

Stadt Heidelberg  
Dezernat II, Stadtplanungsamt

**"Urbanes Wohnen im Bereich Alte  
Eppelheimer Straße / Kirchstraße" in  
Bergheim**  
hier: Information über die Durchführung  
und das Ergebnis der zweistufigen  
Architektenmehrfachbeauftragung

## Informationsvorlage

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Behandlung	Kenntnis genommen	Handzeichen
Bauausschuss	18.10.2005	Ö	<input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein	

**Inhalt der Information:**

*Der Bauausschuss nimmt die Information zur Kenntnis.*

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

### 1. Unmittelbar betroffene Ziele des Stadtentwicklungsplanes

**Nummer/n:**    **Ziel/e:**  
**(Codierung)**

SL 5            Bauland sparsam verwenden, Innen- vor Außenentwicklung

SL 6            Flächenverbrauch senken, Flächen effektiv nutzen

UM 9           Dem Trend zur Zersiedlung entgegensteuern

**Begründung:**

Das geplante Wohnungsbauvorhaben erfolgt auf einem bisher bereits bebauten und voll erschlossenen innerstädtischen Standort. Die vorangegangene gewerbliche Nutzung wurde aufgegeben und das derzeit brachliegende Grundstück wird im Sinne eines Flächenrecyclings einer neuen Nutzung zugeführt und entspricht damit dem Grundsatz "Innen- vor Außenentwicklung".

### 2. Mittelbar betroffene Ziele des Stadtentwicklungsplanes im Sinne eines fachübergreifenden Ansatzes

**Nummer/n:**    **Ziel/e:**  
**(Codierung)**

Q 1            Solide Haushaltswirtschaft

**Begründung:**

Die Durchführung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sowie die Realisierung des Bauvorhabens verursacht für die Stadt Heidelberg keine Kosten.

**Ziel/e:**

MO 6           Mehr Mobilität ohne mehr motorisierten Verkehr

MO 7           Stadt der kurzen Wege und Verkehrsvermeidung fördern

**Begründung:**

Die öffentlichen Verkehrsmittel sind sehr gut erreichbar. Waren, Dienstleistungen und Infrastruktureinrichtungen des täglichen Bedarfs sind zu Fuß erreichbar.

## **Begründung:**

Die Heidelberger Druckmaschinen Aktiengesellschaft hat im Stadtteil Bergheim das Grundstück mit der Flurstücksnummer 4264/3 mit einer Gesamtfläche von 12.889 Quadratmeter an die HOCHTIEF Projektentwicklung Gesellschaft mit beschränkter Haftung veräußert. Der Grundstücks-Kaufvertrag wurde am 03.06.2005 notariell beurkundet.

Auf einem Teil des vorgenannten Grundstücks mit einer Größe von ca. 8.733 Quadratmeter möchte die HOCHTIEF Projektentwicklung Gesellschaft mit beschränkter Haftung eine Wohnbebauung realisieren. Die Fläche befindet sich nördlich der Print-Media-Academy zwischen Mittermaierstraße und Verlängerung Kirchstraße. Seit dem Abbruch der Betriebsgebäude und der Wohngebäude an der Kirchstraße liegt die Fläche brach und soll nun einer adäquaten Folgenutzung zugeführt werden.

Das betreffende Grundstück ist als eine der wenigen innerstädtischen Brachflächen durch die Lage zwischen Bahnhof, Heidelberger Druckmaschinen Aktiengesellschaft und den nördlich angrenzenden Wohnbereichen von besonderer Bedeutung für die weitere Entwicklung Bergheims.

Entsprechend dieser Bedeutung soll für die künftige Bebauung eine entsprechende städtebauliche und architektonische Qualität gewährleistet werden. Von der HOCHTIEF Projektentwicklung Gesellschaft mit beschränkter Haftung wurde daher in Abstimmung mit dem Stadtplanungsamt Heidelberg eine zweistufige Architektenmehrfachbeauftragung ausgelobt. In der 1. Stufe der Mehrfachbeauftragung sollten 8 Teilnehmer Planungsvorschläge unterbreiten. Bei den teilnehmenden Planungsbüros handelt es sich um die folgenden Büros:

- Aag Löbner, Schäfer, Weber, Heidelberg
- ap 88 Architektenpartnerschaft, Heidelberg,
- archis Architekten und Ingenieure Gesellschaft mit beschränkter Haftung, Karlsruhe,
- Atelier 5, Bern,
- JSK, Frankfurt,
- Kessler, De Jonge, Heidelberg,
- Architekturbüro Frank Ludwig, Stuttgart,
- Projekt Gesellschaft mit beschränkter Haftung, Esslingen.

Alle Büros erhielten mit Schreiben vom 23. Februar 2005 die Aufgabenstellung zur Architektenmehrfachbeauftragung (1. Bearbeitungsstufe). Die Arbeiten wurden jeweils durch den bearbeitenden Architekten am 24. März 2005 im Rahmen einer Sitzung des Gutachtergremiums vorgestellt und im Anschluss an die Präsentation unter Ausschluss der Architekten im Gremium diskutiert und bewertet. Die Teilnehmer des Gutachtergremiums waren:

- Frau Friedrich, Leiterin Stadtplanungsamt Heidelberg,
- Herr Schumm, selbstständiger Wohnungsbauunternehmer,
- Herr Professor Doktor Bosch, Inhaber des Lehrstuhls Holzbau an der Fachhochschule Biberach,
- Herr Weiß, Vertreter der Heidelberger Druckmaschinen Aktiengesellschaft,
- Herr Doktor Wieland, Leiter der Niederlassung Baden-Württemberg der HOCHTIEF Projektentwicklung Gesellschaft mit beschränkter Haftung,
- Herr Doktor Bellm, Leiter Projektmanagement der Niederlassung Baden-Württemberg der HOCHTIEF Projektentwicklung Gesellschaft mit beschränkter Haftung.

Die acht Entwürfe wurden nach den Kriterien

- Quartiersidentität,
- städtebauliche Struktur und Einbindung in die Umgebung,
- Identität des Entwurfs mit der umgebenden Bebauung und der geplanten Bebauung,
- Qualität des Außenraumes,
- baukünstlerische Aussage,
- Wohnqualität und Funktionalität,
- Vermarktbarkeit und Wirtschaftlichkeit und
- Gesamteindruck

diskutiert und bewertet. Die Bandbreite der baulichen Dichte und der Anzahl der Wohneinheiten liegt zwischen circa 16.400 Quadratmeter und 19.400 Quadratmeter oberirdischer Bruttogeschosfläche und circa 160 bis 250 Wohneinheiten. Je nach Anzahl der Wohnungen schlagen die Entwürfe zwischen circa 210 bis 286 Tiefgaragenstellplätze.

Aus den Ergebnissen dieser 1. Stufe wurden durch das Gutachtergremium drei Entwürfe zur weiteren vertiefenden Bearbeitung ausgewählt. Bei den Entwürfen handelt es sich um die im Folgenden aufgezählten Projekte:

- "Bergheimer Höfe" von ap 88 Architektenpartnerschaft, Heidelberg
- "Hof'set" von Atelier 5, Bern,
- "Hinterm Paradies" von Kessler de Jonge, Heidelberg.

Den Architekten wurde als Grundlage zur weiteren Bearbeitung am 05. April 2005 der Bericht des Gutachtergremiums mit den Entwurfsbewertungen der Gutachter zur Verfügung gestellt.

Die Entwürfe der 2. Bearbeitungsstufe wurden durch die Architekten im Rahmen der Sitzung des Gutachtergremiums am 10. Mai 2005 vorgestellt. Bewertet wurden die Arbeiten anhand der aus dem Pflichtenheft bekannten Beurteilungskriterien und der aus dem Bericht der Stufe 1 gewonnenen Erkenntnisse. Nach intensiven Diskussionen und Bewertungen der Arbeiten durch das Gutachtergremium ging der Entwurf "Bergheimer Höfe II" der ap 88 Architektenpartnerschaft, Heidelberg als Sieger der Mehrfachbeauftragung hervor.

Das Konzept sieht eine für Bergheim typische Blockrandbebauung mit vier innenliegenden Baukörpern vor. Durch die Erschließung des Blockrandes mit Bezug auf das geplante Bürogebäude an der Mittermaierstraße und die innenliegenden Wohngebäude entsteht eine eigene Quartiersidentität mit einer besonderen Qualität für die künftigen Wohn- und Freibereiche. Aufgrund der Hof- und Blockrandbebauung entstehen hervorragende Wohnqualitäten mit unterschiedliche Wohnungsgrößen und differenzierten, öffentlichen und privaten Freibereichen. Die Wohnungen sind gut orientiert und ausreichend belichtet; die Wohnqualität wird durch die vorhandenen Höfe, Terrassen, Balkone und Loggien aufgewertet.

Die für die Innenstadt vergleichsweise geringe bauliche Dichte, gute Belichtung und Orientierung der Wohnungen sowie die privaten Freibereiche wirken sich positiv auf die Vermarktbarkeit aus.

Der Entwurf "Bergheimer Höfe II" hat eine oberirdische Bruttogeschossfläche von circa 16.000 Quadratmeter und eine Grundflächenzahl unterhalb 0,4. Nach dem derzeitigen Entwurfsstand sind circa 170 Wohneinheiten und circa 200 Tiefgaragenstellplätze geplant.

Die Entwürfe sowie deren Bewertung und Kennzahlen sind der beiliegenden Anlage zu entnehmen.

**gez.**

**Prof. Dr. von der Malsburg**

<b>Anlagen zur Drucksache:</b>	
<b>Lfd. Nr.</b>	<b>Bezeichnung</b>
A 1	Bericht des Gutachtergremiums zur Architektenmehrfachbeauftragung <b>(Vertraulich nur zur Beratung im Gremium!)</b>