

Aufgabenbeschreibung

zum Wettbewerblichen Dialog Campbell Barracks

Konversion Südstadt Heidelberg



Grundstücksveräußerung

von Flächen im Wege eines offenen und transparenten Bieterverfahrens nach der Grundstücksmitteilung der EU-Kommission in Verbindung mit einem echten Erschließungsvertrag nach § 11 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

in Verbindung mit

der Vergabe eines unechten Erschließungsvertrages im Unterschwellenbereich als Option

EU-Bekanntmachung vom 30.05.2015

(Az. 2015/S 103-187442)

Hinweis: Kein Vergabeverfahren nach Kartellvergaberecht!

Stand: 12.10.2015

Inhalt

Zusammenfassung und Überblick über die Anforderungen der 1. Dialogrunde	4
TEIL A Formale Bedingungen	8
1. Allgemeines	8
2. Auslober / Grundstücksverkäufer	8
3. Anlass, Gegenstand und Ziel	8
4. Verfahren	8
4.1 Wettbewerblicher Dialog	8
4.2 Nächste Schritte	10
4.3 Formale Vorgaben für die 1. Dialogrunde	11
4.4 Inhaltliche Vorgaben	11
4.5 Entschädigung	12
5. Mindestanforderungen	12
5.1 Mindesterwerbspreise	12
5.2 Realisierbarkeit	12
6. Zuschlagskriterien	12
7. Unterlagen für Dialogteilnehmer	13
8. Termine	14
TEIL B Aufgabenstellung	15
1. Die Stadt Heidelberg – der Stadtteil Südstadt	15
1.1 Geschichte der Stadt	15
1.2 Stadtteil Südstadt	16
1.3 Konversion in Heidelberg – gesamtstädtische Ziele	18
2. Ausgangssituation und Rahmenbedingungen	20
2.1 Übergeordnete Ziele	20
2.2 Städtische Konzepte und Analysen	22
2.3 Europäer Wettbewerb 2013	24
2.4 Masterplan Konversion Südstadt	24
2.5 Entwicklungen im Umfeld des Wettbewerbsgebiets	30
3. Das Wettbewerbsgebiet - Bestand	31
3.1 Stadtraum und Bebauung	31
3.2 Das Entwicklungsband	32
3.3 Geplante Nutzungen im Umfeld des Entwicklungsbandes	33
3.4 Erschließung	34
3.5 Denkmalschutz	35
3.6 Bestandsgebäude und Zustand	36

3.7	Immissionen – Lärm.....	36
3.8	Planungsrecht / Sanierungsgebiet.....	36
3.9	Eigentumsverhältnisse	37
3.10	Umweltbelange, Biotop- und Artenschutz.....	37
3.11	Topografie	38
3.12	Boden / Altlasten / Kampfmittel / Ver- u. Entsorgung	38
3.13	Bearbeitungsflächen.....	39
4.	Aufgabenstellung.....	42
4.1	Allgemeine Zielsetzung	42
4.2	Städtebauliche Zielsetzungen	43
4.3	Aufgabenstellungen im Detail	50

Zusammenfassung und Überblick über die Anforderungen der 1. Dialogrunde

(Relevant sind die in den Teilen A und B detailliert beschriebenen formalen Bedingungen dieser Aufgabenbeschreibung.)

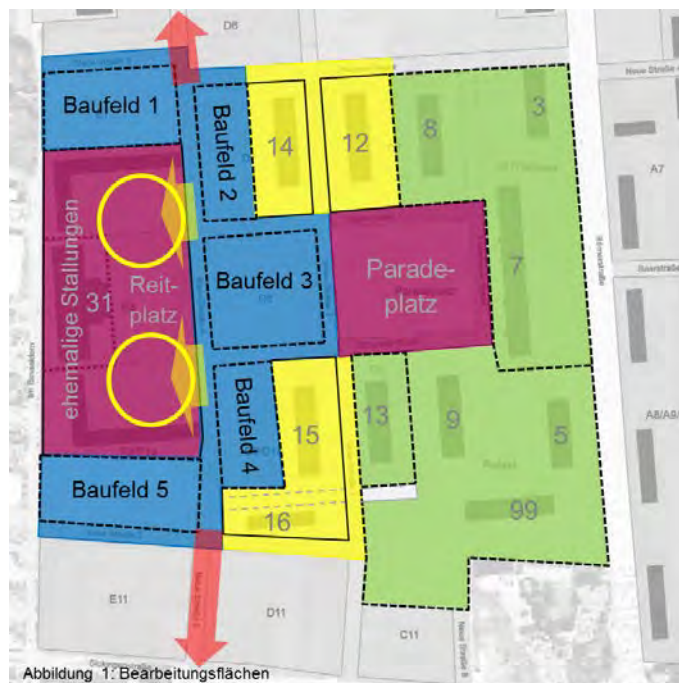
Verfahren

Gegenstand des Wettbewerblichen Dialogs ist die Grundstücksveräußerung von Flächen im Wege eines Bieterverfahrens nach der Grundstücksmitteilung der EU-Kommission in Verbindung mit einem echten Erschließungsvertrag nach § 11 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und in Verbindung mit der Vergabe eines unechten Erschließungsvertrages im Unterschwellenbereich als Option.

Der Wettbewerbliche Dialog wird in drei Dialogrunden abgewickelt, in denen verschiedene inhaltliche Schwerpunkte von den Dialogteilnehmern erarbeitet und mit der Entwicklungsgesellschaft Campbell Barracks mbH und der Stadt Heidelberg besprochen werden.

Aufgabenstellung

Die Aufgabenstellung umfasst Ankauf, Entwicklung (Baufreimachung, Bau einschl. Erschließungsanlagen bzw. Sanierung), Realisierung und Verwertung. Projektflächen sind die Baufelder 1 bis 5 (blauer Bereich der Abbildung 1). Optional können auch die Baufelder 12, 14, 15 und 16 um den Paradeplatz (gelber Bereich der Abbildung 1) sowie Flächen des Reitplatzes im Bereich der ehemaligen Stallungen (gelbe Kreise in Abbildung 1) einbezogen werden. Für den Parade- und Reitplatz (lila Bereiche in Abbildung 1) werden in jedem Fall eine planerische Aussagen erwartet. Auch eine nördliche und südliche Anbindung des Entwicklungsbandes (rote Pfeile der Abbildung 1) wird erwartet. Näheres ergibt sich aus Teil B.4.2 und B.4.3.



Die Aufgabenstellung wird jedem einzelnen Dialogteilnehmer in einem frühen ersten Termin am 25.11.2015 erläutert. Rückfragen sind – auch danach – möglich. Fragen und Antworten werden allen Dialogteilnehmern anonymisiert mitgeteilt.

Formale Vorgaben Lösungsvorschlag 1. Dialogrunde

Für die 1. Dialogrunde (Schwerpunkte: Grundkonzeption / Städtebau / Denkmalschutz / Architektur im Januar / Februar 2016) sind bis zum 15.01.2016 Planunterlagen einzureichen (Näheres unter Teil A.4.3).

Inhaltliche Vorgaben Lösungsvorschlag

Der planerische Rahmen ergibt sich aus Teil B.2. Zu beachten insbesondere ist der Masterplan der Stadt Heidelberg, der für die Bearbeitungsfläche vorwiegend eine gewerbliche Nutzung vorsieht (Näheres Teil A.4.4 und Teil B.2.5). Für den Ankauf der relevanten Grundstücke werden Mindestkaufpreise vorgegeben (Näheres Teil B.4.3).

Wertung Lösungsvorschlag

Bewertet werden die Lösungsvorschläge nach der Einhaltung von Mindestvoraussetzungen (Näheres Teil A.5) und nach Zuschlagskriterien (Näheres Teil A.6). Soweit ein Lösungsvorschlag in wesentlichen Aspekten nicht dem in dieser Aufgabenbeschreibung und den in den Dialogrunden mitgeteilten Anforderungen entspricht, kann der jeweilige Dialogteilnehmer vom weiteren Verfahren ausgeschlossen werden.

Überblick über die Anforderungen der 1. Dialogrunde

Aufgabenbereiche

1. Baufelder
2. Optionen
3. Planerische Aussagen
4. Erschließung nördlich und südlich des Entwicklungsbandes

Bereichsabgrenzung: Abgrenzungsplan M 1:1.000 (Anlage)

1. Baufelder 1-5 (blauer Bereich der Abbildung 1)

a. Baufeld 1 + 2 und 4 + 5

- i. Aufgabe: planen/entwickeln, realisieren, verwerten
- ii. Baufeld freimachen
- iii. Nutzung:
 1. Art: Wirtschafts- (Gewerbe-) Nutzung,
 - a. Baufelder 1 + 5: keine ergänzende Wohnnutzung,
 - b. Baufelder 2 + 4: optional ergänzende Wohnnutzung
 2. Maß: Gebäudehöhe: max. 12 m, Westseite und Ostseite auf einer Tiefe von 10 m: Gebäudehöhe 10 m, mit Staffelgeschoss max. 15 m
 3. Abstand zur öffentlichen Flächen min. 3 m
 4. Gebäudelänge Baufelder 2 + 4: ca. 66 m

b. Baufeld 3 (Exerzierhalle alle mit Ergänzungsbauten), Variante 1

- i. Aufgabe: planen/entwickeln, realisieren, verwerten
- ii. Baufeld freimachen
- iii. Nutzung:
 1. Art: Wirtschafts- (Gewerbe-), Wohnnutzung.
 2. Maß: Gebäudehöhe: max. 12 m, mit Staffelgeschoss (< 20% Hauptgeschoss) max. 15 m. Hinweise zur Anordnung siehe ausführliche Begründung.
 3. Abstand zur öffentlichen Flächen min. 3 m

c. Baufeld 3 (Exerzierhalle alle mit Ergänzungsbauten), Variante 2

- i. Aufgabe: planen/entwickeln, realisieren, verwerten
- ii. Erhalt des denkmalgeschützten Baubestandes
- iii. Nutzung:

Art: Wirtschafts- (Gewerbe-), Wohnnutzung

d. Entwicklungsband und weitere umfassende Erschließungsanlagen (blauer Bereich)

- i. Planung der Haupteerschließungsachse in Nord-Süd-Richtung mit hoher Aufenthaltsqualität
- ii. Die Vorgaben aus dem Masterplan sind zu berücksichtigen
- iii. Die exakte Führung und Dimensionierung ist in Abhängigkeit zu der Bebauung der Baufelder (und den Erschließungserfordernissen) zu definieren
- iv. Der Ausbaustandard ist detailliert darzustellen. Gewünscht ist ein höherwertige Ausführung

2. Optionen für Investor und Auslober (gelber Bereich in Abbildung 1)

a. Baufeld Gebäude 12 und 14 (Nord)

- i. Aufgabe: planen/entwickeln, realisieren, verwerten
- ii. Erhalt und Umnutzung der denkmalgeschützten 3-geschossigen ehemaligen Mannschaftsgebäude
Abriss Mittelbau (Command Center) prüfen
- iii. Nutzung:
Art: Wirtschafts- (Gewerbe-), Wohnnutzung

b. Baufeld Gebäude 15 und 16 (Süd)

- i. Aufgabe: planen/entwickeln, realisieren, verwerten
- ii. Erhalt und Umnutzung der denkmalgeschützten 3-geschossigen ehemaligen Mannschaftsgebäude einschließlich des ehemaligen Krankenstalles
- iii. Nutzung:
Art: Wirtschafts- (Gewerbe-), Wohnnutzung

c. Baufelder Nord und Süd Reitplatz (gelbe Kreise in Abbildung 1)

- i. Aufgabe: planen/entwickeln, realisieren, verwerten
- ii. Baufeld freimachen
- iii. Nutzung:
Art: Wirtschafts- (Gewerbe-) Nutzung

d. Umfasste Erschließungsanlagen (gelber Bereich)

- i. Planung der Haupteerschließungsachse in Nord-Süd-Richtung mit hoher Aufenthaltsqualität
- ii. Die Vorgaben aus dem Masterplan sind zu berücksichtigen
- iii. Die exakte Führung und Dimensionierung ist in Abhängigkeit zu der Bebauung der Baufelder (und den Erschließungserfordernissen) zu definieren
- iv. Der Ausbaustandard ist detailliert darzustellen.

**3. Planerischer Aussagen Paradeplatz und Reitplatz
(lila Bereich in Abbildung 1)**

Für die beiden Freibereiche Paradeplatz und Reitplatz wird die Darstellung von Entwicklungsimpulsen für die anschließenden Planungsprozesse abhängig von der geplanten Nutzung der Baufelder und der Gestaltung des Entwicklungsbandes erwartet. Die Vorschläge sollen eine hohe städtebauliche und freiraumplanerische Qualität haben und als Anregung für die spätere Umsetzung durch die Stadt Heidelberg dienen.

4. Nördliche und südliche Anbindung des Entwicklungsbandes (rote Pfeile)

Vorentwurfsplanung für die öffentlichen Flächen mit Abgrenzung der Erschließungsabschnitte als Grundlage für die Ausführung. Die Auslober haben die Option zur Beauftragung.

Hinweis

Wenn Abweichungen von der Aufgabenstellung für erforderlich gehalten werden, sind diese Abweichungen ausdrücklich als solche zu bezeichnen, darzustellen und zu begründen.

TEIL A Formale Bedingungen

1. Allgemeines

Die vorliegende Aufgabenbeschreibung dient der Einleitung des Wettbewerblichen Dialogs nach durchgeführtem Teilnahmewettbewerb. Neben der Aufforderung der im Rahmen des Teilnahmewettbewerbs ausgewählten Bewerber zur Teilnahme an den Dialogphasen, dient die Aufgabenbeschreibung dem Zweck, die Teilnehmer umfassend über die Vorgaben und Anforderungen der Auslober hinsichtlich des Gesamtprojektes zu informieren. Die Aufgabenbeschreibung bildet insoweit die Grundlage für die im Rahmen der Dialogphase zu entwickelnden Lösungen, wobei es sich die Auslober vorbehalten, im Laufe des weiteren Verfahrens seine Anforderungen zu konkretisieren und ggf. auch zu modifizieren.

2. Auslober / Grundstücksverkäufer

Auslober und Grundstücksverkäufer sind die Entwicklungsgesellschaft Campbell Barracks mbH, eine Einzelgesellschaft der Stadt Heidelberg, und die Stadt Heidelberg.

3. Anlass, Gegenstand und Ziel

Im Laufe des Jahres 2013 hat die US-Armee vollständig die Campbell Barracks in Heidelberg geräumt. Das Areal wird seither durch die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) verwaltet. Im Rahmen der Erstzugriffsoption für Gebietskörperschaften (Beschluss des Haushaltsausschusses des Bundestags vom 21.03.2012) haben die Entwicklungsgesellschaft Campbell Barracks mbH) sowie die Stadt Heidelberg (im Folgenden Entwicklungsgesellschaft und Stadt nachfolgend gemeinsam: die Auslober) das Areal der Campbell Barracks erworben. Sie beabsichtigen auf Grundlage des eingeleiteten Wettbewerblichen Dialoges Teilflächen an einen leistungsfähigen Investor zu veräußern.

Vom Investor werden umfangreiche Planungs-, Bau- und Finanzierungs- sowie Verwertungsleistungen bezogen auf die zu bearbeitenden Teilflächen (nachfolgend: Bearbeitungsflächen, vgl. Abbildung 1) erwartet.

4. Verfahren

4.1 Wettbewerblicher Dialog

4.1.1 Kein Kartellvergabeverfahren sondern Grundstücksveräußerung

Die Grundstücksveräußerung stellt keine Beschaffung im Oberschwellenbereich dar. Es wird daher kein Vergabeverfahren nach dem Kartellvergaberecht durchgeführt.

Der Veräußerungsprozess orientiert sich an der Grundstücksmitteilung der Kommission (Mitteilung der Kommission betreffend Elemente staatlicher Beihilfe bei Verkäufen von Bauten oder Grundstücken durch die öffentliche Hand, Amtsblatt Nr. C 209 vom 10.07.1997, S. 3 ff.). Optional erfolgt eine Unterschwellenvergabe nach VOB/A in Bezug auf einen unechten Erschließungsvertrag.

4.1.2 Ablauf

Das Verfahren zur Grundstücksveräußerung wird in drei Phasen abgewickelt:

Phase 1 – Interessenbekundungsverfahren (abgeschlossen)

Das Verfahren wurde im Supplement zum EU-Amtsblatt unter der Referenz-Nummer 2015/S 103-187442, in der FAZ und dem Heidelberger Stadtblatt (Nr. 24/2015, S. 15) bekannt gemacht. Interessierte Bewerber wurden damit zur Abgabe einer Bewerbung aufgefordert. Aus dem Kreis der Bewerber wurden auf Grund der mitgeteilten Eignungskriterien die Dialogteilnehmer ausgewählt.

Phase 2 – Wettbewerblicher Dialog

Auf Grundlage der vorliegenden Aufgabenbeschreibung werden qualifizierte Bewerber zur Teilnahme am Wettbewerblichen Dialog eingeladen.

Die Dialogteilnehmer müssen die Vorgaben dieser 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. Der Auslober trägt dafür Sorge, dass alle Teilnehmer am Dialog gleich behandelt werden. Insbesondere enthält er sich jeder diskriminierenden Weitergabe von Informationen, durch die Dialogteilnehmer gegenüber anderen benachteiligt werden könnten.

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 dieser Aufgabenbeschreibung erfüllen und/oder die bei einer Wertung nach den Zuschlagskriterien (vgl. Teil A. Ziffer 5) weit gegenüber den anderen Dialogteilnehmern zurückfallen, wird der Dialog nicht weiter geführt. Solche Dialogteilnehmer werden auch nicht zur finalen Angebotsabgabe (Phase 3) aufgefordert.

Aufgrund der Komplexität des Vorhabens können sich in dem durchzuführenden Wettbewerblichen Dialog noch Änderungen an Inhalt und Umfang der Aufgabenstellung ergeben.

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

Phase 3 – Angebotserstellung

Nach Abschluss der Dialogphasen werden jene Dialogteilnehmer, deren Lösungsvorschläge nach Einschätzung der Auslober geeignet sind, die Aufgabenstellung angemessen zu lösen, aufgefordert, auf der Grundlage ihrer jeweiligen Lösungsvorschläge verbindliche Angebote einzureichen. Diese Angebote müssen alle zur Ausführung des Projekts erforderlichen Einzelheiten, welche in der Aufgabenbeschreibung und ihren Fortschreibungen genannt sind, enthalten. Anhand der Einhaltung der Mindestanforderungen (vgl. Teil A.5) und von Zuschlagskriterien (vgl. Teil A.6) werden die Angebote bewertet.

4.1.3 Einverständnis der Dialogteilnehmer

Jede am Verfahren beteiligte Person und jeder daran beteiligte Dialogteilnehmer erklärt sich durch seine Beteiligung und Mitwirkung mit den vorliegenden Verfahrensbedingungen einverstanden. Das Verfahren ist als Geheimwettbewerb angelegt. Sollte gegen die Geheimhaltungsverpflichtung verstoßen werden, behalten sich die Auslober vor, die betreffende Partei ohne weitere Vorankündigung vom Verfahren auszuschließen. Alle von den Auslobern zur Verfügung gestellten Informationen über das Verfahren sind vom Empfänger streng vertraulich zu behandeln, soweit sie nicht öffentlich zugänglich oder bekannt sind oder ohne Mitwirkung des Empfängers bekannt werden. Insbesondere dürfen Verlautbarungen jeder Art über Inhalt und Ablauf vor und während der Laufzeit dieses Verfahrens einschließlich der Veröffentlichung aller Ergebnisse nur von den Auslobern abgegeben werden. Die Auslober werden streng darauf achten, dass das Know-how der einzelnen Dialogteilnehmer im Verfahren geschützt und Wettbewerbern nicht zugänglich gemacht wird.

Die Auslober behalten es sich vor, ausgewählte Lösungsvorschläge in Form von Grundrissen, Ansichten sowie eines Massenmodells im Maßstab 1:500 im Laufe der Dialogphase 2 anonymisiert im Rahmen des dialogischen Planungsprozesses in Form eines Bürgerforums der Öffentlichkeit vorzustellen. Ergebnisse aus diesem Beteiligungsprozess werden in das Verfahren eingebracht. Hierzu erklären die Dialogteilnehmer ihr Einverständnis.

4.1.4 Rückfragen

Rückfragen zum Verfahren oder zu planerischen oder sonstigen Vorgaben können ausschließlich per E-Mail an Bühner & Partner Rechtsanwälte mbB, Nürnberg, Rechtsanwalt Tobias Jordan, jordan@buehner-rae.de gerichtet werden.

Materiell wesentliche Fragen und Antworten werden allen Dialogteilnehmern mitgeteilt.

4.2 Nächste Schritte

Früher erster Termin	25.11.2015
Dialogrunde 1 – Städtebau / Grundkonzeption	Januar / Februar 2016
Dialogrunde 2 – Bau / Nutzungskonzept Gebäude / Wirtschaftliche Rahmenbedingungen / Planerische und technische Schnittstellen	März / April 2016
Dialogrunde 3 – Vertragliche Rahmenbedingungen	Mai / Juni 2016

4.3 Formale Vorgaben für die 1. Dialogrunde

Zur Vorbereitung der ersten Dialogrunde betreffend Städtebau / Grundkonzeption im Januar / Februar 2016 ist bis zum

15.01.2016; 12:00 Uhr (Zugang)

bei der Kanzlei Bühner & Partner Rechtsanwälte mbB, im historischen Schürstabhaus Albrecht-Dürer-Platz 4, 90403 Nürnberg

ein Lösungsvorschlag einzureichen.

Der Lösungsvorschlag muss folgende Unterlagen enthalten und ist in 3-facher schriftlicher Ausfertigung sowie auf einem digitalen Datenträger (CD-ROM oder USB-Stick) einzureichen:

- Schriftliche Erläuterungen des Lösungsvorschlags
- Städtebaulicher Strukturplan – Einbindung Südstadt / Einbindung Campbell Barracks, MTV, Sickingenplatz sowie Bebauungskonzept, Nutzungskonzept, Freiraumkonzept und Erschließungskonzept
- Städtebaulicher Entwurf M 1:500 (Nutzungen, Parzellierung, Gestaltung der öffentlichen Räume, Darstellung von Parkierungsflächen, Straßen- und Wegenetz, Bebauungskonzept inkl. Geschosshöhen und Dachformen, Freiflächengestaltung und Erschließung)
- Schnitte
 - durch Baufeld 2 bis 4
 - durch Baufeld 1 und 2
 - durch Baufeld 4 und 5
 - durch Paradeplatz, Baufeld 3, Reitplatz, Reithalle
- Ansichten der Gebäude von Hauptachse in westliche Richtung
- Ansichten der Gebäude von Hauptachse in östliche Richtung
- Stellplatznachweis
- Flächennachweis
- Flächennachweis Gebäude BGF
- Beschreibung der Materialien für die öffentlichen Räume (Oberbodenbelag, Baumarten, Pflanzqualitäten)
- Planung, Raumprogramm und Erschließung bestehend aus
 - Flächenlayout im M 1:500
 - Flächen (BGF, NF)
 - Kostenstruktur (Investitionskosten und Mietpreise je qm NF)
- Nutzungskonzept Raumprogramm und Erschließung (mit Erklärung der vorgesehenen Nutzung)
- Baumassenmodell (M 1:500)

4.4 Inhaltliche Vorgaben

Die inhaltlichen Vorgaben werden ausführlich in Teil B erläutert. Wesentliche Rahmenbedingung nach dem Masterplan Südstadt der Stadt Heidelberg ist, dass im Bereich östlich der neuen Straße 6 eine Gewerbefläche, im Bereich westlich der neuen Straße 6 eine Gewerbefläche mit optionaler Wohnnutzung und der Paradeplatz als Freifläche vorgesehen ist. Leitidee ist, dass ausgehend vom Paradeplatz ein ganztagig belebter Stadtraum mit dem Schwerpunkt auf urbanen Wirtschaftsflächen geschaffen wird.

Im Weiteren wird auf die Ausführungen unter Teil B verwiesen.

4.5 Entschädigung

Die Dialogteilnehmer erhalten für ihre Aufwendungen in entsprechender Anwendung von § 8 Abs. 8 Nr. 1 EG VOB/A eine **pauschale Entschädigungssumme** in Höhe von jeweils **€ 25.000,00 zzgl. gesetzlicher Umsatzsteuer** für einen den Anforderungen der Aufgabenbeschreibung für die 3. Dialogrunde entsprechenden Lösungsvorschlag inkl. Lieferung eines dazugehörigen Einsatzmodells. Dies gilt nur für Dialogteilnehmer, die nicht den Zuschlag erhalten.

Weitere Ansprüche gleich aus welchem Rechtsgrund sind ausgeschlossen.

5. Mindestanforderungen

Die Lösungsvorschläge müssen folgenden Mindestanforderungen genügen. Andernfalls können diese nicht berücksichtigt werden, wobei die Auslober vor einem auf die Nichteinhaltung der Mindestanforderungen gestützten Ausschluss den betroffenen Dialogteilnehmer hierauf hinweisen müssen.

5.1 Mindesterwerbspreise

Die Mindesterwerbspreise müssen beachtet werden (Näheres Teil B.4.3).

5.2 Realisierbarkeit

5.2.1 Genehmigungsfähigkeit

Lösungsvorschläge müssen nach Einschätzung der Auslober voraussichtlich genehmigungsfähig sein.

Hinweis

Die voraussichtliche Genehmigungsfähigkeit der Lösungsvorschläge wird so weit wie rechtlich möglich vorab geklärt. U.a. sollen Lösungsvorschläge gegen Ende des Wettbewerblichen Dialogs im Rahmen einer Besprechung mit der Denkmalschutzbehörde bewertet werden.

5.2.2 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.

5.2.3 Recht

Einhaltung der wesentlichen Rahmenbedingungen der in der Anlage beigefügten Vertragseckpunkte.

6. Zuschlagskriterien

6.1 Preis 35 %

- Überschreiten des Mindestkaufpreises (Teil B.4.3)
- Sicherheit für die Realisierung des Vorhabens

6.2 Qualität 65 %

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

7. Unterlagen für Dialogteilnehmer

- Abgrenzungsplan digital als pdf-Datei (M 1:1000) und als dwg/dxf-Datei
- Stadtkarte Südstadt digital als jpg-Datei
- Liegenschaftskarte Campbell Barracks digital als dwg/dxf-Datei
- Bestandsplan Campbell Barracks digital als dwg/dxf-Datei
- Luftbild
- Schrägluftbildaufnahmen Campbell Barracks
- Masterplan Südstadt
- Denkmalgutachten (ohne Anhang)
- Studie Karlstorbahnhof
- Studie Stallungen
- Gebäudepläne (pdf-Dateien)
 - o H-Gebäude: 12 / 12M / 14
 - o Mannschaftsgebäude Südwest: 15
 - o Reithalle: 31
 - o Stallungen: 31 c/d
 - o Krankenstall: 16
 - o Exerzierhalle: 18 / 80 / 81
 - o Gebäude südlich Stallungen: 40 / 32 / 93 / 76 / 25 / 37 / 38
 - o Gebäude nördlich Stallungen: 19 / 28 / 20 / 26 / 27 / 71 / 73
- Amt 67 „Bäume Campbell Barracks“
- VU-Südstadt (Vorentwurf; ohne Anlagen)
- Leitungspläne / US-Kabel und US-Fläche Relais-Station

- Erfassung kontaminationsverdächtiger Flächen auf Bundesliegenschaften –Phase I
Schädliche Bodenveränderungen / Grundwasserverunreinigungen/ Altlasten
(BoGwS) – Campbell Barracks; Stellungnahme OFD vom 06.02.2015; Stellungnahme
Umweltamt Heidelberg
- Bausubstanz - Erfassung und Erstbewertung (Phase 1) Ehem. US - Liegenschaft in
Heidelberg Campbell Barracks; Stellungnahme OFD vom 27.05.2014
- Vordruck Stellplatznachweis
- Vordruck Flächennachweis
- Vordruck Flächennachweis Gebäude BGF
- Modelleinsatzplatte (M 1:500)
- Präsentationen zum Bürgerforum „Aufgabenstellung wettbewerblicher Dialog Camp-
bell Barracks“ am 22.09.2015
- Dokumentation Bürgerforum „Aufgabenstellung wettbewerblicher Dialog Campbell
Barracks“ am 22.09.2015
- Gestaltungsrichtlinien Campbell Barracks (Denkmalschutz)
(in Bearbeitung, wird nachgereicht)
- Vertragseckpunkte

8. Termine

Übersendung der Aufgabenbeschreibung	ab 13.11.2015
Früher erster Termin	25.11.2015
Erste Dialogrunde	Januar/Februar 2016
Zweite Dialogrunde	März/April 2016
Dritte Dialogrunde	Mai/Juni 2016
Angebotsphase	Juli 2016, endend mit Zuschlag und Ver- tragsschluss

TEIL B Aufgabenstellung

1. Die Stadt Heidelberg – der Stadtteil Südstadt

In der Metropolregion Rhein-Neckar mit ca. 2,36 Mio. Einwohnern ist die Stadt Heidelberg neben Mannheim und Ludwigshafen eines der drei Oberzentren. Mit seiner landschaftlichen Schönheit, dem harmonischen Ensemble von Schloss, Altstadt und Fluss inmitten der Berge gilt Heidelberg als eine der schönsten Städte Deutschlands. Jahr für Jahr reisen Millionen von Touristen nach Heidelberg.

Die Stadt blickt auf eine über 800-jährige Geschichte zurück. Das moderne Heidelberg besticht durch zukunftsweisende Wissenschaft und Forschung, ist entwicklungsstarker Wirtschaftsstandort und lebendiger Mittelpunkt des Rhein-Neckar-Dreieckes. Weltoffenheit und Internationalität kennzeichnen die am Neckar gelegene Stadt.

1.1 Geschichte der Stadt

Bis in die Zeit der Römer und Kelten reichen die Spuren erster Besiedelungen auf Heidelberger Grund zurück. 1196 erstmals urkundlich erwähnt, wird die Stadt im 13. Jahrhundert nach Plan angelegt. Nicht zuletzt mit der Gründung der Universität 1386 beginnt die Blütezeit Heidelbergs als Hauptstadt der Kurpfalz. Während der Pfälzischen Erbfolgekriege Ende des 17. Jahrhunderts werden Stadt und Schloss durch die Franzosen zerstört und die Stadt auf mittelalterlichem Grundriss im Stil des Barock wieder aufgebaut. 1803 kommt Heidelberg an Baden, entwickelt sich zu einer bedeutenden Universitätsstadt und zu einem beliebten Reiseziel.

1945 wird Heidelberg ohne größere Zerstörungen von amerikanischen Streitkräften eingenommen und später zum Hauptquartier der US-Armee und der NATO. Spätestens 1951 mit dem Bau des Universitätscampus "Neuenheimer Feld" wird sie endgültig zur Stadt der Wissenschaft. Die Gründung des Technologieparks erfolgte 1984. Mit rund 80 Firmen und Forschungseinrichtungen zählt der Wissenschaftspark zu den führenden Biotechnologie-Standorten weltweit. 2011 wurde das 625-jährige Jubiläum der Universität gefeiert. Die Beziehung zwischen Stadt Heidelberg und Universität Heidelberg bildet einen großen kulturellen Erfahrungsschatz, der unter anderem eine intakte Typenreihe von Wissenschaftsquartieren hervorgebracht hat. In der Kontinuität über Jahrhunderte, im Erbe von Baukultur und Wissenskultur liegen Heidelbergs besondere Verantwortung und Chancen. Beides ist gemeinsam zu denken: Wissensproduktion und Wissensvermittlung als Leitfunktionen und ökonomische Basis sowie die urbane europäische Stadt als räumliche und gesellschaftliche Einbettung.

Zahlreiche Nobelpreise und andere wissenschaftliche Auszeichnungen für Professoren und Wissenschaftler der Universität Heidelberg dokumentieren eindrucksvoll Niveau und Anspruch der Wissenschaften in Heidelberg auch für die Zukunft. Außergewöhnlich für eine Stadt der Größe Heidelbergs ist darüber hinaus die große Anzahl an weiteren Einrichtungen der Spitzenforschung: Die prominentesten sind das Deutsches Krebsforschungszentrum, vier Max-Planck-Institute, das Europäische Molekularbiologische Labor und die Heidelberger Akademie der Wissenschaften.

Das Profil der Stadt Heidelberg gründet auf zwei herausragende Vertreter europäischer Kulturleistungen und Erfolgsmodelle; die urbane Europäische Stadt der kurzen Wege und die Universität mit der Einheit von Forschung und Lehre. Diese beiden „Marken“ verschaffen der kleinen Großstadt Heidelberg mehr internationale Bekanntheit und Prägung als mancher Millionenstadt.

Seit gut 10 Jahren erreicht die Bautätigkeit im Wissenschafts- und Bildungsbau in Heidelberg ein neues Niveau - inzwischen auch an den unterschiedlichen Standorten im Stadtgebiet. Als neues Stadtquartier für Wissenschaften und wissenschaftsnahe Wirtschaft ist seit 2010 der Campus in der Bahnstadt im Bau. Hier entsteht in zentraler Lage auf dem Gelände des ehemaligen Güterbahnhofes ein neuer Stadtteil. Entwickelt werden auf 116 Hektar neben Büro- und Gewerbeflächen Wohnungen für rund 5.000 Einwohner/-innen und 7.000 Arbeitsplätze. Als weitere große Herausforderung haben im Oktober 2013 die amerikanischen Streitkräfte ihre Standorte in Heidelberg aufgegeben. Zurück blieben Konversionsflächen von fast 200 Hektar, die mit Bürgerbeteiligung entwickelt werden. Damit ergibt sich nach der Bahnstadt eine weitere außergewöhnliche stadtentwicklungs-politische Aufgabe, die ehemaligen US-Flächen in die Siedlungsentwicklung sinnvoll zu integrieren.

Heidelberg benötigt im Gegensatz etwa zu altindustrialisierten Städten oder Regionen kein neues Profil. Der Begriff Europäische Wissen schafft STADT umfasst Wurzeln und zukünftigen Anspruch einer Heidelberger Entwicklungsperspektive gleichsam: das Wissenschaftsprofil, die Kulturleistungen „Universität“ und „Europäische Stadt“ mit deren internationalen Anspruch. Im Fokus der Heidelberger Stadtentwicklung steht die Verknüpfung der physischen Entwicklung der Stadt mit der dynamischen Entwicklung der Wissensgesellschaft. Die 2022 stattfindende Internationale Bauausstellung Wissen schafft STADT (IBA) wird beispielhafte Projekte einer solchen Verknüpfung präsentieren.

1.2 Stadtteil Südstadt

Heidelberg gliedert sich in 15 Stadtteile. Die Südstadt befindet sich als eigenständiger Stadtteil im Süden Heidelbergs zwischen den Stadtteilen Weststadt im Norden, Kirchheim im Westen und Rohrbach im Süden. Östlich steigen die Hänge des Odenwaldes auf. In der heutigen Südstadt leben rund 4.200 Menschen, vor allem auf einem Nord-Süd-Streifen zwischen der Panoramastraße und der Kirschgartenstraße. Etwa die Hälfte des bebauten Stadtteils wird durch das Mark-Twain-Village und die Campbell Barracks, die aus der ehemaligen Großdeutschlandkaserne hervorgingen in Anspruch genommen. Westlich der Konversionsfläche Südstadt schließen das Gewerbegebiet „Im Bosseldorn“ und Kleingartenanlagen an. Wichtige zentrale Einrichtungen in der Südstadt sind der Bergfriedhof, das Schul- und Sportzentrum sowie das Bethanien-Krankenhaus.

Lage / Verkehr

Die Südstadt ist über die vierstreifig ausgebaute Römerstraße und die Rohrbacher Straße in Nord-Süd-Richtung in das gesamtstädtische Verkehrsnetz des motorisierten Individualverkehrs (MIV) eingebunden. Die Feuerbachstraße im Norden, die Rheinstraße in der Mitte und die Sickingenstraße im Süden dienen als Sammel- und Verteilerstraßen und vernetzen das Gebiet in West-Ost-Richtung bis zur Rohrbacher Straße (B3).

Historische Entwicklung der Südstadt

Die Südstadt entwickelte sich als eigenständiges Wohnquartier ab 1935 in Folge der Ausdehnung der Weststadt nach Süden und sowie des eingemeindeten Dorfes Rohrbach nach Norden. Erste Struktur- und Bebauungsvorschläge datieren aus dem Jahr 1928 im Rahmen neuer „Grundlagen für die künftige Entwicklung der Stadt“. Die „Großdeutschlandkaserne“ wurde 1937 zwischen der Weststadt und Rohrbach auf einer bis dato landwirtschaftlich genutzten Fläche errichtet.

Bis 1950 wurden die Hangbereiche der Südstadt vornehmlich mit Wohngebäuden bebaut. Das von Kriegszerstörungen verschonte Heidelberg wurde nach dem Zweiten Weltkrieg Standort hoher Kommandostellen der US-Armee und später auch der NATO. Westlich der Römerstraße entstanden auf und in der Umgebung der „Großdeutschlandkaserne“ das

US-Hauptquartier Campbell Barracks und ein Wohngebiet der amerikanischen Streitkräfte (Mark Twain Village). Noch vorhandene Siedlungslücken zwischen Rohrbach und Weststadt wurden bis 1970 weitgehend durch die Wohnbebauung zwischen der Römer- und Rohrbacher Straße geschlossen. Die Liegenschaften der US-Armee und der NATO wurden in den darauffolgenden Jahren zumeist mit technischen bzw. sicherheitsrelevanten Gebäuden ergänzt. Den letzten Baustein setzte der Neubau eines 4-geschossigen Bürogebäudes als „NATO-Friedenshauptquartier“, das 2006 südlich der Campbell Barracks fertig gestellt wurde.

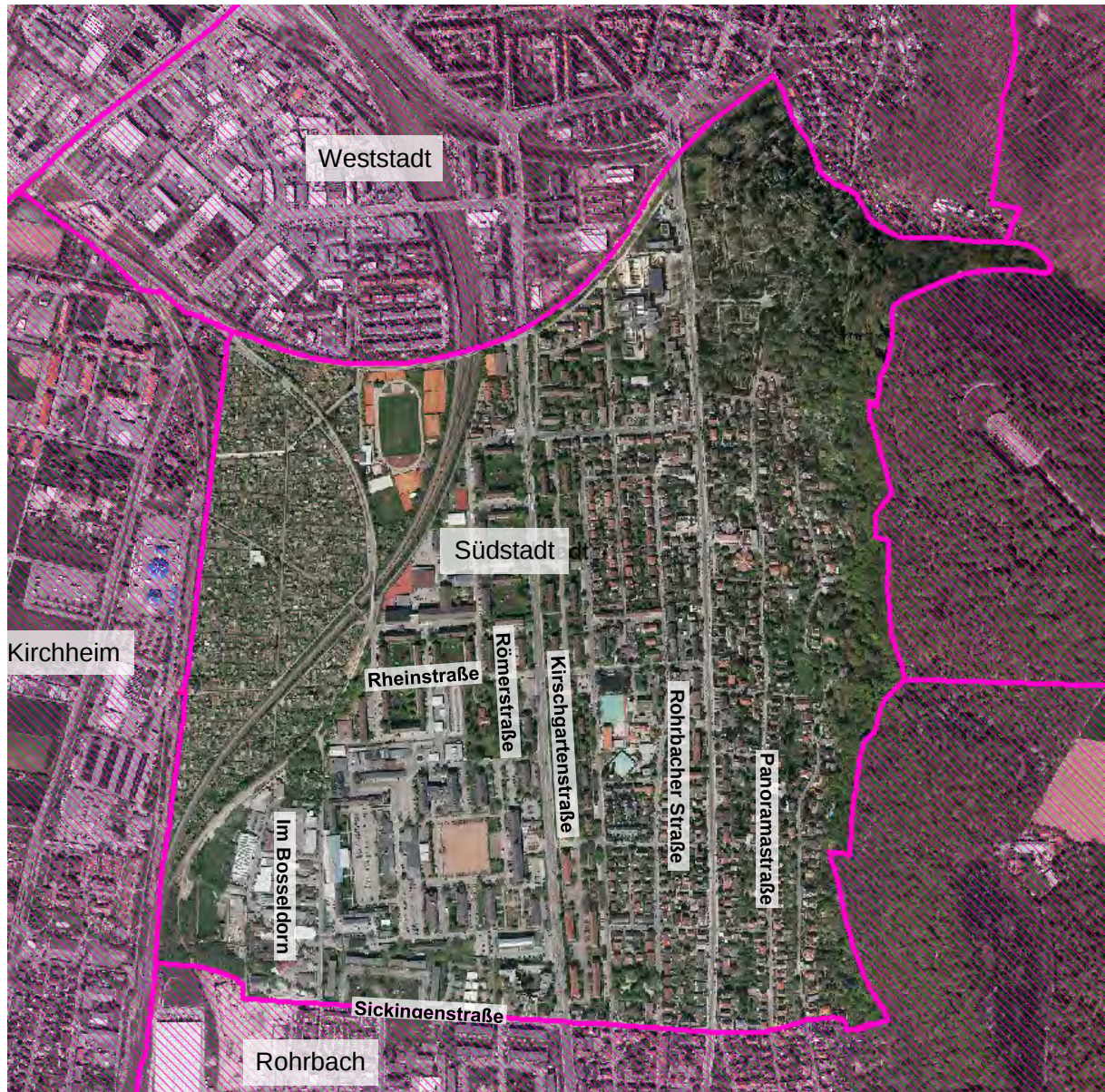


Abbildung 2: Heidelberg, Stadtteil Südstadt

Bevölkerungsstruktur Südstadt

In der Südstadt leben gegenwärtig rund 4200 Einwohner auf einer Gesamtfläche von 172,6 ha. Davon sind 120,6 ha bebaut (69,8%). Ende 2012 entfielen dabei ca. 2.840 Einwohner auf den Teilbereich westlich der Rohrbacher Straße sowie rund 1.360 Einwohner auf den Teilbereich östlich davon.

Ende 2012 waren 12,6 % der Einwohner unter 18 Jahre alt. Der Vergleichswert für Heidelberg insgesamt liegt mit 14% etwas höher. Die unter 30jährigen sind leicht überdurch-

schnittlich vertreten. Bei den über 64jährigen zeigt sich kein großer Unterschied zur Gesamtstadt. Mit 24,3% ist knapp jeder vierte Südstädter älter als 64 Jahre. Demnach entspricht der Stadtteil dem Durchschnitt der Gesamtstadt Heidelberg.

Bei den Haushaltsgrößen lassen sich im Vergleich zur Gesamtstadt einige geringfügige Abweichungen ausmachen. Zum Jahresende 2012 wird die Zahl der Haushalte in der Südstadt auf ca. 2.500 geschätzt. Mit statistisch ca. 1,7 Personen weist die Südstadt eine etwas kleinere durchschnittliche Haushaltsgröße auf als Heidelberg gesamt mit 1,8 Personen pro Haushalt. Mit 59,2% gibt es im Verhältnis zur Gesamtstadt mit 56,5% mehr Einpersonenhaushalte. Der Anteil der Mehrpersonenhaushalte ist in der Südstadt dementsprechend geringer. Damit liegt der Trend zum kleinen Haushalt bzw. zum Einpersonenhaushalt etwas über dem gesamtstädtischen Niveau.

Deutlich wird, dass sich im Südstadtbereich in direkter Nachbarschaft eine spezifische Struktur zeigt, die sich vom Heidelberger Durchschnitt unterscheidet. Insbesondere leben hier im Schnitt mehr junge Erwachsene, weniger Haushalte mit Kindern und mehr Ausländer in kleineren Wohnungen. Zudem findet ein vergleichsweise intensiverer Austausch der Bevölkerung statt.

1.3 Konversion in Heidelberg – gesamtstädtische Ziele

Im Jahr 2013 wurden durch den Abzug der US Army im Stadtgebiet Heidelberg rund 180 Hektar Siedlungsfläche frei. Das entspricht in etwa der doppelten Größe der Heidelberger Altstadt. Damit ergeben sich große Chancen für die Stadtentwicklung. Um die Herausforderung des Konversionsprozesses zu bewältigen, beschloss der Gemeinderat im Dezember 2010 einen langfristig angelegten dialogischen Planungsprozess, in den neben Verwaltung und Politik, Vertreter/-innen von Institutionen sowie Bürgerinnen und Bürger intensiv und frühzeitig einbezogen werden.

Mit dem Abzug der amerikanischen Streitkräfte stehen innerhalb der Stadt Heidelberg eine Reihe von Standorten mit einem besonderen Stadtentwicklungspotenzial für eine Um- und Nachnutzung an. Für Heidelberg ergeben sich nicht nur große Innenentwicklungspotenziale, sondern auch Handlungsoptionen zur Stärkung des Profils einer europäischen Wissenschaftsstadt, als Wirtschaftsstandort sowie zum weiteren Ausbau Heidelbergs zu einem familienfreundlichen und sozial ausgewogenen Wohnstandort. Die Auswirkungen sind nicht nur auf die angrenzenden Stadtteile beschränkt, sondern berühren die Gesamtstadt.

Die Heidelberger Standorte der US-Armee verteilen sich vor allem auf fünf Areale mit einer Gesamtfläche von rund 180 Hektar. Diese Konversionsflächen befinden sich alle südlich des Neckars in den Stadtteilen Kirchheim, Südstadt und Rohrbach. Alle Standorte wurden inzwischen für eine zivile Nachnutzung freigegeben.



Abbildung 3: Konversionsflächen in Heidelberg

Die Konversionsflächen weisen auf Grund ihrer spezifischen Nutzung durch die US-Armee große Unterschiede auf. Patrick-Henry-Village mit mehr als 1.500 Wohneinheiten und Mark-Twain-Village mit rund 850 Wohneinheiten wurden als Wohnsiedlungen gegründet. Einrichtungen wie Schulen, Kindergärten und Sportstätten sorgten für eine gute soziale Infrastruktur. Die an Mark-Twain-Village angrenzenden Campbell Barracks und die zu Kirchheim gehörenden Patton Barracks bestehen größtenteils aus militärischen Zweckbauten – teilweise in historischer Bausubstanz. Beim US-Hospital und beim Airfield sind Baustruktur und Gebäudetypen auf ihre spezielle Nutzung als Armeekrankenhaus bzw. Flugplatz ausgerichtet.

Weitere Konversionsflächen in Heidelberg

Auf Grund ihrer geographischen Lage bzw. speziellen Funktion bestehen für zwei weitere Flächen bereits seit einiger Zeit konkrete Nutzungsvorstellungen. Das 10 Hektar umfassende Community Support Center liegt am Czernyring im neuen Stadtteil Bahnstadt, so dass deren Rahmenplan die Entwicklung und zukünftige Bebauung regelt. Die Radio Relay Station mit 0,2 Hektar Fläche auf dem Königstuhl wurde der Bundesrepublik Deutschland übertragen.

Bürgerbeteiligungsprozess

Der dialogische Planungsprozess Konversion versteht Planung als ein schrittweises Vorgehen: Anregungen aus der Stadtgesellschaft werden von Fachplanern aufgegriffen, geprüft und zusammengefasst. Die Zwischenergebnisse werden dann der Bürgerschaft, dem „Entwicklungsbeirat Konversion“ und Gremien des Gemeinderats zurück gekoppelt. Auf diese Weise lassen sich der Sachverstand und die Erfahrungen aller Akteure zusammenführen. Die abschließenden Entscheidungen des Gemeinderats ebnen den Weg zur konkreten Umsetzung der Planung. Der Planungsprozess nimmt so immer wieder neue Erfahrungen und Entwicklungen auf und lässt Raum für Neues, Unbekanntes zu. Er soll transparent und mitwirkungsoffen für alle Bürgerinnen und Bürger sein. Er versteht sich als Baustein zur Schaffung von Freiräumen und zur Förderung von Innovation. Er wird mit dem stadtgesellschaftlichen Prozess der Internationalen Bauausstellung (IBA) vernetzt.

In der ersten Phase des dialogischen Planungsprozesses Konversion wurden im Jahr 2011 Ideen, Wünsche und Bedarfe aus der Bürgerschaft zusammengetragen, ausgewertet und bewertet. Darauf aufbauend hat der neu geschaffene Entwicklungsbeirat Konversion insgesamt 10 Leitlinien zu unterschiedlichen Themen der Stadtgesellschaft formuliert. Alle Leitlinien wurden - unter erneuter Bürgerbeteiligung - jeweils mit sektoralen Handlungszielen angereichert und konkretisiert. So sollen beispielsweise lebendige und sozial ausgewogene Stadtteile mit einer eigenen, unverwechselbaren Identität geschaffen werden. Gleichzeitig soll das Profil Heidelbergs in den Bereichen Wissenschaft und Wirtschaft weiter geschärft werden. Der Heidelberger Gemeinderat hat am 16. Mai 2012 die Leitlinien Konversion einstimmig beschlossen. Ebenfalls zugestimmt hat die Eigentümerin der Flächen, die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA). Mit den Leitlinien für die Konversion wurden gewissermaßen die Wegweiser für die weitere Entwicklung der Areale aufgestellt.

Auf eine detaillierte Darstellung aller sektoralen Handlungsziele wird in dieser Aufgabenstellung verzichtet und auf die Broschüre „Leitlinien für die Entwicklung der US-Flächen“ hingewiesen.

In der zweiten Phase des Dialogischen Planungsprozesses werden seit Ende 2012 konkrete Entwicklungsszenarien für die einzelnen Areale ausgearbeitet – wiederum in engem Dialog zwischen Fachplanern, Stadtverwaltung, Bürgerinnen und Bürgern, dem Gemeinderat sowie der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA). Für die Konversionsfläche Südstadt wurden insgesamt fünf Bürgerforen durchgeführt. Am 25. Februar 2014 stellte die Stadt Heidelberg beim 5. Bürgerforum Konversion Südstadt den abschließenden Masterplan Konversion Südstadt vor. Die wichtigsten Ergebnisse sind in der beigefügten Dokumentation zusammengefasst. Der Masterplan entwickelt das Nutzungskonzept weiter, das im Juli 2013 unter Beteiligung von Bürgerinnen und Bürgern vom Gemeinderat für die Areale Mark-Twain-Village und Campbell Baracks beschlossen worden war.

In einer abschließenden dritten Phase ist für die Südstadt nun die schrittweise Umsetzung der Planungen vorgesehen.

Die Stadt Heidelberg hat inzwischen mit ihrer Enkelgesellschaft Entwicklungsgesellschaft Campbell Barracks mbH die Konversionsflächen gekauft. Zielsetzung ist der Zwischenerwerb von Flächen und die Weiterveräußerung an geeignete Interessenten. Auf diese Weise können die Entwicklungsziele aus dem dialogischen Planungsprozess am besten umgesetzt werden. Beim Ankauf der Flächen verfügt die Stadt Heidelberg über eine kommunale Erstzugriffsoption. Daher erfolgte im Jahr 2013 die Gründung der Konversionsgesellschaft Heidelberg mbH. Das 100-prozentige Tochterunternehmen der Stadt Heidelberg hat den Auftrag, mit der BImA über den Ankauf von US-Flächen zu verhandeln, um diese dann an potenzielle Nutzer weiterzugeben.

2. Ausgangssituation und Rahmenbedingungen

2.1 Übergeordnete Ziele

Regionalplan

Der Einheitliche Regionalplan Rhein-Neckar, der seit 15. Dezember 2014 rechtskräftig ist, weist in der Raumnutzungskarte sämtliche Konversionsflächen als „Entwicklungsfläche militärische Konversion (N)“ aus. Der bewaldete Hangbereich östlich der Südstadt ist als Regionaler Grünzug ausgewiesen. Die Rohrbacher Straße ist nachrichtlich als überregionale und regionale Verkehrsverbindung ausgewiesen. Westlich der Südstadt wird im Bereich der bestehenden mehrgleisigen Bahnanlagen eine Freihaltetrasse für den Ausbau des Schienenverkehrs als Ziel der Regionalplanung ausgewiesen.

Flächennutzungsplan 2015/2020 (FNP), 2006

Im Gegensatz zum Regionalplan kennt der FNP mit dem Genehmigungsstand vom Juli 2006 noch keine militärischen Konversionsflächen. Der FNP weist im Sinne einer Sonderbaufläche alle heutigen militärischen Konversionsflächen mit der Kurzbezeichnung B als „Militärische Einrichtung“ aus (in orange dargestellt). Als planungsrechtliche bindende Vorgabe definiert der FNP alle bestehenden sogenannten „Housing-Areas“ der US-Streitkräfte im Sinne einer Kaserne als eine „Militärische Einrichtung“ und damit als Sonderbaufläche.

Insgesamt verfolgt der FNP eine Strategie zur Nachhaltigkeit in der Großstadtregion. Der FNP definiert dafür drei Handlungsfelder: Lebensräume stärken, verkehrssparsame Siedlungsstrukturen schaffen und eine neue Planungskultur entwickeln. In diesem Sinne fördert der FNP die Schaffung von Wohn- und Freiraumqualität, sowie einer hohen Nutzungsmischung. Einer Innenentwicklung, in Form von Stadtumbaumaßnahmen mit Anpassung der Wohnungen bzw. Verbesserungen im Wohnumfeld ist der Vorzug zu geben. Der Flächennutzungsplan des zuständigen Nachbarschaftsverbandes Heidelberg- Mannheim befindet sich derzeit in der Fortschreibung. Im Zuge dieser Fortschreibung sollen auch die Darstellung der Konversionsflächen innerhalb des Verbandgebietes entsprechend den angestrebten zivilen Nutzungen geändert werden.

Stadtentwicklungsplan 2015 (STEP) (1997/2006)

Der STEP schreibt eine „sozial verantwortliche, umweltverträgliche und wirtschaftlich erfolgreiche Entwicklung“ in der Präambel für Heidelberg fest. Der STEP unterstreicht damit die Strategie der Nachhaltigkeit des FNP und konkretisiert neun unterschiedliche Zielbereiche für Heidelberg: Städtebauliches Leitbild, Regionale Kooperation und Regionalentwicklung, Arbeiten, Wohnen, Umwelt, Mobilität, Soziales, Kultur und Demografischer Wandel. Viele dieser Zielbereiche sind für die zukünftige Entwicklung der Südstadt von besonderer Bedeutung.

Der Zielbereich „Städtebauliches Leitbild“ misst der Mobilisierung der Innenentwicklungspotentiale eine besondere Bedeutung hinzu und fordert die sparsame Verwendung von Bauland. „Um den Zuwachs der Siedlungsfläche so gering wie möglich zu halten, muss in allen Bereichen auf eine intensivere Flächenausnutzung hingewirkt werden“. Zusätzlich fordert der Zielbereich „Umwelt“ u. a. dem Trend zur Zersiedelung entgegen zu steuern und die zukünftige Siedlungsentwicklung auf einer kompakten und durchmischten Neubauweise, die sich an ökologischen Kriterien orientiert aufzubauen. Der Zielbereich „Mobilität“ unterstreicht das Ziel durchmischter, kompakter Strukturen, das eine Stadt der kurzen Wege mit einem hohen Anteil an Fuß- und Radwegen fördert.

Unter dem Zielbereich „Wohnen“ wurde die Forderung nach Wohnraum für alle und damit die Schaffung und Sicherung von preiswertem Wohnraum festgeschrieben. Das Menschenrecht auf Wohnung ist zu sichern. Darüber hinaus sollen Verdrängungs- und Segregationsprozesse vermieden werden. Die Stadt Heidelberg bekundet im Stadtentwicklungsplan den Willen zur Überwindung von „sozialräumlichen Spaltungstendenzen“. „Im Sinne einer sozialverträglichen Stadtentwicklung wird schutzbedürftigen gesellschaftlichen Gruppen wie Kindern, Jugendlichen, Behinderten, Ausländern und alten Menschen Rechnung getragen“.

Modell räumlicher Ordnung (MRO)

Die Stadt Heidelberg ergänzte Ende der 1990er Jahre die im Baugesetzbuch vorgesehene Bauleitplanung durch eine Reihe „informeller Planungsschichten“. Das Siedlungsstrukturkonzept (SSK), das Freiflächenstrukturkonzept (FFSK) sowie der Umweltplan (UP) und

der Verkehrsentwicklungsplan (VEP) bilden die Grundlage für das Modell Räumliche Ordnung (MRO).

Das MRO stellt damit gleichzeitig die räumliche Umsetzung der Leitlinien und Ziele des Stadtentwicklungsplanes dar. Die Potenziale der Konversionsflächen konnten damals noch nicht berücksichtigt werden.

Das SSK differenzierte die Südstadt in zwei unterschiedliche Bereiche. Während die westlich der Rohrbacher Straße gelegenen Teile der Südstadt der „äußeren Stadt“ zugeordnet wurden, wurden die Hanglagen der Südstadt (Panoramastraße) als „Peripherie“ definiert. Zur Stärkung der Heidelberger Freiraumstruktur schlägt das FFSK für die Römerstraße eine Aufwertung als sogenannte „stadt(teil)gliedernde Raumachse“ vor. Unterstützend schlägt der VEP Heidelberg im Rahmen des Ausbaus des Rad- und Fußwegenetzes die Etablierung einer Radverkehrsachse entlang der Römerstraße vor.

Der UP wiederum definiert weite Teile der Südstadt als einen Stadtbereich mit fallwind-ähnlichen Ausgleichsströmungen. Nördlich grenzt die Konversionsfläche Südstadt an den Kaltluftabflussbereich des Neckartals. Zusätzlich weist der UP eine großräumig bedeutende ökologische Vernetzung in Ost-West-Richtung zwischen den Hanglagen der Südstadt und den Pfaffengrunder Feldern aus.

2.2 Städtische Konzepte und Analysen

Wohnraumbedarfsanalyse Heidelberg

Im Kontext der Konversion wurde Ende 2012 eine Wohnraumbedarfsanalyse erstellt. Das Gutachten zeigt, dass bereits heute der Heidelberger Wohnungsmarkt angespannt ist. Die einzige Ausnahme bildet das obere Preissegment bei den Mietwohnungen. Nach Einschätzung der lokalen Experten bestehen in nahezu allen Segmenten des Heidelberger Wohnungsmarktes Nachfrageüberhänge. Insbesondere im Segment der mietbaren Einfamilienhäuser und bei Mietwohnungen im mittleren Preissegment sowie generell bei großen familiengerechten Wohnungen wird eine große Nachfrage beobachtet.

Für die frei werdenden Kasernenflächen werden große Potentiale gesehen, auf den ganz unterschiedliche Bedarfe zu decken. Genannt werden insbesondere Potentiale zur Schaffung von Angeboten an preisgünstigen Wohnungen, an selbstgenutztem Eigentum für junge Familien, an Studentenwohnungen und an seniorengerechten Wohnungen. Zentral ist die Empfehlung, auf den Konversionsflächen eine große Vielfalt von Angeboten sicherzustellen. Gemäß dem Gutachten sollten eine gezielte Projektentwicklung und wenn möglich auch der Einsatz von Fördermitteln dazu genutzt werden, unausgewogene Bevölkerungsstrukturen zu vermeiden und auf Durchmischung zu achten. Im Rahmen der Planungen sollten daher unterschiedliche Konzepte Berücksichtigung finden.

Nahversorgungskonzept für Heidelberg

Der Gemeinderat der Stadt Heidelberg hat am 13. Juni 2013 eine im Rahmen eines strategischen Nahversorgungskonzepts erarbeitete Bewertung der Nahversorgungssituation für die Gesamtstadt und die Stadtteile sowie die daraus abgeleiteten Maßnahmenvorschläge als Handlungsgrundlage der nächsten Jahre beschlossen.

Die Südstadt ist darin in der Kategorie „keine bis unzureichende fußläufig erreichbare Versorgung“ erfasst. In der Erhebung wurde ermittelt, dass in der gesamten Südstadt zurzeit lediglich eine Verkaufsfläche von 250 m² für nahversorgungsrelevante Sortimente des kurzfristigen Bedarfsbereichs besteht. In der Bewertung der Situation wird ausgeführt, dass „in der Südstadt (ist) kein adäquates Nahversorgungsangebot vorhanden ist, der

Stadtteil ist unterversorgt. Ein Bäckereibetrieb an der Rohrbacher Straße ist der einzige verbliebene Anbieter der Nahversorgung. Die benachbarten Stadtteile Rohrbach und Weststadt übernehmen wichtige Versorgungsfunktionen für die Bevölkerung der Südstadt. Durch den Abzug der US-militärischen Streitkräfte ergeben sich für den Stadtteil Chancen auf den frei werdenden Flächen ein funktionsfähiges und leistungsstarkes Nahversorgungsangebot anzusiedeln“

Als wichtigste Maßnahmen werden

- die Einbringung der nahversorgungsrelevanten Interessen des Stadtteils in den Konversionsprozess zur Entwicklung eines leistungsfähigen Stadtteilzentrums mit kompetentem Vollversorger und ergänzenden Angeboten, sowie
- die Identifizierung und Entwicklung des Standortes zu einem Nahversorgungsschwerpunkt

definiert.

Als weitere wichtige Maßnahmen wurden u. a. definiert:

- begleitende Maßnahmen zur Verbesserung der Erreichbarkeit des zukünftigen Nahversorgungsschwerpunktes für Fußgänger und Fahrradfahrer.
- alle möglichen Begleitungsmaßnahmen zur Stabilisierung des zukünftigen Nahversorgungsschwerpunktes.
- Ausweitung der Aktivitäten des zentralen Wochenmarktmanagements zur Wiedereinführung eines Wochenmarktes.

Stadtteilrahmenplan Weststadt/Südstadt

Mit den Stadtteilrahmenplänen wurden für alle Stadtteile Aussagen über deren Entwicklungschancen und Entwicklungsgrenzen getroffen. Die Stadtteilrahmenpläne verfolgen das Ziel eines integrierten Stadtentwicklungsansatzes, der eine geordnete soziale, ökonomische, städtebauliche und ökologische Entwicklung fördert. „Für die Südstadt ist dies die erste umfassende Rahmenplanung seit Beginn der Ansiedlung in den 30er Jahren“ des 20. Jahrhunderts. Auf Basis des mit der Bürgerschaft diskutierten Entwicklungshorizonts wurden Maßnahmen und Prioritäten abgeleitet. In der Gemeinderatssitzung im Januar 2001 wurden das Entwicklungskonzept und die Maßnahmenvorschläge beschlossen. Dabei wurde die Südstadt als ein Stadtteil definiert, der „mehr als ein Durchgangsstadtteil ist“.

Der damaligen Bestandsaufnahme kann man entnehmen, dass bei der Bevölkerungsanzahl der Südstadt, die 1994 insgesamt 4.050 Personen betrug, die US-Amerikaner die in der Südstadt wohnten, statistisch nicht erfasst worden sind. Die damaligen Schätzungen gingen von rd. 2.700 US-Einwohnern in der Südstadt aus. „Einschließlich dieses Personenkreises erreicht die Südstadt nahezu die Schwelle von 7.000 Einwohnern und liegt damit über der Einwohnerzahl von Bergheim“.

Als übergeordnetes Ziel möchte der Stadtteilrahmenplan die Eigenständigkeit des Stadtteils Südstadt fördern. Dabei wurde erkannt, dass einerseits die großen Flächen des NATO-Hauptquartiers und die amerikanischen Wohnquartier eine „erhebliche Zäsur“ darstellen. Das Entwicklungskonzept ging damals weder von einer absehbaren Standortreduzierung noch von einer Standortschließung seitens der US-Amerikaner aus, bescheinigte aber gerade den von den militärischen Einrichtungen genutzten Flächen bei einer Veränderung der Stationierungsstrategie „langfristige, nicht zu unterschätzende Entwicklungsperspektiven“

Im Sinne einer Stadt der kurzen Wege formuliert der Stadtteilrahmenplan die „Stärkung von kompakten kleinteiligen Strukturen, die räumlich miteinander vernetzt sind.“

Lücken im Fuß- und Radwegenetz in der Südstadt und zu den benachbarten Stadtteilen sollen geschlossen werden. Darüber hinaus konkretisiert der Stadtteilrahmenplan die Schaffung eines Stadtteilmittelpunkts in der Südstadt, der unter Nicht-Berücksichtigung

der Militärf Flächen eine Begegnungsfläche oder eines Bürgertreffs im Markushaus und die Belebung bzw. Aufwertung des Markusplatzes vorsah. Dem Bereich rund um die Markuskommune und St. Michaeliskirche bescheinigte der Stadtteilrahmenplan Ansätze eines Stadtteilmittelpunktes.

Die Rohrbacher- und Römerstraße, deren breite Trassen als Zerschneidung des Stadtteils wahrgenommen wurden, sollen gemäß den Vorgaben und Definitionen des Freiflächenstrukturkonzeptes „städtebaulich stärker in ihre Umgebung integriert werden.“ Der Stadtteilrahmenplan definiert die Neugestaltung der Römerstraße, vor allem von wichtigen Kreuzungsbereichen und Platzsituationen als Maßnahme mit vordringlichem Handlungsbedarf und bescheinigt ihr eine besondere Schlüsselfunktion.

Der Stadtteilrahmenplan bewertet das Versorgungsangebot der Südstadt als „gering ausgeprägt“ und notiert das Fehlen eines Stadtteilzentrums mit entsprechenden Versorgungseinrichtungen und Aufenthaltsqualitäten. Die Ansiedlung eines zusätzlichen Lebensmittelanbieters wurde damals aufgrund eines eingeschränkten Entwicklungspotentials des Stadtteils, dem zu verzeichnenden Bevölkerungsrückgang und seiner zunehmenden Überalterung von externen Gutachtern als nicht realistisch angesehen. Die Stärkung des Nahversorgungsangebotes in der Südstadt vor dem Hintergrund des demografischen Wandels, einer wohnortnahen Grundversorgung und dem Gebot der Stadt der kurzen Wege allerdings als äußerst wünschenswert und förderungswürdig angesehen.

Stadtteilmitte

Der Masterplan weist das Nahversorgungszentrum an der Kreuzung Rheinstraße - Römerstraße aus, das, entsprechend der Ergebnisse der AG Stadtteilmitte Südstadt, gemeinsam mit der Chapel, den Kern der künftigen Stadtteilmitte Südstadt bilden soll, die westlich der Römerstraße entlang der Rheinstraße und mit dem Bürgerpark ihre Fortsetzung findet sowie eine östliche Klammer um die bestehenden sozialen und öffentlichen Infrastrukturangebote erhält. Die Stadtteilmitte soll Vielfalt auf engem Raum bieten, das heißt unterschiedliche Nutzungen wie Wohnen, Handel, Dienstleistungen, soziale, öffentliche und kulturelle Infrastrukturangebote ermöglichen. Der Charakter wird als modern, offen und lebendig umschrieben. Es geht dabei darum, eine gute Nachbarschaft zu fördern, um ein gutes Miteinander von Neu- und Altbürgern zu unterstützen, das Bestehende aufzunehmen und Neues zu ergänzen. Urbane Dichte wird als zwingende Voraussetzung für eine funktionierende Stadtteilmitte gesehen.

2.3 European Wettbewerb 2013

Der 2013 durchgeführte Wettbewerb European, der europaweit größten Ideenwettbewerbs für Architektur und Städtebau, stand unter dem Leitthema „Adaptable City – Stadt im Wandel“. Zu den deutschen teilnehmenden Städten gehörte Heidelberg mit der Konversionsfläche „Campbell Barracks“. Aufgabenstellung für die ‚Campbell Barracks‘ war, Vorschläge zu der Fragestellung zu bekommen, wie das über Jahrzehnte abgeriegelte Kasernenareal gegenüber der Südstadt geöffnet werden und dieses sich zu einem vielfältig gemischten und lebendigen Quartier entwickeln kann. Die preisgekrönten Vorschläge aus den Wettbewerben sind in die Erarbeitung des Masterplans eingeflossen (siehe folgendes Kapitel).

2.4 Masterplan Konversion Südstadt

Der Masterplan markierte den Abschluss der zweiten Phase des dialogischen Planungsprozesses in der Südstadt. Er definiert Zielaussagen für die zukünftige Entwicklung der Konversionsfläche Südstadt und stellt somit die Fortschreibung, des in den Bürgerforen diskutierten Nutzungskonzepts dar. Darüber hinaus beinhaltet er Pläne, die detailliertere

Aussagen zu einzelnen Fachthemen wie Erschließung, Freiraum sowie Stadtidentität und Gestaltung beinhalten. Der Masterplan trifft Aussagen zur künftigen städtebaulichen Struktur, zur Nutzungsverteilung und zur Baudichte durch die Ausweisung von Geschossflächenzahlen (GFZ) und definiert damit die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, dazu sogleich).

Dabei weist der Masterplan vor allem in Bezug auf die Umsetzung des wohnungspolitischen Konzepts eine erforderliche Flexibilität auf, um im Rahmen der anschließend auszuarbeitenden Planungen Teilbereiche anzupassen und durch die Erstellung städtebaulicher Konzepte weiter konkretisiert zu werden. 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:

Fortschreibung Nutzungskonzept – Masterplan

Im Nutzungskonzept flossen zum einen die bisherigen Ergebnisse aus der Bestandsaufnahme des Teilgebietes MTV-Ost in den Masterplan ein. Zum anderen finden sich Ideen aus dem abgeschlossenen European-Wettbewerb im Masterplan wider. Aus Gesprächen mit möglichen Bündnispartnern und aus den Anregungen der Bürgerschaft ergaben sich weitere Konkretisierungen. U.a. wurde im nördlichen Bereich der Römerstraße die sogenannte ‚Park Lane‘ als straßenbegleitende Grünfläche in das Nutzungskonzept aufgenommen. Die ausgewiesenen „ergänzenden Nutzungen“ im Erdgeschoss wurden ausschließlich auf Gebäude mit Wohnnutzung entlang der Römerstraße spezifiziert. Insgesamt wurde für alle Entwicklungsfelder eine maximale Ausnutzung mit der Nutzungskennziffer Geschossflächenzahl (GFZ) festgelegt, die sich mit Ausnahme der Neustrukturierungsbereiche an der vorhandenen Bebauung orientiert.

Der Bereich der Campbell Barracks wurde im Masterplan als Wirtschaftsfläche mit optionalem Wohnanteil und der Bereich der Stallungen als Wirtschaftsfläche definiert. Der Paradeplatz mit Impulswirkung für das Gebiet soll einen urbanen Charakter aufweisen und als Treff- und Kommunikations-punkt gestaltet, mit Aufenthalts- und Erholungsfunktion ausgestattet sein. Die Idee der European Preisträger von einem „Startband“ wurde in modifizierter Form als Entwicklungsband in den Masterplan aufgenommen. Zwischen Campbell Barracks und Stallungen soll neben der Römerstraße eine weitere Nord-Süd-Achse entstehen, von der Entwicklungsimpulse ausgehen. Die Idee des Preisträgers „Campbell Fundamental“ führte dazu, eine Erweiterung des vorhandenen Parks über die Römerstraße vorzusehen und eine Ost-West Grünverbindung herzustellen.

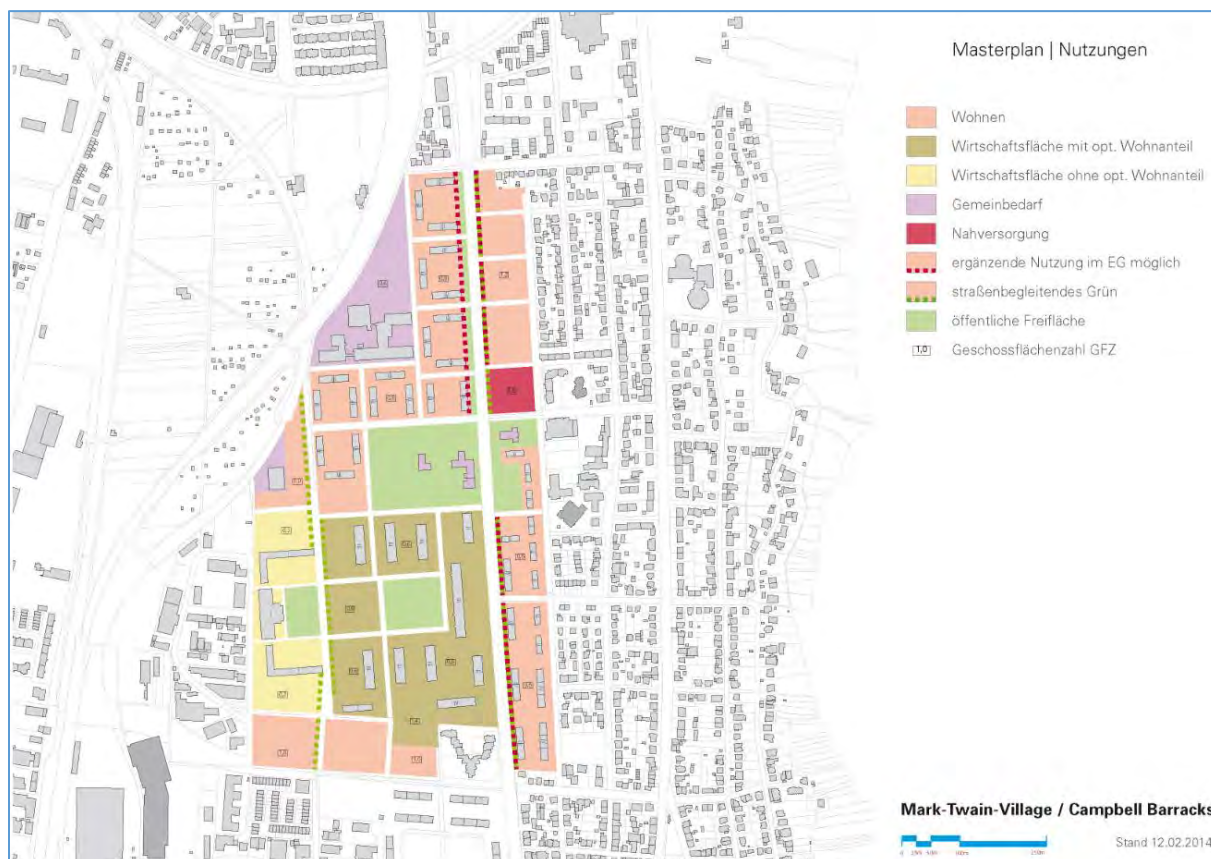


Abbildung 4: Masterplan – Nutzungskonzept

Erschließungskonzept Masterplan

Die Erschließung des Konversionsgebietes für den motorisierten Individualverkehr (MIV) erfolgt über Erschließungsstraßen von/zu der Römerstraße. Insbesondere der Sickingen- und Rheinstraße kommend hierbei sowohl für die östlich, als auch für die westlich gelegenen Gebiete eine wichtige Bedeutung zu.

Weiterhin ist eine Zufahrt von der Römerstraße nach Westen über die Pearsonstraße geplant. Nach Osten dient die Saarstraße der Anbindung der Gebiete. Weitere Zufahrten und deren Ausprägung (Vollknoten, rechts-rein-rechts-raus) müssen je nach Notwendigkeit und Möglichkeit an den jeweiligen Planungsstand angepasst werden.

Die Feinerschließung im Inneren der Gebiete folgt den im Masterplan vorgesehenen Nutzungen. Als Hauptachse ist im Masterplan die Erschließung mit dem Bus über eine Vorfahrtachse von der Feuerbachstraße, Elsa-Brandström-Straße und Rheinstraße sowie durch eine Nord-Süd-Achse zwischen den Stallungen und dem Paradeplatz hindurch aus/nach Süden von/bis Sickingenstraße vorgesehen (Hinweis: Die Linienführung für Busse wurde zwischenzeitlich in der Form modifiziert, dass die Busse auf der Römerstraße bis zur Rheinstraße fahren, um dann auf der im Masterplan vorgesehenen Strecke weiterfahren). Diese Vorfahrtsstraße dient auch der Erschließung für den MIV. Für Fuß- und Radverkehr ist das Gebiet möglichst durchlässig zu gestalten. Je nach Situation und weiteren Untersuchungen kann es sinnvoll und notwendig sein, die Vorfahrtsstraße mit MIV Netzunterbrechungen zu versehen, um Schleichverkehr zu vermeiden. Dies ist abzuwägen mit eventuell entstehenden Umwegfahrten. Aufgrund der im Planungsprozess unterschiedlichen Konkretisierungen von Nutzungen, von zur Verfügung stehenden Stellplatzflächen und von Ergebnissen der Leistungsfähigkeitsprüfungen können wird einschränkend im Masterplan darauf hingewiesen, dass Anpassungen hinsichtlich Parkraum, Erschließung und Verkehrsmengen erforderlich werden können.

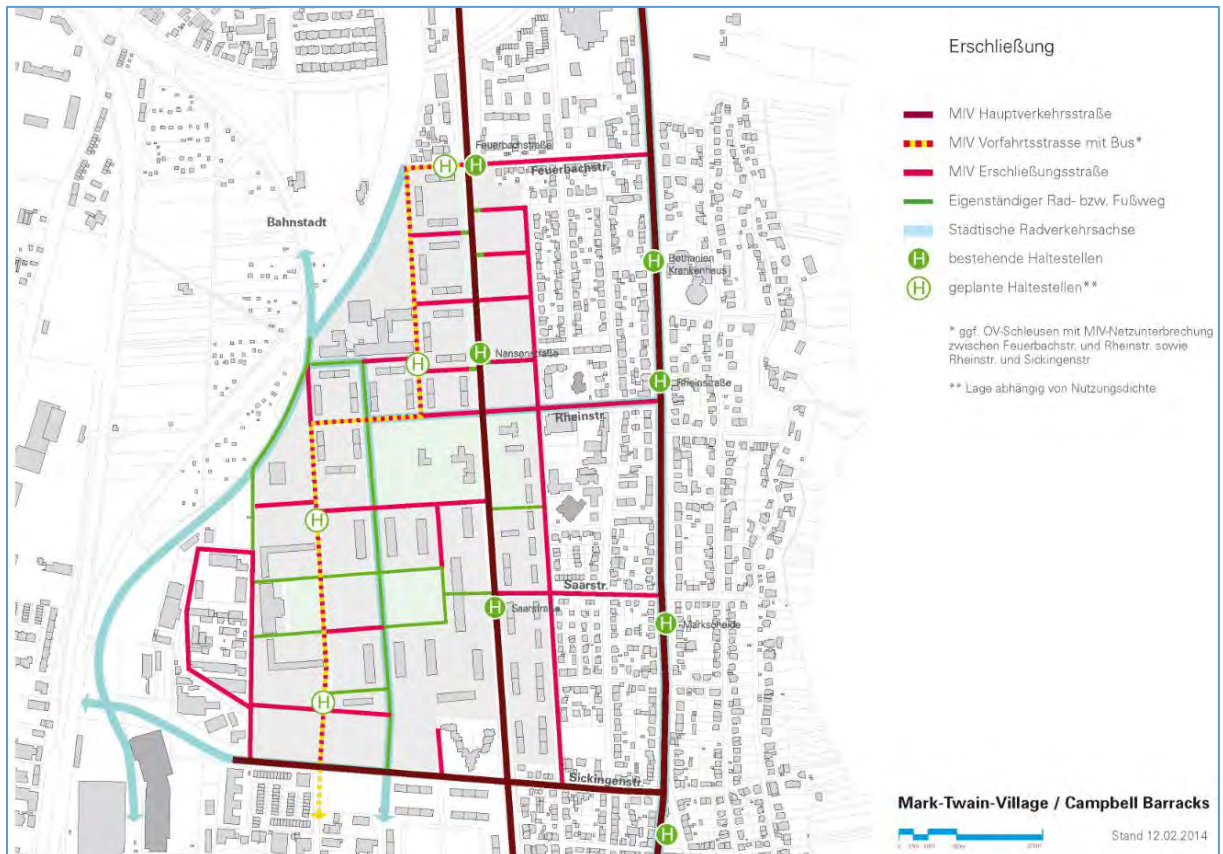


Abbildung 5: Masterplan Erschließungskonzept

Freiraumkonzept – Masterplan

Die Struktur des öffentlichen Freiraums basiert auf den bereits im Nutzungskonzept definierten Schwerpunkten Bürgerpark, Paradeplatz und Römerstraße und wurde um die Einbeziehung des „Entwicklungsbandes“ ergänzt. Für den Bürgerpark wurde der Ansatz aus dem European-Wettbewerbsbeitrag „Campbell Fundamental“ aufgenommen und der Bürgerpark über die Römerstraße bis zur Kirschgartenstraße erweitert. Das „Entwicklungsband“, das aus der European-Wettbewerbsarbeit „Startband“ hervorgegangen ist, fasst als neues städtebauliches Element den Paradeplatz an der Westseite und zeigt damit die Bedeutung und Nutzung der Fläche sowie deren Bedeutung im Quartier auf. Der Platz wird als freie befestigte Fläche erhalten und bildet einen wichtigen Knotenpunkt für die fußläufige Erschließung des gesamten Planungsraumes. Westlich des Paradeplatzes soll langfristig durch die ergänzenden Nutzungen im Entwicklungsband eine wichtige stadträumliche Achse in Nord-Süd- Richtung entstehen, die als Straßenraum mit Aufenthaltsqualitäten gestaltet werden soll.

Für die Vernetzung mit den benachbarten Quartieren und darüber hinaus werden neben der Römerstraße selbst Anbindungspunkte an die vorhandenen Geh- und Radwegeverbindungen genutzt. In Verlängerung der Nord-Süd-Achse führen Verbindungen in Richtung Bahnstadt durch die Kleingartenanlage „Kirchheimer Loch“ und in Richtung Rohrbach durch die Fabrik-/ Brechtelstraße. Schwerpunkte in der Vernetzung in Ost-West-Richtung verlaufen entlang der Rheinstraße und über den Paradeplatz. Es gibt jedoch auch kleinräumig viele direkte Verbindungen, die durch die geplanten Querungsmöglichkeiten über die Römerstraße sichergestellt werden.

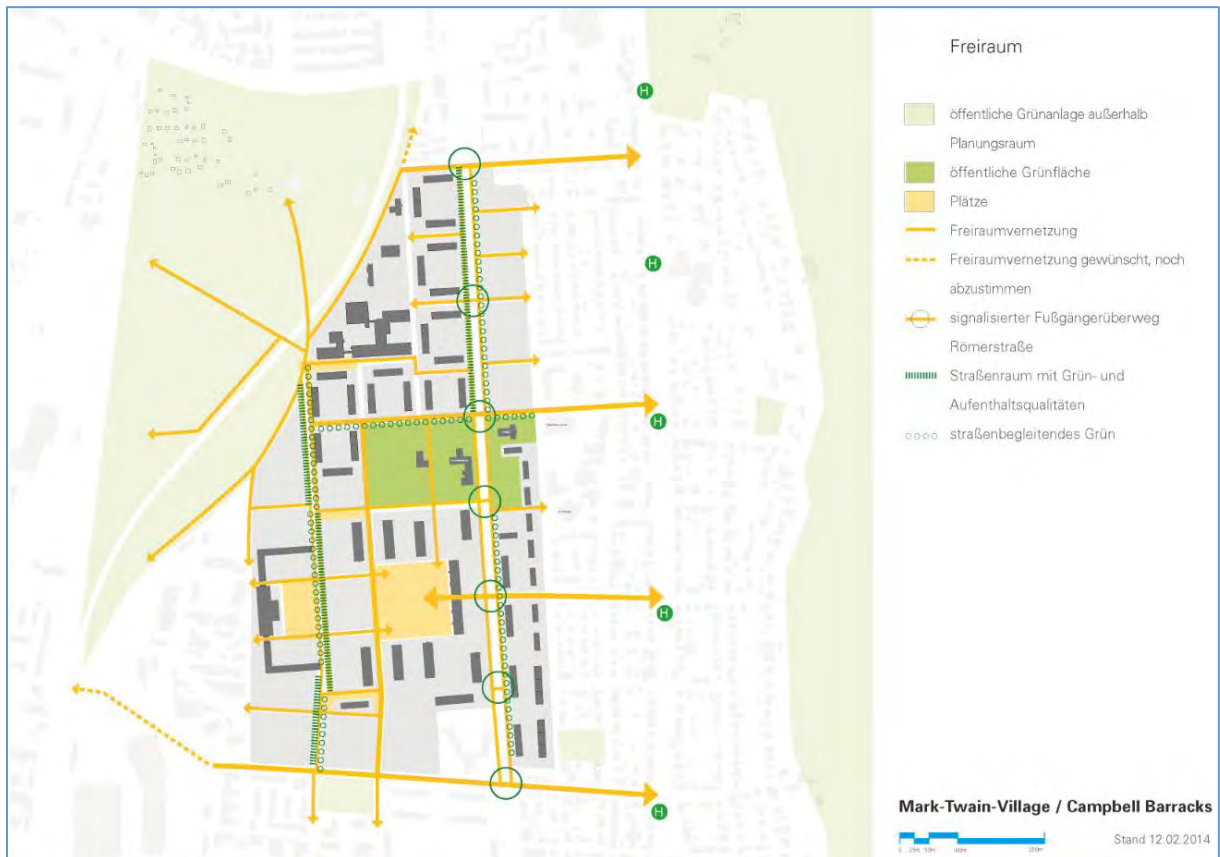


Abbildung 6: Masterplan Freiraumkonzept

Identität und Stadtgestalt – Masterplan

Der Plan zur Stadtidentität und Gestaltung markiert stadtbildprägende Gebäude und definiert identitätsstiftende Stadträume. Diese Stadträume haben einen besonderen Entwicklungs- und Gestaltungsbedarf in der Südstadt. Sie sind wichtig, den dafür ausgewiesenen Räumen eine städtebauliche Qualität und auch Bedeutung zu geben, die erforderlich ist, damit sich die zukünftigen Bewohner, Beschäftigte und Besucher mit dem Ort identifizieren können und sich wohlfühlen. Das sind beispielsweise bestimmte Nutzungen wie Läden, oder Treffpunkte wie z.B. der Straßenraum, der Paradeplatz, der Park mit Chapel und Kommandantur oder der Nahversorgungsstandort. Auch erfüllen sie die Funktion, den Bewohnern westlich der Kirschgartenstraße Aufenthaltsräume und Angebote zu schaffen, um ein Zusammenwachsen der Bürgerinnen und Bürgern mit dem neuen Stadtraum im Stadtteil zu ermöglichen. Dieser Austausch ist nur möglich, wenn die Römerstraße zu einer verbindenden Stadtstraße umgestaltet wird, die die gegenseitige Vernetzung ermöglicht. Die derzeitige Trennwirkung der Straße soll durch zahlreiche Maßnahmen verbessert werden. Die Römerstraße erfüllt darüber hinaus eine wichtige Funktion: sie soll in Zukunft von den Anwohnern auch als Stadt- und Aufenthaltsraum wahrgenommen werden, nicht nur als Straßenraum. Parallel zur Römerstraße soll mit dem „Entwicklungsband“ im Westen des Quartiers ein Stadtraum ausgebildet werden, der im westlichen Bereich der Römerstraße durch bauliche Ergänzungen eine eigene Identität im Kontext der denkmalgeschützten Gebäude der Campbell Barracks bekommt.

Der Bürgerpark ist ein Freiraum, der ebenfalls eine stadtteilverbindende Funktion für die Südstadt übernehmen wird. In zentraler Lage wird er zum Kristallisationspunkt vielfältiger Aktivitäten. Aufgrund seiner außerordentlichen Größe wird der Park gesamtstädtische Bedeutung erlangen. Der Paradeplatz als Herz der ehemaligen Großdeutschlandkaserne/Campbell Barracks ist der zweite wichtige Freiraum in der Südstadt. In Gestalt und

Nutzung soll er das Freiraumangebot in der Südstadt erweitern, zur Belebung der denkmalgeschützten ehemaligen Kasernenanlage beitragen und zu einem zentralen Ort in der Südstadt werden. Aus den genannten Gründen werden auf diese zwei Freiräume jeweils besondere Gestaltungsschwerpunkte gelegt. Als stadtbildprägende Gebäude sind alle unter Denkmalschutz stehenden Gebäude von Bedeutung. Der Plan „Identität und Stadtgestalt“ definiert die identitätsfördernden Bereiche über die Grenzen der einzelnen Teilgebiete hinweg und fordert eine hohe integrierende Gestaltqualität dieser Grenzbereiche ein.



Abbildung 7: Masterplan Identität und Stadtgestalt

Aufgrund unterschiedlicher Nutzungen, Interessensgruppen, Planungsbedarfe und Entwicklungsperspektiven unterteilt der Masterplan die Konversionsfläche Südstadt in Entwicklungsbereiche. Die vorliegende Mehrfachbeauftragung fasst die Teilgebiete MTV-Ost-Nord und MTV-West Römerstraße als einen Entwurfsbereich zusammen.

Wohnungspolitisches Konzept

Das wohnungspolitische Konzept ist Bestandteil des Masterplans der Stadt Heidelberg. 2012 hatte der Gemeinderat in den Leitlinien für die Entwicklung der Konversionsflächen beschlossen, dass diese einen wesentlichen Beitrag zu einem ausreichenden Wohnungsangebot für unterschiedliche Nutzer- und soziale Gruppen leisten sollen, bei der vielfältige Wohnformen berücksichtigt werden. Im sektoralen Handlungsziel Wohnen heißt es dort zum Thema Wohnen: Preiswerter Wohnraum soll geschaffen und gefördert werden bei einem „Nebeneinander unterschiedlicher Milieus“. Das wohnungspolitische Konzept überführt diese qualitativen Handlungsziele in quantitative Vorgaben, die Bestandteil des Masterplans Südstadt wurden. So sollen 40 Prozent preiswerte Mietwohnungen (unter 8 Euro/m²) entstehen, darunter 150 Wohnungen mit einem Preis von 5,50 Euro/m²; 30 Prozent sollen Eigentumswohnungen zur Selbstnutzung durch Schwellenhaushalte werden. Die übrigen 30 Prozent stehen für verschiedene nachfragestarke Teilmärkte dem allgemeinen Wohnungsmarkt zur Verfügung. Darüber hinaus sollen gemeinschaftliche Wohnprojekte zugelassen werden. Auch seniorengerechte und barrierefreie Wohnungen sollen entstehen. Zwei Gebäude werden bereits vom Studierendenwerk genutzt. Derzeit wird von rund

1.400 Wohneinheiten ausgegangen, die in Mark Twain Village inkl. Campbell entstehen können.

2.5 Entwicklungen im Umfeld des Wettbewerbsgebiets

Radwegenetz

Mit der Entwicklung und dem Bau der Bahnstadt wurden die ehemaligen Bahntrassen des Güterbahnhofs rund um das sogenannte „Kirchheimer Loch“ nicht nur zu wichtigen ökologischen Ausgleichsflächen umgestaltet, sondern als Fuß- und Radwege ausgebaut und in das gesamtstädtische Radwegenetz integriert. Damit ist die Südstadt mit dem Hauptbahnhof, der Universität in Bergheim und dem Neuenheimer Feld, sowie dem Stadtzentrum und der Region gut vernetzt.

Die Konversion in der Südstadt bietet überdies die Chance eine neue zentrale Radachse im Süden Heidelbergs zu etablieren und mit den Hauptradrouten der Stadt Heidelberg zu verbinden. Im Rahmen der Masterplanung für die Konversionsflächen Südstadt, dem Verkehrskonzept Rohrbach West und der Diskussion über die Entwicklung der Konversionsfläche Hospital wurde eine zentrale Radfahrachse entlang der Brechtelstraße konzipiert die die Konversionsfläche Hospital und den Hasenleiser an die Südstadt anbindet und mit dem Stadtzentrum weiter vernetzt.

Haus der Jugend

Nördlich des Plangebiets befindet sich das Haus der Jugend. Seine Erweiterung und die Öffnung des Areals als beispielhaftes Projekt der Internationalen Bauausstellung „Wissen schafft Stadt“ bietet die Chance im Übergang zwischen Südstadt und Weststadt, nördlich des Entwurfsgebietes einen öffentlichen Ort für die umgebenden Quartiere zu schaffen, der über Generationsgrenzen hinweg eine „besondere Scharnierfunktion“ zwischen den beiden Stadtteilen übernehmen kann. Nach dem ersten Projektauftrag unterstrich das Kuratorium der IBA die zukünftige Strukturwirksamkeit durch die Präsenz und die räumliche Vernetzung mit den benachbarten Schulen sowie als Brücke zwischen West- und Südstadt. Aus diesem Grund kürte das Kuratorium die Projektidee zum IBA-Kandidaten.

Gemeinschaftliche Wohnprojekte

Für gemeinschaftliche Wohnprojekte, alternative Wohnformen und generationsübergreifendes Wohnen sind in Absprache mit den Interessenten einzelne Gebäude in unmittelbarer Nachbarschaft des Entwurfsgebietes an der Rheinstraße vorgesehen. Mit den interessierten Gruppen werden derzeit Gespräche über die konkreten Umsetzungsmöglichkeiten geführt.

High School – Berufsschule

Die nördlich der Campbell Barracks gelegene, ehemalige amerikanische High School soll durch die kaufmännische Berufsschule Julius-Springer-Schule nachgenutzt werden.

Bürgerpark

Der Masterplan Südstadt sieht gemäß dem Impuls aus dem European-Wettbewerb die Schaffung eines Bürgerparks südlich der Rheinstraße vor. Dieser Park beinhaltet den alten Baumbestand rund um die ehemalige Kommandantur. Der zukünftige Park erweitert sich nach Westen und führt zur Entsiegelung und zum Abbruch von Nebengebäuden auf der Fläche des derzeitigen Checkpoints. Der Park soll sich auch nach Osten über die

Römerstraße hinweg um den Bereich der amerikanischen Chapel, sowie den bestehenden Freiraum südlich der Chapel erweitern.

Die unter Denkmalschutz stehenden Gebäude der Chapel und der ehemaligen Kommandantur werden im Masterplan für Einrichtungen im Bereich Kultur, Bildung, Soziales ausgewiesen. Sie sollen einerseits in den Stadtteil (z.B. Chapel) hineinwirken, andererseits als Attraktivitätsfaktor und Frequenzbringer die Außenwirkung (z.B. Kommandantur) der Südstadt im gesamtstädtischen Gefüge erhöhen.

3. Das Wettbewerbsgebiet - Bestand

3.1 Stadtraum und Bebauung

Die Campbell Barracks gehören zusammen mit den angrenzenden Mark-Twain-Village zu den fünf Konversionsarealen in Heidelberg. Die Campbell-Barracks / Mark Twain Village nehmen insgesamt eine Fläche von rd. 43,3 ha ein, wobei die Campbell Barracks rund 15,8 ha (mit Park rund 18,6 ha) groß ist. Die Campbell Barracks liegen im Stadtteil „Südstadt“. Die Konversionsfläche nimmt etwa ein Drittel der Fläche des Stadtteils Südstadt ein.

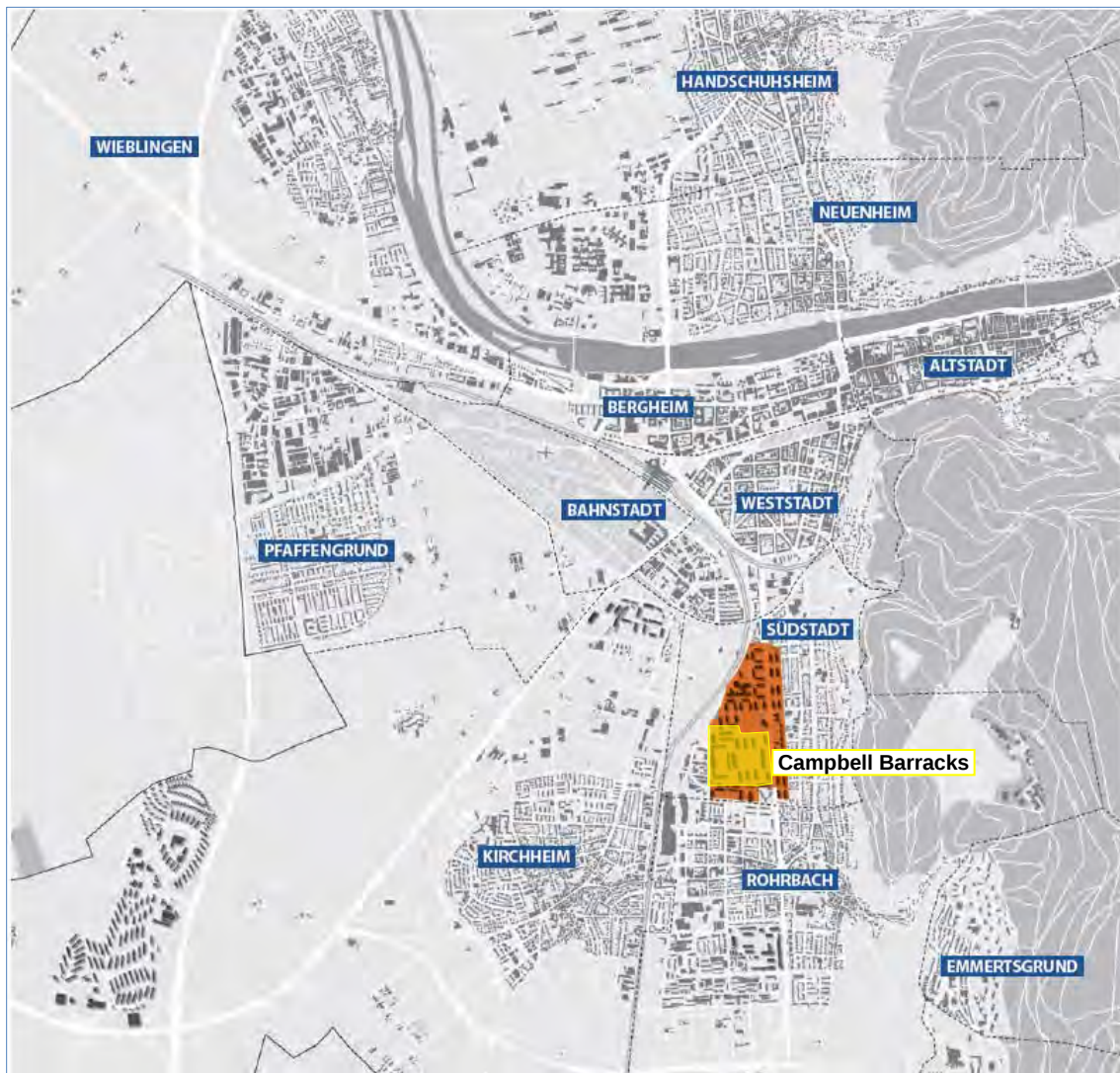


Abbildung 8: Lage der Campbell Barracks

Nördlich der Südstadt liegt der durch gründerzeitliche Bebauung geprägte Stadtteil Weststadt. Die Sickingenstraße bildet die Grenze zum südlich gelegenen Stadtteil Rohrbach. Der städtebauliche Übergang mit dem Geschosswohnungsbau an der Sickingenstraße zu den Campbell Barracks ist hier fließend. Westlich der Bahnlinie befindet sich der Stadtteil Kirchheim. Bis zum Heidelberger Hauptbahnhof sind es rund 2 km und zum westlichen Rand der Altstadt rund 2,5 km (siehe Abbildung 8).

Die historische Bausubstanz der Campbell Barracks stammt von der ehemaligen Großdeutschland-Kaserne, die Ende der 1930er Jahre auf einer landwirtschaftlichen Fläche nördlich von Rohrbach abseits von besiedelten Gebieten errichtet wurde. Zu den historischen Gebäuden zählen das Torhaus, die Mannschaftsgebäude und die Exerzierhalle, die um den Paradeplatz gruppiert sind, sowie die Stallungen und Kommandantur. Die Gebäudeanordnung der historischen Gebäude ist durch Regelmäßigkeit und Symmetrie geprägt. Die Größe der Freiflächen und die Gebäudeabstände wurden von luftschutztaktischen Belangen und hygienischen Vorstellungen bestimmt. Die um den Paradeplatz gruppierten Mannschafts-, Stabs- und Wirtschaftsgebäude im Osten der Kaserne sind von den technischen Gebäuden im Westen durch die Exerzierhalle getrennt.

Die Kaserne wurde von der US-Armee 1945 übernommen. Im Vordergrund stand nunmehr eine administrative Nutzung der Gebäude. Entsprechend dieser Raumanforderungen wurden die Gebäude für Büronutzungen, Versorgungs- und Serviceeinrichtungen umgenutzt und Anbauten vorgenommen. Zu den größeren neuen Hauptgebäuden gehören der Mitteltrakt, der zwei nordwestlichen Mannschaftsgebäude verbindet, sowie ein Technik-/Verwaltungsgebäude mit einem Funkmast. Als letztes großes Gebäude wurde als Neubau das ehemalige Hauptquartier der NATO im Jahr 2006 fertig gestellt.

Nördlich der Campbell Barracks und östlich entlang der angrenzenden Römerstraße baute die US-Armee für ihre Angehörigen rd. 850 Wohnungen mit ergänzenden sozialen und kulturellen Infrastruktureinrichtungen (Mark Twain Village). Die Mark-Twain-Village ist stark durch die Zeilenbauten der zumeist dreigeschossigen Mehrfamilienhäuser geprägt. Die Gebäude sind durch weitläufige öffentliche Frei- bzw. Grünräume voneinander getrennt. Hieraus ergibt sich ein für Heidelberg überdurchschnittlich hoher Freiflächenanteil. Westlich der ehemaligen Stallungen schließt das Gewerbegebiet „Im Bosseldorn“ an. Es handelt es sich um ein kleineres Gewerbegebiet von insgesamt rund 10 ha, das von Handwerksbetrieben geprägt wird und als „klassisches“ Gewerbegebiet einzuordnen ist. Die Betriebe haben keinen standortprägenden Charakter.

Die Bebauung zwischen der Kirschgartenstraße und den Hängen des Odenwaldes ist durch eine kleinteilig parzellierte, überwiegend zweigeschossige Bebauung aus Einzel- und Doppelhäusern mit Privatgärten geprägt. Nördlich der Mark Twain Village schließen bis zur Bahnlinie Kleingartenanlagen an.

3.2 Das Entwicklungsband

Das im Masterplan definierte Entwicklungsband wurde aus der Idee eines Preisträgers des European Wettbewerbes (siehe auch Teil B.2.4 Masterplan Konversion Südstadt) modifiziert in diesem aufgenommen. Die Preisträger hatten hier unter der Bezeichnung „Startband“ eine neue, starke, nord-süd-orientierte Hauptverbindung mit extensiven Freiraumqualitäten formuliert. Dem ehemaligen Paradeplatz sollte mit dem Startband ein adäquater öffentlicher Raum gegenüber gestellt werden. Das Preisgericht hat in dem Startband eine neue Achse gesehen, an dem schrittweise Projekte verankert werden können. Es ermöglicht eine flexible Entwicklung für die Neunutzung der Bestandsgebäude als auch der Bereitstellung neuer Wohnquartiere.

Im Rahmen der Überarbeitung des Masterplans wurde das Startband dann als Entwicklungsband definiert. Dieses umfasst die Flächen östlich der Stallungen bis einschließlich der beiden westlichen Mannschaftsgebäude und reicht im Norden von den in U-Form stehenden Wohngebäuden südlich des Kindergartens bis zum Sickingenplatz im Süden (sie-

he Abbildungen 4 bis 6). Abweichend vom Startband wurde im Masterplan keine als durchgehendes Band zu gestaltete Freifläche aufgenommen. Lediglich entlang der Haupteerschließungsachse wurde straßenbegleitendes Grün festgelegt. Stattdessen wurde im Bereich der Stallungen die Fläche des Entwicklungsbandes als Nutzungsziel fixiert, hier einer „Wirtschaftsfläche mit optionalen Wohnanteil“ zu etablieren. Die westlich am Entwicklungsband liegende Freifläche vor der ehemaligen Reithalle sollte als öffentliche Freifläche bzw. Platz gestaltet werden. Eine Freiraumvernetzung sollte zwischen diesem Platz und dem Paradeplatz sowie entlang der im Entwicklungsband und in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Haupteerschließung erfolgen. In der Haupteerschließung war zugleich die Buslinienführung vorgesehen.

3.3 Geplante Nutzungen im Umfeld des Entwicklungsbandes

Für einige Bestandsgebäude in den Campbell Barracks und umliegenden Flächen gibt es bereits konkrete Nachnutzungsinteressenten:

- Der derzeit am S-Bahn Haltepunkt „Heidelberg - Altstadt“ beheimatete Karlstorbahnhof möchte in die ehemalige Reithalle (Gebäude 31; s. Abbildung 11) umziehen. Unter dem Dach des Kulturhauses Karlstorbahnhof werden verschiedene kulturelle Veranstaltungen durchgeführt. Angebote werden Konzerte, DJ-Events, Kabarett- und Kleinkunstveranstaltungen. Die Räume können auch für Vorträge genutzt werden. Als eigenständige Einheit ist das Karlstorkino angeschlossen. Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 23.07.2015 der Umsetzung des Kulturhauses Karlstorbahnhof vom Gebäude Am Karlstor 1 in die ehemalige Reithalle in der Campbell-Barracks grundsätzlich zugestimmt. Der neue Karlstorbahnhof wurde vom Kuratorium der IBA im Verbund mit ergänzenden Nutzungen in den IBA-Kandidaten-Status erhoben, da man den Karlstorbahnhof als einen maßgeblichen Baustein für urbane Impulse in dem zu realisierenden Quartier bewertet. Doch müssen über den Karlstorbahnhof hinaus weitere öffentlichkeitwirksame Nutzungen, die eine Belebung des Quartiers auch in den Abendstunden erlauben, im Nahbereich vorgesehen werden. In die Umsetzung des Kulturhauses Karlstorbahnhof ist der Umzug des Medienforums nicht mit eingeschlossen. Die Zukunft des Medienforums soll in den zuständigen Ausschüssen weiter behandelt werden.
- Die Stallungen südlich und nördlich der ehemaligen Reithalle (Gebäude 31; s. Abbildung 11) sollen durch ein Kreativzentrum nachgenutzt werden. In einer Studie wurde die Eignung der Gebäudeflügel der ehemaligen Stallungen für eine solche Nachnutzung nachgewiesen.
- Die Polizeidirektion werden das südliche Wirtschaftsgebäude, das Mannschaftsgebäude Süd-Ost und das Nato-Hauptquartier (Gebäude 5, 9 und 99; s. Abbildung 11) nutzen. Die Nachnutzung des Gebäudes des ehemaligen Nato-Hauptquartiers kann im ersten Schritt unmittelbar erfolgen. Die anderen Bestandsgebäude müssen für die beabsichtigte Nachnutzung ertüchtigt werden. Zusätzlich wird der Bedarf für mindestens einen Neubau gesehen, der westlich des Nato-Hauptquartiers entstehen soll. Die Polizei wird aus Sicherheitsgründen ihr Gelände einzäunen. Es steht für weitergehende Erschließungszwecke der Campbell Barracks somit nicht zu Verfügung.
- Das Torhaus, das Wirtschaftsgebäude Nord und das Mannschaftsgebäude Nord-Ost (Gebäude 3, 7 und 8; s. Abbildung 11) möchte ein privater Bildungsträger nachnutzen und dort eine Praxishochschule mit dem Schwerpunkt Gesundheit einrichten. Neben Schulungs- und Lehrräume, die im Torhaus untergebracht werden sollen ist geplant, das Mannschaftsgebäude für die Unterbringung von Studierenden und Lehrkräften herzurichten. Das Wirtschaftsgebäude Nord soll eine Kita aufnehmen sowie Büroflächen, die vermietet werden sollen.
- Für die Nachnutzung des Mannschaftsgebäudes „Süd-Mitte“ (Gebäude 13, s. Abbildung 11) hat ein IT-Unternehmen Interesse angemeldet.

- In die im nördlich angrenzenden Park liegende ehemalige Kommandantur und dem angrenzenden Eddy-House soll ein Museum zur Dokumentation und Pflege der deutsch-amerikanischen Beziehungen etabliert werden. Die Einrichtung soll den Namen „Mark Twain Center“ tragen. Zusätzlich sollen Flächen für einen Bürgerpark bzw. der IBA Idee des „Park des Wissens“ zur Verfügung gestellt werden. Auf den Flächen des ehemaligen Check-Points an der Rheinstraße hat der BUND angeregt, ein Naturerfahrungsraum anzulegen.

Diese Nutzungen sind in den Planungen zu berücksichtigen. Sich untereinander störende Nutzungen sind so anzuordnen, dass sie auf ein Mindestmaß reduziert werden, um mögliche Nutzungskonflikte auf der planerischen Ebene bereits im Vorfeld zu lösen. Ausgehend von der Einrichtung Karlstorbahnhof sowie vom Paradeplatz können konfliktträchtige Immissionen ausgehen.

3.4 Erschließung

Die Rohrbacher Straße und die Römerstraße erschließen die Südstadt und vernetzen den Stadtteil in Nord-Süd-Richtung mit anderen Stadtteilen. In Ost-West-Richtung sind die Straßenverbindungen aufgrund der trennenden Wirkungen des Odenwaldhanges im Osten und der Bahnlinie Heidelberg – Bruchsal im Westen weniger stark ausgeprägt.

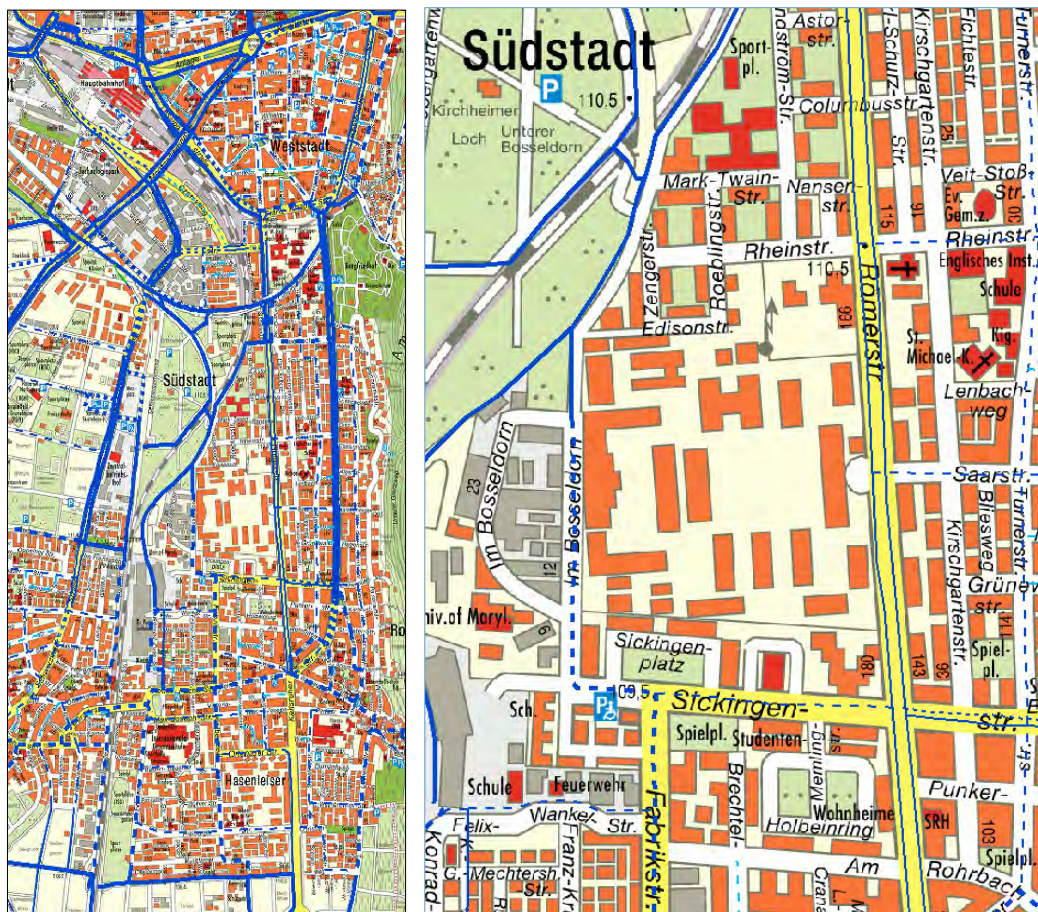


Abbildung 9: derzeitiges Radewegenetz; Quelle: GTIS Stadt Heidelberg

Erst in der Weststadt und von Rohrbach nach Kirchheim wird die Bahnlinie überbrückt. Die Römerstraße ist derzeit für die Campbell Barracks somit die zentrale Erschließungsstraße. Von dieser gehen in westliche Richtung die Rheinstraße und die Sickingenstraße ab, die an der Römerstraße als Vollknoten ausgebaut sind. Eine weitere Anbindung von

der Römerstraße aus ist über die Pearsonstraße mit einer Recht-rein/Rechts-raus Regelung vorgesehen.

Derzeit sind die Campbell Barracks für Fußgänger und Radfahrer nicht zugänglich. Entsprechend verlaufen diese Wegeverbindungen außerhalb Konversionsfläche (siehe Abbildung 9). Während der Masterplan eine Führung einer Radachse östlich der Exerzierhalle vorsieht, muss aufgrund des denkmalgeschützten H-Gebäudes dieses umfahren werden.

Durch das an der Rheinstraße gelegene Torhaus sollen Radfahrer und Fußgänger zukünftig den Paradeplatz erreichen. Die Bestandsstraßen um den Paradeplatz sollen durch Rad- und Fußgänger genutzt werden und weiter auf die in Nord-Süd-Richtung verlaufende Radachse führen. Zwischen der ehemaligen Reithalle und den nördlichen und südlichen ehemaligen Stallgebäuden werden Durchgänge für Fußgänger zur Straße „Im Bosseldorn“ geöffnet werden.

3.5 Denkmalschutz

Die Campbell Barracks sind aus der ehemaligen Großdeutschlandkaserne hervor gegangen. Die amerikanischen Streitkräfte besetzten das Kasernengelände 1945 und nutzten diese bis 2013. Die Campbell Barracks ist denkmalrechtlich Sachgesamtheit Kulturdenkmal nach § 2 DSchG Baden-Württemberg. An ihrer Erhaltung besteht aus historischen (heimatgeschichtlichen), wissenschaftlichen und künstlerischen Gründen ein öffentliches Interesse. Zum Kulturdenkmal gehört sein Zubehör, soweit es mit der Hauptsache eine Einheit von Denkmalwert bildet. Hierzu zählen neben den in der Abbildung 10 rot unterlegten Gebäuden die zugehörigen Verkehrs-, Sport- und Grünflächen, der ältere Baumbestand, der Paradeplatz mit dem Namensmonument und dem Fahnenplatz sowie die historische Einfriedung an der Römerstraße. Mit Ausnahme des Gebäudes 12M handelt es sich um die historischen Gebäude der ehemaligen „Großdeutschlandkaserne“.

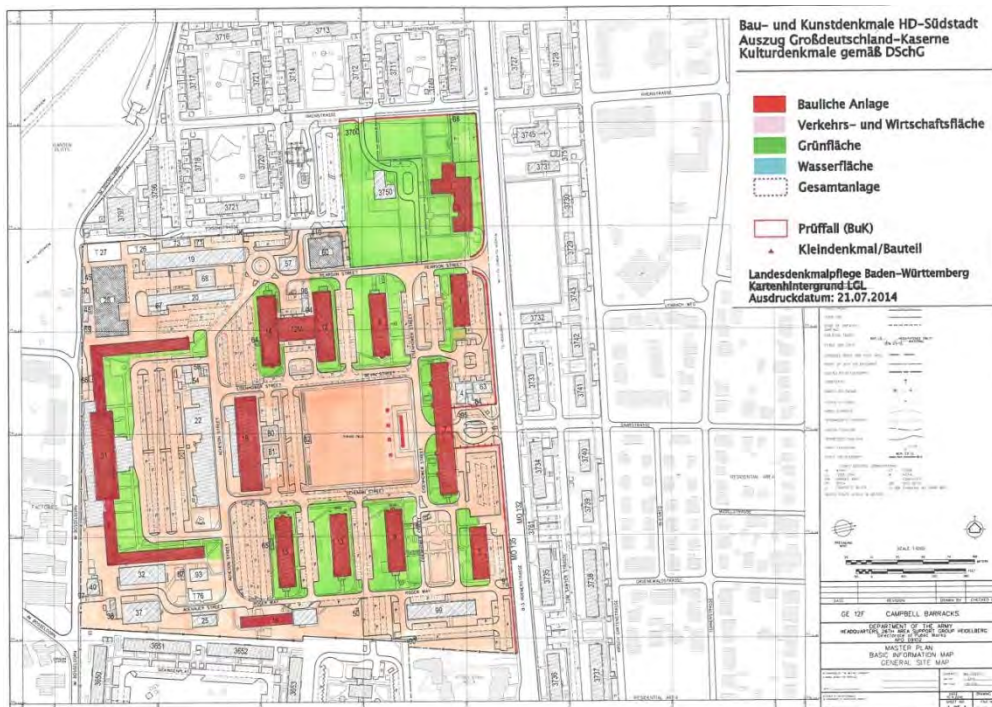


Abbildung 10: Kulturdenkmale Campbell Barracks

3.6 Bestandsgebäude und Zustand

Die historischen Gebäude der Campbell Barracks rund um den Paradeplatz sind dreigeschossig (III + D). Die ehemaligen Stallungen (I + D) sowie die meisten Nebengebäude sind eingeschossig, die anderen historischen Hauptgebäude sind zweigeschossig (II + D) ausgebildet. Dieses historische Ensemble ist durch wenige Ein- und Anbauten der Nachkriegszeit verändert worden: das „H-Gebäude“, ein fensterloser Verbindungsbau zwischen den Gebäuden 12 und 14; die Sportstättenanbauten an den Gebäude 18 und 22 im Zentrum der Kasernenanlage sowie Technikanbauten. Im 2006 wurde zuletzt das neu erbaute Nato-Hauptgebäude in Betrieb genommen.

Neben diesen zentralen Gebäuden finden sich rund 50 weitere Gebäude, die überwiegend von der US-Army errichtet wurden bzw. Vorkriegsbebauung darstellen, die jedoch ganz erheblich umgebaut und umgenutzt wurde. Es handelt sich dabei um Verwaltungs- und Wirtschaftsgebäude, sowie um Sport-, Lager- und Technikgebäude.

Während die Wandstärken und Geschosshöhen der 1930er-Jahre-Kaserne noch großzügig dimensioniert waren und Baudekoration und Materialität eine Rolle spielte, verloren die Gebäude der 1950er Jahre mit rationellerer Bauweise und statischer Ausnutzung der Materialien auch an gestalterischer Qualität, bis hin zu immer schlichterer Form und Farbgebung.

Weitere Informationen sind den Gebäudedatenblättern zu entnehmen. (siehe Anlagen, Gebäudedatenblätter müssen noch isoliert werden).

3.7 Immissionen – Lärm

Zur Bewertung der schalltechnischen Situation für die Konversionsflächen in der Südstadt wurde das Büro WSW & Partner GmbH mit der Erstellung eines Gutachtens beauftragt. Im Zentrum des Gutachtens stand die Erhebung des Verkehrslärms, der auf die Konversionsflächen einwirkt. Es liegt eine erste Einschätzung vor. Die Römerstraße stellt am Tag die relevante Hauptlärmquelle dar, in der Nacht ist es zusätzlich die Bahnlinie Heidelberg – Bruchsal. Im Analogieschluss kann aus den Lärmkarten abgeleitet werden, dass für die angestrebte gewerbliche Nutzung innerhalb des Entwicklungsbandes es zu keinen Konflikten durch einwirkenden Verkehrslärm kommen wird.

Zudem wurde durch das Büro auch Aussagen zum Thema Gewerbelärm gemacht. Als relevante Schallquellen wurden hier das Gewerbegebiet „Im Bosseldorn“ und weitere gewerblich genutzte Flächen im Umfeld betrachtet. Im Ergebnis werden in weiten Teilen die maßgeblichen Immissionsrichtwerte eingehalten. Eine Ausnahme machen hier lediglich die nächstgelegenen Gebäude am Sickingenplatz.

Nördlich der Edisonstraße und am Sickingenplatz ist eine Wohnbebauung geplant. Die Nutzungen innerhalb des Entwicklungsbandes sind auf diese schutzwürdigen Nutzungen abzustellen. Bei erkennbaren Konflikten wird empfohlen, eine gutachterliche Stellungnahme einzuholen.

3.8 Planungsrecht / Sanierungsgebiet

Mit der Aufhebung der militärischen Zweckbestimmung und der „Rückgabe“ des Militärareals durch das Bundesministerium für Verteidigung an die BImA entfällt die bisherige Privilegierung nach § 37 BauGB (vgl. Fachkommission Städtebau der Bauministerkonferenz 2014, S. 6). Im Rahmen ihrer Planungshoheit können die Standortkommunen Bauleitpläne aufstellen. Die Aufstellung eines oder mehrerer Bebauungspläne und damit einhergehend die Änderung des Flächennutzungsplans stellt den „Normalfall“ (Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung 2013, S. 57) dar. Die zivile Anschlussnutzung von Militärliegenschaften ist seit der BauGB-Novelle 2004 in § 1 Abs. 6 Nr. 10 BauGB explizit als bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigender Belang genannt.

Für die Campbell Barracks und den Mark Twain Village ist das Planungserfordernis gemäß § 1 Abs. 3 Nr.1 BauGB gegeben. Es ist seitens der Stadt Heidelberg vorgesehen, in allen Konversionsflächen Bebauungspläne aufzustellen. Das Planungserfordernis und die Planungshoheit der Stadt werden in der am 22. Oktober 2013 unterzeichneten Konversionsvereinbarung zwischen der Stadt Heidelberg und der BImA ausdrücklich anerkannt. Mit der Aufstellung von Bebauungsplänen schafft die Stadt Heidelberg die planungsrechtliche Zulässigkeit von baulichen Vorhaben gemäß § 30 BauGB. Ein Aufstellungsbeschluss als formelle Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens wurde für die Konversionsfläche der Südstadt am 14.03.2013 im Gemeinderat der Stadt Heidelberg gefasst. Die Stadt Heidelberg wird parallel zu diesem Verfahren einen Bebauungsplan für das Gesamtareal Südstadt Mark Twain Village aufstellen, von dem auch die Bearbeitungsflächen in diesem Verfahren erfasst sind. Ein Aufstellungsbeschluss ist bereits am 14.03.2013 gefasst worden.

Die Campbell Barracks werden von der Stadt als städtebauliches Sanierungsgebiet ausgewiesen werden.

3.9 Eigentumsverhältnisse

Die Flächen des (erweiterten) Wettbewerbsgebietes sind nach dem Abzug der US-Army in das Eigentum der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) übergegangen. Gemäß dem Beschluss des Haushaltsausschusses des Deutschen Bundestages vom 21.03.2012 können die Kommunen eine Erstzugriffsoption auf die Konversionsflächen anmelden. Die Stadt Heidelberg hat ihr Ankaufinteresse gegenüber der BImA bestätigt. In einer Rahmenvereinbarung haben sich die Stadt Heidelberg und die BImA auf die Konditionen zum Verkauf der Konversionsflächen in der Heidelberger Südstadt verständigt.

Der Auslober und die Stadt haben von ihrer Erstzugriffsoption für Gebietskörperschaften und deren Eigengesellschaften (Beschluss des Haushaltsausschusses des Bundestags vom 21.03.2012) Gebrauch gemacht und das Areal der Campbell Barracks erworben. Der Besitzübergang erfolgt zeitnah; der Eigentumsübergang wird bis zum Abschluss des Verfahrens vollzogen sein.

3.10 Umweltbelange, Biotop- und Artenschutz

In den Campbell Barracks befinden sich zumeist Zierrasenflächen mit einheimischen und fremdländischen Bäumen zwischen den Gebäuden. Im westlichen Teil treten in den Randbereichen häufiger Flächen mit Zierrasen mit Trockenheitsanzeigern, grasreicher oder ausdauernder Ruderalflur auf. Insgesamt ist der Versiegelungsgrad, insbesondere in der westlichen Hälfte, sehr hoch.

In unmittelbarer Nähe zu den Campbell Barracks liegen weder Vogel-, noch Natur- oder Landschaftsschutzgebiete. Das FFH-Gebiet „Kleiner Odenwald“ beginnt rund 500 m östlich von den Campbell Barracks entfernt. Dazwischen befinden sich besiedelte Flächen. Außerhalb der Campbell Barracks verlaufen im Westen den Bahndamm begleitend mit einem Abstand von mehr als 100 m einige linienhafte „besonders geschützte Biotope“ gemäß NatSchG.

In den Monaten Mai bis August 2014 erfolgte für die Campbell Barracks eine Bestandserfassung der Fledermausvorkommen. Innerhalb dieses Zeitraumes wurden im Rahmen der Erarbeitung eines bio-ökologischen Gutachtens die Gebäudebrüter, Reptilien und Heuschrecken aufgenommen.

In den Campbell Barracks wurden fünf Standorte von Heuschrecken mit einem kleinen Artenspektrum erfasst, die eine höchstens mittlere regionale Bedeutung besitzen, wobei das

kleinere Artenspektrum auf die eingeschränkte Vielfalt der Standorte und Lebensraumbildungen sowie eine erst in jüngster Vergangenheit erfolgte Besiedlung hinweist. Zaun- und Mauerechsen wurden überwiegend in den westlichen Randbereichen der Campbell Barracks festgestellt. Das angetroffene Artenspektrum von Brutvogelarten war relativ artenreich. Zahlenmäßig bedeutsame Brutvorkommen in den Campbell Barracks wurden von Mauerseglern und von Haussperlingen (westlicher Teilbereich) ermittelt. Brutplätze von Turmfalkenpaare wurden in dem Torgebäude und dem ehemaligen Krankenstall gesichtet.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass aus artenschutzrechtlicher Sicht aktuell keine unüberwindbaren Probleme für eine Nachnutzung der Konversionsfläche Campbell Barracks zu erkennen sind. Vor einer Umnutzung der Konversionsfläche sind jedoch vertiefende Untersuchungen und daraus ableitend artenspezifische Maßnahmen durchzuführen. Insbesondere sind vor der Durchführung von Baumaßnahmen und Baumfällungen Gebäude und Habitatbäume von geschützten Tierarten zu prüfen.

3.11 Topografie

Das Gelände des Wettbewerbsgebietes ist planeben ohne größere Geländesprünge und liegt auf eine Höhe von rund 110 m.ü.NN.

3.12 Boden / Altlasten / Kampfmittel / Ver- u. Entsorgung

Boden / Altlasten / Kampfmittel

Im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen (VU) sowie durch die BImA wurden diesbezüglich umfangreiche Untersuchungen vorgenommen. Auf den beigefügten Entwurf des VU-Berichts sowie des Phase I Gutachtens wird verwiesen. Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine schwerwiegenden und lediglich kleinräumige und punktuelle Belastungen zu erwarten.

Ver- und Entsorgung: Strom / Fernwärme / Wasser / Abwasser

Eine Einschätzung zum Zustand der vorhandenen Leitungssysteme auf den Liegenschaften wurde durch die jeweiligen Betreiber der Netze bzw. zuständigen Behörden vorgenommen.

Im Ergebnis der Beurteilung der technischen Infrastruktur zeigen sich sowohl funktionale Missstände bezüglich der Struktur der technischen Infrastruktur als auch Substanzschwächen bezüglich des Zustandes der Anlagen. Eine unmittelbare zivile Nachnutzung der technischen Infrastruktur in der Gesamtheit erscheint nicht möglich. Hier ist mindestens für Teile eine Sanierung bzw. Neuanlage notwendig und ist im Zuge der Erschließung des Gebiets umzusetzen.

Leitungsrechte

Es bestehen verschiedene grundbuchrechtlich gesicherte Leitungsrechte. Dies betrifft zum einen Fernwärmeleitungsrechte zugunsten der Stadtwerke Heidelberg sowie Leitungsrechte zugunsten der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, die allesamt dauerhaft gesichert bleiben müssen.

Das Leitungsrecht der BImA für ein Fernmeldekabel (USC-Fernmeldekabel) umfasst einen Schutzstreifen 2x3m, in dem keine Bauwerke sowie keine Anpflanzungen zulässig (Freihaltungspflicht) sind. Die Fläche muss zudem jederzeit zugänglich sein.

Im Zuge der Grundstücksneuordnung sind die Leitungsrechte gemäß der tatsächlichen Leitungslage grundbuchrechtlich zu berücksichtigen und der neuen Katastersituation anzupassen.

Im Zusammenhang mit dem o.g. Kabel verbleibt im Südwesten eine rd. 500 m² große Fläche zur Nutzung durch die amerikanischen Streitkräfte (US-Fläche Relais-Station) bei der BlmA (s. Abbildung 11, rot eingekreist).

Auf die beigefügten Leitungspläne sowie die Pläne für US-Kabel und die US-Fläche Relais-Station wird verwiesen.

3.13 Bearbeitungsflächen

Die Bearbeitungsfläche „Kernbereich Baufelder 1-5“ umfasst die Baufelder entlang des Entwicklungsbandes gemäß Masterplan mit blau eingefärbten Flächen mit möglicher Baufeldaufteilung (Baufelder 1-5). Dieser Kernbereich ist vom privaten Partner anzukaufen, zu entwickeln und einschließlich der Erschließung zu realisieren und zu verwerten (siehe Abbildung 11).

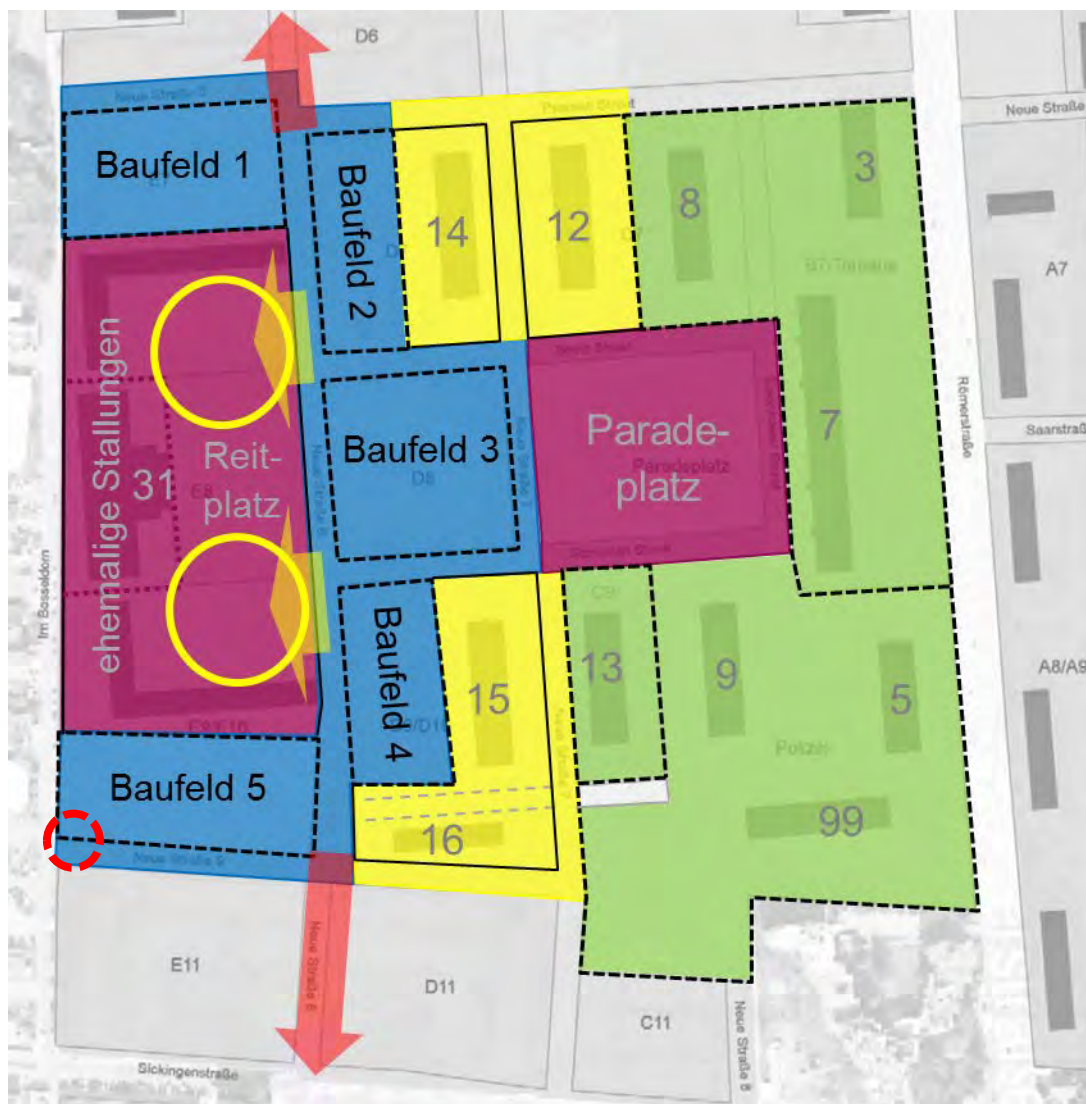


Abbildung 11: Bearbeitungsflächen

Die bislang ohne konkrete Nachnutzungen versehenen denkmalgeschützten Bestandsgebäude um den Paradeplatz gelb eingefärbten Flächen sind kein verpflichtender Bestandteil des Verfahrens, sondern wird als optionale Bearbeitungsfläche ausgeschrieben. Der

private Partner kann diese optionale Bearbeitungsfläche möglicherweise ebenso wie die „Kernbereich Baufelder 1 – 5“ bezeichneten Flächen erwerben, entwickeln und verwerten.

Die in der Abbildung lila eingefärbten Flächen wurden von der Stadt Heidelberg erworben. Es ist darzustellen, welche Wirkungen von den geplanten Nutzungen der Baufelder 1 bis 5 auf die umliegenden Freiflächen und Gebäude ausstrahlen und wie diese untereinander verknüpft werden. Für die lila eingefärbten Flächen behält die Stadt Heidelberg ihre unmittelbare Planungs- und Umsetzungsverantwortung.

Aus aktuellen planerischen Überlegungen zu einer Bebaubarkeit von Teilflächen des Reitplatzes ergeben sich weitere optionale Bearbeitungsflächen: der nördliche und südliche Bereich des ehemaligen Reitplatzes (Vorplatz der Stallungen; angedeutet durch die zwei westwärts gerichteten Pfeile und schwarz eingekreist; s. Teil B.4.2.2) dar. Der private Partner kann diese Fläche möglicherweise ebenso wie die „Kernbereich Baufelder 1 – 5“ bezeichneten Flächen erwerben, entwickeln und verwerten.

3.13.1 Baufelder 1 bis 5

Auf dem nördlich der Stallungen gelegene **Baufeld 1** hat die US-Armee die Gebäude und dazugehörigen Freiflächen für Kraftfahrzeugunterhaltung und -pflege untergebracht. Zwei schmale, in Ost-West-Richtung gestreckte Kraftfahrzeughallen stehen einander mit eng gereihten, verschließbaren Torfahrten gegenüber. Westlich davon steht in Nord-Süd-Ausrichtung die Kfz-Werkstatt mit Waffenmeisterei: Es handelt sich um eine zweigeschossige Werkhalle aus einem Stahlbeton-Erdgeschoss mit ursprünglich drei Torfahrten. Nördlich von den Kraftfahrzeughallen und westlich der Kfz-Werkstatt schließen eingeschossige Annexe mit Maschinenhalle, Werkstatträumen, Lagerräumen für Ersatzteile und Büroräumen an. Das Baufeld ist durch die Gebäude, den Erschließungs- und den Stellplatzflächen mit Ausnahme der westlichen und nördlichen Randbereiche fast vollständig versiegelt.

Das **Baufeld 2** wurde von der US-Armee als Stellplatzanlage und Erschließungsstraße genutzt. Auf dem nördlichen Flächen stehen Teile der zwei schmalen, in Ost-West-Richtung gestreckte Kraftfahrzeughallen, die weitergehend ins Baufeld 1 reinreichen. Die Flächen sind fast vollständig versiegelt.

Im **Baufeld 3** steht die ehemalige eingeschossige Exerzierhalle, die von der US-Armee zu für Sportnutzungen und Trainingszwecken umgebaut wurde. Die Exerzierhalle hatte ursprünglich den Paradeplatz (Exerzierplatz) in westliche Richtung abgeschlossen. Der funktionale Zusammenhang zwischen der Exerzierhalle und dem Paradeplatz ist durch die zwei vor der Exerzierhalle stehenden in Schlichtbauweise errichteten Sporthallen, der Baumreihe und dem Tribünenbau nicht mehr unmittelbar erkennbar. Als naturräumliche Raumkante tritt nunmehr die nicht erhaltenswerte Pappelreihe in Erscheinung. In den westlichen Anbauten der Exerzierhalle befanden sich Technikräume und Nebennutzungen. Die Anbauten stehen nicht unter Denkmalschutz. Die zum Paradeplatz ausgerichteten Freiflächen bis zur Tribüne wurden zu Stellplatzanlagen ausgebaut.

Die Exerzierhalle liegt im Norden, Süden und Westen an Erschließungsstraßen. Ausnahme der Baumreihe vor der Exerzierhalle und Einzelbäumen sind die Flächen im Baufeld 3 versiegelt. Westlich des Baufeldes 3 liegt die in Nord-Süd-Ausrichtung lang gestreckte ehemalige Bespannungsfahrzeughalle. An der westlichen Seite wurden zahlreiche Anbauten vorgenommen. Viele der ehemaligen der Torfahrten wurden durch die US-Armee zugebaut, um im Inneren des Gebäudes Büro- und Technikräume einzurichten.

Das **Baufeld 4** ist frei von hochbaulichen Anlagen und wurde von der US-Armee als Stellplatzanlage und Straßen ausgebaut. Die Fläche ist baumlos und vollständig versiegelt.

Das **Baufeld 5** liegt zwischen den südlichen Stallgebäuden und der nördlichen Wohnbebauung am Sickingenplatz. In den vier viergeschossigen Wohngebäuden am Sickingenplatz waren die Wohnungen der Angehörigen der US-Armee untergebracht. Die Gebäude sollen abgerissen und die Flächen einer Neubebauung mit Wohngebäuden zugeführt werden. Innerhalb des Baufeldes 5 stehen die historischen Gebäude wie das ehemalige Gashaus, die Waffenmeisterei und die Beschlagschmiede, die von der US-Armee für ihre Nutzungszwecke umgebaut wurden. Die historischen Gebäude im Baufeld 5 stehen nicht unter Denkmalschutz. Von der US-Armee wurden zudem weitere ein- und zweigeschossige Verwaltungsgebäude und Nebengebäude in das Umfeld eingestellt. Einige der Gebäude sind von offenen Vegetationsflächen umgeben, auf denen vereinzelt Bäume stehen. Im Verhältnis zu den Baufelder 1 bis 4 ist der Anteil der Stellplatzflächen und der versiegelten Flächen geringer. Südlich am ehemaligen Gashaus verlaufend besteht ein ehemaliger Durchlass zur Straße „Im Bosseldorn“, über die das westlich angrenzende Gewerbegebiet erschlossen wurde.

3.13.2 Mannschaftsgebäude Südwest und Krankenstall (Gebäude 15 und 16) (optionales Baufeld Süd)

Das südwestliche dreigeschossige Mannschaftsgebäude steht unter Denkmalschutz. Es wird durch einen Mittelgang erschlossen, von dem beidseitig die Büroräume abgehen. Ebenso steht der westliche Teil des ehemaligen Krankenstalls unter Denkmalschutz. Hiervon nicht erfasst ist der zweigeschossige östliche Anbau an den ehemaligen Krankenstall. Die Gebäude wurden von der US-Armee zu Verwaltungsgebäuden ge- bzw. umgebaut.

3.13.3 H-Gebäude (Gebäude 14/12M/12) (optionales Baufeld Nord)

Die ehemaligen zwei nordwestlichen Mannschaftsgebäude wurden von der US-Armee Anfang der 1970er Jahre durch einen Mittelbau verbunden. Wie bei den anderen Mannschaftsgebäuden sind diese über einen Mittelgang erschlossen, von dem beidseitig Räume abgehen.

In dem später zugefügten Mittelbau war das Command Center der von hier aus befehligten NATO-Streitkräften untergebracht. Der Mittelbau ist als „Black Box“ mit einer doppelwandigen Konstruktion ausgestattet. Die Fassadengestaltung wurde ohne funktionale Öffnungen optisch an die Mannschaftsgebäude angepasst. Zudem wurden im Gebäude 12 die Fenster zumauert. Neben der Kommandozentrale waren in dem Gebäude Büro- und Besprechungsräume und Nebenräume untergebracht. Im Untergeschoß befanden sich weitere Büroräume, sowie Lager, Technik- und Serverräume.

3.13.4 Paradeplatz

Der Paradeplatz diente ursprünglich als Übungs- und Appellplatz und reichte nahezu vom Torhaus bis zur Ostfassade der Exerzierhalle. Die US-Armee stellte nach 1945 im Zentrum des Paradeplatzes einen Fahnenmast auf. Zuletzt wurde der Paradeplatz 1987 von der US-Armee umgestaltet. Im Osten des Platzes wurde als Gedenkstätte ein Namensmonument mit 4 Fahnenmasten errichtet und der Platz wurde durch eine einreihige Baumreihe gefasst. Damit wurde die Umfahrt um den Paradeplatz von diesen räumlich abgegrenzt. Mit der Umgestaltung erhielt der Paradeplatz an der Westseite eine Tribüne sowie eine Stellplatzanlage und wurde in seiner länglichen Ausdehnung verkürzt.

Während der Paradeplatz im Osten durch das Torhaus und im Westen durch die ehemalige Exerzierhalle räumlich gefasst ist, sind die baulichen Kanten im Norden und Süden

durch die Kopfbauten der Mannschaftsgebäude nicht besonders ausgeprägt. Zugleich ist hierdurch eine in Nord-Süd-Richtung verlaufende Freiflächenverbindung vom Park mit der ehemaligen Kommandantur im Norden bis zum Sickingenplatz im Süden gegeben. Gestört wurde diese Verbindung im nordwestlichen Teil des Paradeplatzes durch den Mittelbau, der die Gebäude 12 und 14 verbindet. Eine, jedoch in ihrer Wirkung nicht so ausgeprägte Verbindung, besteht westlich der Exerzierhalle. Dieser Freiraum ist jedoch durch die vielen Anbauten verstellt und auf Grund der vielen Stellplätze kaum noch qualitativ erfahrbar.

3.13.5 Reithalle und Stallungen

Die Stallungen sowie die dazwischenliegende ehemalige Reithalle stehen ebenfalls unter Denkmalschutz.

Die US-Armee baute die ehemalige Reithalle zu einem Casino mit zwei Festsälen um. Das Casino erhielt über den Eingangsbereich eine Erweiterung im Obergeschoss. In den westlichen Anbauten waren die Versorgungs-, Lager-, Technik und Zubereitungsräume für die im Casino untergebrachte Kantine untergebracht. In die Reithalle wird die Kultureinrichtung „Karlstorbahnhof“ umziehen. Diese ist derzeit noch am S-Bahn Haltepunkt „Heidelberg - Altstadt“ in dem dortigen alten Bahnhofsgebäude angesiedelt und wird auch am neuen Domizil unterschiedliche kulturelle Veranstaltungen anbieten.

Die Stallungen wurden im Inneren von der US-Armee überwiegend für Büro- und Service-tätigkeiten umgebaut. Für die Nachnutzung der Stallungen liegt ein Konzept zur Etablierung eines Kreativzentrums vor, das in den beiden Gebäudeteilen umgesetzt werden soll.

4. Aufgabenstellung

4.1 Allgemeine Zielsetzung

Von den Dialogteilnehmern wird die Entwicklung, Darstellung und Erläuterung eines ganzheitlichen Lösungsvorschlages für Planung, Bau (bzw. denkmalschutzkonforme Sanierung), Verwertung und Finanzierung der Bearbeitungsflächen gefordert, der entsprechende aussagekräftige Planskizzen enthält und auf alle nachfolgend dargestellten Vorgaben eingeht.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass nur Lösungsvorschläge berücksichtigt werden können, die sich auf die Gesamtaufgabe, also Planung, Bau (bzw. denkmalschutzkonforme Sanierung), Verwertung und Finanzierung für die Bearbeitungsflächen beziehen.

Die Dialogteilnehmer müssen die Vorgaben dieser Aufgabenbeschreibung (und deren Fortschreibungen in weiteren Dialogrunden) erfüllen. Es wird darauf hingewiesen, dass Lösungsvorschläge disqualifiziert und Dialogteilnehmer ausgeschlossen werden können, die diese Vorgaben nicht berücksichtigen. Neben der Vorgaben dieser Aufgabenbeschreibung gelten die Zuschlagskriterien (Teil A.5). Fällt ein Dialogteilnehmer bei einer Wertung anhand der Zuschlagskriterien gegenüber den anderen Dialogteilnehmern ab, so kann dieser ebenfalls ausgeschlossen werden.

Die Dialogteilnehmer sollen ein städtebauliches Konzept entwickeln, welches bei Zuschlag von ihnen umgesetzt werden muss. Der Grundstückskaufvertrag wird eine Bauverpflichtung enthalten, die angemessen abgesichert werden muss.

Bei der Projektverwirklichung sind insbesondere die nachfolgend konkretisierten Vorgaben der Auslober zur Schaffung eines funktionsfähigen Quartiers mit gewerblich geprägtem Nutzungsmix zu berücksichtigen.

Die Aufgabenstellung des Wettbewerblichen Dialogs wurde am 22. September 2015 in einem Bürgerforum mit der Bürgerschaft diskutiert. Die nachfolgenden Bestandteile der

Aufgabenstellung enthalten daher auch Hinweise und Anregungen der Bürgerinnen und Bürger.

4.2 Städtebauliche Zielsetzungen

Die Stadt Heidelberg stellt sich mit der IBA „Wissen schafft Stadt“ der stadtentwicklungs- politischen Herausforderung zukunftsweisende Stadtentwicklungsprozesse der Wissen- stadt von Morgen zu initiieren. Das vorgeschlagene Konzept sollte sich in seiner Innovati- onsfähigkeit an diesem Anspruch messen lassen.

Die wesentlichen rahmensetzenden städtebaulichen Ziele für das Wettbewerbsgebiet wurden bereits in den Erläuterungen zum Masterplan (siehe Teil B.2.4 Masterplan Kon- version Südstadt) mit den jeweiligen Kapiteln Nutzungen, Erschließung sowie Stadtgestalt und Freiraum formuliert. Er entstand im Kontext einer intensiven Bürgerbeteiligung. Das wohnungspolitische Konzept des Masterplans hat hier nur eine untergeordnete Bedeu- tung, da auf den anvisierten Wirtschaftsflächen kein bzw. nur ein optionaler Wohnanteil umgesetzt werden soll.

Das im Folgenden als Entwurfsgrundlage anzusehende Nutzungsprogramm ist in Ergän- zung u.a. der kulturellen und öffentlichkeitswirksamen bereits gesetzten Angebote im Nahbereich zu sehen. Es versteht sich in seiner Gesamtheit als „Stadtbaustein“, der auf- grund seiner Nutzungszusammensetzung ein vitales Quartier erwarten lässt, von dem auch positive Impulse auf den Paradeplatz ausgehen. Da sich die zukünftige Identität und Atmosphäre des Quartiers maßgeblich durch die Gestaltung der öffentlichen und privaten, aber öffentlich wirksamen Freiräumen definieren wird, werden Gestaltungsvorschläge auch für die Freiräume, öffentlich wie privat, erwartet.

4.2.1 Nutzungen

Der Masterplan hat die **Baufelder 1 und 5** sowie die Fläche zwischen den Stallungen als Wirtschaftsfläche ohne optionalen Wohnanteil, die östlich davon liegenden **Baufelder 2 bis 4** als Wirtschaftsfläche mit untergeordnetem optionalem Wohnanteil definiert. Auf den Flächen können somit für Dienstleistungsbetriebe, Büronutzung, produzierendes Gewer- be, Forschung, Gastronomie, soziale und kirchliche Einrichtungen, Kultur- und Kreativ- wirtschaft untergebracht werden. Dabei sind in den zum Paradeplatz und zur Haupte- rschließung ausgerichteten Gebäudefronten innerhalb der Erdgeschosszonen die öffent- lichkeitswirksamen, bzw. auf eine Öffentlichkeit ausgerichtete Nutzung zu etablieren.

Die Fläche zwischen den Stallungen soll so bebaut werden, dass eine entsprechende öf- fentlichkeitswirksame Nutzung ebenfalls auf den zum Karlstorbahnhof führenden Platz ausgerichtet wird.

Einzelhandelsflächen sind in den Erdgeschossen der Gebäude zulässig, sofern es sich hierbei um Läden handelt, die der Versorgung des Gebietes dienen (z.B. Kioskartikel, Bä- ckereien, Getränke). Ferner sind Einzelhandelsflächen in den Erdgeschossen der Gebäu- de zulässig, die in einem unmittelbaren Zusammenhang mit einem im Gebiet ansässigen Betrieb stehen, der die hier produzierten Waren vor Ort anbietet. Die Verkaufsfläche muss sich der Gesamt-Betriebsfläche unterordnen. Ausnahmsweise können auch Verkaufsflä- chen zugelassen werden, wenn die Verkaufsware in einem unmittelbaren Zusammenhang mit der Erbringung einer Dienstleistung steht. Großflächiger Einzelhandel sowohl mit zen- trenrelevanten Sortimenten als auch mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten ist grund- sätzlich ausgeschlossen.

4.2.2 Baufelder

Charakteristisch für die historische Bebauung in den Campbell Barracks ist, dass über- wiegend um die Gebäude eine Freifläche von mindestens 3 m Breite vorhanden ist, bevor

Wege, Straßen oder Stellplätze daran anschließen. Erst die US-Armee ist bei den von ihr durchgeführten späteren An- und Neubauten, insbesondere im Bereich der Flächen für die Fahrzeugwartung davon abgewichen. Das historische Motiv, Gebäude nicht unmittelbar an öffentlichen Flächen oder Stellplatzflächen zu platzieren, soll hier für die einzelnen Baufelder übernommen werden. Damit bleibt ein Übergangsraum zwischen privaten und öffentlichen Flächen bzw. zu Stellplatzflächen. Es verbleiben wie bei der bestehenden historischen Bebauung ausreichend große Abstände zwischen den Gebäuden untereinander. Sie gewinnen an Offenheit und die Erdgeschosszonen können so besser aus dem öffentlichen Raum heraus wahrgenommen werden.

Insofern müssen die **Baufelder 1 und 5** einen Mindestabstand von 3 m von öffentlichen Erschließungs- und Stellplatzflächen aufweisen, die an öffentlichen Flächen liegen. Dieses können je nach Nutzungsanspruch als Grünflächen oder als gepflasterte Flächen ausgestaltet werden. Damit erhält der Freiraum für die Nutzer des Gebietes ein größeres Gewicht.

Die **Baufelder 2 und 4** ergeben sich aus der städtebaulichen Weiterführung der Reihung der bestehenden Mannschaftsgebäude in westliche Richtung. Die Baufelder sind in ihrer Längsrichtung entsprechend in Nord-Süd-Richtung ausgelegt. In Anlehnung an die Längenmaße der Bestandsgebäude sollen neue Gebäude in den **Baufeldern 2 und 4** eine Gesamtlänge von rund 66 m nicht wesentlich überschreiten. Wie bei den **Baufeldern 1 und 5** ist zur Haupteerschließungsstraße ein Mindestabstand von 3 m von öffentlichen Flächen oder längs an der Haupteerschließungsstraße liegenden Stellplätzen einzuhalten. In Anlehnung an die Mannschaftsgebäude sollen die neuen Gebäude gestalterisch gegliedert werden.

Für das **Baufeld 3** sind zwei Varianten zu erarbeiten.

In der **ersten Variante** kann in den Planungen ein Abriss und Neubebauung der Fläche der Exerzierhalle eingestellt werden. Ursprünglich stellte die eingeschossige Exerzierhalle im **Baufeld 3** den westlichen Abschluss des Paradeplatzes dar. Durch die Umgestaltungen des Paradeplatzes und den vor die Halle gesetzten Schlichtbauten durch die US-Armee hat der Paradeplatz seine Größe und seine westliche Fassung verloren. Die eng in einer Reihe stehenden Pappeln bildet seit der Umgestaltung eine naturräumliche Raumkante aus. Bei einem Abriss und Neubebauung der Exerzierhalle kann ein Neubau entstehen, dessen maximalen Länge der Exerzierhalle entspricht. Die Längsrichtung des Baukörpers ist entsprechend in Nord-Süd-Richtung auszurichten, um hier den Paradeplatz baulich neu zu fassen. Der Baukörper kann dabei in östliche Richtung bis zur oben genannten, nicht erhaltenswerten Pappelreihe vorgezogen werden. Zur westlich des **Baufeldes 3** anzulegenden Haupteerschließungsstraße ist im Übergang zwischen öffentlichen und privaten Raum oder längs an der Haupteerschließungsstraße liegenden Stellplätzen ein Mindestabstand von 3 m einzuhalten. In Ost-West-Richtung ist mindestens ein öffentlicher Durchgang vom Paradeplatz zum Reitplatz vor dem Karlstorbahnhof vorzusehen (siehe auch Teil B Ziff. 4.2.7 Erschließung und Vernetzung – Karlstorbahnhof und Stallungen).

Abweichend von der ersten Variante ist in der **zweiten Variante** die ehemalige Exerzierhalle als bestehendes Denkmal zu beachten und unter Beachtung ihrer denkmalrechtlichen Bedeutung in einen Neubau zu integrieren. Ferner gelten die im vorhergehenden Absatz genannten Rahmenbedingungen.

Innerhalb der optionalen **Gebäude 12 / 12 M / 14 / 15 und 16** können die Bestandsgebäude nachgenutzt werden. Hierfür sind unter Beachtung der denkmalschutzrechtlichen Bedeutung des Gebäudes geeignete Nutzungen unterzubringen.

Bei einer Bebauung der Fläche zwischen den Stallungen (Reitplatz) muss zum Karlstorbahnhof ausgerichtet eine Fläche von mindestens 50 m Breite unbebaut bleiben, die

der Öffentlichkeit zugänglich ist. Zu den Stallungen bzw. der ehemaligen Reithalle ist ein Abstand von mindestens 20,00 m von hochbaulichen Anlagen frei zu halten.

4.2.3 Gebäudehöhen in den Baufeldern

In den **Baufeldern 1 und 5** dürfen die Gebäude, die nicht zu den Stallgebäuden ausgerichtet sind, maximale Gebäudehöhen von 12 m aufweisen. Bei einer Bebauung mit einem oberen Staffelgeschoss ist eine maximale Gesamtgebäudehöhe von 15 m möglich. Zu den Stallgebäuden ausgerichtete neue Gebäude sind auf einer Tiefe von mindestens 10 m auf eine maximale Gebäudehöhe von 10 m zu reduzieren. Die Gebäudehöhen der Neubebauung liegen damit rund 1,50 m über den Firsthöhen der Stallungen. Unter Einhaltung der genannten Höhen können so zwei- bis viergeschossige Gebäude entstehen.

Die Neubebauung der **Baufelder 2 und 4** muss sich hinsichtlich der Höhenentwicklung an den Mannschaftsgebäuden orientieren. Die Mannschaftsgebäude weisen mit ihren Spitzdächern Traufhöhen von 12 m und Firsthöhen von 17,50 m auf. Diese First- und Traufhöhen dürfen nicht überschritten werden. Bei einer Bebauung mit einem oberen Staffelgeschoss ist eine maximale Gesamtgebäudehöhe von 15 m möglich. Damit ist bei etwa gleichem Gesamtbauvolumen das Staffelgeschoss auf Höhe der Traufe abzustaffeln.

Bei einem Abriss und Neubebauung der Fläche der Exerzierhalle auf dem **Baufeld 3** kann hier ein Gebäude mit einer maximalen Gebäudehöhe von 12 m entstehen. Als gestalterisches Element kann die Gebäudehöhe zusätzlich um 3 m auf maximal 20 % der darunter liegende Fläche angehoben werden, um architektonisch die Dachlinie aufzubrechen. Bei einem Erhalt der Exerzierhalle auf dem Baufeld 3 darf die westlich davor liegende Fläche ebenfalls mit einem maximal 12 m hohen Baukörper bebaut werden, bei dem die Dachfläche zusätzlich um 3 m auf maximal 20 % der darunter liegenden Fläche angehoben werden kann.

Bei einer Neubebauung zwischen den Stallungen dürfen die zur Haupteinschließung und zum Reitplatz vor dem Karlstorbahnhof ausgerichteten Gebäude maximal 12 m hoch werden. Als gestalterisches Element kann die Gebäudehöhe zusätzlich um 3 m auf maximal 20 % der darunter liegenden Fläche angehoben werden, nicht jedoch auf die Stallungen oder dem Karlstorbahnhof ausgerichtet, um architektonisch die Dachlinie aufzubrechen. Zu den Stallgebäuden bzw. Karlstorbahnhof ausgerichtete neue Gebäude sind wie in den Baufeldern 1 und 5 auf einer Tiefe von mindestens 10 m auf eine maximale Gebäudehöhe von 10 m zu reduzieren.

4.2.4 Umfeld und Freiraum

Wie im Masterplan festgelegt (siehe Abbildung 4 und Abbildung 6), soll die in Nord-Süd-Richtung durch das Entwicklungsband verlaufende Haupteinschließung Aufenthaltsqualitäten aufweisen und als identitätsstiftend erlebbaren Raum entwickelt werden.

Als verbindendes Element ist ein „Loop“ zu berücksichtigen. Mit dem „Loop“ sollen die Römerstraße, der Paradeplatz und das Entwicklungsband miteinander verknüpft werden. Der „Loop“ ist ein konstituierender Bestandteil des Grün- und Freiraumkonzeptes der Campbell Barracks. Er soll umlaufend für Fußgänger und Radfahrer erschlossen werden. Dabei soll die Umfahrt des Paradeplatzes auch Rettungsfahrzeugen und der Ver- und Entsorgung dienen, dem allgemeinen Verkehr jedoch nicht zugänglich sein. Am „Loop“ werden das die Kaserne prägende Torhaus mit der zur Römerstraße ausgerichtete Vorfläche und die Fläche der Exerzierhalle, die mit einem entsprechenden städtebaulichen Gegengewicht neu bebaut werden soll, umschlossen und in Szene gesetzt. Der im Zentrum des „Loop's“ liegende Paradeplatz soll als öffentliche Freifläche mit einem urbanen Charakter entwickelt werden (siehe Abbildung 12). Dabei soll er weiterhin die freiräumliche Verbindung zwischen dem Park mit der Kommandantur im Norden und dem noch zu

entwerfenden Sickingenplatz im Süden erfüllen. Er stellt neben dem Park eine wichtige Freifläche innerhalb der Campbell Barracks dar.



Abbildung 12: Platzfolge, Freiraum- und Haupteerschließungsachsen, „Loop“, Entwicklungsband

Es ist darzustellen und zu beschreiben, wie eine über die Erschließungsfunktion hinausgehende Aufenthaltsqualität und die Übergänge zum Reitplatz und dem „Loop“ hergestellt werden. Erwartet wird, dass das den Straßenraum begleitende Grün in Form einer quartiersprägenden Allee ausgebildet wird. Angaben zu Baumarten, Baumabstände und Pflanzqualitäten werden erwartet.

Im Bereich von Knotenpunkten oder bei Versprünge im Verlauf der neu zu planenden Haupteerschließung, die sich aufgrund des Straßenverlaufs zu den Bestandsstraßen ergeben, sollen diese, sofern es sich städtebaulich anbietet, zu Plätzen aufgeweitet werden. Freiraumgestalterisch ist die straßenbegleitende Baumreihe in die Platzgestaltung zu integrieren.

Es besteht optional die Möglichkeit, den ehemaligen Reitplatz vor dem Karlstorbahnhof zu bebauen (siehe Abbildung 11). Die Gebäude der nicht denkmalgeschützten Bespannungsfahrzeughalle müssen hierzu abgerissen werden. Zur ehemaligen Reithalle ist in der zentralen Achse der Campbell Barracks eine Freifläche von mindestens 50 m Breite frei zu halten, die von der Öffentlichkeit genutzt werden kann. Diese Freifläche ist auf das Gebäude der Reithalle auszurichten. Sofern die Option der Bebauung genutzt wird, sind Angaben zur Freiraumgestaltung des Platzes zu machen.

4.2.5 Erschließung und Vernetzung – Baufelder 1 bis 5

Die **Baufelder 1 bis 5** sollen über die neu festzulegende in Nord-Süd-Richtung verlaufende Haupteerschließungsstraße erschlossen werden. Über diese Haupteerschließung sollen

auch die Stallungen und die Reithalle sowie der davor liegende ehemalige Reitplatz angebunden werden. In diese Haupteerschließung ist eine neue Buslinie zu integrieren, die von der Rheinstraße kommend weiter zur Sickingenstraße führt.

Auf der noch festzulegenden Trasse der neuen Haupteerschließung liegt die in Nord-Süd-Ausrichtung lang gestreckte ehemalige Bspannungsfahrzeughalle. An der westlichen Seite wurden zahlreiche Anbauten vorgenommen. Viele der ehemaligen Torfahrten wurden durch die US-Armee zugebaut, um im Inneren des Gebäudes Büro- und Technikräume einzurichten.

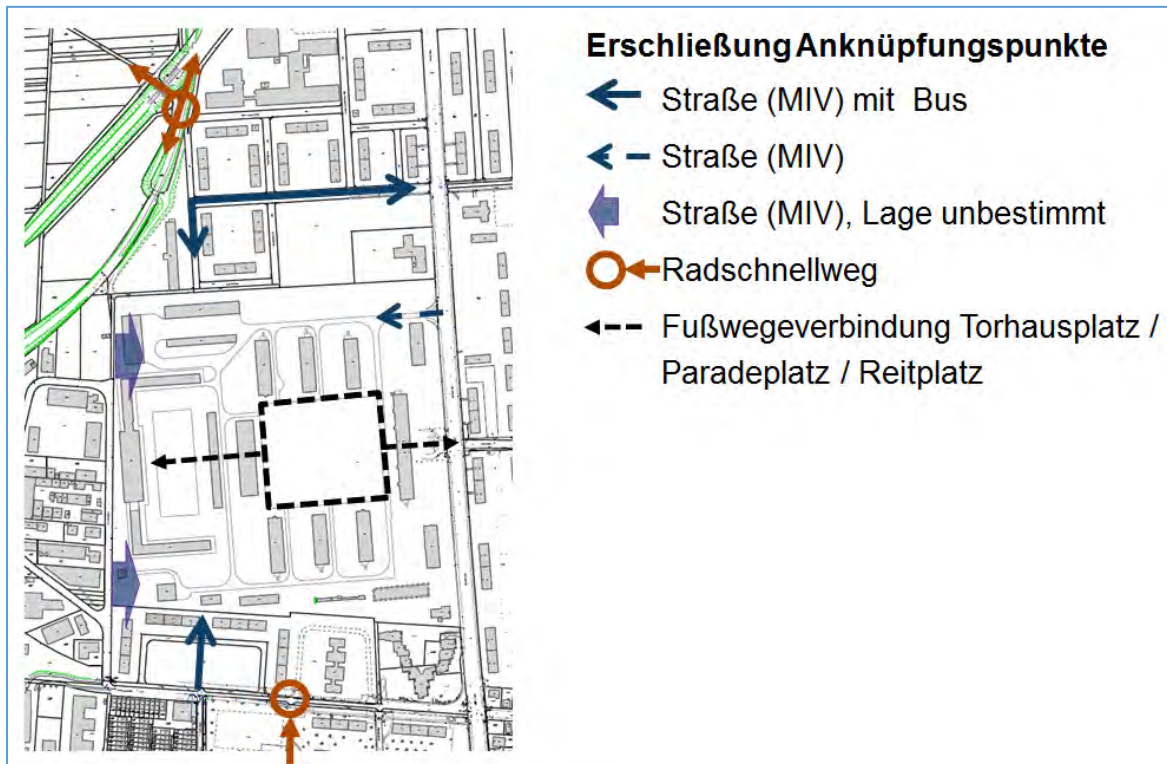


Abbildung 13: Erschließung Anknüpfungspunkte

Südlich und nördlich des **Baufeldes 1 bzw. 5** sollen von der Haupteerschließung ausgehend in westliche Richtung die Campbell Barracks mit der Straße „Im Bosseldorn“ verknüpft werden. In östliche Richtung sind die nördlichen Mannschaftsgebäude über die Pearsonstraße und die südlichen Mannschaftsgebäude von der südlich davon liegenden Bestandstraße an die neu zu erstellenden Haupteerschließungsstraße zu erschließen.

Die verkehrliche Haupteerschließung des westlichen Bereiches der Campbell Barracks durch das im Masterplan festgelegte Entwicklungsband soll durch eine in Nord-Süd-Richtung verlaufende Straße erfolgen. Diese soll die Knotenpunkte Sickingenstraße / Fabrikstraße im Süden mit dem Knotenpunkt Zengerstraße / Rheinstraße im Norden verbinden. Der Busverkehr soll in diese Linienführung integriert werden. Entlang der Haupteerschließung ist ein Radweg vorzusehen (siehe Teil B.4.2.8 Fußgänger und Radverkehr). Die Fahrbahnbreite der Haupteerschließungsstraße ist mit einer Mindestbreite auszustatten, dass Busse sich jederzeit begegnen können. Beidseitig der Fahrbahn sind Längsparkstreifen mit einer Mindestbreite sowie dahinterliegend beidseitig Fußweg mit einer Mindestbreite von 2 m vorzusehen. In den beidseitigen Parkstreifen sind mindestens nach jedem 5. angefangenen Stellplatz Baumstandorte mit einer offenen Vegetationsfläche von mindestens 12 m² einzuplanen. Es sind straßenraumverträgliche Baumpflanzungen vorzunehmen. Auf Höhe der geplanten Kultureinrichtung „Karlstorbahnhof“ ist beidseitig eine Haltestelle einzuplanen. Zusätzlich ist die Haupteerschließungsstraße so auszubilden, dass

sie Aufenthaltsqualitäten aufweist und mit straßenbegleitendem Grün ausgestattet wird (siehe Teil B.4.2.4 Umfeld und Freiraum).

Von dieser Haupteerschließung ausgehend soll die innere Erschließung der Campbell Barracks in östliche Richtung und in westliche Anbindung an die Straße „Im Bosseldorn“ erfolgen.

Zur Straße „Im Bosseldorn“ ist jeweils eine Straße nördlich und südlich der Stallungen vorzusehen, mit denen auch die **Baufelder 1 und 5** erschlossen werden. Die Fahrbahn soll eine Mindestfahrbahnbreite von 5,50 m erhalten. Beidseitig sind wie für die Haupteerschließungsstraße jeweils Längsparkstreifen und Fußwege mit den o.g. Mindestbreiten vorzusehen. Die Parkstreifen sind durch Baumstandorte wie bei der Haupteerschließungsstraße zu gliedern. Die nördliche Anbindung an die Straße „Im Bosseldorn“ muss so erfolgen, dass die privaten Flächen der angrenzenden Kleingärten im Westen nicht beansprucht werden. Im Übergangsbereich zwischen den Campbell Barracks und der Straße „Im Bosseldorn“ kann daher der Straßenquerschnitt eingegrenzt werden, indem hier auf die Anlage von Längsstellplätzen verzichtet wird. Der bestehende Radweg östlich der Kleingärten darf nur einmalig überquert werden. Weitere Flächen des bestehenden Radweges können nicht beansprucht werden. Zu gewährleisten ist, dass die nördliche und südliche Rückseite der Stallungen in ausreichender Breite für Fahrzeuge und Fußgänger erschlossen werden kann. Die bestehenden Leitungsrechte (US-Kabel, s. Teil B.3.12 Boden / Altlasten / Kampfmittel / Ver- u. Entsorgung) sowie die US-Relais-Station sind zu beachten. Die Kabelführung ist in die öffentliche Erschließungs- und Freiflächen zu integrieren.

In östliche Richtung ist das bestehende Erschließungsstraßennetz um den Paradeplatz an die geplante Haupteerschließung in der Form anzubinden, dass die **Baufelder 2 bis 4** mit erschlossen werden. Dabei ist zu beachten, dass die Umfahrt um den Paradeplatz für eine allgemeine Fahrerschließung nicht zur Verfügung steht. Das **Baufeld 2** als auch das **Baufeld 4** kann in östliche Richtung zu den Mannschaftsgebäuden umfahren werden, um die bestehenden Stellplatzflächen an den beiden westlichen Mannschaftsgebäuden mit zu erschließen. Das **Baufeld 3** soll zum Paradeplatz ausgerichtet keine Kfz-Erschließung erhalten. Um die **Baufelder 2 bis 4** herumführend sind ein mindestens 2 m breiter Fußweg sowie ein Längsparkstreifen mit einer Mindestbreite von 2 m herzustellen. Die Zufahrten zu den Tiefgaragen unterhalb der Baufelder sind auf Richtung Norden oder Süden anzuordnen, bei den **Baufeldern 2 und 4** kann eine Zufahrt zu Tiefgaragen auch von Osten erfolgen. Die Straßenquerschnitte sind im weiteren Verlauf in östliche Richtung so zu gestalten, dass es in das Bestandsnetz übergeführt wird. Es ist zu berücksichtigen, dass die zwischen den Mannschaftsgebäuden liegenden Stellplätze durch die den Paradeplatz abgewandten Bestandsstraßen erfolgen soll (siehe auch folgender Punkt).

4.2.6 Erschließung und Vernetzung – Optionsflächen

Die **Gebäude 12 / 12 M / 14 / 15 und 16** sollen durch die Bestandsstraßen ohne die zum Paradeplatz liegenden Fahrstraßen erschlossen werden, die an das oben beschriebene Straßennetz anzubinden sind. Die Pearsonstraße soll bis zur Römerstraße durchgebunden sein. Die südliche Erschließungsstraße kann nicht durchgebunden werden und wird in eine Sackgasse enden.

4.2.7 Erschließung und Vernetzung – Karlstorbahnhof und Stallungen

Das geplante Kreativzentrum in den Stallungen und der Karlstorbahnhof in der ehemaligen Reithalle sollen mit über die neue Haupteerschließungsstraße angebunden werden. Die hierfür notwendigen Straßen sollen eine Mindestquerschnittsbreite von 5,50 aufweisen. Beidseitig sind Fußwege von mindestens 2 m Breite vorzusehen und Längsparkstreifen für öffentliche Stellplätze. Sofern die Flächen zwischen den Stallungen als Bauflächen

beansprucht werden, sind die nachzuweisenden Stellplätze in Tiefgaragen unterhalb der Bauflächen nachzuweisen.

4.2.8 Fußgänger und Radverkehr

Der südliche Anknüpfungspunkt für die Linienführung einer Radfahrrachse über die Campbell Barracks ist, abweichend vom bestehenden Radwegnetz, die auf die Sickingenstraße treffende Verlängerung der Brechtelstraße. Der nördliche Anschlusspunkt stellt die bestehende über die Bahnstadt zum Hauptbahnhof führende Fahrradachse beim Knotenpunkt Mark-Twain-Straße / Zengerstraße dar. Der Radweg führt dann in südliche Richtung weiter zwischen dem Gewerbegebiet „Im Bosseldorn“ und der Bahn (siehe Abbildung 13).

Es ist eine in Nord-Süd-Richtung verlaufende direkte und kurze Radfahrrachse über das Entwicklungsband führend zwischen den oben beiden genannten Anknüpfungspunkten vorzusehen. Der Radweg sollte daher möglichst geradlinig geführt werden. Umwege und enge Kurven sind zu vermeiden. Die Radfahrrachse muss durch einen beidseitigen Radfahrstreifen längs der in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Haupteerschließung mit einer Mindestbreite von jeweils 2 m ausgebildet werden.

Die einzurichtenden Fußwegeverbindungen sind baufeldbezogen in den jeweiligen Teilgebieten dargestellt. Mit Ausnahme der oben aufgeführten Radfahrrachse sollen Radfahrer im Straßenquerschnitt mitfahren.

Zudem soll der um den Paradeplatz verlaufende Fuß- und Radweg („Loop“) vom Durchgang des Torhauses in westliche Richtung bis zu den Stallungen und dem Karlstorbahnhof bzw. dem Gewerbegebiet „Im Bosseldorn“ fortgeführt werden. Hierzu ist zusätzlich vom Paradeplatz aus zentral über das **Baufeld 3** verlaufend mindestens eine 5 m breite Fußwegeverbindung zum Platz vor dem Karlstorbahnhof anzubieten. Alternativ können auch zwei Fußwegeverbindungen mit entsprechenden Breiten über das Baufeld 3 geführt werden. Es muss eine Sichtbeziehung zum Karlstorbahnhof im Westen bestehen. Die Fußwegeverbindung(en) muss öffentlich zugänglich sein.

4.2.9 Stellplätze

Beim Stellplatznachweis ist die Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur über die Herstellung notwendiger Stellplätze vom 28.05.2015 anzuwenden.

Bei Neubauten sind mindestens 90% der nachzuweisenden Stellplätze in Tiefgaragen unterhalb der neuen Gebäude unterzubringen. Die Einhaltung dieses Mindestsatzes ist in Bezug auf die beabsichtigte Nutzung überschlägig nachzuweisen (**Vordruck Stellplatznachweis**). Die Zufahrten zu den Tiefgaragen sind abseits der in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Haupteerschließung vorzusehen. Bei den **Gebäuden 12 / 12 M / 14 / 15 und 16** können die notwendigen Stellplätze auch westlich und östlich der Bestandsgebäude zwischen den Gebäuden als auch an der nördlichen bzw. südlichen Erschließungsstraße untergebracht werden. Freizuhalten von Stellplätzen sind die Flächen vom Paradeplatz zu den nächstgelegenen Gebäudekanten. Sofern für die Bestandsgebäude ein Fehlbedarf ermittelt wird, können die noch fehlenden Stellplätze in den nächstgelegenen Tiefgaragen nachgewiesen werden. Tiefgaragenstellplätze sollen auch anderen Nutzer zur Verfügung stehen können (z.B. Nutzer Karlstorbahnhof).

Öffentliche Stellplätze sind oberirdisch entlang der Erschließungsstraßen einzuplanen. Darüber hinausgehende Stellplatzflächen können erst anschließend zum Nachweis notwendiger privater Stellplätze anerkannt werden, die ansonsten in Tiefgaragen unterzubringen sind.

4.3 Aufgabenstellungen im Detail

Allgemein: Risikoverteilung

Übertragung altlasten- und kampfmittelfrei; Kostenbeteiligung für Entsorgungsmehraufwand von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial > Z2 gemäß VwV Boden (Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial vom 14. März 2007 (GABl. Nr. 4, S. 172) in Kraft getreten am 14. März 2007 Gültigkeit (s. Nr. 9) verlängert bis zum 31. Dezember 2015 (GABl. Nr. 1/2014, S. 16). Etwaige Schadstoffbelastungen in den Bestandsgebäuden wurden bislang nicht untersucht, Untersuchungsgutachten werden derzeit erstellt und nachgereicht. Weitere Einzelheiten ergeben sich aus den Vertragseckpunkten (Anlage).

4.3.1 Kernbereich Baufelder 1 bis 5 (blauer Bereich der Abbildung 11)

- **Aufgabe des Investors**
erwerben, entwickeln (Baufreimachung, Bau einschl. Erschließungsanlagen bzw. Sanierung), realisieren, verwerten
- **Durchführung**
 - Ankauf der Baufelder 1 – 5 einschl. des Erschließungsbandes (alle blau gekennzeichnete Flächen der Abbildung 11)
 - Bau- und Sanierungsmaßnahmen im Bereich der Baufelder 1 – 5 einschl. der Erschließungsmaßnahmen (echter Erschließungsvertrag)
 - anschl. Übereignung der Erschließungsanlagen an die Stadt
- **Mindesterwerbspreis Kernbereich Baufelder 1 - 5 mit Entwicklungsband (blauer Bereich)**
Die Mindesterwerbspreise für die Bestandsgebäude bzw. Baufelder werden den Dialogteilnehmern des Wettbewerblichen Dialogs im Rahmen des frühen ersten Termins am 25.11.15 erläutert.

4.3.2 Bauflächen Gebäude 12, 14, 15 und 16 um den Paradeplatz (gelber Bereich der Abbildung 11) und Reitplatz Nord / Süd (gelbe Kreise der Abbildung 11)

- **Optional:** Es besteht für den Investor die Möglichkeit, diesen Bereich in das Vorhaben einzubeziehen. Gleichmaßen besteht für die Auslober die Option, diese Bauflächen in das Projekt einzubeziehen.
- **Aufgabe des Investors**
erwerben, entwickeln (ggf. Baufreimachung, Bau einschl. Erschließungsanlagen bzw. Sanierung), realisieren, verwerten
- **Durchführung**
 - Ankauf der Baufelder 12, 14, 15 und 16 einschl. des Erschließungsbereichs (alle gelb gekennzeichnete Flächen der Abbildung 11), Ankauf der projektierten Baufelder auf dem ehemaligen Reitplatz
 - Bau- und Sanierungsmaßnahmen im Bereich der Baufelder 12, 14 und 15 und des Reitplatzes Nord / Süd (gelbe Kreise) einschl. der Erschließungsmaßnahmen (echter Erschließungsvertrag)
 - anschl. Übereignung der Erschließungsanlagen an die Stadt

- **Mindesterwerbspreis**

Die Mindesterwerbspreise für die Bestandsgebäude bzw. Baufelder werden den Dialogteilnehmern des Wettbewerblichen Dialogs im Rahmen des frühen ersten Termins am 25.11.15 erläutert.

4.3.3 Paradeplatz und Stallungen (lila Bereich der Abbildung 11)

- **Aufgabe des Investors in Bezug auf den Paradeplatz**

Darstellung von Entwicklungsimpulsen auf den Paradeplatz für die anschließenden Planungsprozesse.

- **Durchführung**

Im Dialog zu klären.

4.3.4. Nördliche und südliche Anbindung des Entwicklungsbandes (rote Pfeile)

- **Aufgabe des Investors**

Planen und Realisieren in Fortführung der Planungsideen für das Entwicklungsband im blauen Bereich

Die Auslober haben die Option, diese Baumaßnahmen zu beauftragen.

- **Durchführung**

Die südliche Anbindung (bis zur Sickingenstraße) sowie die nördliche Anbindung (bis zur Rheinstraße) des Entwicklungsbandes sind als Bauauftrag zu realisieren.

Im Dialog zu klären.