

## Stadt Heidelberg

Federführung:  
Dezernat II, Stadtplanungsamt

Beteiligung:

Betreff:

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan  
Handschuhsheim "Campus Hotel,  
Berliner Straße"  
hier: Zustimmung zum Antrag des  
Vorhabenträgers und Einleitung eines  
Bebauungsplanverfahrens**

# Beschlussvorlage

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Zustimmung zur Beschlussempfehlung:	Handzeichen:
Bezirksbeirat Neuenheim, Handschuhsheim	04.10.2011	Ö	( ) ja ( ) nein ( ) ohne	
Bauausschuss	18.10.2011	Ö	( ) ja ( ) nein ( ) ohne	
Gemeinderat	10.11.2011	Ö	( ) ja ( ) nein ( ) ohne	

**Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

*Die Bezirksbeiräte Handschuhsheim / Neuenheim und der Bauausschuss empfehlen dem Gemeinderat folgenden Beschluss:*

*Der Gemeinderat stimmt dem Antrag des Vorhabensträgers (Anlage 1) zu und beschließt die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens gemäß § 12 Absatz 2 Baugesetzbuch für den im Lageplan (Anlage 2) gekennzeichneten Bereich.*

**Anlagen zur Drucksache:**

Nummer:	Bezeichnung
A 1	Antrag auf Einleitung – <b>Vertraulich-Nur zur Beratung in den Gremien-</b>
A 2	Geltungsbereich
A 3	Bebauungskonzept
A 4	Entwicklungskonzept Berliner Straße 2008

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

Nummer/n: (Codierung)	+ / - berührt:	Ziel/e:
QU 7	+	Partnerschaft mit der Universität ausbauen <b>Begründung:</b> Formulierung von gemeinsamen baulichen Zielen, Entwicklungsmöglichkeiten für die Universität werden aufgezeigt. <b>Ziel/e:</b>
AB 3	+	Standortvorteile als Wissenschaftsstadt ausbauen
AB 6	+	Innovative Unternehmen ansiedeln <b>Begründung:</b> Mit dem Entwicklungskonzept sollen die Voraussetzungen für eine Bebauung für universitäre Zwecke geschaffen werden. Das Erscheinungsbild der Berliner Straße „Visitenkarte“ der Universität soll verbessert werden. <b>Ziel/e:</b>
KU 1	+	Kommunikation und Begegnung fördern <b>Begründung:</b> Der Schwerpunkt des Konzepts liegt in der Schaffung von urbanen Räumen <b>Ziel/e:</b>
Q 1	+	Solide Haushaltswirtschaft <b>Begründung:</b> Die Durchführung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sowie die Realisierung des Bauvorhabens verursachen für die Stadt Heidelberg keine Kosten. Mit dem Verkauf des Grundstücks hat die Stadt Heidelberg Einnahmen erzielt.

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

keine

## B. Begründung:

### 1. Ausgangslage

Die Universität plant, den Bau und Betrieb eines Campus-Hotels an einen privaten Investor zu vergeben, der das Vorhaben nach den Vorgaben von Universität und Stadt Heidelberg realisiert.

Hintergrund ist, dass am Universitätsklinikum Heidelberg mittelfristig die Zahl der behandelten Patienten ansteigen wird. Das bedeutet eine Erhöhung des Anteils an tagesklinischen Patienten

sowie ambulante oder teilstationäre Behandlung mit Unterbringung von Patienten in einem Hotel des Klinikums. Über die Hälfte der vom Klinikum stationär betreuten Patienten kommen aus Einzugsgebieten, deren Entfernung die Heimkehr des jeweiligen Patienten in seine eigene Wohnung nach der Behandlung nicht mehr zulässt. Je nach Fachgebiet könnten andererseits bis zu 50% der Patienten teilstationär oder ambulant behandelt werden. Damit diese Ziele realisiert werden können, ist die Bereitstellung adäquater Unterkunftsmöglichkeiten (Hotel) erforderlich.

Der Fokus des Hotels sollte eindeutig auf dem Bezug zu Klinikum und Universität liegen. Mit der Ansiedlung des Projektes in der Berliner Straße kann die Eingangssituation des Universitätsbaugebietes im Bereich der Straße im Neuenheimer Feld hervorgehoben werden. Das vorgesehene Areal gehört in Teilen dem Land, in Teilen der Stadt.

## **2. Verhandlungsverfahren / Wettbewerb**

Im Jahr 2009 wurde eine europaweite Ausschreibung des Hotelprojektes durchgeführt, die zwischen den drei Beteiligten, der Stadt Heidelberg, dem Land Baden-Württemberg und dem Universitätsklinikum abgestimmt wurde. Die Federführung lag beim Klinikum.

Die Ausschreibung wurde als sogenanntes Verhandlungsverfahren mit einem vorgeschalteten Teilnahmewettbewerb durchgeführt. Durch den Teilnahmewettbewerb sollten qualifizierte Unternehmen gefunden werden, die in der Lage sind, die Errichtung und den Betrieb eines Hotels mit einem ansprechenden, schlüssigen und wirtschaftlichen Konzept zu gewährleisten. Vorgabe war unter anderem, dass sich die Maßnahme in die städtebaulichen Vorstellungen der Stadt Heidelberg, die in dem Entwicklungskonzept Berliner Straße dokumentiert sind, einfügt.

Der Gemeinderat wurde im April 2009 über die Ausschreibung informiert (Drucksache 0048/2009/IV). Nach der Bekanntmachung der EU-weiten Ausschreibung des Verhandlungsverfahrens für den Investorenwettbewerb Campushotel haben sich zum Bewerbungsschluss insgesamt 6 Bewerber für die Teilnahme am weiteren Verfahren beworben. Im Rahmen der Vorprüfung wurden auf Grundlage der vorgelegten Unterlagen 3 Bewerber zur 2. Phase des Verfahrens zugelassen. In einer Jurysitzung im Dezember 2009 wurde das Angebot der „Bietergemeinschaft Campushotel“ ausgewählt. Das Verhandlungsverfahren endete im November 2010 mit der endgültigen Entscheidung für die „Bietergemeinschaft Campushotel“.

## **3. Übergeordnete Planungen**

### **Stadtteilrahmenplan Neuenheim 2002**

Da der nördliche Teil des Neuenheimer Feldes zum Erarbeitungszeitpunkt der Stadtteilrahmenpläne 2002/2003 noch dem Stadtteil Neuenheim zugeordnet war, sind die wesentlichen Aussagen das Baugebiet betreffend im Stadtteilrahmenplan Neuenheim zu finden. Im Stadtteilrahmenplans Neuenheim ist die städtebauliche Entwicklung der Berliner Straße bereits Gegenstand. Die Berliner Straße wird im Teil 2 des Stadtteilrahmenplans: Entwicklungskonzept und Vorschläge als Handlungsschwerpunkt benannt, mit dem Ziel, die Berliner Straße zu einem städtischen Boulevard aufzuwerten.

### **Modell Räumliche Ordnung und Siedlungsstrukturkonzept**

Das Modell Räumliche Ordnung enthält neben flächenhaften Empfehlungen zur Nutzung der Siedlungsstruktur Hinweise zur Entwicklung der Zentrenstruktur. Bezüglich der Zentrenstruktur unterscheidet das „Modell Räumliche Ordnung“ zwischen Innenstadt, Nebenzentren, Stadtteilzentren und Quartierszentren. Es wird ergänzt durch Entwicklungskorridore unterschiedlicher Ausprägung. Im Umfeld dieser Korridore sind kerngebietstypische Nutzungen vorstellbar.

Für die Stadt Heidelberg stellt die Berliner Straße eine wichtige Entwicklungsachse dar. Der sektorale Plan „Zentren“ weist die Berliner Straße als Entwicklungskorridor 3. Ordnung mit der Ansiedlung von kerngebietstypischen Nutzungen aus und schlägt die Ausbildung eines Zentrums zur Quartiersversorgung im Bereich zwischen der Mönchhofstraße und der Blumenthalstraße vor. Mit

einer derartigen Ansiedlung soll die Nahversorgung des westlichen Teils Neuenheims und des Universitätsgebietes verbessert werden.

### **Flächennutzungsplan 2015/2020**

Der Flächennutzungsplan stellt die Flächen westlich der Berliner Straße als „Sondergebietsfläche für wissenschaftliche Einrichtungen“ dar.

### **Entwicklungskonzept Berliner Straße 2008**

Das Entwicklungskonzept gibt erste Planungsempfehlungen für die bauliche Entwicklung des Raumes Berliner Straße. Es dient als Leitfaden für die weitere Bearbeitung der aktuell zu entwickelnden Baufelder für die Stadt und die Universität sowie potentiellen Investoren bei der Ausschreibung von Wettbewerben und städtebaulichen Planungen. In einem weiteren Schritt sind die gestalterischen Anforderungen an den öffentlichen Raum zu formulieren.

Hinsichtlich der Höhenentwicklung trifft das Entwicklungskonzept folgende Aussagen: Für die Breite und den Charakter der Berliner Straße wird bei einer Anzahl von 6 Vollgeschossen eine Höhe von 22 Metern entlang der Berliner Straße als vertretbar angesehen. An den Eingängen in den Campus sind punktuelle Erhöhungen um bis zu 2 Geschosse denkbar (Gebäudehöhen bis 28,60 m).

Für den Bereich des Campus-Hotels trifft das Entwicklungskonzept folgende Aussagen: Um eine räumlich wirksame Eingangssituation herzustellen, bedarf es einer geschlossenen Bebauung nördlich und südlich des Platzes. Die Gebäudestellung des vorhandenen südlichen Studentenwohnheims verhindert eine solche geschlossene Bebauung. Bei Erhalt des südlichen Studentenwohnheims könnte das städtebauliche Ziel der Platzausbildung zunächst nicht verwirklicht werden. Daher wurde angeregt, den Abriss des Studentenwohnheims und die Neuerrichtung mit einer größeren Kubatur in Verbindung mit dem Campus-Hotel in die Wirtschaftlichkeitsberechnungen mit einzubeziehen.

Weiterhin geht das Entwicklungskonzept auf den Außenraum ein: Öffentlich wirksame Nutzungen im Erdgeschoss tragen zur Belebung des Platzes bei. Im Fall eines Campus-Hotels könnte dies beispielsweise der Eingang selbst sein oder eine in das Hotel integrierte publikumswirksame Nutzung wie Gastronomie, Einzelhandel oder kulturelle Einrichtungen wie Ausstellungsräume. Eine Hotelzufahrt hingegen über die Platzfläche ist nicht erwünscht, sie könnte zudem in Konflikt mit der geplanten Straßenbahntrasse kommen

Der Gemeinderat hat am 23.07.2008 dem Zielkonzept Berliner Straße zugestimmt und beschlossen, das Konzept für die anstehenden Entwicklungsabschnitte und den damit verbundenen Wettbewerbsausschreibungen und der folgenden Bauleitplanung zugrunde zu legen. Weiterhin wurde beschlossen, dass die Bezirksbeiräte Neuenheim und Handschuhsheim frühzeitig zu beteiligen sind.

### **Bebauungspläne**

Das Vorhabengebiet liegt im Geltungsbereich des „Bebauungsplans Neues Universitätsgebiet“ (BPlan 11.09.0), der im September 1961 rechtskräftig wurde. Im Bebauungsplan ist das Grundstück als „äußere Freiflächen und öffentliche Grünfläche“ festgesetzt, eine Überbauung ist mit den Festsetzungen des Bebauungsplans daher nicht vereinbar.

Für den Bereich der Berliner Straße wurde im Juli 2001 der Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplans gefasst (Bebauungsplan Neuenheim/Handschuhsheim "Östlich und Westlich der Berliner Straße"). Ziel des Bebauungsplanes ist es, die städtebauliche Entwicklung beiderseits der Berliner Straße neu zu ordnen. Im Beschlusstext wird auf das zu erarbeitende Entwicklungskonzept Bezug genommen. Das Bebauungsplanverfahren wurde bislang nicht weiter verfolgt.

Da es für das angestrebte Vorhaben kein Baurecht gibt, ist die Kanne Gruppe an die Stadt mit der Bitte herantreten, das erforderliche Baurecht für die Überbauung der Tiefgarage zu schaffen. Ein erstes Entwurfskonzept des Architekturbüros Hahne und Mauz ist dem Antrag beigelegt.

## **Planfeststellung Straßenbahn Neuenheimer Feld**

Das Vorhabengrundstück ist an seiner südlichen Grenze von den Planungen für die Straßenbahnhaltestelle „Geowissenschaften“ der neuen Straßenbahnlinie ins Neuenheimer Feld betroffen. Die Vorgaben aus dem Planfeststellungsverfahren sind für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan bindend.

### **4. Bebauungskonzept Campus Hotel**

Die Bietergemeinschaft Campushotel möchte gemäß der Ausschreibung auf einem neu zu bildenden Grundstück nördlich der Straßeneinmündung „Am Neuenheimer Feld“ in die Berliner Straße ein Campushotel errichten. (Teilfläche des Grundstücks Flurstücknummer Nr. 5932/13, das sich im Eigentum des Landes befindet und das Grundstück Flurstücknummer 10613/7 im Eigentum der Stadt Heidelberg). Das Grundstück weist besondere Anforderungen in Bezug auf die Topographie (Höhenversatz zwischen Baufeld und Berliner Straße bis zu 2 m) wie auch in Bezug auf die Leitungssituation auf. Da eine Verlegung der Leitungen, die im nördlichen Abschnitt des Baufeldes das Grundstück queren, finanziell und technisch aufwändig gewesen wäre, wurden die Leitungen in das Konzept integriert. Im Baukörper entlang der Berliner Straße wird dies durch einen öffentlich nutzbaren Durchgang sichtbar, der eine Wegeverbindung von der Berliner Straße und den ÖPNV-Haltestellen zum Technologiepark ermöglicht

Um das Bauvorhaben realisieren zu können, ist zunächst ein Rückbau (Abriss) des südlichsten der 4 Studentenwohnheimgebäude auf dem Flurstück Nr. 5932/13 erforderlich. Die Wohnheimplätze sollen in neu zu errichtenden Wohnheimen ersetzt werden. Über den Ersatz für die entfallenden Wohnheimseinheiten sowie der entfallenden Stellplätze werden von der Bietergemeinschaft Vereinbarungen mit dem Studentenwerk getroffen.

Der Baukörper wurde aus dem städtebaulichen Entwicklungskonzept Berliner Straße der Stadt Heidelberg entwickelt. Die architektonische Grundidee wurde in enger Abstimmung mit dem Ausschreibungsgremium weiterentwickelt. Daraus ist ein architektonisches und funktionales, an die städtebaulichen Ideen der Stadt Heidelberg angepasstes Gesamtkonzept entstanden.

Der L-förmige Gesamtbaukörper mit ca. 21.000 m<sup>2</sup> Bruttogeschoßfläche setzt sich aus 2 unterschiedlich genutzten Flügeln zusammen:

- Im nach Süden orientierten Bauteil A (Höhe ca. 26 m) ist das eigentliche Campushotel mit 127 Zimmern sowie ergänzenden Funktionen geplant. Dazu gehören gastronomische Einrichtungen im EG, ein Konferenzbereich, ein Gesundheitszentrum, sowie ein Geschoss mit Büroflächen und 14 Apartments (Boardinghouse).
- Im Bauteil B (Gebäudehöhe ca. 21 m) entlang der Berliner Straße entstehen im Erdgeschoß und den 3 darüber liegenden Geschossen 117 Apartments für Mitarbeiter der Universitätsklinik. Darüber sind 2 Geschosse mit ca. 2.800 m<sup>2</sup> Laborflächen vorgesehen. Auch diese Flächen wird die Universitätsklinik anmieten.

Mit dem Entwurfsstand können die im Entwicklungskonzept angenommen Höhen eingehalten werden (Gebäudehöhen im Entwicklungskonzept: entlang der Berliner Straße 22 m, an den Eingängen bis 28,6 m).

Die erforderlichen Stellplätze werden in einer von Westen erschlossenen Tiefgarage nachgewiesen. Die Planung des Campus-Hotels berücksichtigt die Vorgaben aus dem Planfeststellungsverfahren für die Straßenbahnhaltestelle „Geowissenschaften“ und den weiteren Verlauf der Straßenbahntrasse.

## 5. Einleitungsbeschluss

Das Planungsrecht soll über einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 Baugesetzbuch geschaffen werden, der den rechtskräftigen Bebauungsplan in diesem Bereich ersetzt.

Die betreffenden Grundstücke befinden sich derzeit noch im Eigentum des Landes Baden-Württemberg und der Stadt Heidelberg. Im Zuge des Aufstellungsverfahrens soll ein Grundstücksteil herausgetrennt und der andere von der Stadt Heidelberg erworben werden. Dies ist erforderlich, da der Vorhabenträger Eigentümer des Grundstücks sein muss oder über anderweitige privatrechtliche Verfügungsbefugnisse verfügen muss (z.B. Erbbaurecht), um die mit dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan verknüpfte Durchführungspflicht erfüllen zu können.

Gemäß § 12 Absatz 2 Baugesetzbuch hat die Gemeinde auf Antrag des Vorhabenträgers über die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens nach pflichtgemäßem Ermessen zu entscheiden. Es handelt sich hierbei um eine verfahrensrechtliche Sonderregelung, die der besonderen Zusammenarbeit zwischen Gemeinde und Privaten im Sinne einer öffentlich-privaten Partnerschaft (ÖPP) Rechnung trägt.

Ein einklagbarer Rechtsanspruch auf Durchführung des Planverfahrens besteht jedoch nicht, die Planungshoheit der Gemeinde bleibt weiterhin bestehen. Von ihrer Funktion ist die Zustimmung nach § 12 Absatz 2 Baugesetzbuch mit einem Aufstellungsbeschluss nach § 2 Baugesetzbuch vergleichbar.

Die Durchführung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans verursacht für die Stadt Heidelberg keine Kosten.

Sofern der Gemeinderat dem Einleitungsbeschluss zustimmt, soll mit dem vorliegenden Konzept die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung und die Information der Fachbehörden durchgeführt werden.

gezeichnet

Bernd Stadel