

# Stadt Heidelberg

Drucksache:  
**0327/2017/BV**

Datum:  
18.10.2017

Federführung:  
Dezernat II, Stadtplanungsamt

Beteiligung:

Betreff:

**Masterplan „Bahnstadt – Campus Am Zollhofgarten,,  
hier: Änderung des Masterplans für das Baufeld Z4**

## Beschlussvorlage

### Beschlusslauf

Die Beratungsergebnisse der einzelnen Gremien beginnen ab der Seite 2.2 ff.  
Letzte Aktualisierung: 21. Dezember 2017

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Zustimmung zur Beschlussempfehlung:	Handzeichen:
Bezirksbeirat Bahnstadt	07.11.2017	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	
Bau- und Umweltausschuss	21.11.2017	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	
Gemeinderat	14.12.2017	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	

**Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

*Der Bezirksbeirat Bahnstadt und der Bau- und Umweltausschuss empfehlen dem Gemeinderat folgenden Beschluss:*

*Der Gemeinderat stimmt der Änderung des Masterplans „Bahnstadt – Campus Am Zollhofgarten“ bezüglich der Nutzung für das Baufeld Z4 zu und beschließt das als Anlage 01 zur Drucksache beigefügte Nutzungskonzept für eine Wohnbebauung als Grundlage für die weiteren Planungen für das Baufeld Z4.*

**Finanzielle Auswirkungen:**

Bezeichnung:	Betrag:
<b>Ausgaben / Gesamtkosten:</b>	
Keine	
<b>Einnahmen:</b>	
Keine	
<b>Finanzierung:</b>	
Keine	

**Zusammenfassung der Begründung:**

Das Baufeld Z4 eignet sich in besonderem Maße für eine Wohnnutzung und somit für eine städtebaulich verträgliche Erhöhung des Wohnanteils in der Bahnstadt. Die bislang vorgesehene gewerbliche Nutzung soll daher aufgegeben und eine Wohnnutzung entwicklungsrechtlich ermöglicht werden.

## **Sitzung des Bezirksbeirates Bahnstadt vom 07.11.2017**

**Ergebnis:** einstimmige Zustimmung zur Beschlussempfehlung

## **Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 21.11.2017**

**Ergebnis:** Zustimmung zur Beschlussempfehlung  
*Ja 10 Nein 01 Enthaltung 01*

## **Sitzung des Gemeinderates vom 14.12.2017**

**Ergebnis:** mehrheitlich beschlossen  
*Enthaltung 3*

## **Begründung:**

Zur Entwicklung der Campusflächen in der Bahnstadt haben sich die Stadt Heidelberg und die Max Jarecki Heidelberg Foundation zu einer Partnerschaft zusammengeschlossen (siehe Drucksache 0239/2009/BV). In einem Optionsvertrag wurden der Max Jarecki Heidelberg Foundation Ankaufrechte für neun Baufelder eingeräumt, die insgesamt auf zwölf Jahre (bis Dezember 2021) befristet sind. Mit Skylabs erstellte die Stiftung auf dem Baufeld Z3 einen der ersten Gewerbeneubauten in der Bahnstadt; aktuell ist mit SkyAngle auf dem Baufeld T4 das zweite Gebäude der Stiftung im Bau.

Teil der Optionsflächen ist auch das Baufeld Z4, das die Stiftung bereits von der Entwicklungsgesellschaft Heidelberg (EGH) erworben hat. Nach der Rahmenplanung Bahnstadt kommt dem Baufeld Z4 eine deutlich höhere Wertigkeit zu als den übrigen Optionsflächen der Stiftung.

Im westlichen Bereich des Campus sind entlang des Langen Angers bereits alle für Wohnnutzung vorgesehenen Baufelder entwickelt. Das Baufeld Z4 markiert somit das letzte noch zu bebauende Grundstück des ersten Bauabschnitts. Aufgrund der Nachbarschaft zu den südlich des Langen Angers gelegenen Allgemeinen Wohngebieten und der westlich angrenzenden Wohnbebauung des Campus eignet es sich in besonderem Maße für Wohnen. Vor dem Hintergrund des Grundstückswerts ist diese Nutzung – anders als die bislang vorgesehene rein gewerbliche Nutzung – wirtschaftlich auch darstellbar.

Die Deutsche Wohnwerte GmbH & Co. KG hat in Zusammenarbeit mit der Max Jarecki Heidelberg Foundation daher ein Konzept für den Bau von circa 160 Wohnungen erarbeitet. Die Stiftung plant das Grundstück im Eigentum zu behalten und zugunsten der Deutschen Wohnwerte GmbH ein Erbbaurecht zu bestellen.

Das Konzept sieht eine der vorgesehenen städtebaulichen Grundstruktur entsprechende Blockrandbebauung mit einem vielfältigen Angebot unterschiedlicher Wohnungstypen vor: Stadthäuser, deren Erdgeschosswohnungen sich als Maisonnetten über zwei Geschosse erstrecken und einen privaten Gartenanteil besitzen und Etagenwohnungen mit zwei bis vier Zimmern unterschiedlicher Größe und Grundrissgestaltung gehören ebenso zum Angebot großzügige Penthousewohnungen mit Loggien und Dachterrassen in den obersten Geschossen. Über 70 Prozent der Wohnungen besitzen drei bis fünf Zimmer und eignen sich somit für Familien. Der geplante Wohnungsmix ist in Anlage 01 zur Drucksache dargestellt.

In den Erdgeschossen entlang des Langen Angers und in drei Ecken des Baublocks sind Gewerbeeinheiten geplant, von denen einige als „Work-Life-Konzepte“ – eine für Jungunternehmer und freie Berufe konzipierte Kombination von Wohnen und Arbeiten – umgesetzt werden sollen.

Das Konzept einer perforierten Blockrandbebauung entspricht den Vorgaben des Masterplans und fügt sich in den Kontext der vorhandenen baulichen Strukturen ein.

### **Beteiligung des Beirates von Menschen mit Behinderungen**

Die Änderung der Nutzung des Baufeldes Z4 betrifft keine Belange des Beirates von Menschen mit Behinderungen.

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

### 1. Betroffene Ziele des Stadtentwicklungsplanes

Nummer/n: (Codierung)	+ / - berührt:	Ziel/e:
WO 1	+	Wohnraum für alle, 8 – 10.000 Wohnungen mehr <b>Begründung:</b> Mit der Bereitstellung des Baufeldes Z4 für eine Wohnnutzung können circa 160 Wohneinheiten entstehen.

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

Keine

gezeichnet  
Jürgen Odszuck

### Anlagen zur Drucksache:

Nummer:	Bezeichnung
01	Nutzungskonzept