

Stadt Heidelberg

Federführung:
Dezernat II, Amt für Liegenschaften

Beteiligung:
Dezernat II, Stadtplanungsamt

Betreff:

**Bebauungsplan Campusgelände /
Zollhofgarten in der Bahnstadt; Sachstand
Zukunft halle02**

Informationsvorlage

Beschlusslauf

Die Beratungsergebnisse der einzelnen
Gremien beginnen ab der Seite 2.2 ff.
Letzte Aktualisierung: 26. April 2012

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Kenntnis genommen:	Handzeichen:
Bauausschuss	20.03.2012	Ö	() ja () nein	
Kulturausschuss	22.03.2012	Ö	() ja () nein	
Haupt- und Finanzausschuss	28.03.2012	Ö	() ja () nein	
Gemeinderat	19.04.2012	Ö	() ja () nein	

Zusammenfassung der Information:

Der Bauausschuss, der Kulturausschuss, der Haupt- und Finanzausschuss und der Gemeinderat nehmen die Information zum Bebauungsplan Campusgelände/ Zollhofgarten in der Bahnstadt und den Sachstand zur Zukunft der Hallen im Zollhofgarten sowie das weitere Vorgehen zur Kenntnis.

Sitzung des Bauausschusses vom 20.03.2012

Ergebnis: Kenntnis genommen

Sitzung des Kulturausschusses vom 22.03.2012

Ergebnis: Kenntnis genommen

Sitzung des Haupt- und Finanzausschusses vom 28.03.2012

Ergebnis der öffentlichen Sitzung des Haupt- und Finanzausschusses am 28.03.2012:

18.2 **Bebauungsplan Campusgelände / Zollhofgarten in der Bahnstadt; Sachstand Zukunft halle02**

Informationsvorlage 0056/2012/IV

Es melden sich zu Wort:

Stadtrat Cofie-Nunoo, Stadträtin Prof. Dr. Schuster, Stadtrat Dr. Gradel, Stadträtin Dr. Werner-Jensen

Oberbürgermeister Dr. Würzner macht deutlich, dass er dem Gemeinderat nicht vorschlagen könne, ein Komplettpaket, wie von der halle02 vorgelegt, für einen großen überregionalen Veranstaltungsort zu realisieren. Dies würde nach den bisherigen Schätzungen Kosten von 15 – 17 Mio. € erfordern. Es sei richtig, dass die Stadt die halle02 gekauft habe. Insofern lege sie großen Wert darauf, dass die halle02 an diesem Standort eine Zukunftsperspektive bekomme. Die Frage sei nur, wie umfangreich das Ausbau- und Betreiberkonzept sein müsse, da die Finanzierung nur über eine realistische Mieteinnahme dargestellt werden könne.

Auf Nachfrage von Stadtrat Cofie-Nunoo, nach möglichen Partnern zu suchen, teilt Oberbürgermeister Dr. Würzner mit, dass bereits Gespräche stattgefunden haben. Es gebe sogar schon gemeinsame Bewerbungsaktionen. Die Frage sei nur, wie umfangreich das Konzept halle02 ausgebaut werde (Verdopplung der Kapazitäten et cetera), weil dieses gewaltige Investitionskosten erfordern würde. Dies sei nicht das, was eigentlich angedacht war.

Es werde jetzt weiter an einem Konzept gearbeitet, deren Machbarkeit realistisch sei und auf das sich möglichst bald alle einigen können, damit es dem Gemeinderat vorgelegt werden könne.

gezeichnet

Dr. Eckart Würzner
Oberbürgermeister

Ergebnis: Kenntnis genommen

Sitzung des Gemeinderates vom 19.04.2012

Ergebnis der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates vom 19.04.2012

30.2 **Bebauungsplan Campusgelände / Zollhofgarten in der Bahnstadt; Sachstand Zukunft halle02**

Informationsvorlage 0056/2012/IV

Oberbürgermeister Dr. Würzner informiert darüber, dass ein Gespräch mit den Vertretern der halle02 stattgefunden habe, und an der Anpassung des Konzeptes gearbeitet werde.

Er weist auf den als Tischvorlage verteilten **Antrag** von Bündnis '90/Die Grünen und generation.hd vom 19.04.2012 hin.

Der Oberbürgermeister erklärt, dass es der Verwaltung nicht möglich sei, die darin erbetenen Informationen zum gewünschten Zeitpunkt zu erarbeiten und vorzulegen.

Es melden sich zu Wort: Stadträtin Paschen, Stadtrat Cofie-Nunoo

Stadträtin Paschen begründet den vorgelegten Antrag und sieht die Kurzfristigkeit der Bearbeitung des umfangreichen Antrages. Sie bittet den Oberbürgermeister hinsichtlich der zeitlichen Erledigung um einen Vorschlag.

Oberbürgermeister Dr. Würzner führt aus, die Verwaltung sei sich darüber einig, dass die Betreiber sehr gute Arbeit leisten würden. Die Frage sei, welche Möglichkeiten es innerhalb der vorhandenen Räumlichkeiten gebe. Die Erhaltung der historischen Hallen sei die Konzeption des Gemeinderates. Daran sollte festgehalten werden. Die Verwaltung habe sich mit den Betreibern darauf verständigt, dass diese mit dem Lärmgutachter ein Konzept entwickeln sollen, das von ihm mit begleitet werde.

Er sagt zu, sobald der Verwaltung das Lärmgutachten vorliege, werde der Gemeinderat darüber informiert.

Der Oberbürgermeister weist darauf hin, dass keine detaillierte Kalkulation, sondern nur eine grobe Kostenschätzung vorgelegt werden könne.

Der Weiterbetrieb nach dem Jahr 2012 sei aus Sicht des Oberbürgermeisters nicht gefährdet, da die Stadt Eigentümerin der Hallen sei. Es gehe nicht darum, ob eine Nutzung möglich sei, sondern in welchem Umfang.

Stadtrat Cofie-Nunoo fragt nach, ob mit der Erstellung des Lärmgutachtens bereits begonnen wurde. Diese Frage bejaht der Oberbürgermeister.

Oberbürgermeister Dr. Würzner schlägt vor, die im Antrag genannten zeitlichen Begrenzungen in den Ziffern 3, 4 und 5 „**schnellstmöglich**“ zu ändern.

Stadträtin Paschen ist mit diesem Vorschlag einverstanden. Der Antrag von Bündnis '90/Die Grünen und generation hd. wird **modifiziert** und von Oberbürgermeister Dr. Würzner als **Arbeitsauftrag an die Verwaltung** zugesagt:

1. Dem Gemeinderat ist eine Stellungnahme der Verwaltung zum vorgelegten Nutzungskonzept der Betreiber der halle02 vorzulegen.
2. Dem Gemeinderat ist umgehend ein Zeitplan vorzulegen, wie die Stadtverwaltung den weiteren Prozess der Erhaltung der halle02 gestalten will.
3. Das Lärmgutachten soll sowohl die Nutzung im Bestand als auch die Nutzung in einem Neubau untersuchen und **schnellstmöglich** vorliegen.
4. Die angekündigten Machbarkeitsstudien (Drucksache 0056/2012/IV) zu Lärm und Kosten sollen **schnellstmöglich** vorliegen. Dazu gehört auch die Abwägung, ob ein Neubau (Anbau) oder eine Sanierung im Bestand günstiger ist.
5. Ebenfalls **schnellstmöglich** sollen die Kosten für die baulichen Maßnahmen zur Ermöglichung einer Interimslösung bis Ende 2013 vorgelegt werden.

*Der Gemeinderat nimmt die Information zum Bebauungsplan Campusgelände/ Zollhofgarten in der Bahnstadt und den Sachstand zur Zukunft der Hallen im Zollhofgarten sowie das weitere Vorgehen **unter Beachtung des Arbeitsauftrages** zur Kenntnis.*

gezeichnet
Dr. Eckart Würzner
Oberbürgermeister

Ergebnis: Kenntnis genommen mit Arbeitsauftrag an die Verwaltung

Begründung:

1. Ausgangssituation:

Im April 2002 wurde eine Lagerhalle des ehemaligen Heidelberger Güterbahnhofs als Platz für Kultur- und Musikveranstaltungen (halle02) eröffnet. Ursprünglich war es als zeitlich begrenztes Projekt geplant.

Die halle03 war als temporäre Ausweichlocation während der Ausstellung Körperwelten im Jahr 2009 gedacht und wird nun mit einem offenen, übersichtlichen Ein-Raum-Konzept für Clubevents weitergeführt. In einer weiteren Halle (halle00) finden seit 2011 regelmäßig Ausstellungen aus dem Bereich Streetart und moderne Kunst statt. Daran angeschlossen ist der Gastronomiebetrieb DER GARTEN. Die halle02 ist heute eine beliebte Nacht-Location mit vielfältigem Musikprogramm und Veranstaltungen (Auszug aus der Internetseite halle02).

Der Gemeinderat hat am 02.10.2010 der Vorlage Bahnstadt - Campus „Am Zollhofgarten“ Zustimmung zum Entwurf und Beschluss als Fortschreibung der Rahmenplanung und als Grundlage für die weiteren Planungen (0351/2010/BV) über die Konzeption und den Masterplan mit dem Nutzungskonzept - zugestimmt.

Den Güterhallen werden hier vielfältige gastronomische, kulturelle und soziale Zwecke zugeschrieben, mit dem Ziel eines vitalen Mittelpunkts des Campus.

Mit Vorlage 0335/2010/BV hat der Gemeinderat am 02.12.2010 dem Ankauf der Hallen und Nebengebäude zugestimmt.

Der Ankauf erfolgte zur Sicherung der kulturellen Nutzungen an diesem Standort.

Dabei ist jedoch zu berücksichtigen, dass die Entscheidung zur Entstehung eines neuen Stadtteils mit Campus auch eine Weiterentwicklung dieser Location notwendig macht. Die Fortschritte des Campus, das Heranrücken der Wohnbebauung, die Veränderung des gesamten Gebietes vom Außenbereich/Gewerbebrache hin zum urbanen Wohnen und Arbeiten müssen sich auch in der Nutzung widerspiegeln und darauf reagieren. Bereits Mitte 2010 wurde diese Aufgabe mit den Betreibern thematisiert.

2. Planungsrecht – Stand des Bebauungsplanverfahrens:

Der Gemeinderat hat mit Antrag 0013/2012/AN die Verwaltung aufgefordert, über den Bebauungsplan Campusgelände/Zollhofgarten in der Bahnstadt zu berichten. Der Antrag bezieht sich konkret auf geplante Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung für die halle02.

Die Offenlage des Bebauungsplanentwurfs „Bahnstadt – Campus am Zollhofgarten“ und dessen erste Fortschreibung wurden am 10.02.2011 vom Gemeinderat beschlossen. Neben festgesetzten Verkehrsflächen sind qualifizierte Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung bislang nur für die Baufelder Z3 (SkyLabs), Z6 (Studentenwohnen) und Z7 (campusaffines Wohnen) enthalten. Der derzeitige Stand des Bebauungsplanentwurfs enthält noch keine Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung für den Bereich des künftigen Zollhofgartens.

Der Campus wird als Sondergebiet „Wissenschaftsgebiet“ nach § 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt, da sich die Spezifik des Campuskonzepts wesentlich von den in den §§ 2 bis 10 BauNVO aufgeführten Baugebieten unterscheidet.

Durch eine Gliederung des den gesamten Campus umfassenden Sondergebiets werden für die einzelnen Baufelder die zulässigen Nutzungen differenziert geregelt. Gemäß der Masterplanung „Campus Am Zollhofgarten“ werden auf den südlich der Hallen gelegenen Baufeldern Z 5 bis Z 7 Wohngebäude entstehen. Die Baufelder östlich (T 1), westlich (Z 1) und nördlich der Hallen (Z 2) sind Bestandteile der Optionsflächen der Max-Jarecki-Heidelberg-Foundation und werden der Unterbringung von Forschungs- und Wissenschaftseinrichtungen und ergänzenden Nutzungen dienen.

Sobald das Nutzungskonzept für die ehemaligen Güterhallen abgestimmt ist, kann der Bebauungsplanentwurf mit den entsprechenden Festsetzungen fortgeschrieben werden. Bei Festsetzungen zu den zulässigen Nutzungen ist das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme zu beachten. Dafür ist als abwägungsrelevanter Belang auch die von der Halle ausgehende Lärmemission detailliert zu betrachten. Da im unmittelbaren Umfeld Gebäude entstehen, die auch dem Wohnen dienen, sind planungsrechtliche Einschränkungen zu den Lärmemissionen zwingend. Um unzumutbare Einwirkungen auf die Wohnnutzung zu vermeiden, sind die für Mischgebiete festgelegten Immissionsrichtwerte der TA Lärm bzw. der Orientierungswerte der DIN 18005 Beiblatt 1 [60 dB(A) tags, 45 dB(A) nachts] einzuhalten.

3. Sachstand Zukunft halle02:

Der Gemeinderat hat mit Antrag 0014/2012/AN die Verwaltung aufgefordert, über den Sachstand zur Zukunft der halle02 zu berichten. Der Antrag bezieht sich auf die Fortführung und Bestandsicherung der Nutzung der halle02.

Nutzung nach dem 31.12.2012

Die Baugenehmigung ist aufgrund erheblicher baulicher Mängel, die Auswirkungen auf die Verkehrssicherheit der Veranstaltungshallen haben, bis zum 31.12.2012 befristet und endet mit Zeitablauf. Für die weitere Nutzung der Hallen 00 bis 03 wurden zwischenzeitlich Verlängerungsanträge bis Ende 2013 vom Betreiber eingereicht (Eingangsdatum: 09.01.2012, Antragsbearbeitung läuft derzeit beim Amt für Baurecht und Denkmalschutz sowie den beteiligten Fachämtern). Dieser Bauantrag **muss** die dem Gebiet „Bahnstadt“ und der Nutzung (z. B. Versammlungsstätte, Gastronomie, Lärmschutz) rechtlich festgelegten Bestimmungen erfüllen. Die Hallen entsprechen derzeit nicht den gesetzlichen Vorgaben der VStättVO (insbesondere Elektroinstallationen und Lüftungsanlagen sowie Brandschutz) und sind deswegen umfangreich nachzurüsten. Weiter sind für den Betrieb mit einer Veranstaltungshalle von 800 Personen 160 Stellplätze zur baurechtlichen Genehmigung nachzuweisen. Die Umsetzung der Campusplanung grenzt die Nutzung der bisherigen Stellplätze ein.

Eine Fortführung der Nutzung ist nur durch den Einsatz eines mindestens sechsstelligen Investitionsbetrags möglich. Eine nachhaltige Investition ist jedoch erst sinnvoll, wenn sich die baulichen Maßnahmen mittel- und langfristig auch im künftigen Konzept der halle02 wiederfinden. Ob durch eine Nachrüstung der Hallen baulich die notwendigen Schallwerte bei einer Konzernutzung erreichbar werden können, ist noch abschließend zu klären.

Zukunft halle02

Die Betreiber der halle02 haben für den gesamten Hallenkomplex eine Vision mit Nutzungsbausteinen Gastronomie/Kongress, Kultur, Subkultur/Szene, Veranstaltungen/Konzerte, Freizeit/Begegnung und Campusdienstleistungen vorgestellt (Anlage 1: Auszug aus dem Konzept).

Die geplanten Nutzungen sind grundsätzlich in diesem Bereich gewünscht.

Bei den Bereichen Veranstaltungen/Konzerte und Subkultur ist jedoch zu prüfen, in welcher Ausgestaltung diese Nutzungen mit der umliegenden Wohnbebauung tatsächlich vereinbar sind. Die unter Punkt 2 aufgeführten, gesetzlichen Lärmwerte müssen eingehalten werden. Bei den baulichen Anlagen ist zu prüfen, ob und wie möglichst geringe Schallemissionswerte erreicht werden können. Daneben muss der durch den Betrieb entstehende Lärm (Besucherverkehr, Zu- und Abfahren) mitgewertet werden.

Die Umsetzung der Baumaßnahmen soll durch die Stadt Heidelberg erfolgen. Der Betreiber möchte die Gebäude anmieten. Die Stadt Heidelberg hat hierfür eine marktgerechte Miete zu erheben, um die rechtlichen Vorgaben des Beihilfe- und Vergaberechts einhalten zu können.

4. Weiteres Verfahren:

Ziel des weiteren Verfahrens ist, ein verträgliches Konzept im Hinblick auf die neue Wohnnutzung zu erarbeiten und umzusetzen. Dem Amt für Liegenschaften als Eigentümer und Vermieter obliegt die Gesamtsteuerung.

Das Gebäudemanagement führt zur Optimierung eines nachhaltigen Konzepts Zukunft halle02 bereits intensive Gespräche mit den Betreibern. Eine belastbare Kostenermittlung wird erst nach Vorlage eines nachhaltigen Raumkonzepts möglich sein.

Das durch die Betreiber der halle02 vorgelegte Konzept Vision halle02 ist daher über eine genaue Betrachtung der durch die Nutzung ausgehenden gesetzlichen Lärmwerte zu untersuchen und zu bewerten. Hierzu beabsichtigt die Verwaltung unter Federführung des Amts für Umweltschutz, Gewerbeaufsicht und Energie ein Lärmgutachten mit einer Machbarkeitsstudie in Auftrag zu geben. Im Rahmen der Machbarkeitsstudie sollte neben der Prüfung des Konzeptes des jetzigen Betreibers auch die Erarbeitung eines verträglichen Konzepts erfolgen, welches die bauliche und räumliche Entwicklung des Zollhofgartens berücksichtigt.

Die Ergebnisse werden dem Gemeinderat umgehend mitgeteilt.

gezeichnet

Bernd Stadel

Anlagen zur Drucksache:

Nummer:	Bezeichnung
A 01	Konzept
A 02	Inhaltlicher Antrag der Fraktionsgemeinschaft Grüne/gen.hd vom 19.04.2012 (Tischvorlage in der Sitzung des Gemeinderates vom 19.04.2012)