

Betreff:

Masterplan Südstadt

Beschlussvorlage

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Zustimmung zur Beschlussempfehlung:	Handzeichen:
Konversionsausschuss	19.02.2014	N	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	
Konversionsausschuss	26.03.2014	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	
Gemeinderat	10.04.2014	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Konversionsausschuss empfiehlt folgenden Beschluss des Gemeinderates:

- 1. Dem Masterplan für die Konversionsfläche Südstadt (Anlage 1) wird zugestimmt Er bildet somit die Grundlage für die weitere Ausarbeitung vertiefender Konzepte bzw. Teilbereiche.*
- 2. Die Verwaltung wird beauftragt, auf Grundlage des beschlossenen Masterplans Verhandlungen mit dem Bündnis für Wohnen aufzunehmen und dabei die wohnungspolitischen Zielsetzungen auf den dafür vorgesehenen Flächen zu realisieren.*

Finanzielle Auswirkungen:

Bezeichnung:	Betrag:
Ausgaben / Gesamtkosten:	
Noch nicht bezifferbar.	
Einnahmen:	
Finanzierung:	

Zusammenfassung der Begründung:

Die Vorlage berichtet über den erreichten Entwicklungsstand der Konversionsfläche in der Südstadt und über die nächsten anstehenden Schritte.

Begründung:

Bisheriges Vorgehen

Am 24.07.2013 hat der Gemeinderat dem Beschluss zum „Nutzungskonzept Konversionsfläche Südstadt“ (siehe Drucksache 0179/2013/BV) zugestimmt. Mit dem Nutzungskonzept verfolgte die Stadt das Ziel einer weitestgehend bestandsorientierten Nutzung der Konversionsflächen in der Südstadt. Lediglich im Bereich nördlich der Rheinstraße zwischen Römerstraße und Kirschgartenstraße sollten 2 Bestandsgebäude abgebrochen werden um hier Platz zur Ansiedlung eines Nahversorgungsmarktes zu schaffen. Im weiteren Verfahren wurde das Nutzungskonzept durch die Erarbeitung von Fachgutachten auf seine Eignung überprüft. Hierzu zählen insbesondere die Bestandserfassung und Bewertung der Gebäude hinsichtlich Altlasten, Brandschutz, Barrierefreiheit und Energiestandard. Des Weiteren wurde ein Lärmgutachten beauftragt und mehrere Erschließungsvarianten sowohl für den Individualverkehr wie auch für den öffentlichen Personennahverkehr untersucht. Ergänzt wurde dies durch konzeptionelle Vorüberlegungen zu den Fachthemen Städtebau, Wohnen, Wirtschaftsflächen, Soziale Infrastruktur, Landschaft und öffentlicher Raum. Auf dem Bürgerforum am 22.10.2013 wurden die Themengebiete Landschaft und öffentlicher Raum (Freiraum) sowie Mobilität zur öffentlichen Diskussion gestellt. Die Ergebnisse wurden in der Sitzung des Gemeinderates am 21.11.2013 (siehe Drucksache 0172/2013/IV) vorgestellt.

Die Ergebnisse aus der konzeptionellen Vertiefung und den Ergebnissen aus dem dialogischen Planungsprozess wurden zu einem Planungsstand „Masterplan Südstadt“ zusammengefügt. Im Konversionsausschuss am 04.12.2013 wurden Inhalt und Funktion des Masterplans erläutert (siehe Drucksache 0193/2013/IV). Bezugnehmend auf das Bürgerforum am 22.10.2013 vermissten viele Bürgerinnen und Bürger zur Gestaltung der Römerstraße eine Variantendiskussion. Dazu gab es am 04.02.2014 ein Stadtteilgespräch zur Römerstraße, in dem die verschiedenen Varianten einschließlich deren Vor- und Nachteile vorgestellt und diskutiert wurden.

Im Ergebnis kann festgehalten werden, dass das ursprüngliche Ziel einer bestandsorientierten Nutzung aufgrund der vorgefundenen Restriktionen, in Bezug auf die in den Leitlinien formulierten Ziele sowie die Herstellung der sozialverträglichen Mischung nicht vollumfänglich aufrecht erhalten werden kann. Der „Masterplan Südstadt“ trägt dem insofern Rechnung in dem er Teilbereiche mit unterschiedlicher Intensität an baulichen Eingriffen und unterschiedlicher Entwicklungszeitpunkte berücksichtigt.

Masterplan Südstadt – aktueller Sachstand

Der Masterplan definiert Zielaussagen für die zukünftige Entwicklung der Konversionsfläche Südstadt. Er stellt eine konzeptionelle Vertiefung des Nutzungskonzeptes dar. Erläuternd dazu beinhaltet er Pläne, die weitere Aussagen zu einzelnen Fachthemen wie das Erschließungskonzept, das Freiraumkonzept, und einen Plan Identität und Stadtgestalt beinhalten. Durch den Masterplan werden Aussagen zur künftigen städtebaulichen Struktur, Nutzungen, Baudichte unter Angabe der Geschossflächenzahl, Erschließungskonzept, Freiflächenkonzept, identitätsstiftenden Entwicklungsbereiche usw. getroffen, um die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung zu definieren.

Der Masterplan muss aber gleichzeitig die erforderliche Flexibilität aufweisen, um im Rahmen der anschließenden auszuarbeitenden Planung Teilbereiche anzupassen und durch die Erstellung städtebaulicher Konzepte weiter zu konkretisieren, auch im Hinblick auf die noch abzuwartenden Verhandlungsergebnisse mit der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA). Im Rahmen des anschließend zu schaffenden Baurechtes (Bebauungsplanverfahren) sind die vertiefenden Konzepte durch die Fortführung des dialogischen Planungsprozesses mit der Bürgerschaft zu diskutieren und erlangen durch die Gremienbeschlüsse die erforderliche Verbindlichkeit.

Der Masterplan setzt sich aus folgenden inhaltlichen Ebenen zusammen:

1. Fortschreibung Nutzungskonzept - Masterplan

In das Nutzungskonzept fließen zum einen die bisherigen Ergebnisse aus der Bestandsaufnahme in den Masterplan ein. Zum andern finden sich Ideen aus dem European-Wettbewerb im Masterplan wider. Die Ideen der Preisträger „Startband“ und „Campbell Fundamental“ sind in modifizierter Form integriert. Die Idee des Startbandes lässt sich als „Entwicklungsband“ umsetzen. Die Idee Campbell Fundamental als Ost-West-Grünverbindung wurde ebenfalls in Teilen übernommen. Änderungen und Konkretisierungen der Planung haben sich auch aus Gesprächen mit möglichen Bündnispartnern ergeben. Die Ergebnisse und Anregungen aus der Bürgerschaft flossen ebenfalls ein.

2. Erschließungskonzept

Das Erschließungskonzept wurde entsprechend der Anregungen aus dem Bürgerforum am 22.10.2013 und den Änderungen des Nutzungskonzeptes fortgeschrieben und konkretisiert. Zum Erschließungskonzept wurden erste Vorschläge zur Führung des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNVs), zur Erschließungsstruktur im Gebiet durch den motorisierten Individualverkehr (MIV) und zur Gestaltung der Römerstraße sowie zur Führung der Radfahrer und Fußgänger im Gebiet und mit einer Radfahrachse vorgestellt.

3. Freiraumkonzept

Das Freiraumkonzept wurde ebenfalls entsprechend der Anregungen aus dem Bürgerforum am 22.10.2013 und den Änderungen des Nutzungskonzeptes fortgeschrieben und konkretisiert. Zum Freiraumkonzept wurden unterschiedliche Varianten zur Parkgestaltung um die Kommandantur und zur Freiraumgestaltung entlang der Römerstraße präsentiert und diskutiert.

4. Identität und Stadtgestalt

Der Plan zur Identität und Stadtgestalt stellt stadtbildprägende Gebäude und Stadträume dar, wie das Entwicklungsband, die Römerstraße, das Nahversorgungszentrum, den Park um die Kommandantur und die „Chapel“ (Kirche) sowie den Paradeplatz. Der Park und der Paradeplatz sind in der Konversionsfläche Südstadt die beiden Räume mit einem besonderen Gestaltungsbedarf. Um sie zu stadtbildprägenden Räumen für die Öffentlichkeit zu machen, haben die Räume einen besonderen Gestaltungsbedarf.

5. Entwicklungsbereiche – Teilbereiche

Die Konversionsfläche Südstadt ist insgesamt in acht Entwicklungsbereiche unterteilt. Aufgrund unterschiedlicher Nutzungen, Interessengruppen, Planungsbedarf und Entwicklungsperspektiven wurde die Gesamtfläche in Teilbereiche unterteilt, für die zum aktuellen Stand unterschiedliche Aussagen zur weiteren Bearbeitung definiert werden.

Die einzelnen Pläne und eine textliche Erläuterung der einzelnen Pläne und Themen sind in den Anlagen 1-6 näher erläutert.

6. Wohnungspolitisches Konzept

Das Wohnungspolitische Konzept für die Konversionsflächen in der Südstadt (siehe Drucksache 0021/2014/IV), das die Zielvorgaben aus den Leitlinien für Konversion konkretisiert, die Zielgruppen beschreibt und den Wohnungsmix quantifiziert, um eine sozial ausgewogene Entwicklung der Flächen und gleichzeitig einen wichtigen Beitrag zu einem ausreichenden Wohnungsangebot zu erreichen, wird ebenfalls Bestandteil des Masterplans und wird dort städtebaulich umgesetzt.

Bündnis für Wohnen/ Interessensbekundungsverfahren

Vor dem Hintergrund des in den letzten Jahren deutlichen Preisanstiegs bei Neuvermietungen aber auch vor allem im Bestand und der damit verbundenen Verdrängung von Haushalten mit unterem und mittlerem Einkommen aus der Kernstadt hat der Oberbürgermeister im April 2013 ein Bündnis für Wohnen zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum initiiert und öffentlich um Mitstreiter geworben. Insbesondere auf den Konversionsflächen ergibt sich die Chance, Wohnraum bereitzustellen, der für einen Großteil der Gesellschaft bezahlbar ist und der weiteren Abwanderung von Familien ins Umland entgegenwirkt.

Diesem Bündnis haben sich mehrere Wohnungsunternehmen und Genossenschaftsbanken angeschlossen, die die Wohnbauflächen der Konversionsfläche in der Südstadt nach den vorgegebenen Zielen der Stadt entwickeln möchten. Es wurde dabei offen, auch gegenüber weiteren Interessenten, kommuniziert, dass dem Bündnis weitere Partner beitreten können, die die städtischen Ziele unterstützen.

Die Festlegungen im Masterplan Südstadt dienen dazu, die städtischen Ziele der Stadt zu definieren. Das Bündnis hat diese aufgegriffen und sich verpflichtet, die Ziele der Stadt, insbesondere die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum nachhaltig umzusetzen. Ein wichtiges Kriterium spielte dabei auch die Zusage, einen Teil der Flächen für besondere Wohnformen zur Verfügung zu stellen. Aus Sicht der Verwaltung kann das Ziel Schaffung von bezahlbarem Wohnraum bestmöglich nur erreicht werden, wenn die Flächen von **einem** Partner entwickelt werden, der durch mögliche Synergieeffekte tragfähige, wirtschaftliche Gesamtlösungen anbieten kann und dabei auch das wichtige Ziel der Durchmischung garantiert.

Auf Grundlage des Beschlusses zum Masterplan wird die Verwaltung in einem nächsten Schritt die Verhandlungen mit dem Bündnis für Wohnen aufnehmen bzw. konkretisieren.

Besondere Wohnformen

Mit den einzelnen Gruppierungen wurden bereits mehrere Gespräche geführt. Entsprechend den unterschiedlichen Konzepten und Rahmenbedingungen führen die einzelnen Gruppierungen derzeit entweder Gespräche mit der Verwaltung oder aber direkt mit dem Bündnis für Wohnen, da zwei Gruppierungen insbesondere ein Generalmieter-Modell unter dem Dach des Bündnisses anstreben. Für die weiteren Gruppen, die einen direkten Erwerb anstreben, wurden in Mark-Twain-Village–West (MTV-West) Flächen (zwei Wohnblocks / U's) reserviert. Für einzelne Gruppierungen ist auch eine Umsetzung auf der Fläche Patton Barracks eine mögliche Option, die parallel mitgeprüft wird. Im weiteren Verlauf wird es nun darauf ankommen, den Umfang der Bedarfe der Gruppierungen weiter zu konkretisieren und die Rahmenbedingungen zu definieren.

Weiteres Vorgehen

Am 25. Februar ist das nächste Bürgerforum vorgesehen. Dort wird der Entwurf des Masterplans vorgestellt werden. Die Anregungen und Anmerkungen der Bürgerschaft werden in den Masterplan einfließen und im März 2014 den Gremien vorgestellt.

Mit dem Beschluss des Masterplans soll die Basis geschaffen werden, um die bestehenden Strukturen möglichst zeitnah im Sinne der Leitlinien für die Konversion nachnutzen zu können. Da die Teilflächen sehr unterschiedliche Vorgehensweisen und Antworten bedürfen, sind im Anschluss für die einzelnen Bereiche Detaillösungen erforderlich. Dabei wird angestrebt, die bestandsorientierten Bereiche MTV-Ost-südlicher Teil und MTV-West kurz- bis mittelfristig in eine Nachnutzung zu bringen, während die Neustrukturierungsbereiche MTV-Ost-nördlicher Teil und Sickingenplatz bzw. der identitätsstiftende Bereich des „Entwicklungsbandes“ im Westen des Quartiers einer näheren Ausarbeitung bedürfen und daher mittel- bis langfristige Umsetzungsperspektiven bieten.

Um eine fundierte planerische Auseinandersetzung mit der örtlichen Situation zu erzielen, sind dabei unterschiedliche Vorgehensweisen zur Zielfindung sinnvoll und geeignete Verfahren (bspw. Mehrfachbeauftragungen) zu definieren. Eine Einbindung der Preisträger des European-Wettbewerbs wird hierbei angestrebt. Die Öffentlichkeit wird in diese Verfahren wie gewohnt eingebunden.

Der Masterplan ist gleichzeitig die Grundlage für die Verkehrswertermittlung und ermöglicht somit den Abschluss der Verhandlungen mit der BImA und eine Weiterveräußerung der Flächen.

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:
SL5	+	Bauland sparsam verwenden, Innen- vor Außenentwicklung
SL6	+	Flächenverbrauch senken, Flächen effektiv nutzen
		Begründung: Durch die zivile Nachnutzung der bisher vom Militär belegten Flächen können die Baulandpotentiale im Innenbereich stärker genutzt werden.
		Ziel/e:
WO1	+	Wohnraum für alle, 8.000-10.000 Wohnungen mehr
WO2	+	Verdrängungsprozesse verhindern
		Begründung: Die Flächen und Gebäude im Bereich der Mark-Twain-Village bieten die Chance zur Schaffung sozial verträglichen Wohnraums.

2. Kritische Abwägung / Erläuterungen zu Zielkonflikten:

keine

gezeichnet

Dr. Eckart Würzner

Anlagen zur Drucksache:

Nummer:	Bezeichnung
A 01	Masterplan
A 02	Erschließungskonzept zum Masterplan
A 03	Freiraumkonzept zum Masterplan
A 04	Stadtidentität und Gestaltung als Beiplan zum Masterplan
A 05	Entwicklungsbereiche als Beiplan zum Masterplan
A 06	Erläuterungen zum Masterplan