

# Stadt Heidelberg

Drucksache:  
**0196/2014/BV**

Datum:  
05.06.2014

Federführung:  
Dezernat II, Stadtplanungsamt

Beteiligung:

Betreff:

**Konversionsfläche Rohrbach Hospital  
Durchführung des Städtebaulichen Ideenwettbewerbs**

## Beschlussvorlage

### Beschlusslauf

Die Beratungsergebnisse der einzelnen Gremien beginnen ab der Seite 2.2 ff.  
Letzte Aktualisierung: 15. Juli 2014

Beratungsfolge:

| Gremium:               | Sitzungstermin: | Behandlung: | Zustimmung zur Beschlussempfehlung: | Handzeichen: |
|------------------------|-----------------|-------------|-------------------------------------|--------------|
| Bezirksbeirat Rohrbach | 25.06.2014      | Ö           | ( ) ja ( ) nein ( ) ohne            |              |
| Konversionsausschuss   | 09.07.2014      | Ö           | ( ) ja ( ) nein ( ) ohne            |              |

**Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

*Der Bezirksbeirat Rohrbach empfiehlt dem Konversionsausschuss folgenden Beschluss:  
Der Konversionsausschuss stimmt der Auslobung zu und beschließt die Durchführung  
des städtebaulichen Ideenwettbewerbs für die Konversionsfläche Rohrbach Hospital.*

**Finanzielle Auswirkungen:**

| Bezeichnung:                      | Betrag:       |
|-----------------------------------|---------------|
| <b>Ausgaben / Gesamtkosten:</b>   |               |
| Wettbewerbskosten                 | ca. 150.000 € |
|                                   |               |
| <b>Einnahmen:</b>                 |               |
| keine                             |               |
|                                   |               |
| <b>Finanzierung:</b>              |               |
| • Ansatz in 2014 (TH Konversion)( | 1,1 Mio €     |
|                                   |               |

**Zusammenfassung der Begründung:**

Es soll ein städtebaulicher Ideenwettbewerb durchgeführt werden, um für die ehemals militärisch genutzte Fläche des Areals Rohrbach Hospital ein städtebauliches Gesamtkonzept zu entwickeln. Das Konzept soll Ansätze für die Verzahnung mit der Umgebung liefern sowie die Erschließung und Gestaltung des öffentlichen Raumes thematisieren.

## **Sitzung des Bezirksbeirates Rohrbach vom 25.06.2014**

**Ergebnis:** einstimmige Zustimmung zur Beschlussempfehlung

## **Sitzung des Konversionsausschusses vom 09.07.2014**

**Ergebnis:** einstimmig beschlossen

## **Begründung:**

### **1. Zweck und Anlass des städtebaulichen Ideenwettbewerbs**

Mit dem Ideenwettbewerb soll das ca. 9 ha große Areal für eine neue Nutzung vorbereitet werden. Die Fläche wurde am 16. September 2013 an die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BlmA) übergeben. Bis Anfang 2014 wurde eine grundlegende Bestandsaufnahme des Gebietes durchgeführt, um auf dieser Basis die Wettbewerbsaufgabe zu konkretisieren.

Den Grundsatzbeschluss für die Durchführung des städtebaulichen Ideenwettbewerbs für die Konversionsfläche Rohrbach Hospital hat der Gemeinderat in seiner Sitzung am 21.11.2013 gefasst (Drucksache 0396/2013/BV).

Das übergeordnete Ziel des städtebaulichen Ideenwettbewerbs ist es, ein städtebauliches Gesamtkonzept zu erhalten, das Aussagen zur Bebauung, zur Nutzungsverteilung, zur Erschließung und zur Gestaltung des öffentlichen und privaten Raumes macht. Ebenso soll sich die zukünftige Bebauung unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten mit der Umgebung verhalten.

Ein wesentlicher Aspekt ist die Einbindung des Gebietes in den Stadtteil und die Verbindung mit den umliegenden Stadtvierteln. Hierzu sollen im Wettbewerb Möglichkeiten für die Vernetzung für Fußgänger und Radfahrer mit dem Hasenleiser, Rohrbach West Alt-Rohrbach und dem Gewinn See aufgezeigt werden, aber auch die Anbindung mit den vorhandenen Infrastruktureinrichtungen sowie den umliegenden Freiraum- und Naherholungsangeboten soll verbessert werden.

### **2. Beteiligung der Bürgerschaft und des Entwicklungsbeirats**

Das Wettbewerbsverfahren berücksichtigt die Leitlinien für eine mitgestaltende Bürgerbeteiligung. Auf dem Bürgerforum am 1. April 2014 hatten die Teilnehmer/innen Gelegenheit, die aus den Ideen und Anregungen aus der Auftaktveranstaltung entwickelte Aufgabenstellung sowie die zentralen Beurteilungskriterien im Entwurf gemeinsam zu reflektieren, zu kommentieren und zu hinterfragen. Die Aufgabenstellung wurde von der Bürgerschaft überwiegend als gelungen und umfassend bestätigt. Kontroverse Diskussionen gab es vor allem bei der Frage der Höhenentwicklung. Die ausführliche Dokumentation des 2. Bürgerforums Rohrbach ist als Anlage 3 beigefügt. Die Anregungen konnten weitgehend in die Aufgabenstellung übernommen werden.

In der Sitzung des Entwicklungsbeirates am 6. Mai 2014 wurden viele der Ergänzungen und Änderungen der Aufgabenstellung, die aus dem Bürgerforum hervorgegangen waren, bestätigt. Insbesondere das Thema Wohnen und Städtebau wurde nochmals ausführlich und sehr differenziert diskutiert. Anders als im Bürgerforum wurde von Teilen des Entwicklungsbeirates durchaus auch die Möglichkeit gesehen, dass Neubauten in der Höhe über den Gebäudebestand auf dem Areal hinausgehen könnten, wenngleich „nicht erheblich“. Unstrittig war allerdings, dass sich die Neubebauung an die Umgebung anpassen soll und dass eine „sensible Höhenentwicklung“ vorzusehen ist. Insgesamt gaben die Beiräte ihre prinzipielle Zustimmung zur Aufgabenstellung.

Als weitere Bausteine der Bürgerbeteiligung sind in der Wettbewerbsjury zwei Bürger aus dem Stadtteil als Sachverständige vertreten und es wird ein öffentliches Rückfragenkolloquium mit den Wettbewerbsteilnehmern stattfinden. Nach Abschluss des Wettbewerbs werden die Arbeiten öffentlich ausgestellt und es besteht für die Bürgerschaft im Rahmen eines weiteren Bürgerforums die Möglichkeit, ihre Anmerkungen zu den Ergebnissen abzugeben. Die anschließende Vertiefung der Planung wird entsprechend den Leitlinien für mitgestaltende Bürgerbeteiligung ebenfalls mit Beteiligung der Bürgerschaft durchgeführt.

### **3. Wettbewerbsverfahren**

Der Wettbewerb soll gemäß der Richtlinien für Planungswettbewerbe (RPW 2013) als städtebaulicher Ideenwettbewerb durchgeführt werden, wobei gemäß Beschluss der Stadt Heidelberg § 8 Absatz 2 der RPW in der Fassung vom 12.09.2008 (Bundesanzeiger vom 28.11.2008, RPW 2008) angewandt wird. Er richtet sich an Büros bzw. Arbeitsgemeinschaften mit Architekten/Stadtplanern und Landschaftsplanern.

In der Auslobung sind die wesentlichen Ziele des Wettbewerbs festgehalten. Die Auslobung ist als Anlage 1 der Vorlage beigefügt. Dieser Stand der Auslobung kann sich hinsichtlich der formalen Vorgaben bis zur Veröffentlichung Mitte Juli noch ändern. Am 28.05.2014 hat eine Preisrichtervorbesprechung stattgefunden, in der der Entwurf der Auslobung mit den Preisrichtern durchgesprochen wurde.

### **Aufgabenstellung**

Ziel des Wettbewerbs ist es, die vorhandenen Qualitäten rund um die ehemalige Kaserne Hospital herauszuarbeiten und für die vielfältigen Funktionen überzeugende Entwurfskonzepte zu entwickeln. Die Planung soll dabei besondere freiraumplanerische, städtebauliche, gestalterische und funktionale Qualitäten, auf der Grundlage der in der Auslobung genannten Randbedingungen aufweisen. Das Gebiet soll mit einer Mischung aus Wohnen, Gewerbe und Bildungseinrichtungen entwickelt werden. Die Wohnnutzung soll dabei überwiegen. Alle Nutzungen sollen das Ziel unterstützen, die Begegnung, Kommunikation und Inklusion innerhalb des Quartiers zu fördern.

### **Wichtige Vorgaben**

Neben dem Erhalt der denkmalgeschützten Einzelbauten (Theater Gebäude 3619 sowie Turnhalle Gebäude 3618) ist es Teil der Wettbewerbsaufgabe, die Geschichte des Ortes erlebbar zu halten. Die beiden denkmalgeschützten Gebäude (zuletzt genutzt als Theater und Sporthalle) werden für kulturelle, sportliche und soziale Nutzungen vorgeschlagen.

Des Weiteren werden insgesamt 5 Bestandsgebäude im Osten des Grundstücks als erhaltenswert eingestuft (siehe Plan Anlage 2). Diese sollen aufgrund ihrer Gestaltung und dem Erinnerungswert an die militärische Nutzung erhalten werden (Gebäude 3607, 3609 und 3616). Das langgezogene Gebäude 3613 entlang der Karlsruher Straße übernimmt Schallschutzfunktionen für das Plangebiet. Ein Erhalt wird daher als wünschenswert angesehen, alternativ könnte jedoch auch ein Ersatz des Gebäudes in Frage kommen.

Das Gebiet wird in Nord-Süd-Richtung von einer Fernwärmeleitung gequert (siehe Plan Anlage 2). Diese ist zu erhalten und darf nicht überbaut werden. Ein entsprechender Schutzabstand ist einzuhalten.

Der Baumbestand auf dem Plangebiet wurde aufgenommen und bewertet. Ein Plan mit den zu erhaltenden Bäumen wird derzeit erarbeitet und wird der Auslobung als Anlage beigelegt.

### **Wettbewerbsart**

Der Wettbewerb ist als offener einstufiger Wettbewerb nach RPW 2013 im Sinne eines Ideenwettbewerbs ausgelobt, wobei § 8 Absatz 2 RPW in der Fassung der RPW 2008 zur Anwendung kommt. Das Verfahren ist anonym (RPW 1.4).

### **Wettbewerbsleistungen**

Im Wettbewerb wird von den Teilnehmern ein städtebauliches Gesamtkonzept verlangt, das neben einem Lageplan im Maßstab 1:500 durch ergänzende Darstellungen von Schnitten, Perspektiven und Grundrissen veranschaulicht werden muss.

### **Preisgericht**

Das Preisgericht, die Wettbewerbsjury, setzt sich aus Fachpreisrichtern (Architekten, Stadtplaner und Landschaftsarchitekten mit derselben Qualifikation wie die Teilnehmer) und Sachpreisrichtern (Vertreter der Stadt) zusammen: Die stimmberechtigten Fach- und Sachpreisrichter wählen aus den eingegangenen Arbeiten die Preisträger aus, sie werden dabei von den Bürgervertretern und weiteren Sachverständigen unterstützt. Bezüglich der Benennung der Sachpreisrichter wurden die Fraktionen im Januar 2014 angeschrieben und um Vorschläge gebeten.

### **Fachpreisrichter/innen:**

- Prof. Dr. Helmut Bott, Stuttgart/Darmstadt
- Annette Friedrich, Architektin / Stadtplanerin, Leiterin Stadtplanungsamt Heidelberg
- Bastian Memmeler, Dipl. Ing. Raumplaner BImA, Mannheim
- Prof. Markus Neppi Architekt / Stadtplaner, Karlsruhe/Köln
- Ingrid Spengler, Architektin, Hamburg
- Prof. Donata Valentien, Landschaftsarchitektin, Weßling
- Martin Wilhelm, Architekt, Frankfurt a. M.

### **Stellvertretende Fachpreisrichter/innen:**

- Angela Bezenberger, Landschaftsarchitektin Darmstadt
- Dr. Thorsten Erl, Architekt / Stadtplaner Heidelberg

- Volker Schwarz, Dipl.-Ing. Landschaftsplanung, Stadt Heidelberg
- Stefan Rees, Dipl. Ing. Stadt- und Regionalplanung, Stadt Heidelberg

### **Sachpreisrichter/innen:**

- Erster Bürgermeister Bernd Stadel, Dezernent für Bauen und Verkehr, Stadt Heidelberg
- Stadtrat Karl Emer (SPD)
- Stadträtin Gabriele Faust-Exarchos (GAL)
- Stadträtin Dr. Barbara Greven-Aschoff (Bündnis 90 / Die Grünen)
- Stadtrat Werner Pfisterer (CDU)
- Stadtrat Karlheinz Rehm (Heidelberger / Freie Wähler / FDP)

### **Stellvertretende Sachpreisrichter/innen:**

- Stadtrat Martin Ehrbar (CDU)
- Stadtrat Peter Holschuh (Bündnis 90 / Die Grünen)
- Stadträtin Dr. Ursula Lorenz (Heidelberger / Freie Wähler / FDP)
- Stadträtin Judith Marggraf (GAL)
- Stadträtin Irmtraud Spinnler (SPD)

### **Bürgervertreterin/Bürgervertreter**

- Caterina Sommer, Bürgervertreterin
- Jürgen Ziegler, Bürgervertreter
- Frau Sabine Höfler, stellvertretende Bürgervertreterin
- Hans-Peter Droste, stellvertretender Bürgervertreter

### **Wettbewerbsmanagement**

Das Wettbewerbsmanagement sowie die Vorprüfung erfolgt durch das Büro Kaupp und Franck aus Mannheim.

### **Zeitplan**

- Bekanntmachung der Auslobung: 16.07. 2014
- Preisrichtervorbesprechung: Mittwoch 28. Mai 2014 ab 10.00 bis 13.00 Uhr

- Auslobung/ Zugriff auf Unterlagen: 18. August 2014
- Eingang Rückfragen: bis 13. September 2014
- Pflichtkolloquium: Freitag 19. September 2014, 14.00-17.00 Uhr
- Rückfragenbeantwortung bis 02. Oktober 2014
- Abgabetermin Pläne: 10. November 2014
- Preisgerichtssitzung: Mittwoch 10. Dezember 2014 ganztags

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

Die Bekanntmachung des Wettbewerbs und somit die Bearbeitung der Wettbewerbsaufgabe durch die teilnehmenden Büros soll ab August 2014 erfolgen.

Zur Bearbeitung des Wettbewerbs haben die Büros ca. 2 Monate Zeit.

In einem öffentlichen Rückfragenkolloquium am 19. September 2014 besteht die Möglichkeit, offene Fragen der Teilnehmer zu klären. Das Rückfragenkolloquium wird auf der Konversionsfläche durchgeführt und ist mit einem Austausch zwischen Wettbewerbsteilnehmern und interessierten Bürgerinnen und Bürgern sowie einer gemeinsamen Begehung des Geländes verbunden.

Nach der Abgabe der Arbeiten werden die Wettbewerbsergebnisse formal geprüft und inhaltlich zusammengefasst (Vorprüfung).

Am 10. Dezember 2014 soll dann das Preisgericht tagen, um die Preisträger festzulegen.

Anschließend werden die Arbeiten öffentlich ausgestellt und in einem Bürgerforum mit den Bürgern diskutiert.

Das Ergebnis des städtebaulichen Ideenwettbewerbs dient als Grundlage für die weitere Konkretisierung der Bebauung gegebenenfalls in Form eines Rahmenplans, aber auch bei der Suche von Investoren sowie der Aufstellung eines Bebauungsplans.

#### **5. Kosten des Wettbewerbs**

Aufgrund der Flächengröße des Plangebietes wird von einer Wettbewerbssumme für die Preisträger von ca. 80.000 € ausgegangen. Davon abgeleitet ist mit einem Gesamtaufwand von voraussichtlich 150.000 € auszugehen.

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

### 1. Betroffene Ziele des Stadtentwicklungsplanes

| Nummer/n:<br>(Codierung) | + / -<br>berührt: | Ziel/e:  |
|--------------------------|-------------------|--|
| SL5                      | +                 | Bauland sparsam verwenden, Innen- vor Außenentwicklung   |
| SL6                      | +                 | Flächenverbrauch senken, Flächen effektiv nutzen<br><b>Begründung:</b><br>Durch die zivile Umsetzung der bisher militärisch genutzten Flächen und Areale können die Baulandpotentiale im Innenbereich stärker genutzt werden |

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

keine

gezeichnet  
Bernd Stadel

### Anlagen zur Drucksache:

|    | Bezeichnung  |
|----|--|
| 01 | Auslobung – <a href="#">vertraulich, nur zur Beratung in den Gremien</a> - |
| 02 | Plan Bestand und Rahmenbedingungen   |
| 03 | Dokumentation des 2. Bürgerforums Rohrbach vom 01.April 2014               |
| 04 | Vortrag in der Sitzung des Konversionsausschusses am 09.07.2014            |