

# Stadt Heidelberg

Drucksache:  
**0150/2019/BV**

Datum:  
18.04.2019

Federführung:  
Dezernat V, Amt für Liegenschaften und Konversion

Beteiligung:

Betreff:

**Konversion Südstadt – Campbell Barracks  
Gestaltung der Außenanlagen der alten Stallungen  
hier: Ausführungsgenehmigung**

## Beschlussvorlage

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Zustimmung zur Beschlussempfehlung:	Handzeichen:
Konversionsausschuss	02.05.2019	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	
Gemeinderat	09.05.2019	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	

**Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

*Der Gemeinderat erteilt die Ausführungsgenehmigung für die Gestaltung der Außenanlagen der alten Stallungen mit Gesamtkosten in Höhe von voraussichtlich 2.731.500 Euro brutto.*

**Finanzielle Auswirkungen:**

Bezeichnung:	Betrag in Euro:
<b>Ausgaben / Gesamtkosten:</b>	
• Außenanlagengestaltung	2.731.500
<b>Einnahmen:</b>	
• Die Förderfähigkeit mit Städtebaufördermitteln ist noch mit dem Fördermittelgeber zu klären	
<b>Finanzierung:</b>	
• Treuhandvermögen Erneuerungsgebiet Konversion Südstadt	2.731.500
<b>Folgekosten:</b>	
• keine	

**Zusammenfassung der Begründung:**

Die Maßnahme „Gestaltung der Außenanlagen der alten Stallungen“ soll im Jahr 2020 im Zusammenhang mit der Gestaltung des Marlene-Dietrich Platzes und der Sanierung der Stallungsgebäude sowie der geplanten Inbetriebnahme des Karlstorbahnhofes umgesetzt werden.

## **Begründung:**

### **Allgemein:**

Der Verlagerung des Karlstorbahnhofs auf die Campbell Barracks – inklusive der Ertüchtigung des entsprechenden Gebäudes wurde mit Beschluss des Gemeinderates vom 14.12.2017 (0366/2017/BV) zugestimmt. Für die Abwicklung der Baumaßnahme Karlstorbahnhof ist die GGH als Projektsteuerer zuständig. Das ertüchtigte Gebäude wird dem Karlstorbahnhof e.V. im Rahmen eines langfristigen Mietvertrags zur Nutzung zur Verfügung gestellt.

In den Seitenflügeln der alten Stallungen soll ein neues Kreativwirtschaftszentrum entstehen. Derzeit wird die Gebäudesanierung vorbereitet. Geplant ist das Grundstück über einen Erbbaurechtsvertrag an die Heidelberger Dienste zu vergeben.

Eine Außenanlagenplanung ist jedoch nicht Gegenstand der jeweiligen Projektabwicklung und deren Kosten nicht Bestandteil der jeweiligen Budgets. Vor diesem Hintergrund wurde das Büro GORNIK DENKEL Landschaftsarchitektur, Heidelberg mit der Planung für die Gestaltung der Außenanlagen an den alten Stallungen auf den Campbell Barracks beauftragt. Die zu überplanende Fläche beträgt mit den zwei öffentlichen Zufahrten von der John-Zenger-Straße ca. 8.000qm.

Die Außenanlagenplanungen wurden mit den Interessen der zukünftigen Nutzer der angrenzenden Grundstücke und den planerischen Überlegungen zum Marlene-Dietrich-Platz, der im Zuge des Förderprojekts zum „ANDEREN Park“ im Jahr 2020 umgestaltet werden soll, abgestimmt. Die Planungsstände wurden jeweils mit den betroffenen Fachämtern besprochen und deren Anregungen eingearbeitet.

Für den Karlstorbahnhof waren insbesondere folgende Themen zu berücksichtigen:

- Stellplätze (temporär)
- Wegeführung zum öffentlichen Durchgang im Nordflügel der Stallungen und Ableitung der Besucherströme in Richtung Parkhaus
- Organisation Zufahrt Nightliner
- Einfriedung zur Billie-Holiday-Straße
- Lärmschutz an der westlichen Grundstücksgrenze

Für das Kreativwirtschaftszentrum waren insbesondere folgende Themen zu berücksichtigen:

- Stellplatznachweis auf dem eigenen Grundstück
- Anlieferungsmöglichkeiten über die Stichstraßen
- Berücksichtigung öffentlicher Durchgang im Nordflügel der Stallungen

### **Konzept:**

Durch die vielen Anforderungen der Anrainer ist im Laufe des Planungsprozesses ein vielfältig nutzbarer und auf die Bedürfnisse der Nutzer abgestimmter Entwurf entstanden, der sich mit dem in der Mitte liegenden Marlene-Dietrich-Platz (Kulturmarkt) vereint. Die Oberflächen werden zum größten Teil befestigt sein. Sie setzen sich aus einem Großformatigen Betonsteinpflaster zusammen, welches in den verschiedenen Eingangsbereichen im Format variiert, sodass diese Bereiche betont werden.

Das Verlegemuster und die Größen der Platten ergeben ein Raster, in welches sich Parkplätze, Abfallplätze und Sitzelemente integrieren. Die benötigten Stellplätze für den Karlstorbahnhof werden bis zur Fertigstellung des Parkhauses auf dem Kulturmarkt und in den Randbereichen der John-Zenger-Straße nachgewiesen. Stellplätze für die Kreativwirtschaft wird es auf dem eigenen Grundstück in ausreichender Anzahl geben.

Für die Kreativwirtschaft wird sowohl im nördlichen als auch im südlichen Bereich ein „Werkhof“ entstehen, sodass die unterschiedlichen Nutzer der Kreativwirtschaft diese Bereiche vielfältig nutzen können. Im nordwestlichen Bereich des Planes wird es einen öffentlichen Durchgang zum geplanten Parkhaus geben. Die Besucherleitung erfolgt durch Beschilderung am Haupteingang des Karlstorbahnhofs und abends/nachts durch ein Lichtkonzept. Das weitere Lichtkonzept setzt sich aus Fassadenbeleuchtung am Gebäude des Karlstorbahnhofs, Lichtspots zur Beleuchtung des Gebäudes und Baumstrahler auf dem gesamten Platz zusammen. Das Baumkonzept sieht lockere, zum Teil mehrstämmige Gehölze mit teilweise „exotischem“ Wuchsverhalten vor. Unter „exotischem“ Wuchsverhalten ist nicht die Herkunft der Gehölze zu verstehen, sondern Gehölze mit beispielsweise nicht immer geraden Stämmen, sodass die gesamte Platzsituation ein wenig aufgelockert wird. An die Gebäude angrenzend entstehen Grünflächen in unterschiedlichen Größen bestehend aus einer pflegeleichten Gräser-/Staudenpflanzung.

Im südwestlichen Bereich des Karlstorbahnhofs entsteht ein Nightliner-Parkplatz mit Mitarbeiter-Parkplätzen, Abfallplätzen und einem großen Ladebereich, welcher von einer ca. 2,50m hohen Mauer von der Straße im Bosseldorn und der geplanten Billie-Holiday-Straße aus schallschutz- und sicherheitstechnischen Gründen abgegrenzt wird. Die Erschließung erfolgt über die geplante Billie-Holiday-Straße über ein Schiebetor.

Die zwei Zufahrten von der John-Zenger-Straße dienen der Erreichbarkeit der Grundstücke Kreativwirtschaft, Karlstorbahnhof (über das Grundstück der Kreativwirtschaft mittels Dienstbarkeiten) und der Grundstücke Reitplatz Nord und Süd und sollen nach Herstellung öffentlich gewidmet werden.

### Kosten:

Die dem Entwurf zugrundeliegende Kostenberechnung beläuft sich auf 2.731.500 Euro brutto. Hierin enthalten sind auch Kosten für Rückbau und Entsiegelung sowie Anpassungen zum derzeitigen Straßenverlauf Im Bosseldorn.

Die eigentlichen Kosten der Herstellung und Gestaltung der Flächen summieren sich auf ca. 2.141.500 Euro brutto, was bei einer Flächengröße von 7.890qm Bruttobaukosten von ca. 271 Euro/qm entspricht. Dies ist auch teilweise aufwändigen Einbauten, wie der Lärmschutzmauer zum Bosseldorn geschuldet. Insgesamt kann dieser Kostenansatz noch als angemessen betrachtet werden.

Die Finanzierung der Kosten ist über das Treuhandvermögen Erneuerungsgebiet Konversion Südstadt beabsichtigt. Sofern die Flächen dauerhaft einer öffentlichen Nutzbarkeit zugänglich bleiben, wäre grundsätzlich eine Förderfähigkeit mit Städtebaufördermitteln bis zu einer Höhe von 250 Euro/qm möglich. Für welche Flächenanteile eine Förderung möglich ist, ist noch mit dem Fördermittelgeber zu klären.

### **Kostenzuordnung brutto:**

Position:	Bezeichnung:	Währung:	Einzelbetrag:	Währung:	Gesamtbetrag einzelne Positionen:
<b>1</b>	<b>Karlstorbahnhof</b>		<b>circa</b>	<b>€</b>	<b>1.240.800</b>
1.1	Rückbau/Entsiegelung	€	175.500		
1.2	Herstellung (3.420qm)	€	1.065.300		
<b>2</b>	<b>Kreativwirtschaftszentrum</b>		<b>circa</b>	<b>€</b>	<b>1.124.850</b>
2.1	Rückbau/Entsiegelung	€	292.300		
2.2	Herstellung (3.720qm)	€	832.550		
<b>3</b>	<b>Gehweg Bosseldorn</b>		<b>circa</b>	<b>€</b>	<b>39.200</b>
3.1	Rückbau/Entsiegelung	€	9.500		
3.2	Herstellung (320qm)	€	29.700		
<b>4</b>	<b>Öffentliche Zuwegung</b>		<b>circa</b>	<b>€</b>	<b>326.650</b>
3.1	Rückbau/Entsiegelung	€	83.000		
3.2	Herstellung (750qm)	€	243.650		
	<b>Insgesamt</b>			<b>€</b>	<b>2.731.500</b>

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

Der Beirat von Menschen mit Behinderung wird in den weiteren Planungsphasen beteiligt.

## 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:
AB 3	+	Standortvorteile als Wissenschaftsstadt ausbauen <b>Begründung:</b> Mit dem „Grünen Band des Wissens“ werden die Sequenz von Torhausplatz – Paradeplatz – Reitplatz sowie der Park an der Kommandantur und die Freiflächen östlich der Römerstraße miteinander verknüpft. Es entsteht ein so genanntes „Grünes Band des Wissens“, das öffentliche und private Einrichtungen der Wissensproduktion und –vermittlung miteinander in Beziehung setzt und so die Identität des Quartiers neu definiert. In diesem Zusammenhang ergänzen die Außenanlagen den Platzbereich Reitplatz im Übergang zu den Gebäuden.
KU 1	+	Ziel/e: Kommunikation und Begegnung fördern <b>Begründung:</b> Die Einrichtung eines für alle Bürger nutzbaren Aufenthaltsbereiches schafft einen neuen Begegnungsraum in der Südstadt, der die Kommunikation im Stadtteil fördert.

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

Keine.

gezeichnet  
Hans-Jürgen Heiß

### Anlagen zur Drucksache:

Nummer:	Bezeichnung
01	Entwurfsplan
02	Technischer Plan Außenanlagen