4) Fassadengestaltung kleinteilig und Dachbegrünung können als Empfehlung weiter gegeben werden.
- Zu 5) Abrundung der Ecken planungsrechtlich nicht möglich nur durch Änderung des Bebauungsplanes.
- Zu 6) Lüftungsanlagen auf der Kurfürsten-Anlage können aufgenommen werden.
- Zu 7) Ist Vorschrift der Landesbauordnung, Investor schafft in jeder Wohnung Barrierefreiheit.
- Zu 8) Ist im städtebaulichen Vertrag geregelt.
- Zu 9) Das muss der Gemeinderat entscheiden bei seiner Wahl zur Besetzung.

Herr Erster Bürgermeister Bernd Stadel erläutert nochmals die „Rolle“ der Stadt. Die Stadt ist nicht Bauherr und nicht Auslober. STRABAG hat einer politischen Besetzung im Preisgericht zugestimmt, aber viele Punkte können nicht gefordert werden, da wir nicht in der Rechtsposition sind. Vieles regeln die Landesbauordnung, der Bebauungsplan und der städtebauliche Vertrag. Die Forderungen verstoßen insoweit gegen „geltendes Recht“. Auch das Wettbewerbsrecht ist zu beachten.

Es melden sich zu Wort:

Stadtrat Krczal, Stadträtin Dr. Greven-Aschoff, Stadtrat Dr. Weiler-Lorentz, Stadträtin Stolz (Gast), Stadträtin Hommelhoff, Stadträtin Marggraf, Stadtrat Lachenauer.

Es wurden folgende Punkte angesprochen:

- SPD, GAL und BL/LI werden Ihre Sitze an Bezirksbeiräte abgeben.
- Zu wenig Bürgerbeteiligung
- Sorge um Verkehrsbelastung und Parkplatzsituation

**Stadtrat Krczal** stellt den **Antrag:**

Punkte, die nicht gegen Vorgaben verstoßen, als Stellungnahme mit ins Verfahren geben. Zusätzliche Einladung eines beratenden Mitgliedes (ohne Stimmrecht).

**Stadträtin Dr. Greven-Aschoff** bittet die Verwaltung um eine Auflistung aller eingeladenen Architekten in der letzten Wahlperiode zu beschränkten Wettbewerben, die in Heidelberg durchgeführt wurden.

Herr Erster Bürgermeister sagt dies zu.

Herr Erster Bürgermeister Bernd Stadel betont nochmals, dass die Stadt keine Forderungen erheben kann, sie kann Empfehlungen aussprechen, z. B. folgende Gesichtspunkte in die Auslobung mit aufzunehmen:

- Kleinteilige Fassadengestaltung
- Konstruktiver Lärmschutz
- Anbringung von Lüftungsanlagen in der Kurfürsten-Anlage
- Lebendige Fassaden, die mit dem Baurecht vertretbar sind.
- Dachlandschaft (Begrünung)

Das Wettbewerbsrecht macht es nicht möglich Gäste zuzulassen, bis zum Abschluss des Wettbewerbs muss Vertraulichkeit gewahrt bleiben.

**Stadtrat Lachenauer** stellt den **gemeinsamen Antrag** für CDU, HD'er, Freie Wähler, FDP:

Die 5 aufgeführten Punkte als Empfehlung weiterzugeben.

- Kleinteilige Fassadengestaltung
- Konstruktiver Lärmschutz
- Anbringung von Lüftungsanlagen in der Kurfürsten-Anlage
- Lebendige Fassaden, die mit dem Baurecht vertretbar sind.
- *Die Einbindung der Gebäude (Dachlandschaft mit Begrünung) in die besondere Lage Heidelbergs (auch Blick vom Gaisberg aus) berücksichtigen.*

**Abstimmungsergebnis: mit 1 Enthaltung angenommen**

**Stadträtin Dr. Greven-Aschoff** erweitert den **Antrag**:

Die Liste (Punkte) der Bürgerinitiative dem Auslober zur Kenntnis geben (zur Selbstentscheidung).

**Abstimmungsergebnis: mit 08 : 05 : 01 Stimmen angenommen**

**Der Bauausschuss folgt nicht dem Beschlussvorschlag des Bezirksbeirates vom 18.11.2009.**

**Herr Erster Bürgermeister Bernd Stadel stellt nun die modifizierte Beschlussempfehlung des Bauausschusses zur Abstimmung:**

*Der Bauausschuss nimmt die Auslobung des Architektenwettbewerbs zur Kenntnis und empfiehlt folgenden Beschluss des Gemeinderates:*

*Die Auslobung Stand 02.11.2009 soll als Grundlage für den Architektenwettbewerb Baufelder MK 2 / MK 3 Kurfürsten-Anlage herangezogen werden und folgende Punkte werden als Empfehlung hinzugefügt:*

- *Kleinteilige Fassadengestaltung*
- *Konstruktiver Lärmschutz*
- *Anbringung von Lüftungsanlagen in der Kurfürsten-Anlage*
- *Lebendige Fassaden, die mit dem Baurecht vertretbar sind.*
- *Die Einbindung der Gebäude (Dachlandschaft mit Begrünung) in die besondere Lage Heidelbergs (auch Blick vom Gaisberg aus) berücksichtigen.*

*Zusätzlich wird die Liste der Bürgerinitiative dem Auslober zur Kenntnis gegeben.*

gezeichnet

Bernd Stadel  
Erster Bürgermeister

**Ergebnis:** Zustimmung zur Beschlussempfehlung mit Änderung und Arbeitsauftrag

## Sitzung des Gemeinderates vom 17.12.2009

Ergebnis der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates vom 17.12.2009

### 8.1 Zustimmung zu der Auslobung eines Architektenwettbewerbs durch die Firma STRABAG für die Baufelder MK 2 und MK 3 an der Kurfürsten-Anlage Beschlussvorlage 363/2009/BV

Es melden sich zu Wort:

Stadträtin Stolz, Stadträtin Faust-Exarchos, Stadträtin Dr. Meißner, Stadträtin Hommelhoff, Stadtrat Dr. Weiler-Lorentz, Stadträtin Prof. Dr. Schuster

Stadträtin Stolz gibt den Wunsch der Anwohner nach stärkerer Beteiligung weiter und fragt nach, ob es möglich ist, weitere Personen in das Preisgerichtsgremium zu entsenden.

Stadträtin Faust-Exarchos weist darauf hin, dass die GAL ihren Platz im Preisgericht an den Bezirksbeirat abgegeben habe.

Stadträtin Dr. Meißner erklärt, die SPD-Fraktion habe ihren Platz ebenfalls an den Bezirksbeirat abgegeben. Insgesamt habe der Bezirksbeirat drei Plätze aus dem Gemeinderat im Preisgerichtsgremium erhalten.

Oberbürgermeister Dr. Würzner weist darauf hin, dass die Bürgerbeteiligung frühzeitig stattfinden werde. Die Beteiligung im Preisgericht sollte nicht noch weiter ausgedehnt werden.

Er ruft den Beschlussvorschlag des Bauausschusses vom 01.12.2009 zur Abstimmung auf.

#### **Beschluss des Gemeinderates:**

*Die Auslobung Stand 02.11.2009 soll als Grundlage für den Architektenwettbewerb Baufelder MK 2 / MK 3 Kurfürsten-Anlage herangezogen werden und folgende Punkte werden als Empfehlung hinzugefügt:*

- *Kleinteilige Fassadengestaltung*
- *Konstruktiver Lärmschutz*
- *Anbringung von Lüftungsanlagen in der Kurfürsten-Anlage*
- *Lebendige Fassaden, die mit dem Baurecht vertretbar sind.*
- *Die Einbindung der Gebäude (Dachlandschaft mit Begrünung) in die besondere Lage Heidelbergs (auch Blick vom Gaisberg aus) berücksichtigen.*

*Zusätzlich wird die Liste der Bürgerinitiative dem Auslober zur Kenntnis gegeben.*

**gezeichnet**  
Dr. Eckart Würzner  
Oberbürgermeister

**Ergebnis:** beschlossen mit Ergänzung und Arbeitsauftrag an die Verwaltung  
*Nein 1 Enthaltung 1*

## A. Prüfung der Nachhaltigkeit der Maßnahme in Bezug auf die Ziele des Stadtentwicklungsplanes / der Lokalen Agenda Heidelberg

### 1. Betroffene Ziele des Stadtentwicklungsplanes

Nummer/n: (Codierung)	+ / - berührt:	Ziel/e:
SL2	+	<p>Erhaltenswerte kleinräumige städtebauliche Qualitäten respektieren</p> <p><b>Begründung:</b> Mit dem Architektenwettbewerb soll eine verträgliche Architektur, die die Bestandsbebauung respektiert gewährleistet werden</p> <p><b>Ziel/e:</b></p>
SL5	+	Bauland sparsam verwenden, Innen- vor Außenentwicklung
SL 6	+	<p>Flächenverbrauch senken, Flächen effektiv nutzen</p> <p><b>Begründung:</b> Ein bestehendes unter- und fehlgenutztes Grundstück im Innenbereich wird neu bebaut.</p> <p><b>Ziel/e:</b></p>
SL 12	+	Stärkere Funktionenmischung
MO 7	+	„Stadt der kurzen Wege“
AB 9	+	<p>Bessere räumliche Zuordnung von Wohnen und Arbeiten</p> <p><b>Begründung:</b> Innerhalb des Vorhabens soll eine Funktionenmischung gewerblicher Nutzungen und Wohnnutzung erfolgen. Durch die Lage des Vorhabens nahe des Heidelberger Zentrums können viele Wege zu Fuß zurück gelegt werden. Die Anbindung an den Öffentlichen Personen Nahverkehr ist mit den Haltestellen an der Kurfürsten-Anlage als gut zu bezeichnen.</p> <p><b>Ziel/e:</b></p>
WO2	+	<p>Preiswerten Wohnraum sichern und schaffen,</p> <p><b>Begründung:</b> Das Projekt sieht in Teilen die Realisierung von preisgünstigem Wohnraum vor.</p>

### 2. Kritische Abwägung / Erläuterungen zu Zielkonflikten:

keine

## B. Begründung:

### 1. Bebauungsplan Kurfürsten-Anlage

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens für den Bebauungsplan Kurfürsten-Anlage wurde ein städtebaulicher Vertrag zwischen der Züblin Development GmbH und der Stadt Heidelberg geschlossen (Drucksache 0197/2008/BV). In diesem wurde vereinbart, dass der Vorhabenträger für die Hochbaumaßnahmen auf den Baublöcken MK2 und MK3 einen Realisierungswettbewerb durchführen wird. Die Kosten für das Verfahren trägt die Firma Strabag.

## **2. Beteiligung der Öffentlichkeit**

Im Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan Kurfürsten-Anlage wurde seitens der Bürger eine starke Beteiligungsmöglichkeit an den weiteren Planungen gefordert. Diesem Wunsch wird zum einen durch die Behandlung der Auslobung in öffentlichen Sitzungen der jeweiligen Gremien und zum anderen durch eine öffentliche Ausstellung der Wettbewerbsergebnisse entsprochen.

## **3. Zeitplan Auslobung Architektenwettbewerb und Bauvorhaben**

Der Wettbewerb wird als nichtoffener Realisierungswettbewerb durchgeführt. Im Vorfeld werden ca. 20 Büros zur Teilnahme aufgefordert.

Nach dem Beschluss des Gemeinderates wird die Auslobung an die teilnehmenden Büros verteilt. Das Wettbewerbsverfahren soll im April 2010 mit der Preisgerichtssitzung abgeschlossen werden. Anschließend erfolgt eine öffentliche Ausstellung der Wettbewerbsarbeiten.

Das neue Justizzentrum wird nach heutigem Stand der Erkenntnisse Ende 2010 bezogen werden können. Anschließend sollen dann die Abrissarbeiten im Bereich MK 2 und MK 3 von Januar bis März 2011 und die Verbau- und Aushubarbeiten von Frühjahr bis Herbst 2011 stattfinden. Die Bauzeit für die Blöcke MK 2 und MK 3 ist derzeit von Anfang 2011 bis Ende 2012 vorgesehen.

gezeichnet  
Bernd Stadel