

VERTRAULICH
bis zur Feststellung des
schriftlichen Ergebnisses der
letzten nicht öffentlichen
Ausschusssitzung durch
die/den Vorsitzende/n!

Stadt Heidelberg

Federführung:
Dezernat II, Stadtplanungsamt

Beteiligung:

Betreff:

Masterplan "Bahnstadt - Campus Am Zollhofgarten"

Hier: Zustimmung zum Entwurf und
Beschluss des Masterplans als
Fortschreibung der Rahmenplanung und
als Grundlage für die weiteren Planungen

Beschlussvorlage

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Zustimmung zur Beschlussempfehlung:	Handzeichen:
Bauausschuss	18.01.2011	N	() ja () nein () ohne	
Gemeinderat	10.02.2011	Ö	() ja () nein () ohne	

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Bauausschuss empfiehlt dem Gemeinderat folgenden Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt den Inhalten des Masterplans zu und beschließt den Masterplan als Teilfortschreibung der Rahmenplanung und Grundlage für die weiteren Planungen.

Anlagen zur Drucksache:

Nummer:	Bezeichnung
A 01	Masterplan, Planzeichnung M 1:1000
A 02	Masterplan, Erläuterungsbericht Die Anlage A 02 kann aus urheberrechtlichen Gründen nicht im Internet veröffentlicht werden. Aufgrund des großen Umfangs wird die Anlage A 02 den Mitgliedern des Gemeinderates lediglich im Ratsinformationssystem, den nichtgemeinderätlichen Gremienmitgliedern auf beigefügter CD bereitgestellt.

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:
SL 5	+	Bauland sparsam verwenden, Innen- vor Außenentwicklung
SL 6	+	Flächenverbrauch senken, Flächen effektiv nutzen
UM 9	+	Dem Trend der Zersiedlung entgegensteuern
		Begründung: Der Masterplan dient als Planungsgrundlage für die Entwicklung einer bislang untergenutzten Fläche. Die Konversion der Bahnfläche ermöglicht es, unversiegelte Flächen im Außenbereich zu sparen, die Innenentwicklung voranzutreiben. Vorhandene Flächen im städtebaulichen Gefüge können effektiver genutzt werden, die Freiraumqualität kann verbessert werden.
AB 7	+	Innovative Unternehmen ansiedeln
AB 9	+	Bessere räumliche Zuordnung von Wohnen und Arbeiten
SL 12	+	Stärkere Funktionsmischung
		Begründung: Entwicklungsziel für den Campus Am Zollhofgarten ist die Schaffung eines urbanen Quartiers, das vorrangig der Ansiedlung wissenschaftsnaher Forschungsbetriebe dienen soll. Die für ein urbanes Quartier notwendige Multifunktionalität und Nutzungsmischung soll durch ein Angebot publikumsfrequenter gewerblicher, kultureller und gastronomischer Nutzungen sowie Wohnungen gewährleistet werden. Die Funktionsmischung dient durch die bessere Zuordnung von Wohnen und Arbeiten und die resultierende Verkehrsvermeidung einer nachhaltigen Entwicklung.

2. Kritische Abwägung / Erläuterungen zu Zielkonflikten:

keine

B. Begründung:

1. Campus Am Zollhofgarten - Konzeption

In zentraler Lage in Heidelbergs Stadtentwicklungsprojekt Bahnstadt und in unmittelbarer Nähe des Hauptbahnhofs soll ein lebendiges Quartier für Wissenschaft und Forschung entstehen. In diesem Stadtquartier sollen Wissenschaft und Forschung in ein vitales soziales und kulturelles Umfeld integriert werden. Mit der gegenseitigen Durchdringung der Lebenssphären Arbeiten, Wohnen, Kultur und Freizeit sollen Synergien entstehen, durch vielfältige Kooperations- und Kontaktmöglichkeiten die Ansiedlung kreativer Milieus ermöglicht werden.

Das städtebauliche Leitbild des Campus ist ein urbanes, in die Stadt integriertes Quartier, dessen Besonderheit eine lebendige Nutzungsmischung ist. Neben Forschung und Technologie als Schwerpunkt soll die Durchmischung mit Nutzungen wie Szene und Kultur, Gastronomie, Beherbergung und Wohnen, Dienstleistung und Handel für ein innerstädtisches Flair sorgen. Der Campus Am Zollhofgarten verkörpert ein Konzept, das Wissenschaft und Forschung nicht monofunktional und isoliert, sondern innerhalb eines lebendigen Stadtquartiers sieht, in dem nicht nur geforscht und gearbeitet, sondern auch in einem urbanen Umfeld gelebt wird.

2. Wettbewerb

Die städtebauliche Struktur des Campus wurde in dem im Jahr 2009 durchgeführten städtebaulichen Wettbewerb „Bahnhofsstadt – Campus II“ überprüft und konkretisiert. Der Siegerentwurf der Arbeitsgemeinschaft Machleidt und Partner, Mola Winkel Müller Architekten und sinai Freiraumplanung und Projektsteuerung wurde am 29.07.2009 vom Gemeinderat als Grundlage für die weitere Planung bestätigt (Drucksache 0192/2009/BV). Die Arbeitsgemeinschaft wurde daraufhin mit einer Masterplanung beauftragt, die Bestandteil der Rahmenplanung werden soll.

3. Masterplan

Unter Einbeziehung der städtischen Fachämter, der Entwicklungsgesellschaft Heidelberg und der Max-Jarecki-Heidelberg-Stiftung wurde von der Arbeitsgemeinschaft die Masterplanung für den Campus erarbeitet. Mit dem Masterplan liegt ein robustes und flexibles Arbeitsinstrument vor, das für die folgenden Planungen den städtebaulichen Rahmen definiert, wenige maßgebliche Parameter festlegt und darüber hinaus Gestaltungsempfehlungen für die Umsetzung gibt. Grundlegende Festlegungen zu räumlichen Kanten, Höhenentwicklung und der Ausbildung einer geschosshohen Sockelzone bilden das städtebauliche Grundgerüst, das die Sicherstellung eines harmonischen und ausgewogenen Stadtkörpers im Wechselspiel von baulichen Anlagen und öffentlichem Raum zum Ziel hat. Hierbei kommt den von den wichtigen Freiräumen wie dem Zollhofgarten wahrnehmbaren Silhouetten besondere Bedeutung zu.

Innerhalb des städtebaulichen Rahmens besteht größtmöglicher Gestaltungsspielraum für die Bebauung der einzelnen Baufelder. Die in der Planzeichnung zum Masterplan dargestellte Baufeldgliederung zeigt gestalterische Prinzipien für eine Feingliederung der Baufelder auf. Die konkrete Aufteilung innerhalb des Prinzips des geteilten und durchwegten Baublocks ist dabei flexibel.

Die für den östlich der Güteramtsstraße gelegenen Campusbereich getroffenen Aussagen betreffen insbesondere die Ausbildung qualifizierter Ränder. Im Inneren des Gebiets besteht in der Aufteilung und einer maßvollen Höhenentwicklung gestalterische Freiheit, wobei sich die Höhenentwicklung an der für den Campus vorgesehenen Maßstäblichkeit orientieren muss.

Nachfolgend sollen die wesentlichen, in der Bearbeitung des Masterplans untersuchten Parameter dargestellt werden:

3.1. Baulich-räumliche Ordnung

Die baulich-räumliche Ordnung des Campus wurde hinsichtlich der Einbindung, der Höhenentwicklung und der Gliederung der Baufelder konkretisiert. Hierbei wurden die vielfältigen Zusammenhänge zwischen Bebauung und öffentlichem Stadtraum untersucht.

Die Einbindung des Campus in die Stadtstruktur wurde bereits im Wettbewerb nachgewiesen. Besonderheit des Wettbewerbsentwurfs war die Ausformulierung eines stadträumlichen Gelenks, das die Verbindung zwischen Bahnhofplatz Süd und Zollhofgarten verstärkt und somit den Zollhofgarten als zentralen Freiraum im Stadtgefüge präsent macht. Diese städtebauliche Situation wurde im Zusammenhang mit dem ersten Bau der Max-Jarecki-Heidelberg-Stiftung auf Baufeld Z 3 weiterentwickelt. Ergebnis dieser Untersuchung ist die Stärkung dieser städtebaulichen Situation durch eine leichte Erhöhung der Gebäude gegenüber den allgemein vorherrschenden Höhen.

Die Höhenentwicklung definiert Mindest- und Maximalhöhen der Baukörper. In einem insgesamt lagernden Stadtkörper werden markante Orte und das Ensemble zwischen Bahnhofplatz Süd und Zollhofgarten durch höhere Gebäude betont. Als einzigem Gebäude soll dem Science-Tower

die Funktion einer weithin sichtbaren Landmarke zukommen. Hinsichtlich der wirtschaftlichen Ausnutzbarkeit der Grundstücke wird sowohl die partielle Höhenentwicklung für ein zusätzliches Laborgeschoß bis auf eine Höhe von 21,50 m sowie eine Verdichtung der inneren Bereiche der Quartiere mit der weiteren Konkretisierung der Bauvorhaben untersucht. Die Höhenentwicklung ist auf die jeweils angrenzende Bebauung und die Proportionen des Quartiers abzustimmen.

Grundprinzip des städtebaulichen Gefüges ist das vielfältig gestaltbare Modul einer perforierten Blockrandbebauung, das von klar ablesbaren baulichen Kanten zum öffentlichen Raum geprägt ist. Im Rahmen der planerischen Überlegungen zum Masterplan wurden Varianten zur Gliederung dieser Baublöcke untersucht, die innerhalb des Grundprinzips Gestaltungsspielraum für eine individuelle Baufeldaufteilung lassen. Die aus dem Diskussionsprozess entstandenen Vorzugsvarianten stellen flexibel handhabbare Grundlage für die weiteren Planungen dar.

3.2. Nutzungskonzept

Das formulierte Ziel eines urbanen, gemischt genutzten Campus machte weitergehende Untersuchungen zu campusaffinen Nutzungen und deren Verteilung notwendig. Um der Gefahr der Entwicklung zu einem monostrukturellen, gewerblich dominierten und nur zu Geschäftszeiten belebten Quartier vorzubeugen, wurde im Kernbereich des Campus die Durchmischung mit campusaffinem Wohnen sowie kulturellen, sozialen, kleingewerblichen und sonstigen publikumsfrequentierten Angeboten planerisch berücksichtigt. Hierbei kommt den Erdgeschosszonen besondere Bedeutung zu, die am Zollhofgarten, entlang des Langen Angers und der Grünen Meile sowie verstärkt rund um den Bahnhofplatz und den südlich davon gelegenen Platz am Science-Tower mit publikumsorientierten Nutzungen für belebte Straßenräume sorgen sollen. Die ehemalige Güterhalle im Zollhofgarten kann für vielfältige gastronomische, kulturelle und soziale Zwecke aus- und umgebaut werden und somit einen vitalen Mittelpunkt des Campus bilden.

3.3. Erschließungskonzept

Die Erschließung des Campus erfolgt über ein hierarchisch gegliedertes System kurzer Straßen und Wege. Neben der Haupteerschließung durch die Güteramtsstraße kommt der Straße zwischen den Baufeldern Z 5 und Z 6 auch als fußläufige Verbindung zur Promenade eine besondere Bedeutung zu. Öffentlich begehbbare Nebenwege gliedern die Baufelder und stellen alternative Wegebeziehungen für den Fußgänger dar. Die südlich des Zollhofgartens verlaufende Verbindung soll im Hinblick auf eine hohe Aufenthaltsqualität im Zollhofgarten als Fußgängerbereich mit zeitlich begrenzter Befahrbarkeit für Lieferfahrzeuge gestaltet werden. In Aufsichten und Schnitten wurden für die einzelnen Straßen verschiedene Raumprofile untersucht. Das Ergebnis dieser Untersuchung fand Niederschlag in den Vorgaben des Masterplans zu Baufluchten und Höhenentwicklung. Die bereits im Vorfeld des Masterplans stadtintern abgestimmten Oberflächen und Querschnittsaufteilungen wurden in den Masterplan übernommen. Für die Nebenwege und die privaten Höfe werden gestalterische Vorschläge zur Bepflanzung gemacht. Für die öffentlichen Straßen wurden Prinzipien für die vegetative Gestaltung untersucht.

Im Masterplan wurden verschiedene Varianten zur Unterbringung einer Tiefgarage unter dem Zollhofgarten untersucht. Die weitere Ausgestaltung sowie die finanzielle und betriebliche Umsetzung sollen entsprechend dem künftigen Bedarf durch die Campus- und andere Nutzungen entwickelt werden.

3.4. Ortsbild – Corporate Identity

Der Campus Am Zollhofgarten soll als besonderer Stadtbaustein im Hinblick auf das Ortsbild eine einprägsame, unverwechselbare Identität erhalten. Im Masterplan werden gestalterische

Spielräume definiert, die ein hohes Maß an individueller Architektur mit einem kollektiven Gesamterscheinungsbild in Einklang bringen. Leitbild der Corporate Identity für den neuen Campus ist die Verbindung von traditioneller, ortstypischer Materialität und innovativen Gestaltungselementen. So nimmt eine vier Meter hohe Sockelzone durch die Verwendung des regionaltypischen Sandsteins Bezug auf den Standort Heidelberg, die oberen Geschosse besitzen in einer horizontalen Fassadenstruktur und durch die Verwendung technoid und dynamisch anmutender Materialien den für einen Forschungsstandort angemessenen innovativen Charakter. Innerhalb dieses Rahmens ist größtmöglicher Gestaltungsspielraum für individuelle Einzelarchitekturen vorhanden, die sich durch die Formulierung der zwei Gestaltungsziele im Kontext des Campus zu einem komplexen und harmonischen Ensemble fügen werden.

4. Weiteres Vorgehen

Die Baufelder Z 1 bis Z 4 sowie die mit T1 a bis c und T 4 bezeichneten Baufelder sollen von der Max-Jarecki-Heidelberg-Stiftung entwickelt und mit Gebäuden für Forschung, Lehre und Entwicklung sowie Ergänzungsnutzungen bebaut werden. Mit dem im Bau befindlichen Projekt auf dem Baufeld Z 3 hat die Bautätigkeit im Campus bereits begonnen. Die südwestlich gelegenen Baufelder Z 5 bis Z 7 befinden sich im Eigentum der Entwicklungsgesellschaft Heidelberg und sollen zeitnah an Investoren veräußert werden. Auf diesen Baufeldern sollen campusaffine Wohnformen realisiert werden. Die EGH befindet sich derzeit in Verhandlungen mit Interessenten.

Die Masterplanung repräsentiert das städtebauliche Entwicklungskonzept für den Campus und wird als solches die Grundlage des Bebauungsplans „Bahnstadt – Campus Am Zollhofgarten“ sein. Darüber hinaus wird der Masterplan in den Abstimmungsgesprächen mit Investoren als Diskussionsgrundlage für die einzelnen Vorhaben dienen. Dabei kann im Rahmen der Vorgaben des Masterplans auf spezielle Anforderungen und individuelle Bedürfnisse flexibel reagiert werden.

Zur Gestaltung des Zollhofgartens wird sich ein konkurrierendes Verfahren qualifizierter Landschaftsplanungsbüros anschließen.

Die geforderte Prüfung der Straßenbahntrasse wird in Abstimmung mit dem Amt für Verkehrsmanagement, der Rhein-Neckar-Verkehrs GmbH, der Genehmigungsbehörde und dem Fördermittelgeber im weiteren Planungsprozess erfolgen.

Das Bepflanzungskonzept für den öffentlichen Raum wird im Rahmen einer Gesamtbetrachtung der Bahnstadt durch das Büro Faktorgrün vertiefend bearbeitet.

Der Bezirksbeirat Weststadt / Südstadt wurde am 01.07.2009 über das Ergebnis des Wettbewerbs und am 26.04.2010 über den Stand der Campusplanung informiert. Aufgrund der zeitlichen Dringlichkeit wird auf eine erneute Beteiligung des Bezirksbeirats verzichtet.

gezeichnet

Bernd Stadel