

## Stadt Heidelberg

Federführung:  
Dezernat II, Stadtplanungsamt

Beteiligung:  
Dezernat II, Tiefbauamt

Betreff:

**Sanierungsgebiet Rohrbach  
- Neugestaltung Rathausplatz  
- Fortschreibung der Erhaltungs- und  
Gestaltungsziele**

# Beschlussvorlage

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Zustimmung zur Beschlussempfehlung:	Handzeichen:
Bezirksbeirat Rohrbach	01.03.2012	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	
Bauausschuss	20.03.2012	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	
Haupt- und Finanzausschuss	28.03.2012	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	
Gemeinderat	19.04.2012	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	

**Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

*Der Bezirksbeirat Rohrbach, der Bauausschuss und der Haupt- und Finanzausschuss empfehlen dem Gemeinderat folgenden Beschluss:*

1. *Der Planung zum Rathausplatz wird zugestimmt. (Anlage 1)*
2. *Die Erhaltungs- und Gestaltungsziele aus dem Sanierungskonzept werden fortgeschrieben. (Anlage 3)*

**Anlagen zur Drucksache:**

Nummer:	Bezeichnung
A 01	Vorentwurf Rathausplatz
A 02	Fortschreibung Kosten- und Finanzierungsübersicht
A 03	Fortschreibung der Erhaltungs- und Gestaltungsziele

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

Nummer/n	+ / -	Ziel/e:
<b>QU 1</b>	+	<p>berührt:</p> <p>Investitionen fördern, die einen gleichermaßen sozialen, ökonomischen und ökologischen Nutzen aufweisen.</p> <p><b>Begründung:</b></p> <p>Durch Sanierungszuschüsse an privaten Gebäuden und die Neugestaltung am Rathausplatz werden Investitionen gefördert.</p> <p><b>Ziele:</b></p>
<b>QU 3</b>	+	<p>Bürger/innenbeteiligung und Dialogkultur fördern.</p> <p><b>Begründung:</b></p> <p>Voraussetzung für eine erfolgreiche städtebauliche Sanierung ist eine aktive Öffentlichkeitsarbeit der Gemeinde. Öffentlichkeitsarbeit und Zusammenarbeit aller Beteiligten ist dabei als ständiger Dialog während der Sanierungsmaßnahme zu verstehen. Die Ergebnisse des „Runden Tische“ aus den Vertretern der Rohrbacher Bürgerinnen und Bürger trugen maßgeblich zur Planung des Rathausplatzes bei.</p> <p><b>Ziele:</b></p>
<b>SL 3/KU 2</b>	+	<p>Stadtteilzentren als Versorgungs- und Identifikationsräume stärken. Kommunikation und Begegnung fördern.</p> <p><b>Begründung:</b></p> <p>Ein Sanierungsziel ist die Aufwertung des Rathausplatzes als historisches Zentrum Rohrbachs. Die den Rathausplatz flankierenden Gebäude (Altes Rathaus, Seckenheimer Gässchen 1) sollen saniert und in die Konzeption zum Rathausplatz eingebunden werden. Eine öffentlichkeitswirksame Nutzung im Sinne eines Bürgertreffs soll realisiert werden.</p> <p><b>Ziel:</b></p>
<b>SL 10</b>	+	<p>Barrierefrei bauen</p> <p><b>Begründung:</b></p> <p>Mit der Platzneugestaltung und den Hochbaumaßnahmen wird die Barrierefreiheit erreicht.</p> <p><b>Ziele:</b></p>
<b>SL 11/ MO 2 SOZ 6, SOZ 10</b>	+	<p>Straßen und Plätze als Lebensraum zurückgewinnen, Aufenthaltsqualität verbessern.</p> <p>Minderung der Belastungen des motorisierten Verkehrs.</p> <p>Interessen von Kindern und Jugendlichen stärker berücksichtigen.</p> <p>Geeignete Infrastruktur für alte Menschen schaffen.</p> <p><b>Begründung:</b></p> <p>Die Aufenthaltsqualität wird durch die Neugestaltung des öffentlichen Raumes erreicht. Die Nutzungsanforderungen der Fußgänger werden stärker als bisher berücksichtigt.</p>

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

keine.

## **B. Begründung:**

### **1. Neugestaltung des Rathausplatzes**

Durch den Gemeinderatsbeschluss vom 02.12.2010 (Drucksache: 0294/2010/BV) wurde die Verwaltung beauftragt, die Vorplanung zum Rathausplatz mit den Ergebnissen aus dem Verkehrskonzept, den Planungen zur Umgestaltung des Seckenheimer Gässchens 1 und dem Wasserelement am Rathausplatz zu ergänzen. Um eine einheitliche Gestaltung des Ortskerns sicherzustellen, sollen die angrenzenden Straßenabschnitte, die erst später realisiert werden (Heidelberger Straße, Einmündung Amalienstraße und obere Rathausstraße), in der Planung mit berücksichtigt werden.

Die Planungsbüros ap88 und Spang, Fischer, Natzschka GmbH wurden mit der Vorentwurfs-, Entwurfs- und Ausführungsplanung beauftragt.

#### **1.1. Planungsvorgaben**

Folgende Vorgaben waren zu berücksichtigen:

##### **Ergebnisse aus dem Verkehrskonzept**

- Verbreiterung des Gehwegs auf der südlichen Seite der Rathausstraße
- Kurzzeitparkplätze für Geschäfte  
Umgestaltung der Heidelberger Straße zwischen Seckenheimer Gässchen 1 und Eichendorffschule als Mischverkehrsfläche
- Querungshilfen für Fußgänger im Bereich Rathausstraße

##### **Anbindung der Gebäude Seckenheimer Gässchen 1 und Altes Rathaus**

Der Verlagerung des Bürgeramtes in das Gebäude Seckenheimer Gässchen 1 und Nutzung des Alten Rathauses durch den Stadtteilverein wurde am 10.02.2011 durch den Gemeinderat zugestimmt (Drucksache 0294/2010/BV). Es sind in beiden Fällen neue Eingänge vorgesehen, die an den Platz anschließen.

##### **Wasserkunstwerk Rathausplatz**

Im Bereich des Rathausplatzes soll eine Wasserrinne eingeplant werden. Damit sind die technisch-baulichen Voraussetzungen geschaffen, dass bei einer eventuell später erfolgenden Freilegung des Rohrbachs oder einer Wassereinspeisung aus der Forstquelle die Fortführung der Rinne/Mulde in die obere Rathausstraße beziehungsweise in den Saulauf möglich ist, ohne die neu hergestellte Oberfläche am Rathausplatz zu beschädigen.

#### **1.2. Beschreibung des städtebaulichen Vorentwurfs**

Die Planung sieht die Gliederung des Platzes in einen offenen Bereich im Westen im Bereich der ehemaligen Synagoge und in einen zurückversetzten, ruhig gelegenen Platz westlich und nördlich des Alten Rathauses vor.

Hier befindet sich der künftige Standort des Brunnens, der dafür versetzt werden muss. Der Brunnen wird umgeben von einem Muster im Bodenbelag. Dafür ist vorgesehen, im Segmentbogen des Pflasters ein Muster durch einen andersfarbigen Stein hervorzuheben. Der neue Zugang des Gebäudes Seckenheimer Gässchen 1 (Bürgeramt) und der zusätzliche

Eingang an der Nordseite des Alten Rathauses tragen zu einer Belebung des Platzes bei. Der nördliche Platzbereich im Umfeld des Alten Rathauses soll mit Naturstein gepflastert werden.

Der westliche Platz ist geprägt durch einen Baumhain aus kleinkronigen Bäumen und das Denkmal in Erinnerung an die ehemalige Synagoge. Sitzmöglichkeiten werden unter dem Baumhain angeboten. Die vorhandenen Hochbeete entfallen, so dass eine ebene barrierefreie Fläche entsteht. Damit wird die Durchlässigkeit zwischen Arkaden und Platz verbessert. Dies ist zurzeit nur eingeschränkt möglich. Die Platzfläche unter dem Baumhain soll als wassergebundene Decke und im Bereich der Überfahrten aus Epoxidharz hergestellt werden.

Ein besonderes Gestaltungselement stellt die Wasserrinne in Anlehnung an den Rohrbach dar. Sie beginnt in der oberen Rathausstraße und verläuft über den Rathausplatz. Die Rinne wird in beiden Richtungen durch kleine Wasserbecken begrenzt. Überall dort, wo Überfahrten notwendig sind, erhält die Rinne eine Abdeckung in Form eines Gitterrostes.

Die Fahrbahnbreite wird zugunsten des Gehwegs auf bis zu 4,10 Meter verjüngt, so dass der Gehweg auf der südlichen Straßenseite dann mit 2 m deutlich breiter wird, als dies zurzeit der Fall ist. Der Beschluss des Gemeinderat vom 2.12.2010 sah zwar für die Umgestaltung des Bereichs um das Rathaus einschließlich Rathausstraße, Heidelberger Straße und der Amalienstraße ursprünglich eine Fahrbahnbreite von 5 Meter vor. Die Änderung ist jedoch bedingt durch den ganzheitlichen Planungsansatz, der mit diesen Maßen zu den Bereichen, die nicht mehr zum aktuellen Planungsgebiet gehören, einen variabel gestaltbaren, integrativen Übergang ermöglicht. Die Begegnung von zwei Pkw ist bei dieser Breite und bei der in diesem Bereich angeordneten Höchstgeschwindigkeit von 20 km/h möglich. Die Begegnung größerer Fahrzeuge kann im Abschnitt zwischen Herrenwiesenstraße und Amalienstraße durch Überstreifen der geplanten Entwässerungsrinne erfolgen. Im östlichen Bereich der Rathausstraße ist auf Sicht zu fahren und gegebenenfalls anzuhalten. Eine Querungshilfe (vorgezogener Gehwegbereich) im Einmündungsbereich Rathausstraße / Amalienstraße trägt zur Schulwegsicherung bei. Die Aufpflasterung des Kreuzungsbereichs und die Verjüngung des Straßenquerschnitts ist ein Signal an die motorisierten Verkehrsteilnehmer, hier besonders rücksichtsvoll und langsam zu fahren.

### **1.3. Vorstellung der Planung am 15. Runden Tisch**

Die Planung der Büros ap88 und Spang, Fischer, Natzschka GmbH zum Rathausplatz wurde am 15. RundenTisch am 12.01.2012 vorgestellt und fand dort Zustimmung. Die Rohrbacher Bürgerschaft konnte an der Sitzung teilnehmen.

In dem dort vorgestellten Plan verlief die Wasserrinne unmittelbar vor den Gebäuden Rathausstraße Nr. 41 und Nr. 39. Beide Anlieger waren am Runden Tisch anwesend. Es wurde zugesagt, dass die Planung im Einzelnen mit den Betroffenen noch abgestimmt wird. Zwischenzeitlich wurde die Planung bereits geändert und den Bedenken der Anlieger Rechnung getragen. Die Wasserrinne wurde im Bereich der ehemaligen Synagoge von Norden nach Süden in Richtung der öffentlichen Platzfläche von den Hauswänden der beiden Anwesen abgerückt und liegt nun unter Betonung des ehemaligen Weges des "Saulaufs" hinter der zerstörten Synagoge. Dies schafft eine bessere Distanz vor allem zur zukünftigen Metzgerei im Gebäude Nr. 39. Gleichzeitig kommt die Wasserrinne in Bezug zur Platzfläche viel besser zur Geltung.

Des Weiteren wurde am Runden Tisch die Anlieferung der Metzgerei thematisiert. Nunmehr sind die Bäume des Spaliers so verschoben, dass die Überfahrt zum Anwesen Nr. 39 mit einem breiteren Lieferfahrzeug (Sprinter) besser möglich ist, ohne die Bäume zu gefährden.

## 2. Fortschreibung der Erhaltungs- und Gestaltungsziele

Mit dem Ziel, den städtebaulich erhaltenswerten Gebietscharakter des historischen Ortskerns zu bewahren, entwickelte das Planungsbüro Götz für das Sanierungskonzept *Erhaltungs- und Gestaltungsziele mit Werbung* für Baumaßnahmen, die am Runden Tisch abgestimmt wurden. Der Gemeinderat hat am 17.11.2009 das Sanierungskonzept mit den Sanierungszielen (Drucksache: 0296/2009/BV) beschlossen. Die Sanierungsziele sind bei zukünftigen Planungen verbindlich, bis die Sanierungssatzung nach Ablauf der Befristung der Maßnahme 2022 ausläuft. In der Genehmigungspraxis hat es sich nun gezeigt, dass die Sanierungsziele in einzelnen Punkten fortgeschrieben und geändert werden sollten (siehe Anlage 3).

### 2.1. Abstimmung 15. Runder Tisch

Es erfolgte eine Abstimmung zu den einzelnen Punkten, inwieweit die Vorschläge der Stadtverwaltung und Gesellschaft für Grund und Hausbesitz in die Sanierungsziele eingearbeitet werden sollen.

	Erhaltungs- und Gestaltungsziele aus dem Sanierungskonzept mit Änderungs- und Ergänzungsvorschlägen.	Enthaltung	nein	ja
1.	Gauben: Abstand Gauben von der Trauflinie.	0	2	6
2.	Gauben: Material der Dachdeckung und der Gaubenwangen	1	3	4
3.	Fassaden: Natursteinmauerwerk ist zu erhalten, aber auch sichtbar zu belassen.	3	2	3
4.	Fassade: Verkleidungen von Sockeln	3	0	5
5.	Fassaden: Regelungen zu Fensterbänken	5	3	0
6.	Fassaden: Regelung zu Umrahmungen aus Betonwerkstein (Putzfaschen)	1	1	6
7.	Fassade: Außen liegende Rollläden an nicht sichtbaren Fassaden.	1	1	6
8.	Farbgestaltung: Farbigkeit von Holzfenstern	2	0	6
9.	Farbgestaltung: Farbgestaltung der Fassade	0	3	5

Abstimmungstabelle 15. Runder Tisch

Demnach sprach sich der Runde Tisch einzig gegen eine ergänzende Regelung zu Fensterbänken aus. Die als Anlage 3 beigefügten Sanierungsziele werden nach Gemeinderatsbeschluss in das Sanierungskonzept aufgenommen.

### **3. Fortschreibung der Maßnahmen / Kosten**

Die Kostenschätzung der Maßnahme Neugestaltung Rathausplatz beläuft sich auf circa 2.070.000 Euro.

Mehrkosten gegenüber der ursprünglichen Planung entstehen aufgrund einer Erneuerung der technischen Infrastruktur (Kanal, Leitungen und Beleuchtung) sowie der Brunnentechnik.

Noch nicht in den Gesamtkosten enthalten ist die Einbeziehung einer Teilfläche der Heidelberger Straße (siehe Punkt 3.3). Für diese Teilmaßnahme sind noch keine Kosten ermittelt.

Gemäß der als Anlage 2 beigefügten Kosten – und Finanzierungsübersicht kann die Neugestaltung des Rathausplatzes in Höhe von 361.500 Euro (2.410 m<sup>2</sup> x 150 Euro pro Quadratmeter) aus dem Treuhandvermögen Sanierung gefördert werden. Dabei beträgt die Anteilsfinanzierung von Bund und Land 60 % dieser Kosten, der städtische Anteil beträgt 40 %. Der Förderrahmen ist mit in der Kosten und Finanzierungsübersicht dargestellt. Die Umsetzung der mit der Neugestaltung verbundenen Maßnahmen erfordert entsprechende Mittel im Haushalt 2013 / 2014.

#### **3.1. Lichtkonzept**

Ein Auftrag für ein Lichtkonzept am Rathausplatz mit der Rathausstraße wurde zwischenzeitlich von der Stadt Heidelberg an das Büro Belzner und Holmes vergeben.

#### **3.2. Kanal und Versorgungsleitungen**

Die Erneuerung eines defekten Kanals zieht die Neuordnung der Versorgungsleitungen im Bereich der südlichen Rathausstraße nach sich. Es wird ein Kanal DN 250 auf einer Länge von circa 28 Metern auf DN 300 erweitert. Der Kanal DN 250 verläuft zwischen den Häusern Rathausstraße Hausnummer 39 und Hausnummer 41 über den Rathausplatz und mündet in den eiförmigen Kanal 800/1200.

Weiter wird der eiförmige Kanal 800/1200 auf einer Länge von circa 39 Metern gegen einen DN 1000 ausgetauscht. Der eiförmige Kanal 800/1200 verläuft in der Rathausstraße vor Hausnummer 54 und 56 und Amalienstraße Hausnummer 2a. Beide Kanäle sind hydraulisch überlastet und weisen bauliche Mängel auf. Die geschätzten Kosten für die Kanalauswechslung liegen bei 150.000 €.

#### **3.3. Einbeziehung einer Teilfläche der Heidelberger Straße**

Bei der Umsetzung der Planung zum Rathausplatz bleibt eine „Restfläche“ auf einer Länge von circa 30 - 35 Metern aus Asphalt, zwischen der Gebietsgrenze der Neugestaltung und der gepflasterten Fläche an der Eichendorffschule, bestehen, die nicht Bestandteil der Planung ist. Diese Fläche unterscheidet sich in ihrer Materialität und in ihrem Querschnitt stark von der südlich angrenzenden Mischfläche aus Naturstein und der nördlich angrenzenden Mischfläche aus Betonstein. Dieser Abschnitt sollte aus stadtgestalterischen Gründen in die Maßnahme Umgestaltung Rathausplatz integriert werden. Die Kosten zur Teilfläche der Heidelberger sind noch nicht ermittelt und nicht in den 2.070.000 Euro Gesamtkosten der Maßnahme Rathausplatz enthalten.

### 3.4. Zeitliche Abfolge der Maßnahmen

Seckenheimer Gässchen 1	Baubeginn Ende April 2012 / Anfang Mai 2012. Durchführung GGH Fertigstellung geplant für Ende November 2012 Umzug Bürgeramt 1. Quartal 2013
Altes Rathaus	Sanierung 2013 Durchführung Stadt Heidelberg; finanzielle Abwicklung im Treuhandvermögen Sanierung
Rathausplatz	Erstellung einer baureifen Planung 2012, Bau ab 3. Quartal 2013. Durchführung Stadt Heidelberg; finanzielle Abwicklung im städtischen Haushalt

gezeichnet

Bernd Stadel