

**VERTRAULICH**  
bis zur Feststellung des  
schriftlichen Ergebnisses der  
letzten nicht öffentlichen  
Ausschusssitzung durch  
die/den Vorsitzende/n!

Stadt Heidelberg  
Dezernat II, Stadtplanungsamt

**Bahnstadt Heidelberg - Wettbewerb  
"Wohnen an der Promenade"  
hier: Erarbeitung eines Quartiersplanes für  
den 1. Bauabschnitt**

## Beschlussvorlage

**Beschlusslauf**  
Die Beratungsergebnisse der einzelnen Gremien  
beginnen ab der Seite 2.2 ff.  
Letzte Aktualisierung: 22. Dezember 2008

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Behandlung	Zustimmung zur Beschlussempfehlung	Handzeichen
Bezirksbeirat Weststadt/Südstadt	26.11.2008	N	<input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein <input type="radio"/> ohne	
Bauausschuss	02.12.2008	N	<input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein <input type="radio"/> ohne	
Gemeinderat	18.12.2008	Ö	<input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein <input type="radio"/> ohne	

**Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

*Der Bezirksbeirat West- / Südstadt und der Bauausschuss empfehlen folgenden Beschluss des Gemeinderates:*

*Der Gemeinderat nimmt die Ergebnisse des Wettbewerbs zur Kenntnis und stimmt zu, den ersten Preisträger, den Architekten Herrn Grüttner, mit der Erarbeitung des Quartiersplans für das Wettbewerbsgebiet als Grundlage für den Bebauungsplan zu beauftragen.*

<b>Anlagen zur Drucksache:</b>	
<b>Lfd. Nr.</b>	<b>Bezeichnung</b>
A 1	Auslobungstext
A 2	Protokoll der Preisgerichtssitzung
A 3	Wettbewerbsunterlage 1. Preis
A 4	Wettbewerbsunterlage 2. Preis
A 5	Wettbewerbsunterlage 3. Preis
A 6	Wettbewerbsunterlage 4. Preis
A 7	Wettbewerbsunterlage 5. Preis

## **Sitzung des Bezirksbeirates Weststadt/Südstadt vom 26.11.2008**

**Ergebnis:** Zustimmung zur Beschlussempfehlung  
Ja 09 Nein 00 Enthaltung 06

## **Sitzung des Bauausschusses vom 02.12.2008**

**Ergebnis:** einstimmige Zustimmung zur Beschlussempfehlung

## **Sitzung des Gemeinderates vom 18.12.2008**

**Ergebnis:** einstimmig beschlossen

## I. 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:
QU 2		<p>Investitionen fördern, die einen gleichermaßen sozialen, ökonomischen und ökologischen Nutzen aufweisen</p> <p><b>Begründung:</b> Die Lage der Bahnstadt sichert einen überschaubaren langfristigen ökonomischen Aufwand auf Grund der Nähe zur Stadt. Sowohl die Leitungen, als auch die Straßenausbauten müssen nur in der erforderlichen Länge ausgebaut werden.</p> <p><b>Ziel/e:</b></p>
SL 5 SL 13 UM 9		<p>Bauland sparsam verwenden, Innen- vor Außenentwicklung Dichtere Bauformen Dem Trend zur Zersiedlung entgegensteuern</p> <p><b>Begründung:</b> Mit der Entwicklung der Bahnstadt wird ein bereits einer Nutzung zugeführter Bereich der Gemarkung neu entwickelt. Es handelt sich durch die Nähe zur Stadt um eine Innenentwicklung, wird doch die Bahnstadt zu einem Bindeglied zwischen Pfaffengrund und Weststadt. Die dichte Wohnform, schon in der Auslobung definiert, ermöglicht eine optimale Ausnutzung der Flächen und der Ressource Boden.</p> <p><b>Ziel/e:</b></p>
SL 8 SL 11		<p>Groß- und kleinräumige Freiflächen erhalten und entwickeln Straßen und Plätze als Lebensraum zurückgewinnen, Aufenthaltsqualität verbessern</p> <p><b>Begründung:</b> In der Bahnstadt sind die Straßen so dimensioniert, dass eine Nutzung in vielfältiger Art möglich wird. Großzügige Randbereiche finden ihren Höhepunkt an den 3 Plätze und fortführend auf der Promenade. Das Angebot an Freiflächen wird ergänzt durch die Nähe zum Pfaffengrunder Feld.</p> <p><b>Ziel/e:</b></p>
AB 9		<p>Bessere räumliche Zuordnung von Wohnen und Arbeiten</p> <p><b>Begründung:</b> In der Bahnstadt werden ganz unterschiedliche Nutzungen in räumliche Nähe gebracht. Neben dem Gewerbe an der Eppelheimer Straße wird der Campus eine weitere Nutzung darstellen. Misch- und Wohngebiete ergänzen die Vielfalt.</p> <p><b>Ziel/e:</b></p>
WO 1		<p>Wohnraum für alle, 8-10.000 Wohnungen mehr</p> <p><b>Begründung:</b> Mit dem ersten Bauabschnitt werden ca. 220 Wohnungen gebaut. Das schrittweise Vorgehen sichert die Vermarktbarkeit und eine mögliche Reaktion auf sich ändernde Marktbedingungen.</p> <p><b>Ziel/e:</b></p>
WO 7 SOZ 5		<p>Schaffung einer angemessenen sozialen Infrastruktur Bedarfsgerechter Ausbau und flexible Gestaltung des Betreuungs- und Freizeitangebotes, der Spiel- und Bewegungsräume für Kinder und Jugendliche</p> <p><b>Begründung:</b> Im ersten Bauabschnitt wird ein Kindergarten errichtet. Neben den zahlreichen Spielplätzen in der Promenade wird es einen Spielplatz für größere Kinder geben. Weiterhin ist die Halle 02 für das Freizeitangebot vorhanden, welches auch bei einer Verlagerung für die Bahnstadt erhalten bleibt.</p>

WO 9	<b>Ziel/e:</b> Ökologisches Bauen fördern
UM 3	Verbrauch von Rohstoffen vermindern
UM 4	Klima- und Immissionsschutz vorantreiben
	<b>Begründung:</b> Vorgesehen ist für alle Gebäude der Passivhausstandard und die Erzeugung des gesamten Energiebedarfs für die Bahnstadt über alternative Energien.
MO 1	<b>Ziel/e:</b> Umwelt-, stadt- und sozialverträglichen Verkehr fördern
MO 2	Minderung der Belastungen durch den motorisierten Verkehr
MO 7	„Stadt der kurzen Wege“ und Verkehrsvermeidung fördern
	<b>Begründung:</b> Die Lage der Bahnstadt sichert kurze Wege. Es ist eine Erschließung über den ÖPNV vorgesehen, die meisten städtischen Ziele sind mit dem Fahrrad erreichbar.

## 2. Kritische Abwägung / Erläuterungen zu Zielkonflikten:

keine



## II. Begründung:

Der Wettbewerb „Wohnen an der Promenade wurde von der EGH (Entwicklungsgesellschaft Heidelberg) und der Stadt Heidelberg ausgelobt.  
Die Aufgabenstellung des Wettbewerbs wurden zwischen Stadt und der EGH abgestimmt. Die Architektenkammer Baden- Württemberg hat in dem ganzen Verfahren beratend mitgewirkt.

Der Wettbewerb orientiert sich an den Grundzügen und Richtlinien für Wettbewerbe (GRW in der Fassung vom 22.12.2003)

In der Auslobung werden die nachfolgenden Aussagen zur weiteren Bearbeitung getroffen:  
Realisierungsteil

„Die Auslober werden unter Würdigung der Empfehlungen des Preisgerichts einen Preisträger auf der Grundlage des § 42 der HOAI mit der Erarbeitung des Quartiersplanes für das Wettbewerbsgebiet als Grundlage für den Bebauungsplan beauftragen.“ (1. Wettbewerbsverpflichtung)

Ideenteil

Weiterhin wurde in der Auslobung festgehalten, dass die Auslober dahingehend Einfluss nehmen werden, dass einer oder mehrere Preisträger/ -innen mit der weiteren Bearbeitung der Hochbauplanung beauftragt werden sollen.

Diese Aussage wurde deshalb so formuliert, weil die EGH nicht Investor sein wird, sondern die Grundstücke an Bauträger verkauft. Für diese Unternehmen ist die EGH nicht aussageberechtigt. Die Auslober haben diesen Wettbewerbsteil deshalb als Ideenteil angelegt.

Mit großer Mehrheit hat sich das Preisgericht entsprechend der ersten Verpflichtung: Erarbeitung des Quartiersplanes; für die Bearbeitung durch den Wettbewerbssieger Grüttner Architekten BDA, Dipl.- Ing. Bernd Grüttner, Kesselstraße 28, 59494 Soest ausgesprochen.

Der Architekt soll in der weiteren Bearbeitung prüfen, inwieweit die anderen Preisträger/ -innen an der Entwicklung des Konzeptes mitarbeiten können.

Diesen Betrachtungen und Überlegungen wird die Überarbeitung des Lageplans des Wettbewerbs-siegers zu Grunde gelegt.

Voraussetzung sind dabei vertiefende Aussagen zur Erschließung (Lage der Einfahrt) der Tiefgarage, zur Sicherung der geforderten Stellplätze, zur Verkehrsführung im Gebiet.

Geprüft werden die Standorte der Gebäude an den halböffentlichen Plätzen in den Quartieren. Wie ermöglicht man dort eine ausreichende Belichtung, wie regelt man den Umgang mit den Abstand-flächen, etc..

Mit dem überarbeiteten Lageplan kann die Stadt Heidelberg beginnen, das Bebauungsplanverfahren durchzuführen. Der Entwurf dient als Grundlage für die frühzeitige Bürgerbeteiligung und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange.

Im Gesamtzusammenhang sind verschiedene weitere Fragen zu beantworten. Beispielhaft werden genannt:

- Wie werden die Fassaden im Detail ausgebildet?
- Welche Materialien werden verwendet?
- Welche Haustypen sind auch finanziell realistisch?
- Wie erreichen wir den Passivhausstandard und wie wird der Ausgleich umgesetzt?

Begleitet wird dieser Gesamtprozess von einem Gestaltungsbeirat, der noch gebildet werden soll.

Es ist beabsichtigt, den Bauausschuss über den weiteren Fortgang der Arbeiten regelmäßig zu informieren.

gez.

Bernd Stadel