

Stadt Heidelberg
Dezernat II, Stadtplanungsamt
Gesellschaft für Grund- und Hausbesitz mbH

Sanierungsgebiet IV - Altstadt
Zustimmung zum Sanierungskonzept

Beschlussvorlage

Beschlusslauf!

Die Beratungsergebnisse der einzelnen
Gremien beginnen ab der Seite 2.2 ff.

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Behandlung	Zustimmung zur Beschlussempfehlung	Handzeichen
Bezirksbeirat Altstadt	24.11.2004	N	<input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein <input type="radio"/> ohne	
Bauausschuss	07.12.2004	N	<input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein <input type="radio"/> ohne	
Stadtentwicklungs- und Verkehrsausschuss	14.12.2004	N	<input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein <input type="radio"/> ohne	
Gemeinderat	16.12.2004	Ö	<input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein <input type="radio"/> ohne	
Bauausschuss	01.03.2005	N	<input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein <input type="radio"/> ohne	
Stadtentwicklungs- und Verkehrsausschuss	15.03.2005	N	<input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein <input type="radio"/> ohne	
Gemeinderat	17.03.2005	Ö	<input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein <input type="radio"/> ohne	

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Bezirksbeirat Altstadt, der Bauausschuss und der Stadtentwicklungs- und Verkehrsausschuss empfehlen folgenden Beschluss des Gemeinderats:

Der Gemeinderat stimmt dem Sanierungskonzept (Anlage 1 und 2) für das Sanierungsgebiet Altstadt IV grundsätzlich zu.

Anlagen zur Drucksache:	
Lfd. Nr.	Bezeichnung
A 1	Text – Sanierungsgebiet Altstadt IV - Sanierungskonzept
A 2	Pläne – Sanierungsgebiet Altstadt IV - Sanierungskonzept
A 3	Plan (verteilt zur Ortsbegehung Bauausschuss 01.03.2005)

Sitzung des Bezirksbeirates Altstadt vom 24.11.2004

Ergebnis: Zustimmung zur Beschlussempfehlung
Ja 5 Nein 2 Enthaltung 4

Sitzung des Bauausschusses vom 07.12.2004

Ergebnis der nicht öffentlichen Sitzung des Bauausschusses vom 07.12.2004

11 **Sanierungsgebiet IV – Altstadt**
Zustimmung zum Sanierungskonzept
Beschlussvorlage 0191/2004/BV

Herr Erster Bürgermeister Prof. Dr. von der Malsburg stellt die Frage der Befangenheit.
Es wird keine Befangenheit angezeigt.

Es melden sich zu Wort:
Stadtrat Dr. Weiler-Lorentz.

Stadtrat Dr. Weiler-Lorentz bittet mit dem Bauausschuss eine Ortsbesichtigung durchzuführen.

Herr Erster Bürgermeister Prof. Dr. von der Malsburg sagt dies für Januar/Februar 2005 zu.

Die Ortsbesichtigung ist für die weitere Beratungsfolge nicht relevant.

gez.

.....
Prof. Dr. von der Malsburg

Ergebnis: Zustimmung zur Beschlussempfehlung mit Änderung/en
Ja 8 Enthaltung 3

Sitzung des Stadtentwicklungs- und Verkehrsausschusses vom 14.12.2004

Ergebnis der nicht öffentlichen Sitzung des Stadtentwicklungs- und Verkehrsausschusses vom 14.12.2004

1.1 Sanierungsgebiet IV Altstadt Zustimmung zum Sanierungskonzept Beschlussvorlage 0191/2004/BV

Es melden sich zu Wort: Stadträtin Dr. Greven-Aschoff, Stadträtin Werner Jensen, Stadtrat Dr. Weiler-Lorentz, Stadträtin Spinnler, Stadtrat Cofie-Nunoo, Stadträtin Nissen

Im Rahmen der Diskussion wird deutlich, dass noch weiterer Informations- und Beratungsbedarf besteht. Oberbürgermeisterin Weber macht daher den Vorschlag, zunächst die bereits in der Sitzung des Bauausschusses angesprochene Ortsbesichtigung durchzuführen, danach wieder im Stadtentwicklungs- und Verkehrsausschuss zu beraten und das Thema schließlich auf die Tagesordnung des Gemeinderates am 24.02.2005 zu nehmen.

Die Mitglieder des Ausschusses sind mit dieser Vorgehensweise einverstanden.

gez.
Beate Weber

Ergebnis: vertagt mit Arbeitsauftrag an die Verwaltung

Sitzung des Gemeinderates vom 16.12.2004

Ergebnis: vor Eintritt in die Tagesordnung abgesetzt

Ortsbegehung des Bauausschusses vom 01.03.2005

Ergebnis der nicht öffentlichen Ortsbesichtigung des Bauausschusses vom 01.03.2005

1.1 **Sanierungsgebiet IV – Altstadt** **Zustimmung zum Sanierungskonzept** Beschlussvorlage 0191/2004/BV

Herr Erster Bürgermeister Prof. Dr. von der Malsburg begrüßt die anwesenden Stadträtinnen und Stadträte und die Herren Haag und Schröder vom Büro Wick + Partner, Herrn Frank vom Büro Frank und Kramer sowie die Herren Nick und Wasserrab von der Gesellschaft für Grund- und Hausbesitz mbH Heidelberg.

Den Anwesenden wurde ein Plan mit den einzelnen Anlaufpunkten des Sanierungskonzeptes – Sanierungsgebiet Altstadt IV – ausgehändigt.

Folgende Stationen wurden besichtigt und besprochen:

- Kaufhof, Südseite Plöck
 - Kaufhof-Fassade (Neugestaltung)
 - neue Zufahrt Parkhaus
 - unterirdische Zufahrt von der Friedrich-Ebert-Anlage
- Plöck 2 a/Nadlerstraße
 - Brandwand
 - bauliche Ergänzung
 - Hofsituation
- Friedrich-Ebert-Anlage 15
 - „Einfahrt zur Tiefgarage“ für Kaufhof
 - Gestaltung: verbreiteter Gehweg mit Bäumen
- Friedrich-Ebert-Platz
 - Parkierung/Tiefgarage (vom GR schon beschlossen)
- Bunsenparkplatz
 - 3-4 geschossiger Baukörper, möglicher Übergang zum Berg mit Treppe oder Aufzug
 - Oberfläche Grünanlage
- Märzgarten
 - Neugestaltung
- Providenzgemeinde (Neuordnung)
- Theaterrückseite
 - Sanierung der Werkstätten
- Anna-Blum-Platz
 - Spielplatz
- Theaterplatz
 - Neugestaltung der Parkplätze

Ausgehändigter Plan dem Ergebnisblatt beigefügt. (Anlage 3)

gez.

Prof. Dr. von der Malsburg

Ergebnis: Ortsbegehung hat stattgefunden

Sitzung des Stadtentwicklungs- und Verkehrsausschusses vom 15.03.2005

Ergebnis: einstimmige Zustimmung zur Beschlussempfehlung

Sitzung des Gemeinderates vom 17.03.2005

Ergebnis: mehrheitlich beschlossen
Enthaltung 1

Begründung:

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 16.03.2000 die Durchführung der vorbereitenden Untersuchungen (DS 5010/2000) für das Sanierungsgebiet Altstadt IV beschlossen, die förmliche Festlegung (DS 5118/2201) dieses Gebiets als Sanierungsgebiet erfolgte in der Sitzung am 06.12.2001. Die Beauftragung der Arbeitsgemeinschaft Wick & Partner, Stuttgart und Frank & Kramer, Heidelberg, mit den weiteren vorbereitenden Untersuchungen (DS 77/2001 und 2551/2202) wurde am 19.11.02 beschlossen. Die voraussichtliche Dauer bis zur Fertigstellung des jetzt vorliegenden Sanierungskonzepts war damals auf 18 Monaten geschätzt worden. Dieses Konzept wird nun zur Beratung und Beschlussfassung vorgelegt.

Was mit Sanierungsgebiet I begonnen hat, findet nun mit Sanierungsgebiet IV seinen vorläufigen Abschluss. Große Teile der Heidelberger Altstadt waren bzw. sind Gegenstand von Sanierungsverfahren, die alle zum Ziel hatten die Gebäudesubstanz, wo möglich, zu erhalten bzw. zu verbessern und die öffentlichen Räume attraktiver zu machen. Sie dienen damit dazu, die Altstadt in ihrer Funktion für Heidelberg weiter zu stärken und in ihrer Bedeutung für das Umland noch weiter zu steigern. Junge Familien sollen einen attraktiven Wohnort vorfinden, der mit guten Infrastruktur- und Bildungseinrichtungen, neben den beruflichen Möglichkeiten, all das bietet, was eine moderne Stadt ausmacht.

Das Sanierungsgebiet IV wird im Westen begrenzt von der Sofienstraße, im Norden von der Hauptstraße, im Osten von der Sandgasse und im Süden von der Fr.-Ebert-Anlage. Das Gebiet ist durch eine sehr hohe Bebauungsdichte und Nutzungsmischung charakterisiert. Es bestehen Nutzungskonflikte zwischen Wohnnutzung und gewerblicher Entwicklung. Die Zahl und Größe von Grün- und Freiflächen im näheren Wohnumfeld ist eher gering. Die weitgehend historischen Gebäude entsprechen hinsichtlich ihrer Ausstattung nicht mehr den allgemeinen Anforderungen an heutige, moderne Wohnungen. Insbesondere bei den Sanitärausstattungen, Heizsystemen und dem Wärmedämmstand besteht erheblicher Modernisierungsbedarf. Die Belastung des Gebiets durch Erschließungs- und Lieferverkehr ist hoch. Allgemein besteht ein Mangel an privaten wie auch öffentlichen Stellplätzen.

Schrittweise soll eine Annäherung an die Ziele, die Erhaltung der Nutzungsmischung und des Stadtbildes durch Abbau von Nutzungskonflikten und Verminderung der baustrukturellen Mängel, erfolgen. Die Verbesserung des Wohnumfeldes, der Verkehrssituation und der Aufenthaltsqualität von Straßen und Plätzen ist dabei ein wichtiger Bestandteil. Positive Auswirkungen auf die benachbarten Stadtteile Bergheim und Weststadt sind außerdem zu erwarten.

In das vorliegende Sanierungskonzept sind die Untersuchungsergebnisse aus den objektbezogenen Bestandsaufnahmen, die Ziele aus den vorbereitenden Untersuchungen sowie die Planungen der Stadt eingeflossen und als Sanierungsplanung mit konkreten Aussagen dargestellt.

Nach dem Beschluss durch den Gemeinderat wird das Sanierungskonzept als informelle Planung den städtebaulichen Rahmen für die Durchführung einzelner Sanierungsmaßnahmen darstellen. Es übernimmt dann die Funktion eines Leitfadens, an dem sich die konkreten Einzelmaßnahmen zu orientieren haben. Außerdem hat es die rechtliche Wirkung, dass die in § 144 BauGB näher konkretisierten Vorhaben (Bauvorhaben) und Rechtsvorgänge (z.B. Verkauf) genehmigungspflichtig werden. Genehmigungen (§ 145 BauGB, Abs. 2) dürfen allerdings nur dann versagt werden, wenn sie „...die erkennbar bezweckte Nutzung die Durchführung der Sanierung unmöglich machen oder wesentlich erschweren oder den Zielen und Zwecken der Sanierung zuwiderlaufen würde“.

gez.
Prof. Dr. von der Malsburg