

# Stadt Heidelberg

Drucksache:  
**0242/2015/BV**

Datum:  
16.10.2015

Federführung:  
Dezernat V, Kämmereiamt (20.2)

Beteiligung:  
Dezernat II, Stadtplanungsamt

Betreff:

**Entwicklung der Konversionsfläche Campbell  
Barracks - Wettbewerblicher Dialog**  
**1. Ergebnis Teilnahmewettbewerb**  
**2. Aufgabenbeschreibung**  
**3. Weiterer Verfahrensablauf**  
**4. Vertragseckpunkte**

## Beschlussvorlage

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Zustimmung zur Beschlussempfehlung:	Handzeichen:
Konversionsausschuss	21.10.2015	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	
Gemeinderat	12.11.2015	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	

## **Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

*Der Konversionsausschuss empfiehlt dem Gemeinderat folgende Beschlüsse zur Entwicklung der Konversionsfläche Campbell Barracks:*

### **1. Ergebnis Teilnahmewettbewerb**

*Die Auswahl der Teilnehmer erfolgt auf Grundlage des in der (vertraulichen) Anlage 01 beigefügten Wertungsvorschlags. Die ausgewählten Bewerber werden in die Dialogphase durch Übersendung der Aufgabenbeschreibung eingeladen.*

### **2. Aufgabenbeschreibung**

*Die Dialogphase wird auf Grundlage der in der Beschlussvorlage dargestellten Aufgabenbeschreibung (Anlage 02) eingeleitet.*

### **3. Weiterer Verfahrensablauf**

*Auf Grundlage des erarbeiteten Verfahrensablaufs soll der wettbewerbliche Dialog durchgeführt und voraussichtlich bis zum Juni 2016 insoweit beendet werden, als Dialogteilnehmer, die einen Lösungsvorschlag unterbreitet haben, der den Anforderungen der Stadt entspricht, zur Abgabe finaler Angebote aufgefordert werden.*

### **4. Vertragseckpunkte**

*Die Verhandlungen mit den Dialogteilnehmern werden auf Grundlage der in der Beschlussvorlage mitgeteilten Vertragseckpunkte (vertrauliche Anlage 05) geführt.*

## **Finanzielle Auswirkungen:**

Der Aufwand für die Verfahrensdurchführung beläuft sich voraussichtlich auf 150.000 bis 200.000 €. Die finanzielle Abwicklung erfolgt in der Entwicklungsgesellschaft Campbell Barracks mbH.

## **Zusammenfassung der Begründung:**

Der Bereich der Campbell Barracks ist für die Gesamtentwicklung der Konversionsfläche Südstadt ein wichtiger Baustein und Impulsgeber. Die beschlossene Durchführung eines Investorenwettbewerbs in Form eines wettbewerblichen Dialoges garantiert die erforderliche städtebauliche Qualität und die tatsächliche Realisierung der künftigen baulichen Entwicklung der ausgewiesenen Baufelder entlang des Entwicklungsbandes gemäß Masterplan. Die Stadt wird durch dieses Verfahren in die Lage versetzt, unter unterschiedlichen Nutzungskonzepten, zu deren Durchführung sich die Investoren verpflichtet haben, eine Auswahlentscheidung zu treffen.

Mit dieser Beschlussvorlage wird das weitere Verfahren (Dialogphase) inhaltlich, zeitlich und organisatorisch strukturiert.

## **Begründung:**

### **Ausgangslage**

Aufbauend auf den vom Gemeinderat am 10.04.2014 beschlossenen „Masterplan Südstadt“ sowie den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „Südstadt – Mark-Twain-Village“ ist beabsichtigt, die Konversionsflächen in der Südstadt in Teilbereichen weiterzuentwickeln.

Der Bereich der Campbell Barracks ist dabei für die Gesamtentwicklung der Konversionsfläche Südstadt ein wichtiger Baustein und Impulsgeber. Ziel ist es, ausgehend vom Paradeplatz, der eine über die Südstadt hinausragende Funktion haben soll, dort einen ganztägig belebten Ort zu schaffen.

Mit der beschlossenen Durchführung eines Investorenwettbewerbs in Form eines wettbewerblichen Dialogs (Drucksache 0116/2015/BV) soll dieser besonderen Bedeutung Rechnung getragen werden. Dabei werden geeignete Entwickler/ Investoren frühzeitig in die Erarbeitung der planerischen Rahmenbedingungen für die Campbell Barracks einbezogen, um ein markt- und bedarfsgerechtes Entwicklungskonzept zu garantieren.

Nachdem die erste von drei Phasen des Verfahrens, der EU-Teilnahmewettbewerb, durchgeführt wurde, gilt es nun die zweite Phase, die Dialogphase, beginnend mit der Auswahl der Dialogteilnehmer, inhaltlich, zeitlich und organisatorisch zu strukturieren und durchzuführen.

### **1. Ergebnis Teilnahmewettbewerb**

In der ersten Phase wurden im Rahmen eines europaweiten Teilnahmewettbewerbs interessierte Entwickler / Investoren aufgefordert, sich unter Angabe von Eignungsnachweisen in Form von Referenzen aus vergleichbaren Aufgabenstellungen zu bewerben.

Das Verfahren wurde im Supplement zum EU-Amtsblatt unter der Referenz-Nummer 2015/S 103-187442, in der Frankfurter Allgemeine Zeitung (Nr. 117, 22.05.2015), in der Frankfurter Allgemeine Sonntagszeitung (Nr. 21, 24.05.2015) und dem Heidelberger Stadtblatt (Nr. 24/2015, S. 15) sowie auf der städtischen Homepage bekannt gemacht.

Die Bewerbungsunterlagen wurden von 55 Interessierten bei der verfahrensbegleitenden Kanzlei Bühner & Partner Rechtsanwälte abgefragt. Zum Bewerbungstichtag 20.07.2015 sind bei der Kanzlei zehn Bewerbungen fristgerecht eingegangen.

Nach formaler Prüfung und Bewertung der Eignungskriterien aus den Kompetenzbereichen Planung, Bau, Finanzierung und Verwertung wurde durch die verfahrensbegleitende Kanzlei ein Wertungsvorschlag vorbereitet, der seitens der Entwicklungsgesellschaft Campbell Barracks mbH bzw. der Stadtverwaltung als Auswahlempfehlung angenommen wurden. Da das Verfahren nach vergaberechtlichen Grundsätzen als Geheimwettbewerb durchzuführen ist, ist die Auswahlempfehlung mit namentlicher Erwähnung der Bewerber als vertrauliche Anlage 01 beigefügt.

### **2. Aufgabenbeschreibung**

In der Anlage 02 wird der Entwurf der Aufgabenbeschreibung der Verwaltung vorgestellt. Die Aufgabenbeschreibung teilt sich in zwei Bereiche auf: Teil A mit den formalen Verfahrensregeln und Teil B mit der planerisch-inhaltlichen Aufgabenstellung.

### **Teil A: Formale Verfahrensregeln für die Dialogphase (Phase 2)**

Auf Grundlage der zu beschließenden Aufgabenbeschreibung werden die ausgewählten Bewerber zur Teilnahme am Wettbewerblichen Dialog eingeladen.

Diese Dialogteilnehmer müssen die Vorgaben der Aufgabenbeschreibung in schriftliche und zeichnerische Lösungsvorschläge umsetzen. Ziel des Wettbewerblichen Dialogs ist es, die Mittel, mit denen die Bedürfnisse des Auftraggebers zur zivilen Nachnutzung der Campbell Barracks am besten erfüllt werden können, zu ermitteln und festzulegen.

Die Dialogteilnehmer werden einzeln zu einem „frühen ersten Termin“ eingeladen, zu dem noch keine Lösungsvorschläge vorgelegt werden müssen. Dieser „frühe erste Termin“ soll einerseits dazu dienen, das Feedback der Dialogteilnehmer auf diese Aufgabenbeschreibung aufzunehmen und diese erforderlichenfalls zu modifizieren, andererseits den Dialogteilnehmern das Verfahren im Einzelnen zu erläutern.

Nach dem „frühen ersten Termin“ werden die Dialogteilnehmer aufgefordert, schriftliche bzw. zeichnerische Lösungsvorschläge zu erarbeiten, die im weiteren Verlauf des Wettbewerblichen Dialogs in drei aufeinander folgenden Dialogphasen immer detaillierter auszuarbeiten sind. Die Lösungsvorschläge sind jeweils in Form indikativer Angebote einzureichen. In den Dialogrunden werden die Lösungsvorschläge im Einzelnen diskutiert und gemeinsam fortentwickelt.

Mit Dialogteilnehmern, deren Lösungsvorschläge nicht die Vorgaben der Aufgabenbeschreibung erfüllen und/oder die bei einer Wertung nach den Zuschlagskriterien weit gegenüber den anderen Dialogteilnehmern zurückfallen, wird der Dialog nicht weiter geführt. Solche Dialogteilnehmer werden auch nicht zur finalen Angebotsabgabe (Phase 3) aufgefordert.

Geplant ist, drei Dialogrunden mit folgenden Schwerpunkten durchzuführen:

Dialogrunde 1	Grundkonzeption / Städtebau / Denkmalschutz / Architektur
Dialogrunde 2	Bau / Nutzungskonzept Gebäude / Wirtschaftliche Rahmenbedingungen / Planerische und technische Schnittstellen
Dialogrunde 3	Vertragliche Rahmenbedingungen

### **Zuschlagskriterien**

Die Zuschlagskriterien sind zweigeteilt; die Lösungsvorschläge und final die Angebote müssen zunächst Mindestanforderungen genügen. Die Mindestanforderungen sind ein Mindesterwerbspreis und die Einschätzung der Realisierbarkeit durch den Auslober. Die Wertung der Realisierbarkeit stützt sich dabei auf die Aspekte

- Genehmigungsfähigkeit  
Lösungsvorschläge müssen nach Einschätzung der Auslober voraussichtlich genehmigungsfähig sein
- Wirtschaftlichkeit  
Das dem Lösungsvorschlag zugrunde liegende Projekt muss nach Einschätzung der Auslober am Immobilienmarkt absetzbar sein. Dies betrifft insbesondere die angestrebten Qualitäten, Funktionen und Preise.
- Recht  
Einhaltung der wesentlichen Rahmenbedingungen der Vertragseckpunkte.

Mit Erfüllung der Mindestkriterien werden die nachfolgenden Zuschlagskriterien mit dargestellter Gewichtung zur Angebotswertung herangezogen:

Preis 35 %

- Überschreiten des Mindestkaufpreises
- Sicherheit für die Realisierung des Vorhabens

Planungs- und Baukonzept (Städtebauliche Qualität) 65 %

- Städtebau
  - Stadträume und Raumatmosphären
  - Bauvolumen / Höhenentwicklung
  - Nutzungen, Wirkungen für die Südstadt
  - Nutzungen, Verträglichkeit / positive Wirkungen mit den umliegenden Nutzungen (u.a. Paradeplatz, Stallungen, Karlstorbahnhof, Wohngruppen Nord, geplante Wohnbebauung Sickingenplatz, Gewerbegebiet „Im Bosseldorn“)
  - Parzellenstruktur / Gebäudelängen / Gebäudegliederungen
  - Adressbildung
  - Fassadengestaltung
- Denkmalschutz
  - Umgang mit den denkmalgeschützten Gebäuden
  - Zusammenwirken Neubebauung / denkmalgeschützte Gebäude
- Erschließung
  - Anbindung Sickingenstraße / Rheinstraße / Führung und Ausgestaltung Hauptachse
  - Anbindung zum Gewerbegebiet „Im Bosseldorn“
  - Anbindung Mannschaftsgebäude Nord und Süd (mit feststehenden Nutzern)
  - Fuß-/Radwegeverbindung Paradeplatz – Reitplatz vor dem Karlstorbahnhof mit Anbindung „Loop“
  - Anbindung Tiefgaragen und Stellplätze (ruhender Verkehr)
  - Mehrfachnutzung Tiefgaragenstellplätze
- Freiraum
  - Verknüpfung / Vernetzung der Freiräume zu/mit angrenzenden Gebieten/Flächen
  - Gestaltung der öffentlichen und öffentlich wahrnehmbaren privaten Räume im Wettbewerbsgebiet
  - Freiraumgestaltung des Entwicklungsbandes

### **Teil B: Planerisch-inhaltliche Aufgabenstellung für die Dialogphase (Phase 2)**

In der Aufgabenbeschreibung werden in Teil B die städtebaulichen Zielsetzungen definiert. Grundlagen der Zielformulierungen sind der mit der Bürgerschaft diskutierte Masterplan sowie verwaltungsinterne, vertiefende städtebauliche Überlegungen.

Ziel ist es, die Konversionsfläche in die Südstadt zu integrieren und die Bebauung der Südstadt und der ehemals militärisch genutzten Flächen miteinander zu verzahnen. Der Masterplan definiert den Bereich der Campbell Barracks als Wirtschaftsfläche mit und ohne optionalen Wohnanteil.

Die folgenden Kernaussagen bilden den städtebaulichen Rahmen für die Dialogphase:

#### **Städtebauliche Strukturen / übergeordnete Ziele**

- Die in Nord-Süd-Ausrichtung stehenden denkmalgeschützten Gebäude bilden mit den dazwischen liegenden Freiflächen die städtebauliche Grundstruktur der Campbell Barracks und sind zu beachten.

- Der „Loop“ ist als freiräumliches Gestaltungselement einzubinden. Die Platzfolge Torhausplatz – Paradeplatz – Reitplatz ist dabei zu integrieren.
- Die um die historischen Gebäude verlaufenden Freiflächen bilden ein städtebauliches Motiv, das übernommen werden soll.

### **Nutzungen (gemäß Masterplan)**

- westliches Entwicklungsband
  - Dienstleistungsbetriebe
  - Büronutzung
  - produzierendes Gewerbe
  - Forschung
  - Gastronomie
  - soziale und kirchliche Einrichtungen
  - Kultur- und Kreativwirtschaft
  - beschränkt Einzelhandel
- östliches Entwicklungsband
  - wie westliches Entwicklungsband, zusätzlich optional Wohnanteil (untergeordnet; max. 50 %)

### **Baufelder**

- westliches Entwicklungsband
  - Achtungsabstände von den Stallungen / Karlstorbahnhof
  - Ausbildung eines Platzes vor dem Karlstorbahnhof
  - Raumkantenausbildung zum Entwicklungsband
- östliches Entwicklungsband
  - Abschluss des Paradeplatzes
  - Länge der Mannschaftsgebäude als Maßstab für weiterführende Bebauung

### **Gebäudehöhen**

- westliches Entwicklungsband
  - Einfügen und Staffelung zu den denkmalgeschützten Bestandsgebäuden
  - Ausbilden von Raumkanten und Platzrändern
  - Städtebauliche Fassung des Entwicklungsbandes
- östliches Entwicklungsband
  - Höhe Mannschaftsgebäude als Maßstab für neue Gebäude
  - städtebaulicher Abschluss Parade- und Reitplatz
  - städtebauliche Fassung des Entwicklungsbandes

### **Umfeld und Freiraum**

- Gestaltung der Haupteinschließung mit Aufenthaltsqualität
- Einbindung des „Loop“
- fußläufige Verbindung Paradeplatz – Reitplatz
- Einbindung Paradeplatz / Exerzierhalle
- Ausbildung und Gestaltung von Plätzen im Entwicklungsband
- Freiraumgestaltung Reitplatz (optional)



Mit Beschlussfassung erhalten die ausgewählten Teilnehmer die Aufgabenbeschreibung und werden zu dem „frühen ersten Termin“ am 25.11.2015 geladen. Anschließend beginnt für die Dialogteilnehmer die Einarbeitungs- und erste Bearbeitungsphase zur Vorbereitung der Dialogrunde 1. Diese ist für Januar und Februar 2016 vorgesehen. Die zwei anschließenden Dialogrunden folgen im Zweimonats-Rhythmus. Die Angebotsphase und Vergabeentscheidung ist für Juli 2016 vorgesehen.

### **Facharbeitsgruppe**

Die Dialogrunden werden durch eine Facharbeitsgruppe bestehend aus den relevanten Fachämtern und der verfahrensbegleitenden Kanzlei unter Federführung des Dezernats V bzw. der Entwicklungsgesellschaft Campbell Barrack mbH durchgeführt. Diese Facharbeitsgruppe erstellt nach jeder Dialogrunde einen Bericht mitsamt Empfehlung für eine Beurteilungskommission.

### **Bewertungskommission**

Auf der Grundlage des Berichts der Facharbeitsgruppe wird jede Dialogrunde durch eine Beurteilungskommission – bestehend aus dem Aufsichtsrat der Konversionsgesellschaft Heidelberg mbH / Entwicklungsgesellschaft Campbell Barracks mbH ggf. unter Hinzuziehung von Experten (z. B. Amtsleitungen betroffener Fachämter, IBA GmbH etc.) – mit der Entscheidung darüber abgeschlossen, mit welchen Dialogteilnehmer der Dialog fortgeführt wird. Die Entscheidung zum Abschluss der Dialogrunde 3 bildet zugleich die Entscheidung über die Angebotsaufforderung an die (verbliebenen) Dialogteilnehmer.

Anschließend erfolgen die Angebotsabgabe und die Wertung mithilfe der bekannt gegebenen Zuschlagskriterien. Eine Vergabeempfehlung wird erarbeitet. Die Vergabeentscheidung erfolgt durch den Aufsichtsrat der Konversionsgesellschaft Heidelberg mbH / Entwicklungsgesellschaft Campbell Barracks mbH auf Grundlage der Beschlussfassungen von Konversionsausschuss und Gemeinderat.

Im Rahmen der Dialogrunde 2 erfolgt eine Bürgerbeteiligung zu den anonymisierten Investorenkonzepten. Die Ergebnisse werden wiederum – fachlich bewertet – ins Verfahren rückgekoppelt.

## **4. Vertragseckpunkte**

Mit dem Investor, dessen Konzept den Zuschlag erhält, sind entsprechende vertragliche Vereinbarungen zu treffen, die die Umsetzung des Zuschlagskonzepts gewährleisten. Die aus Sicht der Stadtverwaltung zu regelnden Eckpunkte für die Grundstücksveräußerung und Realisierungsgewährleistung sind – analog zur Anlage 01 – vertraulich in Anlage 05 dargestellt und werden den Dialogteilnehmern zu Beginn der Dialogphase zur Verfügung gestellt.

## **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 <b>Begründung:</b> Die Priorisierung der Flächenentwicklung sieht grundsätzlich die Innen- vor der Außenentwicklung vor.
SL6	+	Flächenverbrauch senken, Flächen effektiv nutzen <b>Ziel/e:</b>

**Begründung:**

Durch die zivile Umsetzung der bisher militärisch genutzten Flächen und Areale können die Baulandpotentiale im Innenbereich stärker genutzt werden

**Ziel/e:**

- AB 3 + Standortvorteile als Wissenschaftsstadt ausbauen
- AB 7 + Innovative Unternehmen ansiedeln

**Begründung:**

Die Ansiedlungen von Unternehmen und einer Hochschule stärkt den Wirtschafts- und Wissenschaftsstandort Heidelberg.

**Ziel/e:**

- QU1 + Solide Haushaltswirtschaft

**Begründung:**

Die Entwicklung der militärischen Konversionsflächen für die zivile Nachnutzung stellt die Stadt Heidelberg auch unter finanziellen Aspekten vor eine enorme Herausforderung. Dabei ist insbesondere die dauerhafte Leistungsfähigkeit des städtischen Haushaltes von Bedeutung. Modelle für Ankauf und Weitergabe der Baugrundstücke spielen hierfür eine besondere Rolle.

2. Kritische Abwägung / Erläuterungen zu Zielkonflikten:

Keine

gezeichnet  
Hans-Jürgen Heiß

**Anlagen zur Drucksache:**

Nummer:	Bezeichnung
01	Ergebnis Teilnahmewettbewerb <b>(Vertraulich – Nur zur Beratung in den Gremien!)</b>
02	Aufgabenbeschreibung (ohne Anlagen)
03	Zusammenfassung Bürgerforum 22.09.2015
04	Dokumentation Bürgerforum 22.09.2015
05	Vertragseckpunkte <b>(Vertraulich – Nur zur Beratung in den Gremien!)</b>