

Stadt Heidelberg

Drucksache:
0361/2017/BV

Datum:
20.11.2017

Federführung:
Dezernat II, Stadtplanungsamt

Beteiligung:
Dezernat V, Kämmereiamt

Betreff:

**Konversionsfläche Südstadt: Sickingenplatz / Mark-
Twain-Village West / Neubaufäche Polizei
Durchführung einer Mehrfachbeauftragung**

Beschlussvorlage

Beschlusslauf

Die Beratungsergebnisse der einzelnen Gremien beginnen ab der Seite 2.2 ff.
Letzte Aktualisierung: 30. November 2017

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Zustimmung zur Beschlussempfehlung:	Handzeichen:
Konversionsausschuss	29.11.2017	Ö	() ja () nein () ohne	

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Konversionsausschuss stimmt der Aufgabenstellung zur konkurrierenden Mehrfachbeauftragung zu und beschließt die Durchführung der Mehrfachbeauftragung für die städtebauliche Neuordnung der Konversionsflächen Sickingenplatz / Mark-Twain Village West / Neubaufäche Polizei.

Finanzielle Auswirkungen:

Bezeichnung:	Betrag:
Ausgaben / Gesamtkosten:	
Kosten	circa 150.000 €
Einnahmen:	
MTV Bauen und Wohnen GmbH & Co. KG	circa 33.000 €
Finanzierung:	
2017 Teilhaushalt Konversion	circa 6.000 €
2018 Teilhaushalt Konversion	circa 144.000 €

Zusammenfassung der Begründung:

Es soll eine konkurrierende Mehrfachbeauftragung mit 6 Planungsbüros durchgeführt werden, um für die drei Areale Sickingenplatz / Mark-Twain-Village West / Neubau Polizei ein städtebauliches Gesamtkonzept zu entwickeln, auf der Grundlage des Masterplans für die Konversionsfläche Südstadt. Die Beiträge sollen die Wohnbebauung am Sickingenplatz und Mark-Twain-Village West sowie die Neubebauung der Polizei entwerfen und Aussagen zu den Baustrukturen und -typologien, der Erfüllung der wohnungspolitischen Vorgabe sowie die Erschließung und Gestaltung der Freiflächen mit deren Vernetzung mit der Umgebung treffen.

Sitzung des Konversionsausschusses vom 29.11.2017

Ergebnis: einstimmig beschlossen

Begründung:

1. Zweck und Anlass der Mehrfachbeauftragung

Am 10.04.2014 wurde der Masterplan Südstadt mit dem zugehörigen wohnungspolitischen Konzept vom Gemeinderat beschlossen (Drucksache 0057/2014/BV). Mit dem Beschluss des Masterplans wurde die Basis geschaffen, um bestehende Strukturen möglichst zeitnah im Sinne der Leitlinien für die Konversion nach- und weaternutzen zu können und weiterführende Planungsschritte auf den Teilflächen durchzuführen. Parallel zu den Entwicklungen der Teilflächen wurde und werden weitergehende teilbereichsübergreifende Planungen für die Gesamtfläche erarbeitet, die über den Rahmenplan Konversionsfläche Südstadt koordiniert und deren Ergebnisse dann in den Rahmenplan eingearbeitet werden.

Die Entwicklung der einzelnen Teilflächen bedarf jeweils spezifischer Vorgehensweisen und planerischer Antworten. Für den südöstlichen Teilbereich der Mark-Twain-Village wurde für die Bestandsentwicklung ein Bebauungsplan (Drucksache 0322/2014/BV) aufgestellt. Für die Fläche Mark-Twain-Village Nord (MTV-Nord) wurde eine Mehrfachbeauftragung und anschließend ein Bebauungsplanverfahren durchgeführt (Drucksache 0357/2016/BV). Für die Campbell Barracks wurde ein wettbewerbliches Dialogverfahren durchgeführt. Der Bebauungsplanentwurf für die Campbell Barracks wird im November 2017 öffentlich ausgelegt (Drucksache 0281/2017/BV).

Die drei Flächen Sickingenplatz, Mark-Twain-Village West und ein Teilbereich der Polizei sind die verbleibenden Flächen innerhalb der Konversionsfläche Südstadt, die bisher städtebaulich und bauleitplanerisch noch nicht bearbeitet wurden.

Die Bestandsgebäude auf dem Sickingenplatz und Mark-Twain-Village West sollen entfernt und die Flächen vornehmlich für eine identitätsstiftende Wohnbebauung neu strukturiert und bebaut werden. Auf den Flächen der Polizei soll ein Bürokomplex entstehen. Mit der Wohnbauung sollen baulich die Zielsetzungen des wohnungspolitischen Konzepts zur Konversionsfläche Südstadt umgesetzt und abgeschlossen werden. Die Gesellschaft „MTV Bauen und Wohnen GmbH und Co. KG“ hat sich verpflichtet, das wohnungspolitische Konzept umzusetzen und sich zum Ziel gesetzt, das Mark-Twain-Village mit neuem, urbanen Leben zu füllen. Die drei Flächen werden aufgrund der inhaltlichen Zielsetzungen und der räumlichen Nähe zueinander gemeinsam behandelt.

Für die drei Entwicklungsflächen, die zusammen eine Fläche von circa 5 Hektar einnehmen, ist eine Mehrfachbeauftragung in einem anonymen Verfahren mit 6 teilnehmenden Büros in Anlehnung an ein Wettbewerbsverfahren nach den Richtlinien für Planungswettbewerbe (RPW 2013) vorgesehen.

Aufgabe der Mehrfachbeauftragung ist es, ein städtebauliches Gesamtkonzept für die verbleibenden bisher nicht überplanten Teilflächen zu erhalten, das Aussagen zur zukünftigen Bebauung und differenzierten Wohnungstypologien, zur Einbindung in die bereits bestehenden und verfestigten Planungen beziehungsweise bestehenden Bebauung, zur Erschließung und zur Gestaltung des öffentlichen und privaten Raumes macht. Die Gesellschaft MTV Bauen und Wohnen GmbH und Co KG soll mit Ergebnis der Mehrfachbeauftragung eine städtebauliche Grundlage erhalten, die im Rahmen einer weiteren Beauftragung als städtebaulichen Entwurf ausgearbeitet werden sollen, um die Basis für das sich anschließende Bebauungsplanverfahren zu erhalten.

2. Bürgerbeteiligung

Zur Mehrfachbeauftragung für die drei zusammen circa 5 Hektar großen Flächen wird eine Bürgerbeteiligung auf Basis der Leitlinien für eine mitgestaltende Bürgerbeteiligung durchgeführt. Als erste Stufe wurde die Bürgerschaft am 14. September 2017 an den wesentlichen inhaltlichen Eckpunkten des Entwurfs der Aufgabenstellung zur Mehrfachbeauftragung Sickingenplatz / MTV-West / Neubau Polizei beteiligt.

Hierbei hat der Entwurf der Aufgabenstellung im Wesentlichen Zustimmung seitens der Bürgerinnen und Bürger erfahren. Im Mittelpunkt der Diskussionen standen die Geschosshöhe, der Wunsch, das Thema Elektromobilität zu berücksichtigen, die Notwendigkeit, dass sich die neuen Flächen gestalterisch in die umliegenden Teilflächen gut einfügen sowie die Durchgängigkeit / Vernetzung auch in Richtung Westen. Bezüglich des Neubaus Polizei waren zusätzlich noch Hinweise für die Ausweisung ausreichender Parkplätze für Polizeizwecke sowie die Gestaltung der Umzäunung des Geländes im Gespräch. Die Dokumentation der Ergebnisse ist als Anlage beigefügt und wird auch den Architekten als Anlage in der Aufgabenstellung an die Hand gegeben.

In der Jury im Rahmen der Mehrfachbeauftragung sollen drei Vertreter des Stadtteilvereins aus den Stadtteilen Südstadt und Rohrbach als stimmberechtigte Sachjuroren vertreten sein. Die Arbeiten sollen in anonymisierter Form den Bürgerinnen und Bürger im Rahmen eines Bürgerforums durch die Vorprüfung am Tag vor der Jurysitzung vorgestellt werden. Aufgabe des Bürgerforums ist es Hinweise zu den einzelnen Arbeiten aus Sicht der Bürgerschaft zu sammeln (erweiterte Vorprüfung). Der Dialog mit den Bürgerinnen und Bürger erfolgt anhand der in der Aufgabenstellung festgelegten Kriterien. Zusammen mit dem Vorprüfbericht werden diese Hinweise zu den einzelnen Arbeiten am darauffolgenden Tag in der Jurysitzung vorgestellt.

Nach Abschluss der Mehrfachbeauftragung werden die Arbeiten öffentlich ausgestellt. Die anschließende Vertiefung der Planung wird entsprechend der Leitlinien für mitgestaltende Bürgerbeteiligung ebenfalls unter Beteiligung der Bürgerschaft durchgeführt.

3. Mehrfachbeauftragung

Grundlagen der Zielformulierungen der Mehrfachbeauftragung für die drei Flächen Sickingenplatz, Mark-Twain-Village West und Neubau Polizei ist der verabschiedete Masterplan und das beschlossene wohnungspolitische Konzept sowie die seitdem erstellten oder in Bearbeitung befindlichen Planwerke und Gutachten für die Südstadt die in den Anlagen der Aufgabenstellung aufgeführt sind, sowie die Vorgaben seitens der Eigentümer beziehungsweise Investoren.

Im gesamten Konversionsgebiet Südstadt soll das vom Gemeinderat beschlossene wohnungspolitische Konzept umgesetzt werden, und somit ein differenziertes Wohnungsangebot in unterschiedlichen Preissegmenten (preisgünstige Mietwohnungen / Eigentumswohnungen insbesondere für Schwellenhaushalte / freier Wohnungsmarkt) sowie Sonderwohnformen (zum Beispiel Seniorenwohnen) verwirklicht werden. Auf den Wettbewerbsflächen soll das wohnungspolitische Konzept für die Südstadt seinen Abschluss finden.

Die allgemeine Zielsetzung als Grundlage für die Aufgabenstellung der Mehrfachbeauftragung ist die Entwicklung durchlässiger, durchgrünter, durchmischter und urbaner Quartiere (Wohnquartiere und Neubau Polizei), die sich mit einer angemessenen und ausgewogenen Dichte in die Südstadt und zu Rohrbach integrieren. Dabei sind die beiden Quartierseingänge im Norden und im Süden des Entwicklungsbandes zu gestalten und städtebaulich sind die Quartiere mit den Entwicklungen am Entwicklungsband an Mark-Twain-Village Nord sowie mit Rohrbach zu vernetzen. Besonders im Bereich Mark-Twain-Village-West sollen für die Vernetzung zwischen dem neu zu planenden Park im Osten sowie den Kleingärten im Westen Vorschläge gemacht werden. Die Polizei, die mit ihrer Neubaufäche zwischen dem Plangebiet Sickingenplatz/ehemalige Bibliothek und den Campbell-Barracks liegt, ist in einer integrierenden Betrachtungsweise des gesamten Stadtbildes von wichtiger Bedeutung. Für den Neubau der Polizei ist ein städtebaulicher Übergang in das bestehende Quartier sowie zur geplanten angrenzenden Wohnbebauung zu berücksichtigen. Dabei ist in der Planung ausschließlich die südwestliche Fläche mit dem zukünftigen Neubau der Polizei Bestandteil der Aufgabenstellung.

Ebenso sind die angrenzenden und durch das Gebiet verlaufenden Straßen wie die Sickingenstraße und das Entwicklungsband im Kontext mit der zukünftigen Bebauung zu gestalten. Auch der Übergang zu dem angrenzenden Gewerbegebiet Bosseldorn ist zu berücksichtigen. In allen Teilbereichen soll ein hoher städtebaulicher und architektonischer Anspruch umgesetzt werden.

3.1. Jury

Die Jury, setzt sich aus Fachjuroren (Architekten, Stadtplanern und Landschaftsarchitekten mit derselben Qualifikation wie die Teilnehmer) und Sachjuroren (Vertreter des Stadtteils, Vertreter der MTV Bauen und Wohnen GmbH und Co. KG) zusammen: Die stimmberechtigten Fach- und Sachjuroren wählen aus den eingegangenen Arbeiten ein oder bis zu drei Arbeiten aus, deren Entwürfe weiterverfolgt werden können. Es sollen außerdem Empfehlungen für die weitere Bearbeitung gegeben werden. Die Jury wird dabei von weiteren Sachverständigen unterstützt.

Fachjuroren/innen:

- Jürgen Odszuck, Erster Bürgermeister für Bauen und Verkehr, Stadt Heidelberg
- Annette Friedrich, Architektin / Stadtplanerin, Leiterin Stadtplanungsamt Heidelberg
- Armin Schäfer, Architekt, Heidelberg
- Ingrid Spengler, Architektin / Stadtplanerin, Hamburg
- Professor Marcus Rommel, Städtebauer, Stuttgart
- Professor Gunther Laux, Architekt, München
- Professor Florian Otto, Landschaftsarchitekt, München

Stellvertretende Fachjuroren/innen:

- Christiane Hauß, Architektin, Heidelberg
- Frank Roser, Landschaftsarchitekt, Ostfildern

- Jan van der Velden-Volkman, Architekt, Vertreter Architektenkammer Heidelberg
- Professor Günter Telian, Architekt/Stadtplaner, Karlsruhe
- Silke Klein, Stadtplanerin, Stadtplanungsamt Heidelberg

Sachjuroren/innen:

- Jürgen Heiß, Bürgermeister für Konversion und Finanzen
- Peter Bresinski, Geschäftsführer GGH / MTV Bauen und Wohnen
- Stefan Kern, MTV Bauen und Wohnen
- Arno Feuerstein, Stadtteilverein Heidelberg – Südstadt e.V.
- Dr. Klaus Baron, Stadtteilverein Heidelberg – Südstadt e.V. / Bezirksbeirat Südstadt
- Hans-Jürgen Fuchs, Stadtteilverein Rohrbach e.V.

stellvertretende Sachjuroren/innen:

- Wolfgang Polivka, Stabsstelle Konversion, Stadt Heidelberg
- Ronald Odehnal, GGH Heidelberg
- Eva-Maria Eberle, Stadtteilverein Heidelberg – Südstadt e.V.
- Reinhard Henkel, Stadtteilverein Heidelberg – Südstadt e.V.
- Reiner Herbold, Stadtteilverein Rohrbach e.V. / Bezirksbeirat Rohrbach

Sachverständige Berater/innen:

- Bernd Müller, Leiter des Amtes Mannheim und Heidelberg im Landesbetrieb Vermögen und Bau Baden-Württemberg
- Sabine Lachenicht, Leiterin Amt für Umweltschutz Gewerbeaufsicht und Energie, Stadt Heidelberg
- Jörg Hornung, Leiter Amt für Baurecht und Denkmalschutz, Stadt Heidelberg
- Sebastian Gieler, Amt für Verkehrsmanagement, Stadt Heidelberg
- Angelika Hartmann, stellv. Leiterin Amt für Stadtentwicklung und Statistik, Stadt Heidelberg
- Volker Schwarz, Landschafts- und Forstamt, Stadt Heidelberg
- Gero Seidler, Konversionsgesellschaft Heidelberg
- Bernhard Ellwanger, Leiter der Stabsstelle Bauinvestitionscontrolling, Stadt Heidelberg

4. Verfahrensbetreuung

Mit der Verfahrensbetreuung sowie der Vorprüfung ist die Arbeitsgemeinschaft Metris Architekten / 711 Lab beauftragt.

5. Kosten der Mehrfachbeauftragung

Aufgrund der Gesamt-Flächengröße des Plangebietes wird von einer Auftragssumme von insgesamt circa 80.000 € für 6 Büros ausgegangen. Für die Teilflächen Sickingenplatz und Mark-Twain-Village West übernimmt die Gesellschaft „MTV Bauen und Wohnen GmbH und Co. KG“ die Hälfte der Kosten. Hinzu kommen die Kosten für die Verfahrensbetreuung, Jurysitzungen und Ausstellung, so dass mit einem Gesamtkostenaufwand von voraussichtlich 150.000 € auszugehen ist.

6. Weiteres Vorgehen

Als nächste Schritte sind Folgende vorgesehen:

Beschluss Aufgabenstellung	KOVA 29. November 2017
Versendung der Aufgabenstellung an die Büros:	1. Dezember 2017
Begehung und Kolloquium:	18. Dezember 2017
Abgabetermin Wettbewerbsbeiträge:	23. Februar 2018
Bürgerforum	12 KW 2018
Jurysitzung:	12 KW 2018

Im Anschluss an die Jurysitzung werden die Ergebnisse anschließend öffentlich ausgestellt.

7. Beteiligung des Beirates von Menschen mit Behinderungen

Das Ergebnis der Mehrfachbeauftragung bildet die Grundlage für einen Bebauungsplan, der rahmensetzend die Umsetzung von baulichen Projekten vorbereitet, ohne diese jedoch unmittelbar auf Ausführungsebene zu definieren. Der Beirat von Menschen mit Behinderungen ist in den nachfolgenden umsetzungsrelevanten Verfahren zu beteiligen.

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

1. Betroffene Ziele des Stadtentwicklungsplanes

Nummer/n: (Codierung)	+ / - berührt:	Ziel/e:
SL5	+	Bauland sparsam verwenden, Innen- vor Außenentwicklung
SL6	+	Flächenverbrauch senken, Flächen effektiv nutzen
		Begründung: Die Baulandpotentiale im Innenbereich für Wohngebäude erfolgt auf einem zukünftig nicht mehr notwendigen Armeegelände in integrierter Lage.

- WO 1 **Ziel/e:** Wohnraum für alle, 8-10.000 Wohnungen mehr
WO 2 Preiswerten Wohnraum sichern und schaffen, Konzentration auf den preisgünstigen Mietwohnungsmarkt
Begründung:
Planerisch wird die Sicherung von Flächen zur Umsetzung des Wohnungspolitischen Konzeptes vorbereitet.

2. Kritische Abwägung / Erläuterungen zu Zielkonflikten:

Keine

gezeichnet
Jürgen Odszuck

Anlagen zur Drucksache:

Nummer:	Bezeichnung
01	Aufgabenstellung Mehrfachbeauftragung VERTRAULICH – Nur zur Beratung im Gremium!
02	Abgrenzung Plangebiet
03	Dokumentation Bürgerforum Südstadt - Teilabzug
04	Übersichtsplan Mehrfachbeauftragung