

Stadt Heidelberg

Drucksache:
0 3 4 6 / 2 0 2 3 / B V

Datum:
02.10.2023

Federführung:
Dezernat II, Stadtplanungsamt

Beteiligung:

Betreff:

Quartier Poststraße – Ergebnis des Ideenwettbewerbes

Beschlussvorlage

Beratungsfolge:

| Gremium: | Sitzungstermin: | Behandlung: | Zustimmung zur Beschlussempfehlung: | Handzeichen: |
|--|-----------------|-------------|--|--------------|
| Stadtentwicklungs- und Bauausschuss | 17.10.2023 | Ö | () ja () nein () ohne | |
| Gemeinderat | 15.11.2023 | Ö | () ja () nein () ohne | |

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Nach Bericht im Bezirksbeirat Bergheim empfiehlt der Stadtentwicklungs- und Bauausschuss dem Gemeinderat folgende Beschlüsse:

1. Der Gemeinderat stimmt der weiteren Bearbeitung des vorliegenden Siegerentwurfes (Anlage 01) zu einem Quartiersplan zu. Der Quartiersplan wird Grundlage des zu erstellenden Bebauungsplanes „Bergheim - Kurfürsten-Anlage Nord – östlicher Teil“.

2. Der Gemeinderat beauftragt die Stadtverwaltung, zwecks Klärung erforderlicher Maßnahmen, Grundstücksgeschäfte und Mittelbereitstellung zur Schaffung eines öffentlichen Freiraums oberhalb der weiterhin betriebenen öffentlichen Tiefgarage mit der Parkgaragen GmbH in Verhandlungen zu treten. Die Ergebnisse der Verhandlungen inklusive Kostenansätze werden in separater Vorlage dem Gemeinderat vorgelegt.

Finanzielle Auswirkungen:

| Bezeichnung: | Betrag in Euro: |
|---|-----------------|
| Ausgaben / Gesamtkosten: | |
| einmalige Kosten Ergebnishaushalt | |
| • Wettbewerbskosten | 160.000 |
| • Erarbeitung „Quartiersplan“ durch Siegerbüro | 40.000 |
| • Öffentlichkeitsbeteiligung | 4.000 |
| | |
| Einnahmen: | |
| • keine | |
| | |
| Finanzierung: | |
| • Teilhaushalt Stadtplanungsamt, eine Kostenbeteiligung der Eigentümer ist vorgesehen | 204.000 |
| | |
| Folgekosten: | |
| • noch nicht bezifferbar | |
| | |

Zusammenfassung der Begründung:

Für das Quartier Poststraße am östlichen Ende der Kurfürsten-Anlage (Bereich Sparkasse, Volksbank und Carré inklusive der öffentlichen Verkehrsflächen und der Parkgarage) wurde durch das Stadtplanungsamt ein städtebaulicher und freiraumplanerischer Ideenwettbewerb durchgeführt. Der Siegerentwurf soll zu einem „Quartiersplan“ fortgeschrieben werden und Grundlage für anschließende hochbauliche Realisierungswettbewerbe sowie für den Bebauungsplan bilden.

Begründung:

1. Ergebnis des Ideenwettbewerbes

Um das Areal zwischen Poststraße und östlicher Kurfürsten-Anlage städtebaulich zu ordnen und für die Liegenschaften von Sparkasse, Volksbank und Carré zeitnah Entwicklungsmöglichkeiten zu schaffen, wurde durch das Stadtplanungsamt ein städtebaulicher und freiraumplanerischer Ideenwettbewerb nach der Richtlinie für Planungswettbewerbe durchgeführt. Die Auslobung erfolgte in Abstimmung mit den Eigentümern, die Eckpunkte der Aufgabenstellung wurden im Stadtentwicklungs- und Bauausschuss am 28.02.2023 diskutiert (Drucksachennummer 0042/2023/BV). Insgesamt reichten sechzehn Planungsteams ihre Beiträge ein.

Am Mittwoch, 13. September 2023, sprach sich das Preisgericht einstimmig für den Beitrag der Project GmbH aus Esslingen am Neckar als 1. Preisträger aus: „Die Arbeit zeichnet sich durch eine klare und robuste städtebauliche Leitidee aus“ und „stellt ein solides, bodenständiges und grundsätzlich gut umsetzbares Konzept dar“. Das vollständige Protokoll der Preisgerichtssitzung ist als Anlage 02 dieser Vorlage beigefügt.

Der Entwurf (Anlage 01 der Beschlussvorlage) definiert vier klar gegliederte Stadtbausteine, die sowohl in Richtung Kurfürsten-Anlage und Rohrbacher Straße als auch in Richtung Poststraße in ihrer Ausformulierung reagieren. Durch Fugen in Nord-Südrichtung sowie einer neuen Öffnung in Ost-West-Richtung soll das Quartier mit der Umgebung vernetzt werden. Zur nachhaltigen Nutzung grauer Energie sieht das Konzept neben Erhalt der öffentlichen Parkgarage auch den Erhalt des Menglerbaus und einem Teil des Sockels vor. Optional könnte auch der Hauptbaukörper der Volksbank in ein neues Gebäudevolumen integriert werden. Der zukünftig als öffentlicher Freiraum vorgesehene Bereich des heutigen Parkplatzes erstreckt sich vom Platz am alten Hallenbad bis hin zu einem neuen, raumbildenden Gebäudekubus im Nordosten des Quartiers, wo entlang der Rohrbacher Straße durch Begradigen der Bauflucht ein neuer städtischer Platz entstehen kann.

Die Ergebnisse des Wettbewerbes wurden im Rahmen einer Ausstellung am 14. und 15. September 2023 veröffentlicht und auf der Homepage der Stadt Heidelberg digital zugänglich gemacht. Zudem wurde der Siegerentwurf im Innenstadtbüro Poststraße 24 ausgestellt mit der Möglichkeit, Anregungen und Hinweise schriftlich darzulegen. Der Bezirksbeirat Bergheim war als sachverständige Beratung in die Sitzung des Preisgerichts eingeladen, eine Teilnahme jedoch nicht möglich. Die Information zum Ergebnis des Wettbewerbes erfolgt in der Sitzung des Bezirksbeirates am 26.09.2023.

2. Weiteres Verfahren

Anknüpfend an den Quartiersspaziergang im Januar dieses Jahres soll möglichst zeitnah eine weitere Öffentlichkeitsbeteiligung zum Siegerentwurf erfolgen.

Zudem soll die Project GmbH mit der Fortschreibung ihres Wettbewerbsbeitrags zu einem „Quartiersplan Poststraße“ beauftragt werden. Hierbei fließen die Empfehlungen des Preisgerichtes, Hinweise und Anregungen aus der Öffentlichkeit, Belange der Eigentümer sowie fachliche Aspekte aus der Stadtverwaltung ein.

Zentraler Baustein der Quartiersentwicklung soll der neue, öffentliche Freiraum werden, welcher Impulsgeber für die umliegenden Nutzungen mit Strahlkraft über das Quartier hinaus sein kann. Unabhängig der Entwicklungsabsichten der Eigentümer im Bereich der Baufelder wären zeitnahe Planungsschritte und eine zügige Umsetzung des Freiraums wünschenswert. Die Fläche liegt heute im Eigentum der Parkgaragen GmbH und dient einer oberirdischen Stellplatzanlage. Im nächsten Schritt sind demnach Fragen hinsichtlich der Bereitstellung der Fläche unter Berücksichtigung wirtschaftlicher Verluste zu klären.

Mit den Eigentümern der jeweiligen Grundstücke (Sparkasse, Volksbank, Carré und Parkgarage) wurden erste Gespräche zum Abschluss von Planungsverträgen geführt. Inhalte der Verträge mit der Sparkasse, der Volksbank und dem Carré sind unter anderem die grundsätzliche Bereitschaft zur Beteiligung an den Inhalten des Baulandmanagementbeschlusses des Gemeinderates, beispielsweise der Schaffung von preisgebundenem Wohnraum im Kontext des bestehenden und künftigen Planungsrechts, die Beteiligung an den externen Kosten des Bebauungsplanverfahrens und der Erstellung eines städtebaulichen Entwurfs (Quartiersplan) sowie Durchführung eines hochbaulichen Realisierungswettbewerbes zum Zeitpunkt der jeweiligen Entwicklungsabsichten der Eigentümer. In Abhängigkeit des Wettbewerbsergebnisses wurde bislang von allen Eigentümern grundsätzlich die Bereitschaft der Mitwirkung an der Umsetzung signalisiert. Mit der Parkgarage wurde der Verzicht der oberirdischen Stellplätze gegen Kostenausgleich und die öffentliche Widmung des künftigen Freiraums besprochen.

Beteiligung des Beirates von Menschen mit Behinderungen

Der aus dem Ideenwettbewerb resultierende „Quartiersplan“ dient der Vorbereitung der Bebauungsplanung ohne Konkretisierung einer Ausführung. Der Beirat von Menschen mit Behinderungen wird im Laufe des Verfahrens 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: |
|--------------------------|------------------|--|
| SL 5 | + | Bauland sparsam verwenden, Innen- vor Außenentwicklung |
| SL 6 | + | Flächenverbrauch senken, Flächen effektiv nutzen |
| SL 13 | + | Dichtere Bauformen Begründung: Die bauliche Entwicklung erfolgt auf bereits erschlossenen und weitestgehend versiegelten Flächen. |
| W01 | + | Ziel/e: Wohnraum für alle Begründung: Schaffung von innerstädtischem Wohnraum mit unterschiedlichen Wohnformen |

2. Kritische Abwägung / Erläuterungen zu Zielkonflikten:

Keine

gezeichnet
Jürgen Odszuck

Anlagen zur Drucksache:

| Nummer: | Bezeichnung |
|---------|---|
| 01 | Wettbewerbsbeitrag Siegerentwurf - Project GmbH (Nur digital verfügbar) |
| 02 | Protokoll Preisgerichtssitzung |