

## Stadt Heidelberg

Federführung:  
Dezernat II, Stadtplanungsamt

Beteiligung:

Betreff:

**Umsetzung Sanierungsgebiet Rohrbach  
Sachstand und Fortschreibung**

# Beschlussvorlage

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Zustimmung zur Beschlussempfehlung:	Handzeichen:
Bezirksbeirat Rohrbach	27.10.2010	Ö	( ) ja ( ) nein ( ) ohne	
Stadtentwicklungs- und Verkehrsausschuss	24.11.2010	Ö	( ) ja ( ) nein ( ) ohne	
Bauausschuss	30.11.2010	Ö	( ) ja ( ) nein ( ) ohne	
Gemeinderat	02.12.2010	Ö	( ) ja ( ) nein ( ) ohne	

**Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

*Der Bezirksbeirat Rohrbach, der Bauausschuss und der Stadtentwicklungs- und Verkehrsausschuss empfehlen folgenden Beschluss des Gemeinderats:*

- 1. Der Sachstand zur Umsetzung des Sanierungskonzepts für das Sanierungsgebiet Rohrbach wird zur Kenntnis genommen.*
- 2. Der Einrichtung eines Bürgertreffs im Alten Rathaus und der Verlagerung des Bürgeramtes in das Gebäude Seckenheimer Gässchen 1 wird zugestimmt.*
- 3. Das Sanierungskonzept wird unter Berücksichtigung der aktuellen Entwicklungen zu:*
  - a) Wasserelement am Rathausplatz (siehe Kapitel 3)*
  - b) Neugestaltung des Rathausplatzes (siehe Kapitel 5)*
  - c) Schulhof Eichendorffschule (siehe Kapitel 7)**fortgeschrieben.*
- 4. Die Planung des Rathausplatzes soll entsprechend abgeändert werden.*

**Anlagen zur Drucksache:**

<b>Nummer:</b>	<b>Bezeichnung</b>
A 01	Schreiben der Polizeidirektion Heidelberg vom 5.5.2010
A 02	Fotobeispiele
A 03	Kosten- und Finanzierungsübersicht, Stand 29.09.2010, GGH
A 04	Pläne Umbau Rathaus und Seckenheimer Gässchen, Stand 06.09.2010

## 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:
QU 1	+	Solide Haushaltswirtschaft <b>Begründung:</b> Die gefundene Zwischenlösung, inwiefern das Element Wasser in Anlehnung an den ehemaligen Verlauf des Rohrbachs in das Ortsbild von Rohrbach integriert werden kann, stellt einen pragmatischen Ansatz dar, der zum verantwortungsvollen Umgang mit städtischen Finanzen beiträgt, und stellt grundsätzlich die Umsetzung eines wesentlichen Sanierungsziels sicher. <b>Ziel/e:</b>
SL 3 SL 11		Stadtteilzentren als Versorgungs- und Identifikationsräume stärken, Straßen und Plätze als Lebensraum zurückgewinnen, Aufenthaltsqualität verbessern,
SOZ 3	+	Solidarität und Eigeninitiative, Selbsthilfe und bürgerschaftliches Engagement fördern,
KU 1		Kommunikation und Begegnung fördern <b>Begründung:</b> Die Belebung des Rathausplatzes mit einer öffentlichkeitswirksamen Nutzung, die Ansiedlung des Bürgertreffs und das damit verbundene Raumangebot fördert private Initiativen und schafft Orte der Begegnung.

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

keine

## B. Begründung:

### 1. Ausgangslage

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 17.11.2009 dem Sanierungskonzept zugestimmt (Drucksache 0296/2009/BV) und sich dem Votum des 8. Runden Tisches angeschlossen. Wichtige Eckpunkte des Beschlusses waren unter anderem:

- *Beginn der Maßnahmen für den öffentlichen Raum mit der Umgestaltung des Rathausplatzes.*
- *Um eine einheitliche Gestaltung des Ortskerns sicherzustellen, soll die Planung die angrenzenden Straßenabschnitte, die unter Umständen erst später realisiert werden, (Heidelberger Straße, Einmündung Amalienstraße und obere Rathausstraße) sowie die Freilegung des Rohrbachs bereits mit berücksichtigen.*
- *Sanierung der den Rathausplatz flankierenden Gebäude (Altes Rathaus, Seckenheimer Gässchen 1) und Einbindung in die Konzeption zum Rathausplatz und Realisierung einer öffentlichkeitswirksamen Nutzung im Sinne eines Bürgertreffs.*

- *Verbesserung der Verkehrssituation in Alt-Rohrbach. Das Ergebnis ist dem Gemeinderat vorzulegen.*

Das Sanierungskonzept, städtebauliche Leitlinien (Entwurf Planungsbüro Professor Lothar Götz) wurde nach dem Gemeinderatsbeschluss entsprechend dem Abstimmungsergebnis des 8. Runden Tisches fortgeschrieben und an die Teilnehmer des Runden Tisches und die Gremien versendet.

## **2. Sanierung Altes Rathaus und Seckenheimer Gässchen 1, Einrichtung eines Bürgertreffs**

Ein Sanierungsziel ist die Ansiedlung einer öffentlichkeitswirksamen Nutzung am Rathausplatz. Sie soll dazu beitragen, den Rathausplatz als Treffpunkt von Alt-Rohrbach stärker zu beleben. Die Rohrbacher bekundeten ihren Wunsch nach einem Begegnungsort in einer vom Stadtteilverein und Punker initiierten Unterschriftenliste im Frühjahr 2010 mit circa 500 Unterschriften. In der Begründung äußerten sie, dass ein solcher Ort in zentraler Lage gebraucht wird, da er barrierefrei und für Kinder gut erreichbar ist. Das Raumangebot könnte sich beispielsweise an Bastel- und Spielgruppen, Mutter-/Vater-Kind-Gruppen, Seniorengruppen, Buchlesungen, Ausstellungen richten. Die Initiatoren gingen zu diesem Zeitpunkt davon aus, dass die Räumlichkeiten im Erdgeschoss Seckenheimer Gässchen dafür zur Verfügung stehen. Bereits ab 2009 hat die Gesellschaft für Grund und Hausbesitz (GGH) eine frei gewordene Wohnung im Erdgeschoss des Gebäudes Seckenheimer Gässchen 1 vorsorglich von Vermietung frei gehalten.

Das Planungsbüro Kessler de Jonge wurde von der GGH beauftragt, ein Nutzungskonzept für die den Rathausplatz flankierenden Gebäude Seckenheimer Gässchen 1 und Altes Rathaus zu erstellen. Neben einer Raumkonzeption für einen Bürgertreff galt es zu untersuchen, inwiefern die Raumsituation für das Bürgeramt verbessert werden kann, das sich derzeit im Erdgeschoss des Alten Rathauses in beengten Verhältnissen befindet. Es fehlen Besprechungszimmer, ein Warteraum sowie ein Aufenthaltsraum. Die Sanitäranlagen sind nicht nach Herren und Damen getrennt und befinden sich in einem schlechten Zustand. Die Fenster entsprechen nicht den energetischen Anforderungen.

Es liegen nunmehr zwei Varianten des Büros Kessler de Jonge zum Umbau beziehungsweise zur Sanierung des Rohrbacher Rathauses und des Erdgeschosses Seckenheimer Gässchen 1 vor.

		<b>Eigentümer</b>	<b>Bestand</b>	<b>Künftige Nutzung</b>	<b>Künftige Nutzung</b>
				<b>Variante 1</b>	<b>Variante 2</b>
<b>Altes Rathaus</b>	EG	Stadt Heidelberg	Bürgeramt	Stadtteilverein/ Bürgertreff	Bürgeramt
	1. OG		Stadtteilverein	Stadtteilverein	
<b>Seckenheimer Gässchen 1</b>	EG	GGH	Leerstand	Bürgeramt, Vermietung durch GGH	Stadtteilverein/ Bürgertreff, Vermietung durch GGH
	1. OG		Wohnung	Wohnung	

Die bevorzugte Lösung aus der Sicht der Verwaltung ist die Verlagerung des Bürgeramtes in das Seckenheimer Gässchen 1 (Variante 1). Somit könnte das Alte Rathaus dem

Stadtteilverein zur Verfügung gestellt werden. Der Stadtteilverein hat dieser Lösung bereits zugestimmt.

#### Erdgeschoss Seckenheimer Gässchen 1 (Bürgeramt)

Dort kann die Wartesituation für die Bürger und die Möglichkeit für vertrauliche Gespräche besser realisiert werden, als dies zurzeit der Fall ist. Die Nutzung des Erdgeschosses als Bürgeramt ist wesentlich günstiger als die Nutzung als Bürgertreff, da das Bürgeramt abends und am Wochenende geschlossen ist und hiervon weniger Störungen für die Wohnnutzung der Obergeschosse ausgehen.

Bei einer Verlagerung des Bürgeramts in das Seckenheimer Gässchen 1 ließe sich die Sanierung des Rathauses unter logistischen Gesichtspunkten gut realisieren. Mit der Sanierung des Erdgeschosses Seckenheimer Gässchen 1 kann begonnen werden währenddessen der Betrieb des Bürgeramts normal weiterläuft. Anschließend kann das Bürgeramt umziehen und die Sanierung des Rathauses erfolgen.

#### Altes Rathaus (Stadtteilverein mit Bürgertreff)

Bei der Sanierung des denkmalgeschützten Rathauses sind Maßnahmen zu vermeiden, die in die Gebäudesubstanz eingreifen, wie beispielsweise ein Fahrstuhl. Die frei werdenden Räume im Erdgeschoss können als Bürgertreff genutzt werden. Der Raum im Erdgeschoss ist auch für Sitzungen des Bezirksbeirates geeignet. Bisher stand dafür nur ein Raum im 1. Obergeschoss zur Verfügung, so dass aufgrund fehlender Barrierefreiheit die Bezirksbeiratssitzungen an anderen Orten im Stadtteil stattfinden.

### **3. Wasserelement Rathausplatz**

Der Beschluss des Gemeinderats zum Sanierungskonzept Rohrbach beinhaltet die Teiloffenlegung des Rohrbachs in Form einer wasserführenden Rinne im Bereich Obere Rathausstraße / Rathausplatz / Saulauf. Die Wasserzufuhr sollte von der Forstquelle über einen Bypass entlang der Straße Am Müllenberg erfolgen. Mit seinem Beschluss schloss sich der Gemeinderat dem Votum des Runden Tisches für die einzelnen Abschnitte an:

Abschnitt 1:	Obere Rathausstraße	6:2:0
Abschnitt 2:	Rathausplatz	8:0:0
Abschnitt 3:	Saulauf	8:0:0

Votum: dafür : dagegen : Enthaltungen

Die Wasserzufuhr ist mit dem Bau einer Wasserleitung, beginnend an der Forstquelle, verbunden. Die Kosten dieser Zufuhr würden sich auf circa. 200.000 Euro bis zum Beginn einer möglichen Rinne in der oberen Rathausstraße belaufen.

Die obere Rathausstraße selbst soll derzeit noch nicht umgestaltet werden, sondern ausschließlich der Rathausplatz mit unmittelbar angrenzendem Bereich. Daher wäre die Distanz in der Oberen Rathausstraße für die Wasserzufuhr ebenfalls noch zu überbrücken, ohne eine Rinne in der Rathausstraße mangels Projektpriorität selbst herstellen zu können.

Die derzeitige Haushaltslage lässt eine solche Maßnahme nicht zu, insbesondere was die Kosten für die Wasserzufuhr angeht. Zudem sind die Kosten für das Hinführen des Wassers nicht mit den Fördermitteln des Sanierungsgebiets finanzierbar. Weiterhin wäre eine

solche Maßnahme nicht wirtschaftlich, da sie im Vorgriff auf die Umgestaltung der oberen Rathausstraße erfolgen müsste.

Völlig davon losgelöst gibt es Überlegungen zum Rohrbach, die auf den alten Generalentwässerungsplan aus dem Jahr 1978 zurückgehen. Der Rohrbach ist innerhalb der Ortslage verdolt und Teil der Kanalisation. Er wird zusammen mit dem Ab- und Regenwasser der Kläranlage zugeführt und mit dem gereinigten Ab-/Regenwasser in den Neckar geleitet. Nach dem Generalentwässerungsplan soll der Rohrbach aus der Kanalisation herausgenommen und separat dem Neckar zugeführt werden, was mit einem erheblichen baulichen und finanziellen Aufwand verbunden ist, ohne entsprechenden ökologischen Nutzen. Die Stadt Heidelberg hat daher beim Regierungspräsidium Karlsruhe den Antrag gestellt, den Rohrbach in der Kanalisation zu belassen. Das Regierungspräsidium hat hierzu neue Berechnungen gefordert, die derzeit vom Ingenieurbüro Pecher durchgeführt werden. Die Berechnungen sollen im Herbst 2010 abgeschlossen sein. Mit einer Entscheidung des Regierungspräsidiums ist bis Ende 2010 zu rechnen. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist davon auszugehen, dass das Regierungspräsidium dem Antrag der Stadt Heidelberg zustimmt.

Für den Fall, dass der Rohrbach in der Kanalisation verbleibt, entfällt eine erhebliche Baumaßnahme im Zentrum des alten Ortskerns, die aus der Sicht der Umsetzung des Sanierungskonzepts die Freilegung des „echten“ Rohrbachs einfacher und kostengünstiger erlaubt hätte.

Da die Einbeziehung des Elements Wasser in Anlehnung an den ehemaligen Verlaufs des Rohrbachs in die Gestaltung des öffentlichen Raums ein wesentliches Sanierungsziel darstellt, wurde nach alternativen Lösungen gesucht. Um die Planung aus den bestehenden Zwängen, die mit der Freilegung des Rohrbachs verbunden sind, loszulösen, besteht die Möglichkeit, im Vorgriff auf eine eventuell später doch noch erfolgende Freilegung des Rohrbachs, das abfließende Wasser aus dem vorhandenen Brunnen am Rathausplatz zu nutzen. Anstatt in die Kanalisation abzufließen, wird das Wasser des Brunnens abhängig von der Freiraumgestaltung beispielsweise in eine Rinne geleitet. Ein Pumpensumpf an der niedrigsten Stelle pumpt das Wasser zurück, so dass ein Wasserkreislauf entsteht. Die Verknüpfung mit einer Solarpumpe oder einer alternativen Energierückgewinnung könnte den Umweltaspekten Rechnung tragen. Denkbar ist, in die Rinne auch das Niederschlagswasser einzuleiten und somit Kosten für Straßeneinläufe zu sparen.

Diese Lösung bietet Vorteile im Hinblick auf:

- Schnellere Umsetzbarkeit der Planung,
- Kostenersparnis
- Vorhandene Wasserkapazitäten können genutzt werden.
- Es bleibt die Option bestehen, den Rohrbach irgendwann doch aus der Kanalisation herauszunehmen und dann über die mittlerweile gebaute Wasserrinne zu führen.
- Die Auswirkungen einer Wasserrinne im öffentlichen Raum auf das öffentliche Leben kann am Rathausplatz weitgehend unschädlich getestet werden bevor eine endgültige Entscheidung über den Verlauf in der Oberen Rathausstraße getroffen wird.

Konsequenterweise sollte jedoch nicht mehr von der Freilegung des Rohrbachs, sondern von einem Wasserelement beziehungsweise Wasserkunstwerk am Rathausplatz gesprochen werden.

#### **4. Verbesserung Verkehrssituation**

In der vorangegangenen Diskussion im Bezirksbeirat Rohrbach zum Sanierungskonzept wurde deutlich, dass die Verkehrssituation im alten Ortskern unbefriedigend ist und einer

vertiefenden Untersuchung (Verkehrskonzept) bedarf. Darüber hinaus versprach sich die Stadt von einem Verkehrskonzept Planungssicherheit, was die tatsächlichen gestalterischen Umsetzungsmöglichkeiten im Umfeld des Rathausplatzes betrifft.

Daraufhin hat die Stadt Heidelberg ein externes Büro (Ingenieurbüro Gisela Stete) mit einem Verkehrskonzept beauftragt. In Fortsetzung der Tradition der bisher acht Runden Tische zur Gestaltung des öffentlichen Raums, widmeten sich die drei folgenden Sitzungen ganz dem Thema Verkehr. Neben dem bekannten Teilnehmerkreis des Runden Tisches mit nunmehr neu berufenen Mitgliedern des Bezirksbeirates waren Vertreter des Gewerbevereins, der Eichendorff-Schule, der Initiative „Netzwerk Verkehr“, des Beirats von Menschen mit Behinderungen, der ADAC-Geschäftsstelle Heidelberg, des VCD Rhein-Neckar e.V. und 3 interessierte Bürgerinnen und Bürger vertreten. Die Sitzungen wurden moderiert von Herrn Frank Zimmermann, Amt für Verkehrsmanagement.

Schwerpunktt Themen der Sitzungen waren:

10.03.2010	9. Runder Tisch	Bestandsanalyse Problemerkfassung
19.05.2010	10. Runder Tisch	Auswertung Bestandsanalyse, Konzeptansätze und Verkehrsführungsvarianten
15.06.2010	11. Runder Tisch	Verkehrsführung und Verkehrssicherheit

Die Ergebnisse des Verkehrskonzepts sind nicht Gegenstand dieser Vorlage. Es wird auf die Drucksache 0308/2010/BV verwiesen. Allerdings wirkt sich das Ergebnis des Verkehrskonzepts auf die Gestaltung des Rathausplatzes aus (siehe Punkt Nr. 5).

## 5. Neugestaltung Rathausplatz

Dem Sanierungskonzept liegt ein Entwurf des Planungsbüros Götz für den Rathausplatz zugrunde.



Bestandteil des Entwurfes ist die Verankerung des Motivs von Weinreben im Bodenbelag, die sich allerdings nach dem Beschluss des Gemeinderats nur auf das Teilstück der Rathausstraße beschränken sollte, das den Rathausplatz unmittelbar tangiert. Im Zuge der Planungsfortschreibung sind beim „Weinreben-Motiv“ Modifikationen denkbar.

Aufgrund von Erkenntnissen, die im Nachgang des Gemeinderatsbeschlusses gewonnen wurden ist eine Änderung der Planung in folgende Punkten notwendig.

### 1. geänderte Eingangssituation am Gebäude Seckenheimer Gässchen 1

Der geplante Zugang an der Ostseite des Seckenheimer Gässchens 1 für das Bürgeramt hat Auswirkungen auf die dort geplante Grünfläche, für die ein Ersatz an anderer Stelle gefunden werden muss.

### 2. Berücksichtigung der Anregungen der Polizeidirektion

Mit Schreiben vom 5.5.2010 (siehe Anlage Nr. 1) äußerte sich die Polizeidirektion Heidelberg zum Sanierungskonzept. Kritisch wurde unter anderem die Gestaltung der Straßenoberfläche mit einem rankenförmigen Belag gesehen. Den Bedenken soll durch eine Umgestaltung des Fahrbahnbereichs Rechnung getragen werden, wobei ein gestalterischer Anspruch beibehalten werden soll.

### 3. Erkenntnisse aus dem Runden Tisch Verkehr<sup>1</sup>

Der Gehweg in der Rathausstraße (Südseite) gegenüber dem Alten Rathaus soll zulasten der Platzfläche auf 2,25 Meter verbreitert werden.

### 4. Wasserkunstwerk Rathausplatz

Das Wasserkunstwerk wird in räumlicher Nähe zum bestehenden Brunnen angeordnet. Inwiefern die bisher vorgesehene Rinne übernommen werden kann, muss im Rahmen der Freiraumgestaltung überprüft werden.

## **6. Öffentlicher Fußweg zwischen Parkstraße und Rathausstraße**

Ein weiteres Sanierungsziel ist die Herstellung eines öffentlichen Fußweges zwischen der Parkstraße und der Rathausstraße im Bereich des katholischen Kindergartens St. Theresia. Damit sollte der Zugang der Bevölkerung aus dem Gewann See zum Ortszentrum in der Rathausstraße erleichtert werden. Der Weg soll zwischen der westlichen Grenze und den Gebäuden des katholischen Kindergartens, dem kirchlichen Gemeindehaus und dem Wohnhaus ebenfalls im Besitz der katholischen Kirche verlaufen. Dieser Weg war ehemals vorhanden, wurde aber durch zwei Tore geschlossen, um die Freifläche des Kindergartens zu begrenzen. Der südliche Teilbereich des Weges befindet sich außerhalb der Satzungsgrenzen. Die Kosten für den Ausbau eines öffentlichen Weges sind insgesamt förderfähig, da es sich um eine Ordnungsmaßnahme handelt.

Ein Gespräch mit dem Vertreter der katholischen Kirche St. Johannes und des katholischen Kindergartens folgte. Leider erhielt die Stadt Heidelberg bisher einen ablehnenden Beschluss des Stiftungsrats. Die Stadt Heidelberg wird sich weiterhin bemühen, eine einvernehmliche Lösung zwischen den Interessen der Kirchengemeinde und dem Wunsch aus der Bevölkerung zu finden.

## **7. Schulhofgestaltung Eichendorffschule**

Die Container im Schulhof der Eichendorffschule dienen der Behebung von Raumproblemen in den 90er Jahren. Nach Auszug der Gregor-Mendel-Realschule begann die Sanierung der Eichendorffschule. Die Container dienen während der Umbauphase der vorübergehenden Unterbringung von Schulklassen. Mittlerweile ist die Sanierung des Schulgebäudes abgeschlossen und mit der Schulhofsanierung kann begonnen werden. Die Container werden nicht mehr benötigt und abgebaut.

Der Freiflächenentwurf des Sanierungskonzepts wird derzeit an die aktuellen Bedürfnisse der Schule angepasst. Im Rahmen der Planung müssen die Nutzeransprüche der Schule und das Bedürfnis, den Kindern während der Schulzeit einen geschützten Raum zu bieten und

---

<sup>1</sup> Nur auf den Rathausplatz bezogen

die Ziele aus dem Sanierungskonzept, eine öffentlich nutzbare und barrierefreie Verbindung zwischen der Winzerstraße und der Heidelberger Straße, miteinander in Einklang gebracht werden. Über das Ergebnis wird der Bezirksbeirat informiert.

## **8. Private Baumaßnahmen**

Seit der Aufnahme des Programmgebietes Rohrbach in das Sanierungs- und Entwicklungsprogramm im Jahr 2007 wurden 37 Modernisierungsvereinbarungen (8 Vollsaniierungen) mit privaten Eigentümern abgeschlossen. Ausbezahlt wurden bisher Zuschussmittel in Höhe von ca. 380.000 €, derzeit bestehen weitere Verpflichtungen in Höhe von ca. 210.000 €. Aufgrund der laufenden Gespräche mit den Hauseigentümern ist mit einer ähnlichen Entwicklung für die nächsten Jahre zu rechnen.

## **9. Realisierung „Grüne Brücken“**

Elf Standorte im Sanierungsgebiet wurden mit Weinreben bepflanzt. Weitere Pflanzungen sind im Oktober 2010 geplant.

## **10. Kosten- und Finanzierungsübersicht**

Der Förderrahmen im Bund-Länder-Sanierungsprogramm beträgt derzeit 5.000.000 €. Bei einer 60 %-igen Förderquote entspricht dies Zuschüssen in Höhe von 3.000.000 €. Bis Ende September 2010 wurden hiervon vom Regierungspräsidium Karlsruhe Kosten in Höhe von ca. 3.094.000 € anerkannt und die entsprechenden Fördermittel von ca. 1.856.000 € gewährt. Der Schwerpunkt lag hierbei bei der Neugestaltung „Rohrbach Markt“.

## **11. Ausblick**

Nach Vorliegen der Entwurfsplanung zum Rathausplatz soll diese im Stadtteil öffentlich vorgestellt werden.

gezeichnet

Bernd Stadel