

Stadt Heidelberg

Drucksache:
0071/2015/BV

Datum:
02.03.2015

Federführung:
Dezernat II, Stadtplanungsamt

Beteiligung:
Dezernat V

Betreff:

**Konversionsfläche Rohrbach Hospital
Ergebnis des städtebaulichen Ideenwettbewerbs**

Beschlussvorlage

Beschlusslauf

Die Beratungsergebnisse der einzelnen Gremien beginnen ab der Seite 2.2 ff.
Letzte Aktualisierung: 12. Mai 2015

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Zustimmung zur Beschlussempfehlung:	Handzeichen:
Bezirksbeirat Rohrbach	25.03.2015	Ö	() ja () nein () ohne	
Konversionsausschuss	22.04.2015	Ö	() ja () nein () ohne	
Gemeinderat	07.05.2015	Ö	() ja () nein () ohne	

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Bezirksbeirat Rohrbach und der Konversionsausschuss empfehlen folgenden Beschluss des Gemeinderates:

- 1. Der Gemeinderat bestätigt die Ergebnisse des Wettbewerbs als Grundlage für die weitere Planung der Konversionsfläche Rohrbach Hospital.*
- 2. Die Verfasser des 1. Preises werden mit der weiteren Planung beauftragt.*
- 3. Zur weiteren Entwicklung der Konversionsfläche Hospital stimmt der Gemeinderat dem nachfolgend beschriebenen Planungs- und Beteiligungsverfahren zu.*

Finanzielle Auswirkungen:

Bezeichnung:	Betrag:
Ausgaben / Gesamtkosten:	
Wettbewerbskosten	ca. 150.000 €
Rahmenplan	ca. 80.000 €
Einnahmen:	
keine	
Finanzierung:	
• Ansatz in 2014 (TH Konversion)	1,1 Mio €
• Ansatz in 2015 (TH Konversion)	2,0 Mio €

Zusammenfassung der Begründung:

Der Gemeinderat hat am 09.07.2014 die europaweite Auslobung des städtebaulichen Ideenwettbewerbs Konversionsfläche Rohrbach Hospital beschlossen (0196/2014/BV). Der Wettbewerb wurde wie beschlossen durchgeführt. Die weiteren Planungsschritte werden auf der Grundlage des Wettbewerbsergebnisses im Rahmen des dialogischen Planungsprozess im steten Wechsel zwischen Fachplanung und Bürgerbeteiligung entwickelt.

Sitzung des Bezirksbeirates Rohrbach vom 25.03.2015

Ergebnis: Zustimmung zur Beschlussempfehlung
Ja 11 Nein 1 Enthaltung 0

Sitzung des Konversionsausschusses vom 22.04.2015

Ergebnis der öffentlichen Sitzung des Konversionsausschusses vom 22.04.2015

2 Konversionsfläche Rohrbach Hospital Ergebnis des städtebaulichen Ideenwettbewerbs Beschlussvorlage 0071/2015/BV

Bürgermeister Heiß erläutert die Beschlussvorlage Drucksache 0071/2015/BV.

Es melden sich zu Wort: Stadtrat Schestag, Stadträtin Marggraf, Stadtrat Pfisterer, Stadtrat Dr. Weiler-Lorentz, Stadträtin Dr. Lorenz, Stadtrat Lachenauer

Stadtrat Schestag berichtet, der Bezirksbeirat Rohrbach habe der Planung zugestimmt. Er bitte - in Absprache mit dem Bezirksbeirat und Herrn Fuchs vom Stadtteilverein - darum, drei Kritikpunkte an der Planung des 1. Preises den Planern für die weitere Bearbeitung mitzugeben:

1. Lärmproblematik aufgrund der Öffnung zur Karlsruher Straße hin. Im Bezirksbeirat sei ein Lärmgutachten zugesagt worden. Dieses alleine werde aber als Maßnahme als zu wenig empfunden; es würden weitere Vorschläge gewünscht.
2. Verkehrssituation/Parkplatzsituation – Am Beispiel Franz-Kruckenbergs-Straße macht er deutlich, dass getroffenen Maßnahmen zur Verkehrsentslastung / Verkehrsberuhigung im Weiteren zu Parkplatzproblemen geführt hätten. Es würden weitere Ideen gewünscht.
3. Die Parkkonzeption hätte dem Bezirksbeirat beim Zweitplatzierten besser gefallen.

Stadträtin Marggraf wirft ein, dass noch kein städtebaulicher Entwurf vorliege und sie eine Detaildiskussion heute für zu früh halte.

Stadträtin Dr. Lorenz widerspricht diesem Argument.

Stadtrat Pfisterer spricht sich für den Beschlussvorschlag der Verwaltung aus.

Stadtrat Dr. Weiler-Lorentz führt aus, die Architektur sei der in der Bahnstadt ähnlich; er wünsche sich eine kleinparzellige Vergabe der Baufenster.

Außerdem wolle er jetzt schon darauf hinweisen, dass er sich gegen Verkäufe und für Erbpachtlösungen ausspreche.

Ein Aspekt sei ihm aus der Masterplandiskussion nicht in ausreichendem Umfang übernommen beziehungsweise berücksichtigt worden. Die Freiraumvernetzung beziehe sich im Wesentlichen auf Rad- und Fußgängerverkehr. Das Konzept eines Biotopkorridors vom Odenwald bis zum „Kirchheimer Loch“ sei nicht enthalten.

Er habe diesen Aspekt bei anderen Gelegenheiten bereits mehrfach eingebracht, es sei im Masterplan beschlossen, aber in der Endphase des Masterplans (grafisch) nicht mehr dargestellt.

Frau Friedrich, Leiterin des Stadtplanungsamtes, erläutert, dass den Anregungen aus der Bürgerschaft und aus dem Bezirksbeirat noch einmal mit den Bürgerinnen und Bürgern in einer Werkstatt im Zuge der Erarbeitung des Rahmenplanes nachgegangen werde.

Die Frage nach dem öffentlichen Raum, der Parkierung, der Vernetzung in den Stadtteil hinein und der Ausgestaltung des Parks würden in einem nächsten Schritt entwickelt und würden dann zu endgültigen Festlegungen führen. Im Wettbewerbsentwurf sei über „Parzellierung“ auch nachgedacht, aber noch keine Entscheidungen getroffen worden.

Die erste Phase, Ideen zu kreieren, könnte jetzt abgeschlossen werden, um sich dann schrittweise dem Bebauungsplan und den Vergaben, und damit auch der Frage des Verkaufs/Verpachtung/Vermietung zu nähern.

Stadtrat Lachenauer spricht sich für das vorgeschlagene Vorgehen der Verwaltung aus.

Stadtrat Schestag hält an seinem Antrag fest und bittet um Abstimmung über die drei Punkte.

Bürgermeister Heiß ruft zuerst den **Antrag** von Stadtrat Schestag zur Abstimmung auf:

In der weiteren Bearbeitung soll der Verfasser des 1. Preises folgende 3 Punkte berücksichtigen:

1. Lärmproblematik aufgrund der Öffnung zur Karlsruher Straße hin. Im Bezirksbeirat sei ein Lärmgutachten zugesagt worden. Dieses alleine werde aber als Maßnahme als zu wenig empfunden; es werden weitere Vorschläge gewünscht.
2. Verkehr: Es werden weitere Vorschläge hinsichtlich der Parkplatzsituation gewünscht.
3. Die Parkkonzeption des Zweitplatzierten soll mit berücksichtigt werden.

Abstimmungsergebnis: beschlossen mit 7 : 5 : 2 Stimmen

Bürgermeister Heiß ruft den Beschlussvorschlag der Verwaltung zur Abstimmung auf:

Beschlussempfehlung des Konversionsausschusses:

1. *Der Gemeinderat bestätigt die Ergebnisse des Wettbewerbs als Grundlage für die weitere Planung der Konversionsfläche Rohrbach Hospital.*
2. *Die Verfasser des 1. Preises werden mit der weiteren Planung beauftragt.*
3. *Zur weiteren Entwicklung der Konversionsfläche Hospital stimmt der Gemeinderat dem beschriebenen Planungs- und Beteiligungsverfahren zu.*

Es ergeht folgender Arbeitsauftrag:

Die Verfasser des 1. Preises sollen in der weiteren Planung Folgendes berücksichtigen:

- 1. Lärmproblematik aufgrund der Öffnung zur Karlsruher Straße hin. Im Bezirksbeirat sei ein Lärmgutachten zugesagt worden. Dieses alleine werde aber als Maßnahme als zu wenig empfunden; es werden weitere Vorschläge gewünscht.**
- 2. Verkehr: Es werden weitere Vorschläge hinsichtlich der Parkplatzsituation gewünscht.**
- 3. Die Parkkonzeption des Zweitplatzierten soll mit berücksichtigt werden.**

gezeichnet
Jürgen Heiß
Bürgermeister

Ergebnis: einstimmige Zustimmung zur Beschlussempfehlung mit Ergänzung und Arbeitsauftrag an die Verwaltung

Sitzung des Gemeinderates vom 07.05.2015

Ergebnis der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates vom 07.05.2015

14 Konversionsfläche Rohrbach Hospital Ergebnis des städtebaulichen Ideenwettbewerbs Beschlussvorlage 0071/2015/BV

Oberbürgermeister Dr. Würzner weist auf die im Konversionsausschuss am 22.04.2015 **ergänzte** Beschlussempfehlung der Verwaltung hin und ruft diese zur Abstimmung auf.

Beschluss des Gemeinderates: (Ergänzung **fett** dargestellt)

1. *Der Gemeinderat bestätigt die Ergebnisse des Wettbewerbs als Grundlage für die weitere Planung der Konversionsfläche Rohrbach Hospital.*
2. *Die Verfasser des 1. Preises werden mit der weiteren Planung beauftragt.*
3. *Zur weiteren Entwicklung der Konversionsfläche Hospital stimmt der Gemeinderat dem beschriebenen Planungs- und Beteiligungsverfahren zu.*

Es ergeht folgender Arbeitsauftrag:

Die Verfasser des 1. Preises sollen in der weiteren Planung Folgendes berücksichtigen:

1. **Lärmproblematik aufgrund der Öffnung zur Karlsruher Straße hin. Im Bezirksbeirat sei ein Lärmgutachten zugesagt worden. Dieses alleine werde aber als Maßnahme als zu wenig empfunden; es werden weitere Vorschläge gewünscht.**
2. **Verkehr: Es werden weitere Vorschläge hinsichtlich der Parkplatzsituation gewünscht.**
3. **Die Parkkonzeption des Zweitplatzierten soll mit berücksichtigt werden.**

gezeichnet
Dr. Eckart Würzner
Oberbürgermeister

Ergebnis: beschlossen mit Ergänzung und Arbeitsauftrag an die Verwaltung
Enthaltung 2

Begründung:

1. Zweck und Anlass des städtebaulichen Ideenwettbewerbs

Mit dem Ideenwettbewerb soll das ca. 9 ha große Konversionsareal Rohrbach Hospital für eine neue Nutzung vorbereitet werden. Die Fläche wurde am 16. September 2013 an die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) 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. November 2013 gefasst (Drucksache 0396/2013/BV). Den abschließenden Beschluss über die Durchführung des Ideenwettbewerbs hat der Gemeinderat am 09. Juli 2014 gefasst (0196/2014/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 des Ideenwettbewerbs 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 Gewann 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. In einer Auftaktveranstaltung im November 2013, konnten die Bürger Ideen und Anregungen zur Nutzung der Fläche äußern.

Auf dem 2. 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.

2.1 Rückfragenkolloquium im September 2014

Das Rückfragenkolloquium ist ein fester Bestandteil eines Wettbewerbsverfahrens. Hier haben die Wettbewerbsteilnehmer die Möglichkeit, offene Fragen im direkten Dialog mit dem Auslober und dem Preisgericht zu klären. Normalerweise ist somit der Teilnehmerkreis eng begrenzt. Um dem Anspruch an ein transparentes Verfahren und eine enge Rückkopplung mit der Bürgerschaft nachzukommen, hat sich die Stadt Heidelberg entschlossen, das Rückfragenkolloquium als öffentliche Veranstaltung durchzuführen und mit einer Begehung des Geländes zu verbinden. Somit startete das Kolloquium mit einer Begehung der Fläche. Hier konnten die Vertreter von 44 Fachplanungsbüros, die eine Teilnahme am Wettbewerb planten, und rund 150 Bürgerinnen und Bürger den Ort näher kennen lernen.

Bei dem eigentlichen Rückfragenkolloquium wurden die potentiellen Wettbewerbsteilnehmer durch einen einleitenden Vortrag des Stadtplanungsamtes und durch Statements der Bürgervertreter auf das Thema eingestimmt. Anschließend konnten die teilnehmenden Architekten und Landschaftsplaner Fragen zur Ausschreibung an Vertreter der Stadt und an Mitglieder des Preisgerichts richten.

3.1 Preisgerichtssitzung am 10. Dezember 2014.

An der Preisgerichtssitzung haben die 4 Bürgerverepater als Sachverständige (ohne Stimmrecht) teilgenommen. In den Diskussion über die einzelnen Arbeiten und in der Abstimmung über die Reihenfolge der Preise haben sich die Bürgerverepater nachdrücklich beteiligt und immer wieder auf die Ergebnisse der Bürgerforen und die Anforderungen aus dem Stadtteil hingewiesen.

Nach der Preisgerichtssitzung wurden die Arbeiten öffentlich ausgestellt und in mehreren Führungen die Inhalte erläutert. Die in den Führungen gegebenen mündlichen Äußerungen, wie auch die Kommentare in dem ausliegenden Ausstellungsbuch waren durchgängig positiv.

3. Ergebnis des städtebaulichen Ideenwettbewerbs

Seit August letzten Jahres hatten die Architekturbüros an ihren Entwürfen für den von der Stadt Heidelberg ausgelobten Wettbewerb gearbeitet. Vorgabe war, auf dem rund neun Hektar großen Areal westlich der Karlsruher Straße eine Mischung aus Wohnen, Gewerbe und Bildungseinrichtungen vorzusehen. Im Vordergrund sollte die Wohnnutzung stehen. Für zwei denkmalgeschützte Gebäude – ein Theater und eine Sporthalle – waren neue Nutzungen vorzusehen. Weitere Bestandsgebäude galten zudem als erhaltenswert. Ein besonderes Augenmerk sollten die Planer auf die Vernetzung des ehemaligen Kasernengeländes mit den umliegenden Stadtvierteln Alt-Rohrbach und Hasenleiser legen.

Im Wettbewerbsverfahren sind im November 2014 33 Arbeiten eingegangen, die in einer Vorprüfung auf die Übereinstimmung mit den Wettbewerbsvorgaben überprüft wurden. Die Preisgerichtsjury tagte am 10. Dezember 2014. Als Teilnehmer der Jury konnten hoch qualifizierte Preisrichter und Preisrichterinnen gewonnen werden, die sich eingehend mit der Wettbewerbsaufgabe auseinander gesetzt haben. Aus ihrer Mitte wurde der Stadtplaner und Architekt Prof. Dr. Helmut Bott zum Vorsitzenden gewählt.

Mit der Preisgerichtssitzung wurde das Wettbewerbsverfahren formal beendet. Das Preisgericht hat sich einstimmig für die Arbeit mit der Tarnzahl 1024 entschieden. Planverfasser war das Büro Hähning und Gemmecke aus Tübingen zusammen mit dem Landschaftsarchitekten Stefan Fromm aus Dettenhausen.

Das Preisgericht hat in seiner Beurteilung dieser Arbeit besonders die Qualität der Zugänge und die Vernetzung der öffentlichen Räume mit der Umgebung herausgehoben (Siehe Anlage 2, Preisgerichtsprotokoll). Auch der zentrale Quartierspark, der ebenso dem bestehenden Hasenleiser dienen soll, wurde durch das Preisgericht gelobt.

Mit einer Bruttowohnfläche von rund 50.000 Quadratmeter – was nach gängigen Durchschnittsgrößen rund 500 Wohnungen entspricht – setzt die Arbeit auch in Bezug auf die gewünschte Wohnnutzung den richtigen Schwerpunkt. Die Wohngebäude sind am Quartiersrand in Zeilenbauweise vorgesehen. Im Zentrum gruppieren sich fünf Wohnblöcke mit jeweils gut nutzbaren Innenhöfen um einen etwa 6.500 Quadratmeter großen Park, der sehr gut mit den angrenzenden Nutzungen und Quartieren vernetzt ist. Für das bisherige Theater sieht der Entwurf auch künftig eine kulturelle Nutzung vor. In der Sporthalle ist ein Quartierstreif angedacht. In dem bestehenden und sehr markanten Längsbau an der Karlsruher Straße könnten Büros und Gewerbe, in den beiden Bestandgebäuden im Norden eine Kita sowie Studentenwohnungen untergebracht werden.

Das Preisgericht hat weiterhin empfohlen die interessanten Aspekte der Arbeiten der beiden 2. Preisträger - Teleinternetcafé (Berlin) und ap88 (Heidelberg) - in die weitere Durcharbeitung einfließen zu lassen.

In der Wettbewerbsdokumentation (Anlage 3) sind alle Wettbewerbsbeiträge aufgeführt.

Beauftragung weitere Schritte

Die Stadt Heidelberg hat sich in der Auslobung dazu verpflichtet, unter Würdigung der Empfehlungen des Preisgerichts einen Preisträger mit Leistungen gemäß HOAI mindestens bis zur Rahmenplanung zu beauftragen.

Der städtebauliche Entwurf/Rahmenplan beinhaltet die ganzheitliche Konzeption und Darstellung aller wesentlichen städtebaulichen Elemente der räumlichen Entwicklung im Bereich Konversionsfläche Rohrbach Hospital, insbesondere in ihrer baulich-räumlichen, gestalterischen, funktionalen, verkehrlichen und umweltökologischen Dimension. Er dient als planungsinhaltliche Vorbereitung für die Durchführung der Beteiligungen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens gemäß § 3 BauGB.

Maßgebliches Kriterium für die Vergabeentscheidung ist das Wettbewerbsergebnis, insbesondere aufgrund der Einstimmigkeit im Preisgericht bei der Festlegung des 1. Preises und bei der Empfehlung an die Stadt Heidelberg. Weitere Kriterien für die Entscheidung sind die Weiterentwicklung und Umsetzbarkeit des Entwurfs. Beides wurde vom Preisgericht in seine Beurteilung bereits einbezogen. Der mit dem 1. Preis ausgezeichneten Arbeit wurden hier im Vergleich der Arbeiten sehr günstige Eigenschaften zuerkannt (siehe oben). Da auch die fachliche Eignung der Verfasser und ihre Leistungsfähigkeit zweifelsfrei gegeben sind, kann und sollte auch aus Sicht der Verwaltung der Empfehlung des Preisgerichts gefolgt werden.

Sofern der Gemeinderat die Ergebnisse des Wettbewerbs bestätigt und der Verwaltung den Auftrag für die weitere Planung auf dieser Grundlage erteilt, werden in der nächsten Planungsphase unter anderem diese Planungsschritte erfolgen:

- Durcharbeiten des Planungskonzepts unter Berücksichtigung aller fachspezifischen Anforderungen
- Kostenschätzung
- Bildung von Realisierungsabschnitten
- Visualisierung

- Information und Beteiligung der Öffentlichkeit

4. Weiteres Verfahren Bürgerbeteiligung

Die weiteren Planungsschritte werden auf der Grundlage des Wettbewerbsergebnisses im Rahmen des dialogischen Planungsprozess im steten Wechsel zwischen Fachplanung und Bürgerbeteiligung entwickelt. Das auf das Planungsverfahren abgestimmte Beteiligungskonzept wurde mit Schlüsselpersonen/Multiplikatoren aus Rohrbach abgestimmt. Die Schlüsselpersonen begleiten den Beteiligungsprozess im gesamten Verlauf des dialogischen Planungsprozesses, sie beschäftigen sich aber nicht mit inhaltlichen Fragen. Folgende Beteiligungsveranstaltungen sind vorgesehen:

- Sommer 2015: Planungswerkstatt zum Thema Freiraum (Stadtpark / Plätze) und Vernetzung (Anbindung zum Hasenleiser)
- Herbst 2015: Bürgerforum mit Vorstellung des Rahmenplanentwurfs

Entwickelt aus dem Rahmenplan soll der Vorentwurf des Bebauungsplans dann im Jahr 2016 in die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach Baugesetzbuch gehen.

Der jeweilige Planungsstand wird auch in den Sitzungen des Entwicklungsbeirates 2015 vorgestellt.

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 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:

Nummer:	Bezeichnung
01	Dokumentation 2. Bürgerforum April 2014
02	Protokoll Preisgericht
03	Dokumentation Wettbewerb