

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

## Stadt Heidelberg

Federführung:

Dezernat I, Rechtsamt

Beteiligung:

Dezernat II, Amt für Baurecht und Denkmalschutz

Dezernat II, Stadtplanungsamt

Betreff:

**Bebauung der Baufelder MK2 und MK3  
zwischen der Kurfürsten-Anlage und der  
Bahnhofstraße - Auftrag zur  
Weiterverhandlung mit der Firma STRABAG**

# Beschlussvorlage

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Zustimmung zur Be- schlussempfehlung:	Handzeichen:
Haupt- und Finanzaus- schuss	13.07.2011	N	( ) ja ( ) nein ( ) ohne	
Gemeinderat	27.07.2011	Ö	( ) ja ( ) nein ( ) ohne	

**Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

*Die Verwaltung wird beauftragt, mit der Firma STRABAG ein Gesamtpaket zur Regelung der mit der Planung und Bebauung der Baufelder MK2 und MK3 zusammenhängenden gestalterischen, nutzungsbezogenen und finanziellen Fragen auszuverhandeln und dem Gemeinderat zur Beschlussfassung in seiner Sitzung am 6. Oktober 2011 vorzulegen. Den Verhandlungen sollen die in der Begründung zu dieser Beschlussvorlage genannten Eckpunkte zugrunde gelegt werden.*

## **Begründung:**

### **1. Sachstand**

Der Gemeinderat hat am 02.12.2010 beschlossen, den Bebauungsplan „Weststadt – Kurfürsten-Anlage“ vom 04.11.2008 zu ändern. Ziel der Änderung ist die „Festsetzung einer Höhenbegrenzung auf der Basis des 1. Preises des Wettbewerbs vor der Überarbeitung“. Der Aufstellungsbeschluss wurde im Heidelberger Stadtblatt am 08.12.2010 öffentlich bekannt gemacht. Zur Sicherung des dem Aufstellungsbeschluss zugrunde liegenden Planungszieles hat der Gemeinderat in der gleichen Sitzung eine Veränderungssperre beschlossen. Die Veränderungssperre ist durch Bekanntmachung am 08.12.2010 in Kraft getreten. Ebenfalls am 02.12.2010 hat der Gemeinderat beschlossen, die Veränderungssperre aufzuheben, „sobald ein Bauantrag vorliegt, der die Vorgaben des Bebauungsplanes auf der Basis des 1. Preises des Wettbewerbs vor der Überarbeitung erfüllt“.

Die Eigentümerin der Baufelder MK2 und MK3, die Firma STRABAG, hat der Stadtverwaltung nach umfangreichen Vorverhandlungen und einer letzten Verhandlungsrunde am 01.07.2010 ein Gesamtpaket zur einvernehmlichen Regelung der mit der beabsichtigten Bebauungsplanänderung zusammenhängenden gestalterischen und finanziellen Fragen vorgelegt. Der Lösungsvorschlag beinhaltet einen Entwurf für ein Konzept für die Bebauung der Baufelder MK2 und MK3 sowie Aussagen zur Anpassung des städtebaulichen Vertrages vom 23.06.2008.

Das Konzept hält die Vorgaben aus dem Änderungsbeschluss vom 02.12.2010 ein. Der Bebauungsvorschlag übernimmt in Bezug auf die Kubatur und Gestaltung den Wettbewerbsentwurf vom Juli 2010. Staffelgeschosse sind in dem Entwurf nicht mehr vorgesehen. Die Bebauung soll weiterhin durch das Architekturbüro Auer und Weber konzipiert werden, die für den Wettbewerbsentwurf verantwortlich zeichneten.

Die STRABAG sieht die Voraussetzungen für eine Ausnahme von der Veränderungssperre nunmehr als erfüllt an und bittet aufgrund bestehender vertraglicher Bindungen um zeitnahe Vornahme der erforderlichen Umsetzungsschritte.

Die Voraussetzungen für einen zeitnahen Beginn der baulichen Maßnahmen liegen durch die Freigabe der Abbrucharbeiten vor, da das auch für die Abbrucharbeiten erforderliche gemeindliche Einvernehmen für die Ausnahme von der Veränderungssperre nach § 14 Absatz 2 Baugesetzbuch durch den Bauausschuss am 31.05.2011 erteilt wurde.

Dem Bezirksbeirat Weststadt/Südstadt wurde das Konzept am 29.06.2011 in seinen wesentlichen Grundzügen mündlich erläutert, im Bauausschuss am 05.07.2011 wurde der aktuelle Planungs- und Verhandlungsstand durch die Verwaltung vorgestellt. Grundsätzliche Bedenken gegen den Bebauungsvorschlag auf der Basis der rechtlichen Voraussetzungen wurden nicht geäußert.

### **2. Gestalterische und auf die Nutzung bezogene Aspekte**

#### **2.1. Nutzungen**

Folgende Nutzungen sind für die beiden Baublöcke vorgesehen:

MK2.

Untergeschosse: Im ersten und zweiten Untergeschoss Pkw-Stellplätze.

Erdgeschoss: Einzelhandel mit größerem Lebensmittelmarkt und kleinteiligen Ladennutzungen.

In den Obergeschossen: Büronutzungen und Hotel.

### MK3

Untergeschosse: Im ersten Untergeschoss Fahrradstellplätze und Gemeinschaftsräume, in der zweiten Ebene Pkw-Stellplätze.

Erdgeschoss: Einzelhandel mit größerem Lebensmittelmarkt und kleinteiligen Ladennutzungen. Im Erdgeschoss soll auch die gewünschte Kinderkrippe mit drei Gruppen untergebracht werden. Der Flächenbedarf hierfür beträgt ca. 400 m<sup>2</sup>.

In den Obergeschossen wird ein Studentenwohnheim mit rund 295 Appartements angeordnet, das über weitere Gemeinschaftsflächen verfügt. Der Betreiber des Studentenwohnheims bietet diesen Typ mit gleichförmigen, möblierten Appartements, die offensichtlich einen großen Nutzerkreis ansprechen, bundesweit an.

Auf den Flachdachflächen des 4. Obergeschosses ist eine Dachterrasse vorgesehen. Da hier erhebliche Bedenken in Bezug auf mögliche Lärmbeeinträchtigungen der angrenzenden Wohnbebauung durch die Terrassennutzer bestehen, ist bei der weiteren Planung dafür Sorge zu tragen, dass die Terrasse lediglich in reduziertem Umfang, möglichst weitgehend integriert in den Baukörper und abgewandt von der Bahnhofstraße zugelassen wird.

## **2.2. Kubatur/Städtebau**

Die Bebauung entspricht dem Wettbewerbsentwurf und damit auch den Vorgaben des Bebauungsplans sowie der Intention des Aufstellungsbeschlusses zur Änderung des Bebauungsplanes. Bei beiden Baublöcken sind die Baukörper zur Kurfürsten-Anlage und zum Teil zur verlängerten Kleinschmidtstraße 5-geschossig gestaltet, zur Bahnhofstraße und zu den östlichen und westlichen Blockkanten beschränkt sich die Bebauung auf 4 Geschosse. Staffelgeschosse werden nicht vorgesehen. Im Baufeld MK3 werden die Baugrenzen zum Innenhof auf allen Seiten um bis zu 4,0 m überschritten. Dies ist zwar gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans grundsätzlich möglich, führt aber bei den Studentenappartements zu entsprechend ungünstigeren Belichtungs- und Belüftungsverhältnissen. Der Innenhof des Baufeldes MK3 ist über zwei Zugänge auch für die Öffentlichkeit erschlossen, dient aber primär dem Zugang zu den Treppenhäusern des Studentenwohnens und zur Erschließung der von Seiten der Stadt gewünschten Kinderkrippe.

## **2.3. Gestaltung**

Die Fassadengestaltung entspricht im Wesentlichen dem Wettbewerbsentwurf, wurde aber insbesondere beim Projekt MK3 an die Nutzung als Studentenwohnheim angepasst. Hier wird seitens der Stadtverwaltung noch Optimierungsbedarf in Hinsicht auf eine abwechslungsreichere Gestaltung der Fassade durch geänderte Fensteranordnungen und Einbringen von plastischen Elementen (Rücksprünge, Loggien etc.) in Anlehnung an den Wettbewerbsentwurf gesehen.

## **3. Änderung des städtebaulichen Vertrages**

### **3.1. Allgemeine Regelungen**

Am 23.06.2008 haben die Stadt Heidelberg, die JUKA Justizzentrum Kurfürsten-Anlage GmbH, Köln und die PEKA Projektentwicklung Kurfürsten-Anlage GmbH, Köln, beide vertreten durch die Züblin Development GmbH (heute STRABAG) einen städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan „Weststadt Kurfürsten-Anlage“ abgeschlossen. Der Vertrag betrifft das Baufeld MK4 (Behördenzentrum) sowie die Baufelder MK3 und MK2.

Mit dem städtebaulichen Vertrag verpflichtete sich der Vorhabenträger unter anderem zur Übernahme anteiliger Gutachter- und Bauabwärtungskosten. Diese Verpflichtungen bleiben unverändert bestehen.

Die ebenfalls in dem städtebaulichen Vertrag geregelten Vorgaben zur Gestaltung der Baukörper (Realisierungswettbewerb für die Baufelder MK2 und MK3, Abstimmung der Fassaden) und Festsetzungen zu Qualitäten der Erschließungsflächen sind Grundlage der oben unter 2. genannten gestalterischen Fragen.

### **3.2. Erschließungsmaßnahmen**

Im Hinblick auf erforderliche Erschließungsmaßnahmen sieht § 4 Absatz 2 des städtebaulichen Vertrages vor, dass sich der Vorhabenträger durch die Übernahme der durch das Vorhaben bedingten Kosten der Umgestaltung des nördlichen Bereichs der Bahnhofstraße, der anteiligen Kosten für die Umgestaltung der Kurfürsten-Anlage im Bereich des Geh- und Radweges sowie durch einen 20-prozentigen Kostenanteil an der Gestaltung des künftigen neuen öffentlichen Platzes östlich des inzwischen fertig gestellten Behördenzentrums zu beteiligen hat.

Diese anteiligen Erschließungsleistungen erfolgen ausschließlich im öffentlichen Raum. Abweichend von den oben genannten ursprünglichen Vertragsregelungen sollen diese Maßnahmen nun zur Kompensation des bei einer Umsetzung des Aufstellungsbeschlusses verursachten geringeren Grundstückswertes von der Stadt übernommen werden. Der geringere Grundstückswert entsteht dadurch, dass die Baufelder MK2 und MK3 nach der intendierten Bebauungsplanänderung baulich (im Hinblick auf die Baumasse) weniger genutzt werden können, als es auf der Basis des derzeit geltenden Bebauungsplanes aus dem Jahre 2008 der Fall ist. Zudem sollen mit der Übernahme der Erschließungsleistungen auch die von der STRABAG ebenfalls geltend gemachten, im Vertrauen auf das Bestehen des Bebauungsplanes getätigten vergeblichen Aufwendungen ausgeglichen werden.

Unberührt bleibt die Verpflichtung des Vorhabenträgers nach § 4 Absatz 3 des städtebaulichen Vertrages, die Verlängerung der Kleinschmidtstraße und die Oberflächen der Fußgängerbereiche auf seinem eigenen Grundstück herzustellen.

### **3.3. Wohnraumförderung**

In § 6 Absatz 2 des städtebaulichen Vertrages wurden Regelungen zur Errichtung von gebundenem Wohnraum gemäß Baulandmanagementbeschluss des Gemeinderats aufgenommen. Durch die geplante Nutzung als Studentenwohnheim entfällt eine wesentliche Voraussetzung für die Anwendung des Baulandmanagementbeschlusses, so dass die Wohnraumförderung nicht mehr gefordert werden kann. Das Studentenwohnheim ist zwar im baurechtlichen Sinne als Wohnnutzung zu werten und erfüllt damit die städtebauliche Vorgabe des Bebauungsplans nach einer vorgegebenen Wohnnutzungs-Quote. Solche Sonderwohnformen sollten jedoch von Anfang an nicht unter die Regelungskulisse des Beschlusses fallen und wurden deshalb mittlerweile ausdrücklich in der Fortschreibung des Beschlusses herausgenommen. Daher kann § 6 Absatz 2 des städtebaulichen Vertrags nicht umgesetzt werden.

#### **4. Weiteres Vorgehen**

Die oben skizzierten Verhandlungsgegenstände sollen in den kommenden Wochen im Detail konkret ausgearbeitet und in die jeweils erforderlichen Werke eingearbeitet werden. Insbesondere sind Regelungen zur Festschreibung der gestalterischen und auf die Nutzung bezogenen Aspekte zu erarbeiten, auch ist die Fassadengestaltung in Richtung Wettbewerbsergebnis zu überarbeiten. Aufbauend auf die gefundenen Einzelergebnisse ist der städtebauliche Vertrag anzupassen. Hierzu ist ein Änderungsvertrag auszuformulieren.

Das Gesamtpaket (Ausnahme von der Veränderungssperre für die beantragten Bauvorhaben und Änderung des städtebaulichen Vertrages) soll den Gremien zur abschließenden Beschlussfassung mit folgender Zeitkette vorgelegt werden:

- 13.09.2011 Sondersitzung BB Weststadt (vor Bauausschuss)
- 13.09.2011 reguläre Sitzung Bauausschuss
  
- 21.09.2011 Haupt- und Finanzausschuss
  
- 06.10.2011 Gemeinderat

Wir bitten um „grünes Licht“ für die weiteren Detailverhandlungen mit der Fa. STRABAG auf der Basis der in der Vorlage dargestellten Eckwerte.

gezeichnet

Dr. Eckart Würzner