

## **Anlage 1**

**zum Antrag auf Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung eines VEP für das Baufeld C5,**

### **Beschreibung des Bau- und Nutzungskonzeptes, Stand 06.06.2012**

Planungsgrundlage: Planungskonzept vom 06.06.2012, Perspektivdarstellungen

Das Planungskonzept entstand in enger Zusammenarbeit zwischen der Firma Unmüssig Bauträgergesellschaft Baden mbH als künftiger Vorhabenträger und dem Stadtplanungsamt der Stadt Heidelberg. Es beinhaltet die grundsätzlichen Vorgaben der Rahmenplanung Bahnstadt.

#### **Die Nutzungen:**

Auf dem Baufeld C5 sollen in den Erdgeschosslagen ein Nahversorgungszentrum mit großflächigem Lebensmitteleinzelhandel, Läden und Gastronomie sowie Freiräume mit Aufenthaltsqualität entstehen. In den Obergeschossen sind Büro- und Wohnflächen vorgesehen, wobei die Flächenanteile für die Wohnnutzung deutlich überwiegen.

Die uneingeschränkt, öffentlich nutzbare Tiefgarage umfasst die gesamte Untergeschossfläche der Quartiersbebauung. Weitere Kraftfahrzeug - Stellplätze für Wohnungsinhaber und Dauerparker sind in den Obergeschossen eines im Nordosten an der Eppelheimer Straße gelegenen Bauteils angeordnet.

#### **Die Beschreibung der Baukörper im Einzelnen:**

Im Süden des Baufeldes entsteht ein 5-geschossiger Baukörper, der sich - mit Ausnahme des östlichen Eingangs zum Quartiersplatz - über die gesamte, südliche Baugrenze erstreckt. Im Erdgeschoss befinden sich die ALDI Filiale sowie kleine Läden und Gastronomie. In den Obergeschossen werden Wohnungen angeordnet.

Der im Norden des Quartiers geplante Baukörper überdeckt etwa die Hälfte des Baufeldes C5 und weist ebenfalls 5 Geschosse auf. Im Erdgeschoss beabsichtigt die Firma Edeka, den überwiegenden Teil der Nutzflächen für den Betrieb eines „Scheck-In Centers“ zu belegen. Die verbleibenden Flächen im Erdgeschoss sollen an die Firma dm für den Betrieb eines Drogeriefachmarktes vermietet werden. Weitere Kleinflächen für Läden und Gastronomie runden das Angebot für den Besucher des Quartiers ab.

Die Obergeschossbebauung wird in einen östlichen und einen westlichen Baukörper aufgelöst. Diese Trennung und das Zurücksetzen der Obergeschosse des westlichen Bauteils von der Eppelheimer Straße führen zu einer angenehmen Gliederung der erheblichen Baumassen.

In den 4 Obergeschossen des westlichen Baukörpers werden Hochgaragenplätze vorgesehen. Vor der Ost- und Südseite der Hochgarage wird eine flankierende Spange für Studentenwohnungen angeordnet. Im fünften Obergeschoss befinden sich Abstellflächen für Wohnungsmieter sowie Flächen für die Unterbringung haustechnischer Anlagen.

Die Obergeschosse des östlichen Baukörpers werden zur Eppelheimer Straße hin als Dienstleistungs- und Büroflächen und nach Süden für Wohnungen genutzt.

#### **Die Erschließung**

Eine auf die gesamten Baufeldlänge ausgedehnte Öffnung des Quartiers entlang der Galilei-Straße mit einer Aufweitung zum Czerny--Platz bietet dem fußläufigen Besucher eine großzügige Zugangsmöglichkeit von Norden und Osten. Infolge der Auflösung der Bebauung in einen nördlichen und südlichen Baukörper entsteht eine breite Querverbindung in Ost-West-Richtung über den Quartiersplatz zwischen Da-Vinci-Straße und Galilei-Straße.

Die Ein- und Ausfahrten zur öffentlichen Tiefgarage und zur Hochgarage werden von der Da-Vinci-Straße aus erschlossen. Die Anlieferungen für den großflächigen Einzelhandel von ALDI und Edeka erfolgen ebenfalls von der Da-Vinci-Straße aus.

---

**Anlage 2**

**zum Antrag auf Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung eines VEP für das Baufeld C5,**

**Planungskonzept der WWA Wöhr Heugenhauser Architekten vom 5.6.2012**

Die Unterlage wurde bereits separat dem Stadtplanungsamt Heidelberg zugestellt.

Quartier am Czerny Platz    Baufeld C5 Bahnstadt    Heidelberg

## Flächenaufstellung

STAND

06.06.2012

|                | Art                                      | BGF           | Anzahl Stp. |
|----------------|--|---------------|-------------|
| <b>UG</b>      |  | <b>15.899</b> |             |
|                | Technik/lager Nord                       | 2.157         |             |
|                | Technik/Lager Süd                        | 4.313         |             |
|                | Tiefgarage                               | 9.429         | 335         |
|                | Hochgarage 1.-4. OG                      | 11.312        | 400         |
| <b>EG</b>      | <b>Gewerbe/Einzelhandel</b>              | <b>13.687</b> |             |
|                | Edeka mit Anlieferung                    | 6.585         |             |
|                | Aldi mit Anlieferung                     | 2.033         |             |
|                | Drogeriemarkt                            | 885           |             |
|                | Shops                                    | 1.060         |             |
|                | Gastronomie                              | 863           |             |
|                | DL (Bank)                                | 318           |             |
|                | Einfahrt Tiefgarage                      | 320           |             |
|                | Einfahrt Hochgarage                      | 320           |             |
| <b>1.-4-OG</b> | <b>Wohnen</b>                            | <b>23.156</b> |             |
|                | Süd 1.-5. OG                             | 10.384        |             |
|                | Nord 1.-5. OG                            | 6.696         |             |
|                | Nord Studenten                           | 3.248         |             |
|                | Mieterkeller in Bereich Hochgarage       | 2.828         |             |
| <b>1.-4.OG</b> | <b>Büro</b>                              | <b>3.500</b>  |             |
|                | Nord 1.-5-OG                             | 3.500         |             |
|                | <b>SUMME Oberirdisch ohne Hochgarage</b> | <b>40.343</b> | <b>735</b>  |
|                | <b>SUMME Oberirdisch mit Hochgarage</b>  | <b>51.655</b> |             |

## Grundstückskennzahlen

|  |               |
|--|---------------|
| <b>Grundstücksfläche</b>               | <b>18.717</b> |
| <b>BGF oberirdisch ohne Hochgarage</b> | <b>40.343</b> |
| <b>GFZ</b>                             | <b>2,16</b>   |
| <b>BGF oberirdisch mit Hochgarage</b>  | <b>51.655</b> |
| <b>GFZ</b>                             | <b>2,76</b>   |

## Gewerbe-/Einzelhandelsflächen

| Geschoss | Art                                   | Miet-                    | Verkaufs-                |
|----------|---------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|          |                                       | Fläche in m <sup>2</sup> | Fläche in m <sup>2</sup> |
| EG       | Aldi                                  | 1.800                    | 1.100                    |
| EG       | Edeka                                 | 6.000                    | 4.600                    |
| EG       | DM                                    | 800                      | 700                      |
|          | <b>Zwischensumme größere Flächen</b>  | <b>8.600,00</b>          | <b>6.400</b>             |
| EG       | Dienstleistungen (Banken etc.)        | 300                      | 0                        |
| EG/1.OG  | Gastro                                | 800                      | 0                        |
| EG       | Einzelhandel Kleinteilig              | 1.000                    | 1.000                    |
|          | <b>Zwischensumme kleinere Flächen</b> | <b>2.100</b>             | <b>1.000</b>             |
|          | <b>Summe</b>                          | <b>10.700</b>            | <b>7.400</b>             |

## Anlage 4

### Aktenvermerk

**Projekt :** Bahnstadt, Baufeld C5,  
**Vorgang :** Bürgerinformationsveranstaltung am 18.09.2012  
**Datum :** 18.09.2012

1. Auf Einladung der Fa. Unmüßig Bauträgersgesellschaft Baden mbH und der Stadt Heidelberg fand am 18.09.2012 die öffentliche Informationsveranstaltung über die beabsichtigte Planung und Bebauung des Quartiers C5 im Rahmen der „Leitlinien für mitgestaltende Bürgerbeteiligung in der Stadt Heidelberg“ statt.
2. Zu dieser Veranstaltung wurde unter anderem über das Stadtblatt, Ausgabe vom 12.09.2012 öffentlich eingeladen.  
Die Bezirksbeiräte Weststadt / Südstadt und Pfaffengrund wurden über persönliche Anschreiben eingeladen.
3. An der Informationsveranstaltung in der Halle 02 in der Max-Jarecki-Straße nahmen insgesamt ca. 15 Bürgerinnen und Bürger sowie Vertreter der Verwaltung und der EGH teil.
4. Herr Stephan Mertens, Mitglied der Geschäftsleitung der Fa. Unmüßig Bauträgersgesellschaft Baden mbH, stellte das mit dem Stadtplanungsamt abgestimmte, städtebauliche Konzept anhand von Grundrissen, Ansichten und perspektivischen Darstellungen vor. Er erläuterte die vorgesehenen Nutzungen sowie Einzelheiten zur Erschließung des Quartiers.
5. Im Anschluss an den Vortrag von Herrn Mertens stellten die anwesenden Bürgerinnen und Bürger Fragen zur beabsichtigten Planung und zum vorgesehenen Zeitablauf. Über die gestellten Fragen und die erteilten Antworten wird zusammenfassend wie folgt berichtet:

#### **Frage 1: Wie sieht der Zeitplan für das Projekt aus?**

Herr Mertens erklärt, dass der Gemeinderat voraussichtlich am 25.10.2012 über die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens entscheiden werde. Im Falle der Zustimmung strebt der Vorhabenträger an, alle notwendigen Schritte zu unternehmen um innerhalb eines Jahres den notwendigen Planstand für die Erteilung der Baugenehmigung zu erreichen. Demzufolge sei der Baubeginn für Anfang des Jahres 2014 und die Fertigstellung des Projekts für Mitte bis Ende 2015 vorgesehen.

#### **Frage 2: Wird die ALDI-Filiale während der Bauzeit geschlossen?**

Herr Mertens erläutert, dass die Maßnahme aus technischen und wirtschaftlichen Gründen nicht in Bauabschnitten sondern ganzheitlich durchgeführt werden muss. Nach aktuellem Stand der Gespräche mit der Firma ALDI wird es während dieser Zeit auch keine Interimslösung geben.

**Frage 3: Wie viele Studentenwohnungen werden entstehen und werden diese an private Investoren veräußert?**

Herr Mertens informiert, dass 150 Studentenapartments geplant sind, die an einen Investor veräußert werden könnten.

**Frage 4: Wieviel Wohnfläche soll im Quartier C5 entstehen?**

Herr Mertens zeigt die Anordnung der Wohnflächen anhand der jeweiligen Grundrisse. Die aktuelle Vorplanung beinhalte ca. 17.000 m<sup>2</sup> Geschossfläche für Wohnungen.

**Frage 5: Wird es kostenfreie Parkmöglichkeiten innerhalb des Baufeldes geben?**

Herr Mertens zeigt anhand der Pläne die beiden Parkräume im Untergeschoss sowie in den Hochgaragenebenen. Die Tiefgarage wird uneingeschränkt öffentlich nutzbar und gebührenpflichtig sein. Jedoch wird das Parken für den Einzelhandelskunden für eine ausreichende Zeit zum Einkaufen kostenfrei sein.

**Frage 6: Gibt es einen Plan B, Nahversorgung ohne Wohnen und damit schneller zu realisieren?**

Herr Mertens verweist auf den Rahmenplan, der einzuhalten sei. Demnach seien Flachbauten aus städtebaulichen Gründen an dieser Stelle nicht vorgesehen. Ziel sei weiter eine gemischte Nutzung.

**Frage 7: Ist an ausreichend Fahrradabstellplätze gedacht?**

Herr Mertens bestätigt, dass dies ein Thema sein wird, er bittet jedoch um Verständnis, dass er diese Frage im Detail aufgrund des frühen Planungsstand noch nicht beantworten kann. Er versichert jedoch dass es umfangreiche Fahrradabstellplätze an mehreren Stellen im Quartier geben werde, da der Einzelhandel mit erheblichem Anteil von "Fahrrad-Kunden" rechne.

**Frage 8: Wie funktioniert die verkehrstechnische Erschließung des Quartiers?**

Herr Czolbe erläutert die Grundzüge der Verkehrsplanung rings um das Quartier und zeigt dabei auch die geplante Anbindung für Radfahrer und durch den öffentlichen Nahverkehr auf.

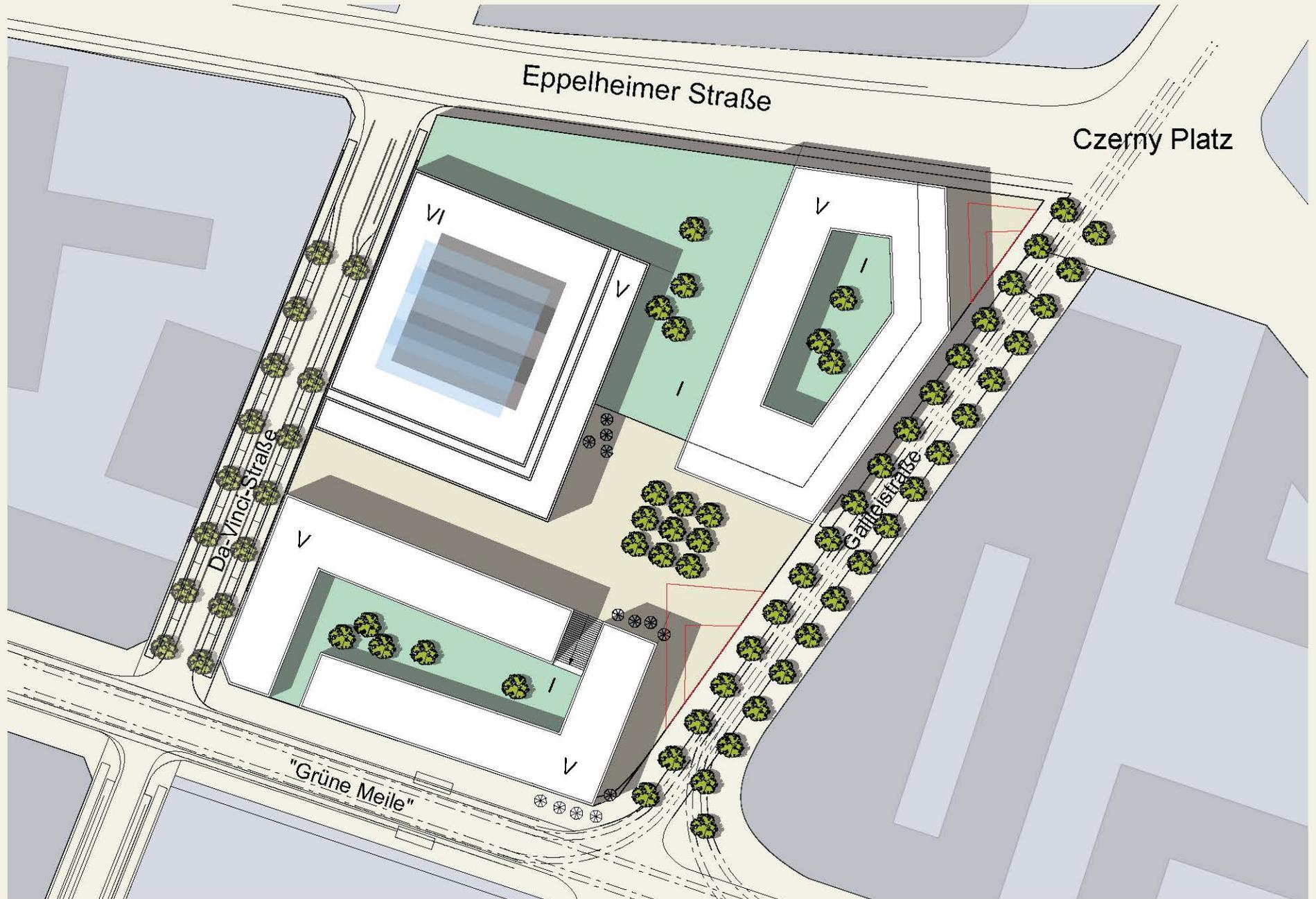
Bei der abschließenden Diskussion wird von den anwesenden Bürgerinnen und Bürgern unter Hinweis auf die fortwährend stark wachsende Zahl der neuen Anwohner in der Bahnstadt mehrfach der Wunsch geäußert, dass Verwaltung und Vorhabenträger sich nunmehr dringend um eine zügige Fertigstellung und Inbetriebnahme der Nahversorgungsbereiche bemühen sollten.

Stephan Mertens

wwa wöhr heugenhauser architekten



Heidelberg Czerny Platz

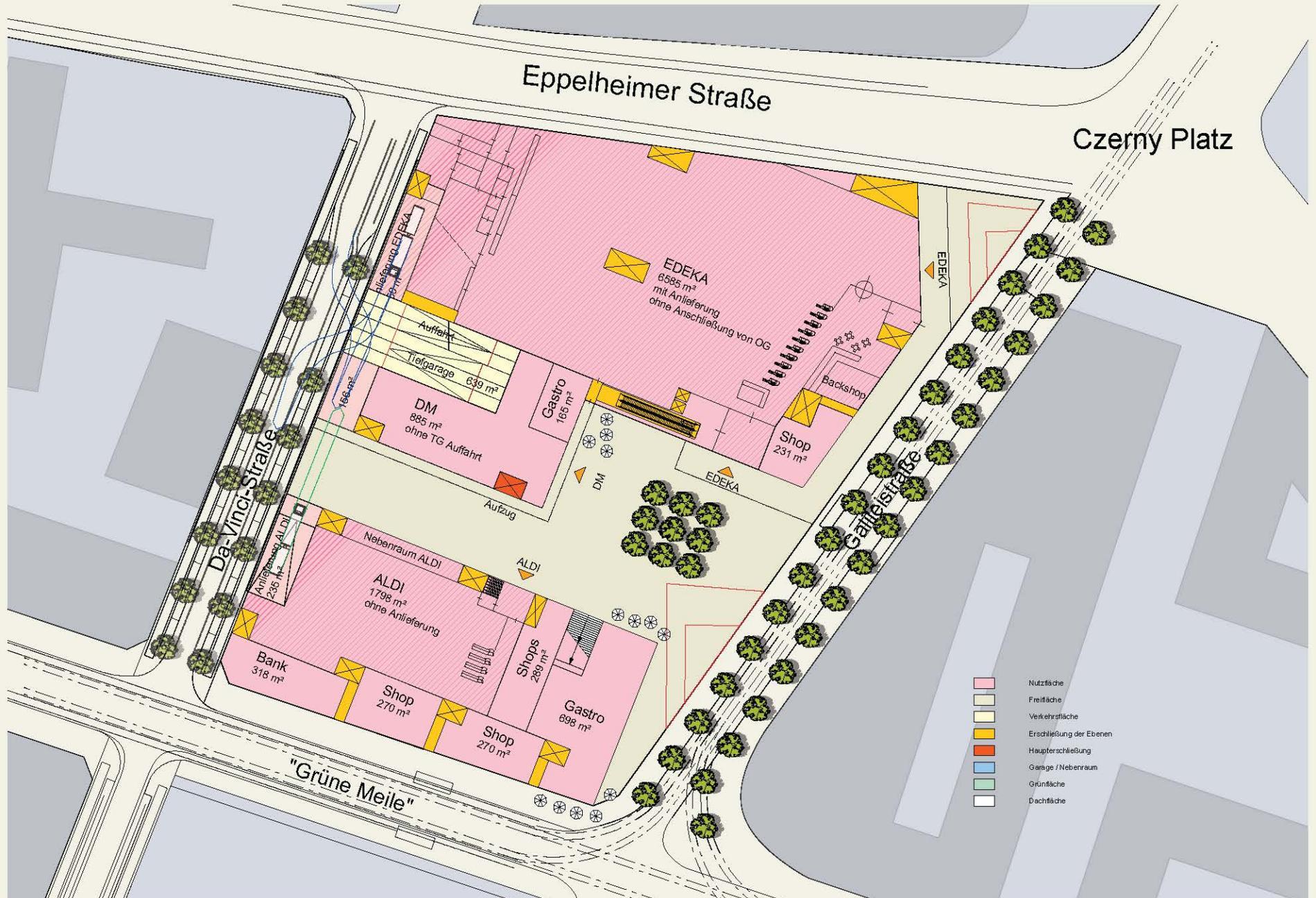


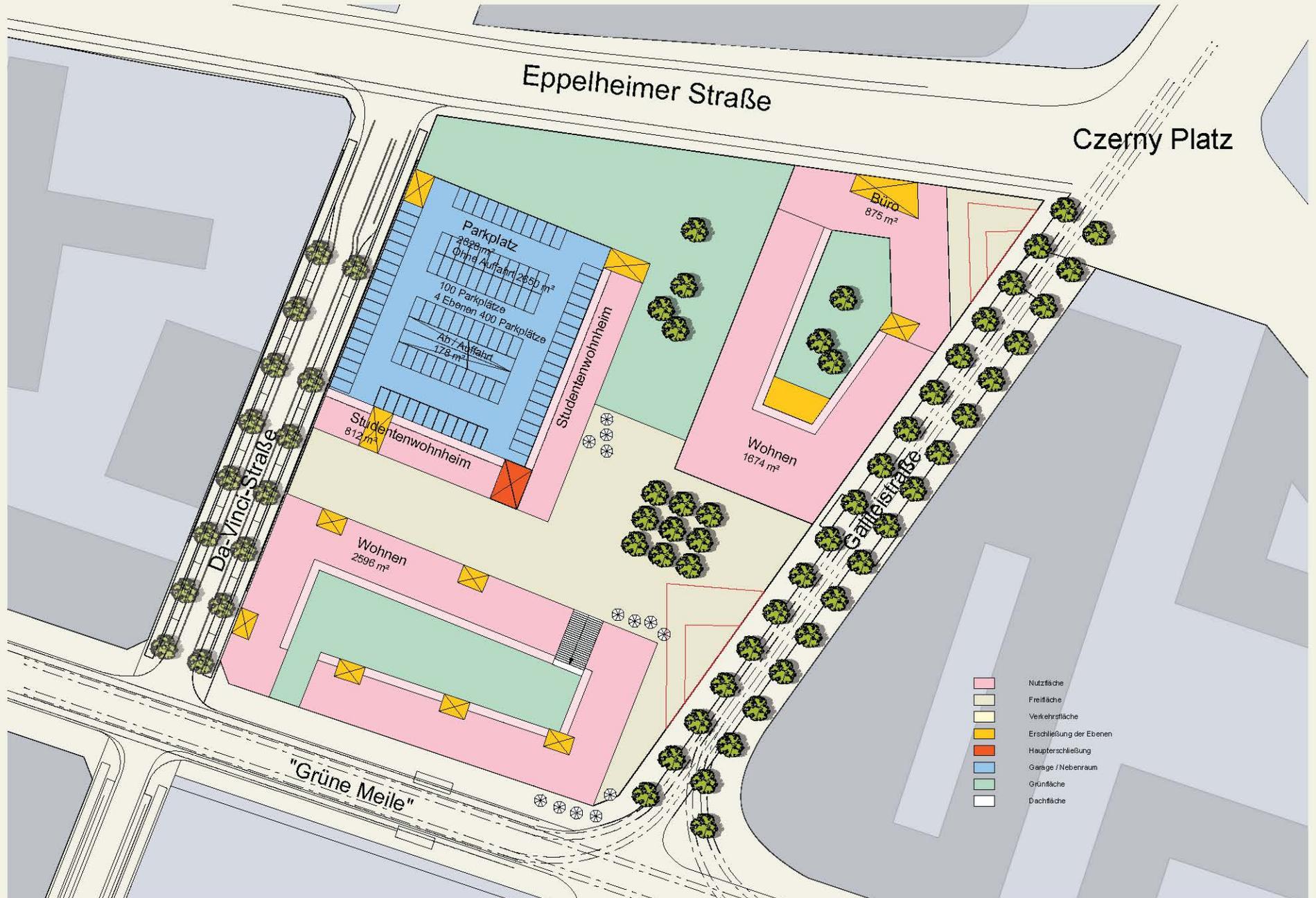
5,00m

Heidelberg Czerny Platz

Dachaufsicht M.: 1:500

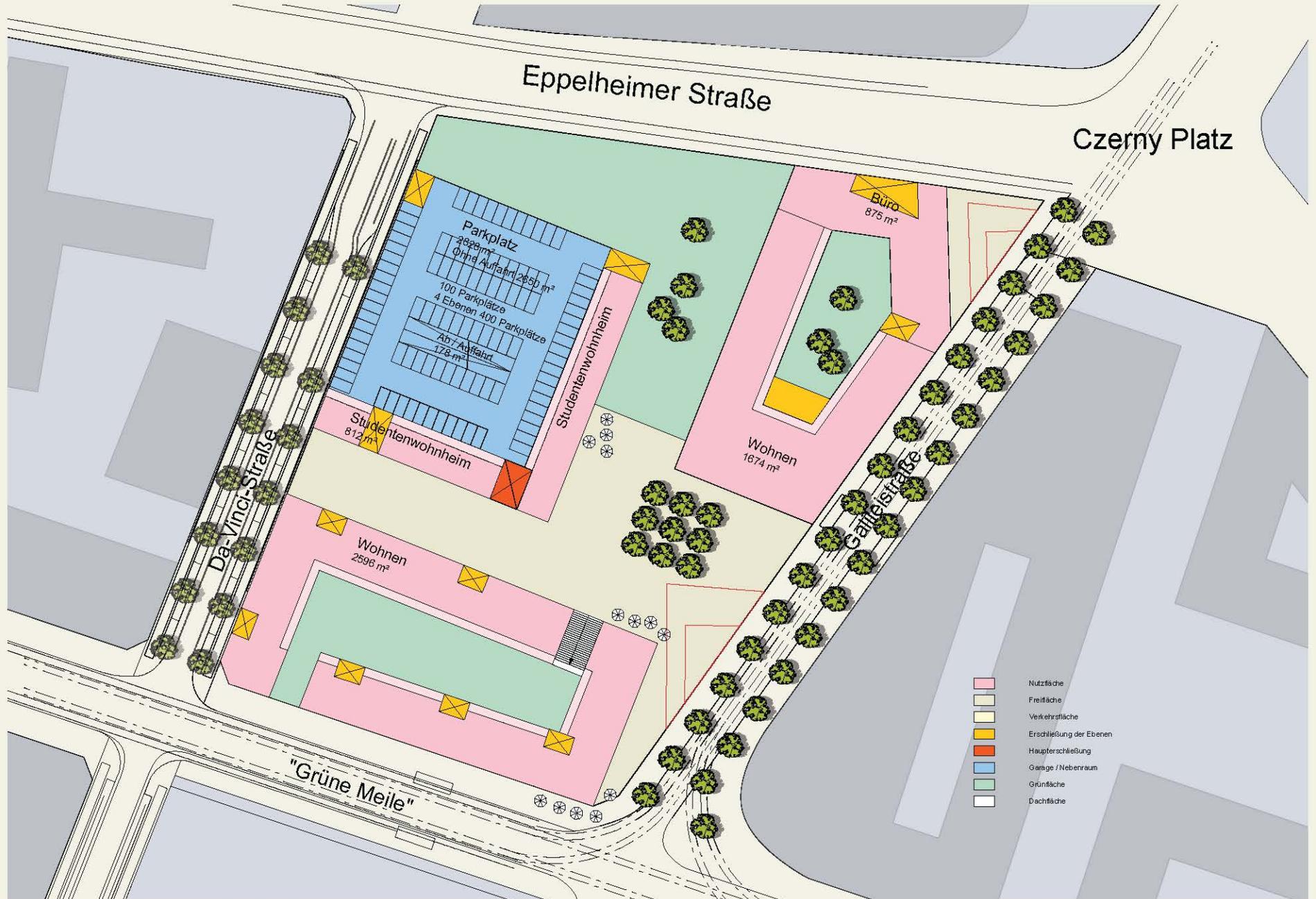






5,00m





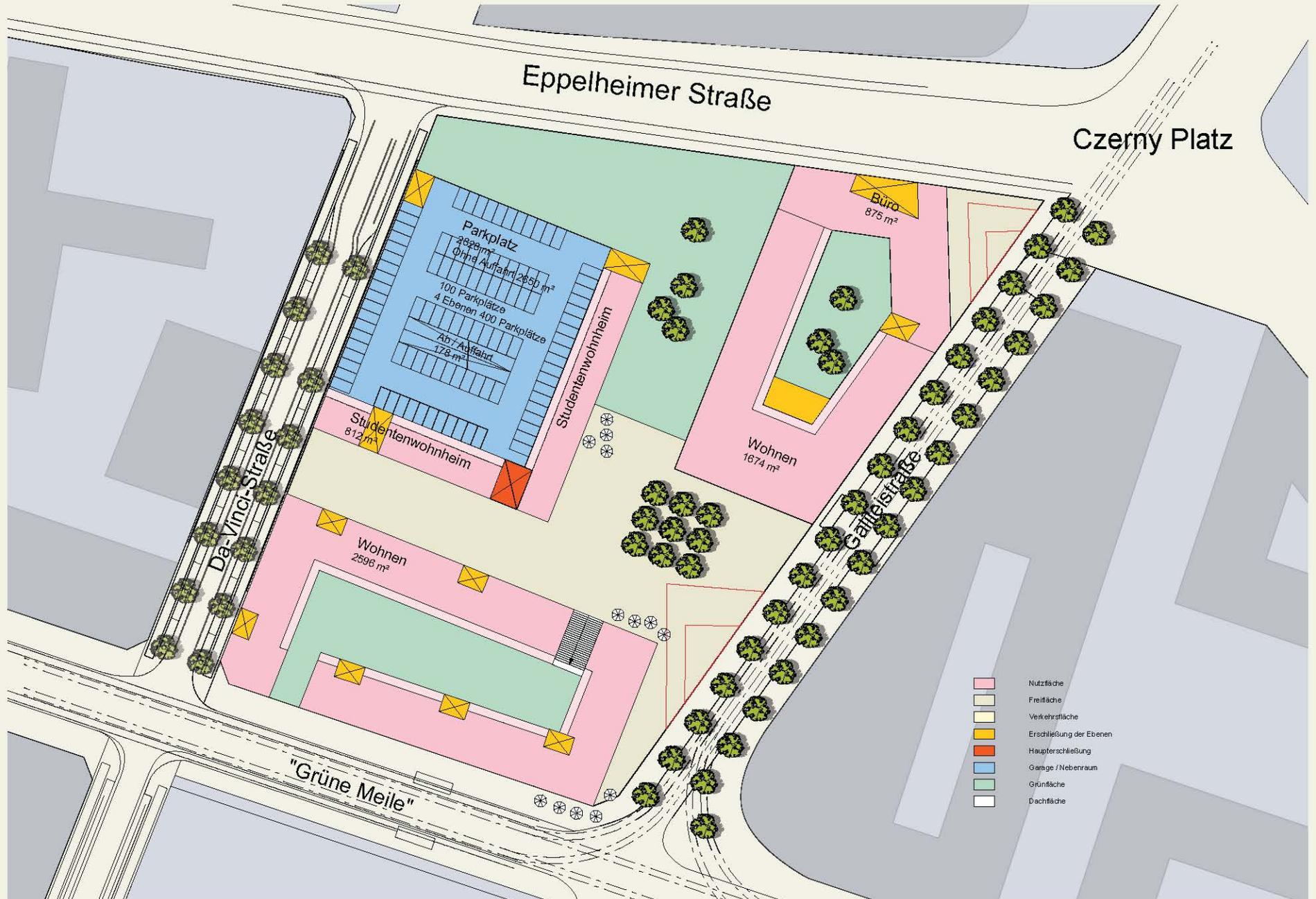
- Nutzfläche
- Freifläche
- Verkehrfläche
- Erschließung der Ebenen
- Haupterschließung
- Garage / Nebenraum
- Grünfläche
- Dachfläche

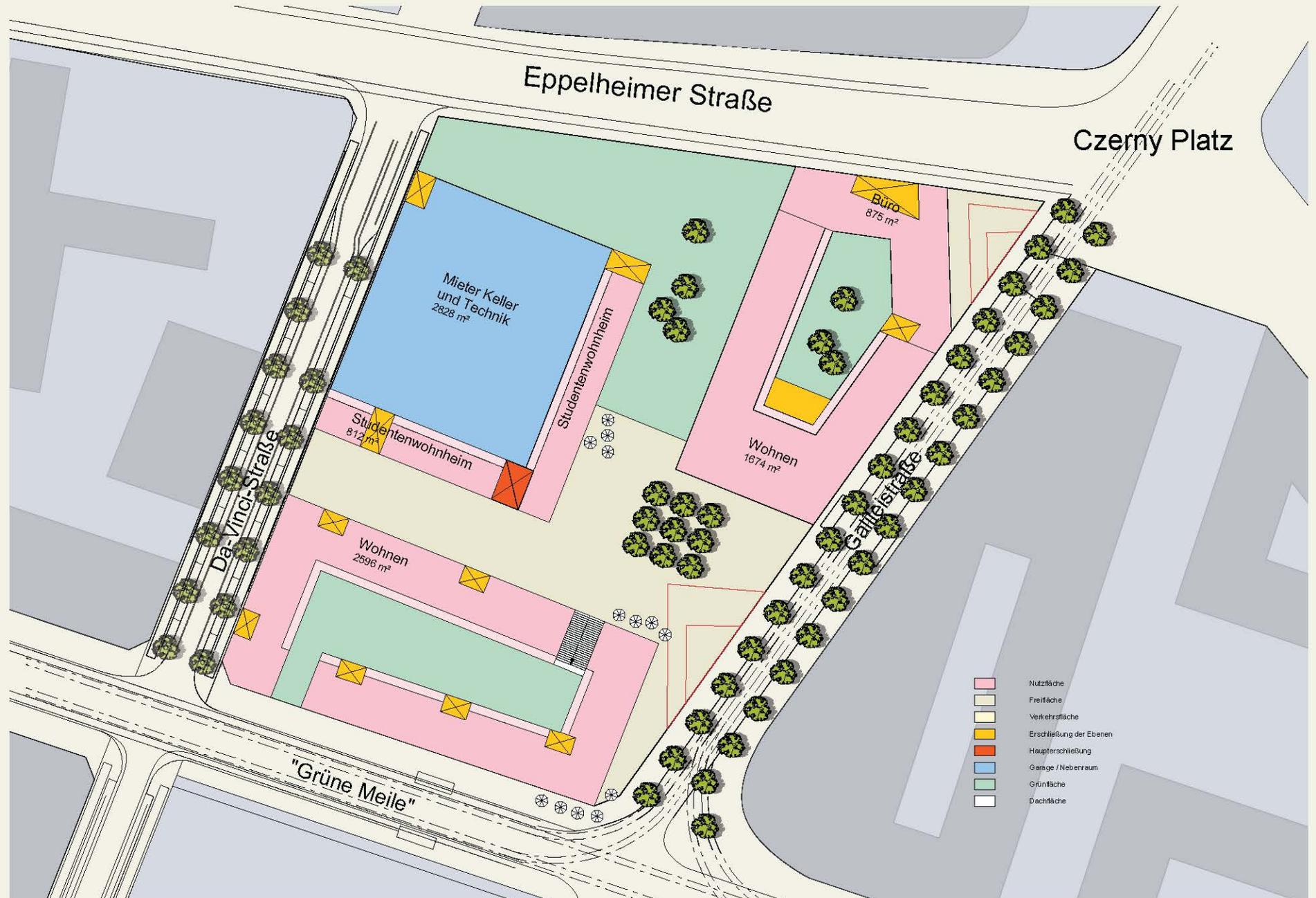
5,00m

Heidelberg Czerny Platz

2. Obergeschoss M.: 1:500





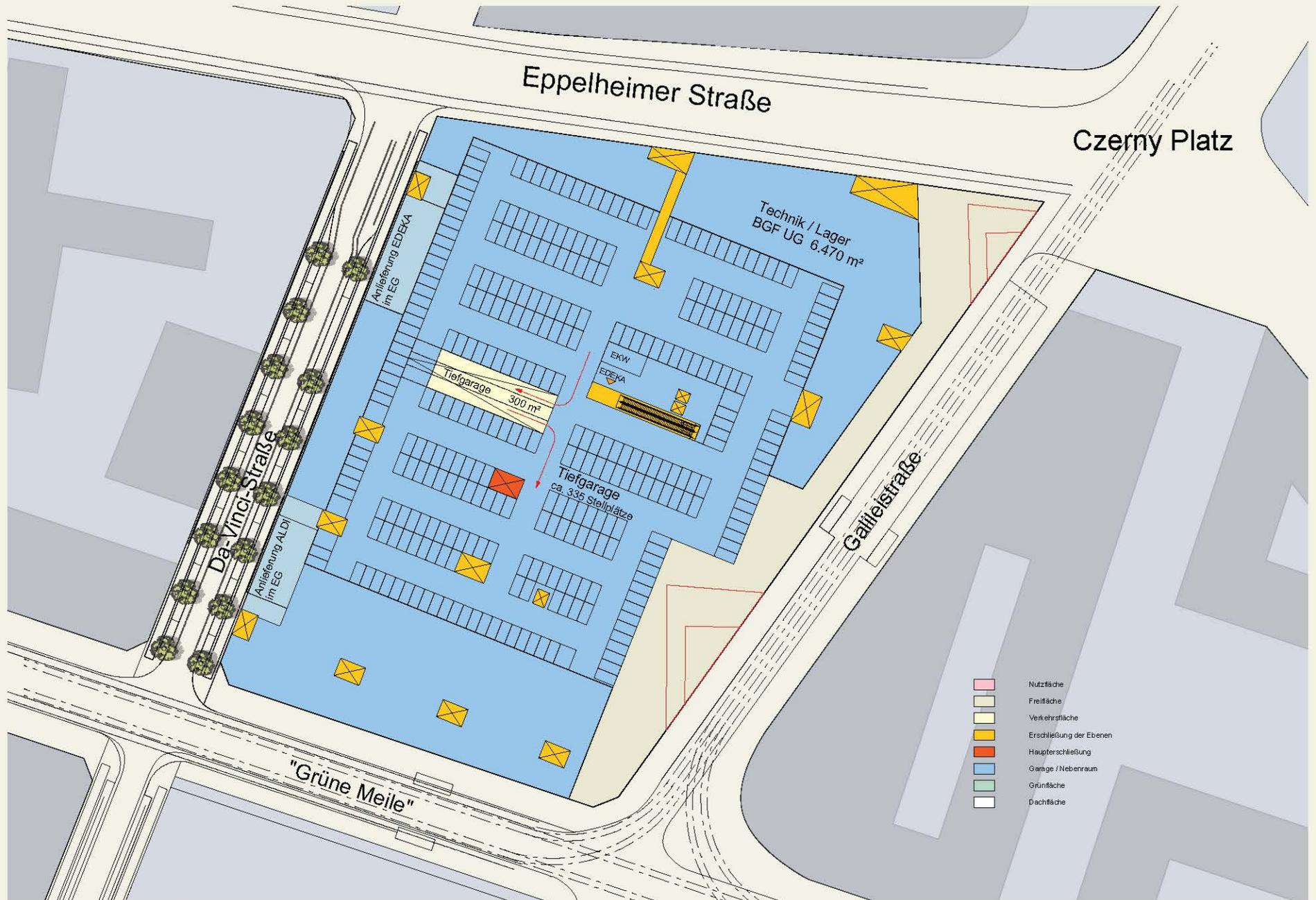


5,00m

Heidelberg Czerny Platz

4. Obergeschoss M.: 1:500



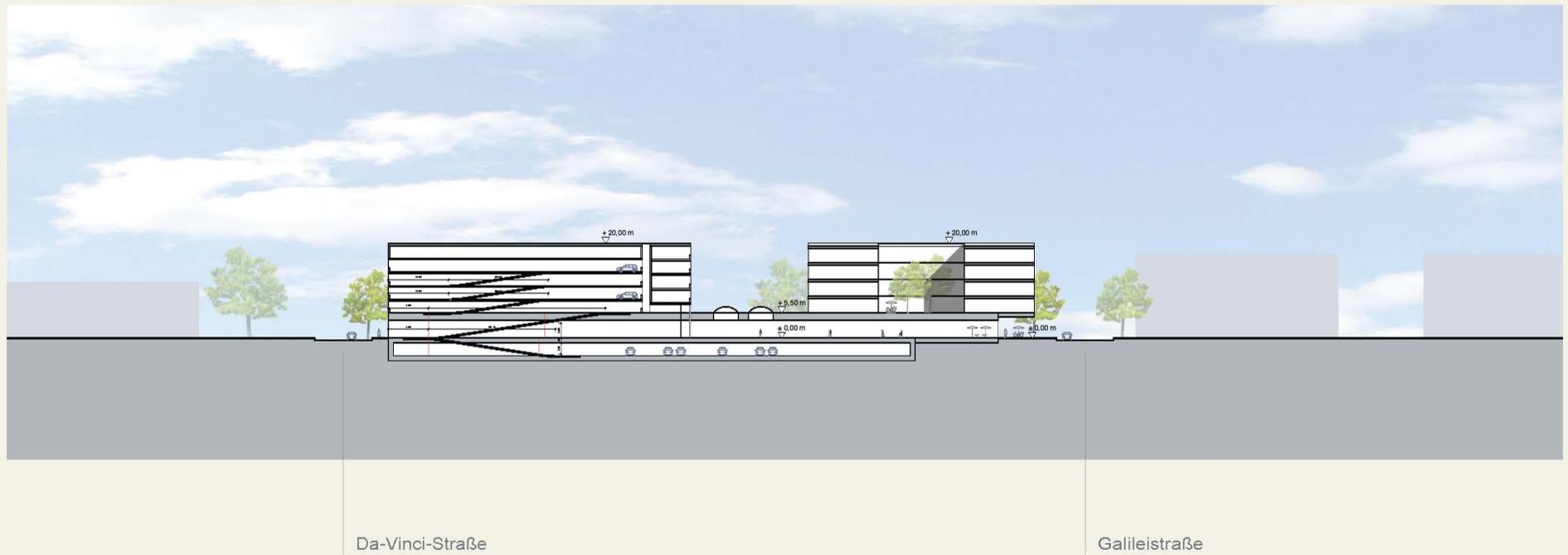
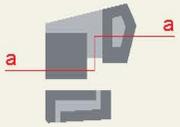


5,00m

Heidelberg Czerny Platz

Untergeschoss M.: 1:500

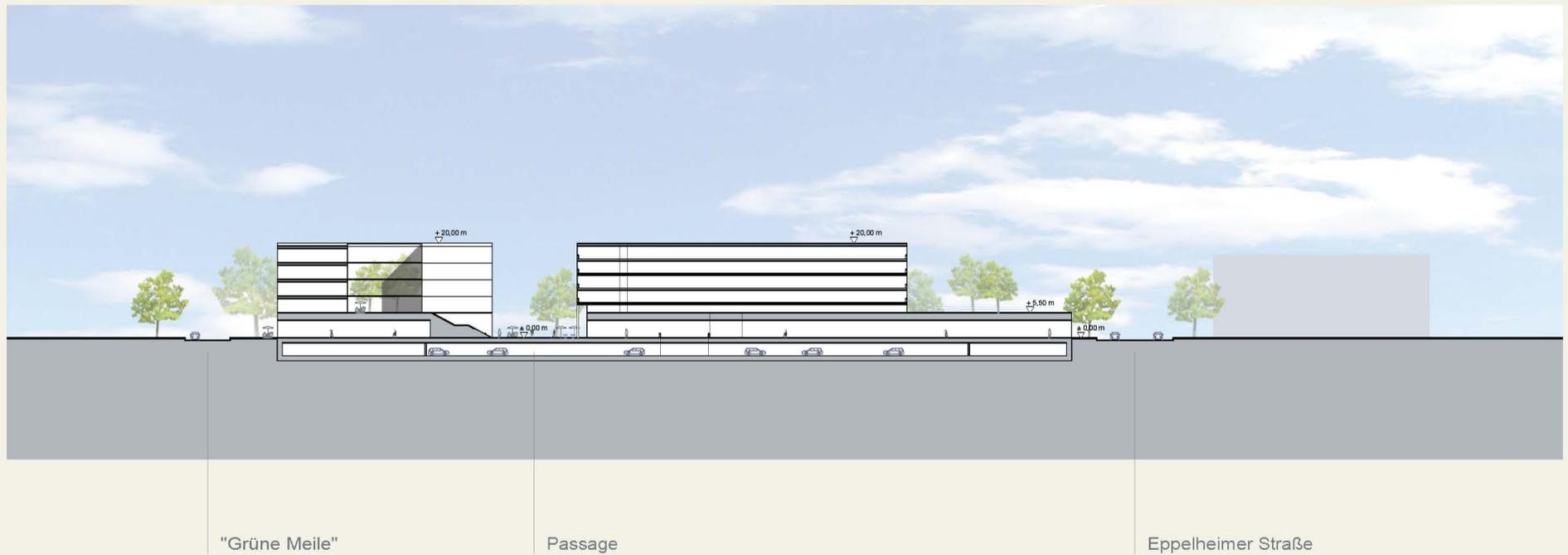
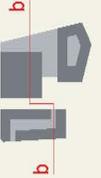




5,00m

Heidelberg Czerny Platz

Schnitt aa M.: 1:500



5,00m

Heidelberg Czerny Platz

Schnitt bb M.: 1:500



