

61 - Stadtplanungsamt
Abt. Städtebau und Konversion

Heidelberg, 07.10.2015
61.23 Andreas Menker
☎ 58-23 333
📠 58-46 23000

**Campbell Barracks
Wettbewerblicher Dialog
Bürgerforum 22.09.2015**

Wesentliche Punkte mit Bezug auf die Aufgabenstellung zum wettbewerblichen Dialog Campbell Barracks aus Teilvorabzug:

Nr	Thema	Bürgeranregung	Umgang der Verwaltung
1	Anbindung Bosseldorn	Anbindung ist nur nördlich und südlich möglich, nicht aber im Bereich der Stallungen	Die Stallungen stehen unter Denkmalschutz, insofern kann durch die Gebäude keine Wegeverbindungen, hergestellt werden. Anbindungen des Bosseldorns erfolgt daher auf dem nördlichen und südlichen Baufeld. Die Anforderungen sind in der Aufgabestellung aufgeführt.
2	Baufeld Reitplatz	Reitplatz größer ausbilden	Durch die mindestens 50m-Breite ist die Längsrichtung des Platzes auf den „Neuen Karlstorbahnhof“ ausgerichtet. Bei einer größeren Breite wird sich das Verhältnis Länge/Breite zu einem Quadrat wandeln. Die Längsrichtung würde sich letztendlich vom „Neuen Karlstorbahnhof“ auf die mögliche Neubebauung ausrichten. Bei einer größeren Breite kann der Platz, auch im Verhältnis zu den Höhen der Platzkanten bildenden Gebäude, zu sehr „auseinander laufen“. Zugleich ist eine ausreichende Breite vorhanden, um hier Veranstaltungen durchführen zu können. Der Kornmarkt in der Altstadt hat eine Breite von rd. 37m (Hauswand Palais Prinz Carl bis Hauswand Gebäude Kornmarkt 6-9) und Länge von rd. 60m (Hauswand Rathaus bis Hauswand gegenüberliegende Seite). Die Länge des Platzes wird mindestens 75m betragen. Zudem wird der Paradeplatz unbebaut bleiben. Die Mindestbreite sollte bestehen bleiben.
3	Baufeld Reitplatz	Gebäudehöhen niedriger, Abstände zu Stallungen größer	Mit den vorgesehenen Gebäudehöhen wird der „Platzes auf den „Neuen Karltorbahnhof“ baulich gefasst und die Raumkanten betont. Die Höhen des „Neuen Karltorbahnhof“ sind mit 8,50 m Höhe als Maßstab nicht ausreichend, um im Verhältnis zur Platzgröße den Platz auch an den Seiten zu fassen. Die Höhen der „Neuen Exerzierhalle“ korrespondieren am Entwicklungsband mit den Höhen einer möglichen Neubebauung auf dem Reitplatz. Mit der Regelung, die neue Bebauung zu den Stallungen abzustaffeln, wird ein harmonischer Übergang geschaffen. Zu berücksichtigen sind die Mindestabstände zwischen den Stallungen und der

			<p>Neubebauung von 20m – auf der außenliegenden Seite der Stallungen sind die Bestandsgebäude 8,50m hoch, an der innenliegenden Seite kann die Neubebauung 10m hoch werden.</p> <p>Die Mindestbreite und die Gebäudehöhen sollten bestehen bleiben.</p>
4	Baufeld Reitplatz	auf Bebauung verzichten, als Freiraum gestalten, Reitplatz soll als U-Form erhalten bleiben	<p>Der Paradeplatz wird wegen des Denkmalschutzes als Freiraumanlage bestehen bleiben und steht keiner Bebauung zur Verfügung. Aufgrund seiner Größe wird es schwierig werden, diesen zu bespielen. Ein weiterer großer freiräumlicher genutzter Reitplatz müsste ebenfalls bespielt werden. Die umliegenden Nutzungen wie die Stallungen und der Karlstorbahnhof werden nicht ausreichend sein, um in Gänze auf einen unbebauten Reitplatz auszustrahlen und diesen bespielen zu können. Vielmehr ist es für den Karlstorbahnhof wichtig, in einem städtisch geprägten Umfeld eingebunden zu sein, so dass sich Nutzungen gegenseitig unterstützen. Insgesamt wird damit in der Gesamtsumme eine größere Strahlkraft für das Gebiet auslöst, zumal der Karlstorbahnhof seine Nutzungszeiten stärker in den Tag ausdehnen möchte. Hinsichtlich einer Bebauung des Reitplatzes wird auf die drei Punkte 1 bis 3 verwiesen.</p> <p>Auf eine Bebauung des Reitplatzes sollte nicht verzichtet werden.</p>
5	Baufeld Reitplatz	Wettbewerb ausschreiben für Platzgestaltung Reitplatz	<p>Es ist vorgesehen, dass der Reitplatz im Eigentum der Stadt Heidelberg verbleibt. In der Aufgabenbeschreibung ist bereits aufgenommen, dass zentral über das Baufeld 3 verlaufend mindestens eine 5 m breite Fußwegeverbindung zum Reitplatz einzuplanen ist. Zudem sind bei einer Bebauung der Reitplatzfläche Angaben zur Freiraumgestaltung des Platzes zu machen. Die Freiraumgestaltung des Reitplatzes kann somit im Rahmen des wettbewerblichen Dialoges vertiefend behandelt werden und eine Abstimmung zwischen den Nutzungen einer Neubebauung und der Freiraum erzielt werden.</p> <p>Es sollte kein zusätzlicher Wettbewerb zur Gestaltung des Reitplatzes ausgeschrieben werden. Das Thema sollte, sofern die Option einer Bebauung genutzt wird, im wettbewerblichen Dialog behandelt werden.</p>
6	Baufeld Reitplatz	Bewegungsraum für Jugendliche	Das Thema Bewegungsraum für Jugendliche wird in der Südstadt diskutiert werden, wo geeignete Flächen hergerichtet werden.
7	Nutzung	Tiefgarage für andere Nutzer öffnen / Kombi-Tiefgarage	<p>Dieser Punkt sollte in den wettbewerblichen Dialog eingespielt werden.</p> <p>In den Wettbewerbsunterlagen ist dieses textlich aufzuführen sowie bei den Beurteilungs-/Zuschlagskriterien aufzunehmen. → umgesetzt</p>
8	Baufeld 3	Kein Wohnen an Westseite	In den Wettbewerbsunterlagen sollte zur Klarstellung auf die Problematik hingewiesen werden, dass vom Karlstorbahnhof ausgehend konflikträchtige Immissionen ausgehen können. → umgesetzt
9	Baufeld 3	Kein Wohnen an Ostseite	In den Wettbewerbsunterlagen sollte zur Klarstellung auf die Problematik hingewiesen werden, dass vom Paradeplatz ausgehend konflikträchtige Immissionen ausgehen können. → umgesetzt
10	Baufeld 3	Entwicklung einer Vorderseite zum Reitplatz	Ist in den Wettbewerbsunterlagen enthalten.
11	Baufeld 3	Variante 2 Neubau Pappeln	Die Pappeln sind als nicht erhaltenswert eingestuft. Im Zusammenhang mit einer Neubebauung sollen die Voraussetzungen geschaffen werden, ein Grün- und Freiraumkonzept zu entwickeln, das die Neubebauung und den Paradeplatz einbezieht..

12	Baufeld 2 und 4	Kein Wohnen an Westseite	Die Gebäude liegen bei einer Bebauung des Reitplatzes im Schallschatten. Es ist nicht zu erwarten, dass die Gebäude so belastet sein werden, wie die „Neue Exerzierhalle“. Mit Verweis auf die oben aufgeführte Problematik (siehe Punkt 6 und 7) wird dieser Punkt bereits ausreichend berücksichtigt.
13	Nutzung	Einzelhandel stärker einschränken	Befürchtet wird eine Einzelhandels-Konkurrenz zur Stadtteilmitte. Die derzeitige Regelung ermöglicht, dass beschränkt Einzelhandel möglich ist, der im Zusammenhang mit möglichen Nutzern steht. Mit der vorhandenen Klarstellung in den Wettbewerbsunterlagen, dass großflächiger Einzelhandel sowohl mit zentrenrelevanten Sortimenten als auch mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten grundsätzlich ausgeschlossen ist, ist eine ausreichende Beschränkung vorhanden. Die bestehende Formulierung zum Einzelhandel sollte bestehen bleiben.
14	Nutzung	maximaler (optionaler) Wohnanteil definieren (Vorschlag 20%)	Zur Klarstellung sollte im Kapitel 4.2.1 aufgenommen werden, dass auf den optionalen Baufeldern östlich des Entwicklungsbandes der Nutz-Flächenanteil der Wirtschaftsflächen über dem Anteil der Wohnflächen liegen muss. → umgesetzt
15	Nutzung	auch Kitas	Aussage in den Wettbewerbsunterlagen ist, dass soziale und kirchliche Einrichtungen sowie der Kulturwirtschaft möglich sind. In diesem Rahmen können auch Kindertageseinrichtungen unterzuordnen sein. Eine Erweiterung der Formulierung zu den Nutzungen in Bezug auf Kindertageseinrichtungen ist nicht notwendig.
16	Nutzung	Jugendtreff / Jugendhaus	siehe zu Punkt 15
17	Allgemein	Aussagen zur Stellplatzflächen von Bestandsgebäuden	Eine Beschreibung sowie ein Luftbild zur Bestandsituation einschließlich der Stellplatzflächen liegen vor. Den Investoren müsste die Bestandsituation mit Ausgabe der Unterlagen bekannt sein / werden. Die angrenzenden Flächen sind nicht Bestandteil der Aufgabenstellung und können daher durch den wettbewerblichen Dialog nicht bearbeitet werden, außer der Investor bearbeitet die Optionsflächen, dann wird er auch zu den Stellplätzen Aussagen treffen. Darüber hinausgehende Aussagen sind nicht notwendig, da kein weitergehender Kenntnisgewinn vorliegt.
18	Stellplätze	Stellplatzschlüssel 1,5 je WE	Der für die Südstadt verwendete Stellplatzschlüssel sollte aus Gleichbehandlungsgründen nicht geändert werden.
19	Freiraum	Straßenraumgestaltung	Ist bereits im Ausschreibungstext explizit enthalten.
20	Freiraum	Abwechslungsreiche Raumfolgen	Ist bereits im Ausschreibungstext implizit enthalten.
21	Erschließung	Verkehrsfläche als Share Space	Die Funktionszuweisung der herzustellenden Verkehrsflächen sollte beibehalten werden.
22	Baufeld 1 und 5	Höhere Bebauung als Schallschutz für angrenzende Wohnbebauung	Die maximalen Höhen der Baufelder sollten nicht weiter angehoben werden, um die Stallungen die gefundene harmonische Höhenentwicklung nicht zu stören. Siehe auch Punkt 1-3. Auf den Baufeldern 1 bis 3 sollte keine höhere Bebauung ermöglicht werden.

23	Nutzung	Montessori-Kindergarten im Plangebiet	siehe Punkt 15
24	Baufeld Reitplatz	Freizeitnutzung auf dem Reitplatz	Der Reitplatz soll im Besitz der Stadt Heidelberg bleiben. Optional steht die Bebauung der Baufenster zur Diskussion. Die Nutzung des Reitplatzes obliegt einem entsprechenden Nutzungskonzept, das noch zu erarbeiten ist. Eine Freizeitnutzung wird durch die Wettbewerbsaufgabe nicht ausgeschlossen.
25	Baufeld Exerzierhalle	Bebauung im Stil des Torhauses	Diese Möglichkeit ist in der Variante einer Neubebauung der Exerzierhalle durch den Ausschreibungstext gegeben. Es ist keine Ergänzung / Erweiterung des Ausschreibungstextes notwendig.
26	Baufeld Exerzierhalle	wenn die Exerzierhalle bleibt, sollte sie freigestellt werden	Eine solche Lösung wird nicht verhindert. Es sollte jedoch auch möglich sein, sie in einen Neubau zu integrieren. Diese „Freistellungs-Variante“ sollte daher nicht als alleinige Möglichkeit festgeschrieben werden.
27	Paradeplatz	Bebauung Paradeplatz	Die Freiraumanlage Paradeplatz ist denkmalrechtlich geschützt. Die Fläche liegt außerhalb des Wettbewerbsgebietes.
28	Paradeplatz	Tiefgarage unter Paradeplatz	Die Freiraumanlage Paradeplatz ist denkmalrechtlich geschützt. Die Fläche liegt außerhalb des Wettbewerbsgebietes.
29	Optionsflächen	Nutzbarkeit der Bestandsgebäude Ränder und angrenzende Flächen sollen mitgedacht werden	Soweit der Investor die angrenzenden Optionsflächen miteinplant, werden zu diesen Flächen auch Aussagen getroffen werden. Ansonsten müssen die angrenzenden Bereiche in einem nächsten Planungsschritt bzw. durch die Interessenten der einzelnen Gebäude einbezogen werden.
30	Angrenzende Flächen	Zwischenraum Fläche nördlich Baufeld 1	Nördlich des Baufeldes 1 wird gemäß Masterplan eine andere Nutzung als Wirtschaftsfläche, nämlich eine Wohnnutzung und Gemeinbedarfsflächen vorgesehen. Ebenso werden diese Flächen durch andere Käufer gekauft werden, daher wird es zu den nördlich angrenzenden Flächen Planungen von anderen Interessenten geben, die natürlich aber aufeinander abgestimmt werden müssen.
31	Freiraumvernetzung	Gesamtstädtische Ost-West-Grünvernetzung	Als wesentliche Ost-West-Verbindung ist in der Südstadt die Rheinstraße mit dem Park vorgesehen. Für Campbell ist das LOOP vorgesehen, für das eine Freiraumgestaltung erfolgen wird und somit eine Vernetzungsfunktion innerhalb Campbell übernehmen wird.
32	Freiflächen	Kunst im öffentlichen Raum, Wasser Aspekte	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Wasser und Kunst im öffentlichen Raum werden Thema in Bezug auf die Gestaltung der öffentlichen Räume sein. Sie sind sicherlich auch Themen für die Ausgestaltung des Parks und des Paradeplatzes.
33	Campbell / Südstadt	Parkleitsystem	Ein Parkleitsystem kann nicht durch den wettbewerblichen Dialog aufgebaut werden. Das ist ein Thema, das die gesamte Campbell Fläche betrifft und somit einen größeren Betrachtungsraum bedarf.
34	Campbell	Verkehrsaufkommen Entwicklungsband	Die Verkehrsmengen sind schwierig zu prognostizieren, aber es kann im Entwicklungsband von ca. 1.000-2.000 Kfz ausgegangen werden.
35	Entwicklungsband	Vorhaltetrasse für Straßenbahn	Eine Vorhalttrasse wurde im Rahmen der Römerstraße diskutiert und verworfen. Für das Entwicklungsband stehen keine entsprechenden Flächen zur Verfügung.