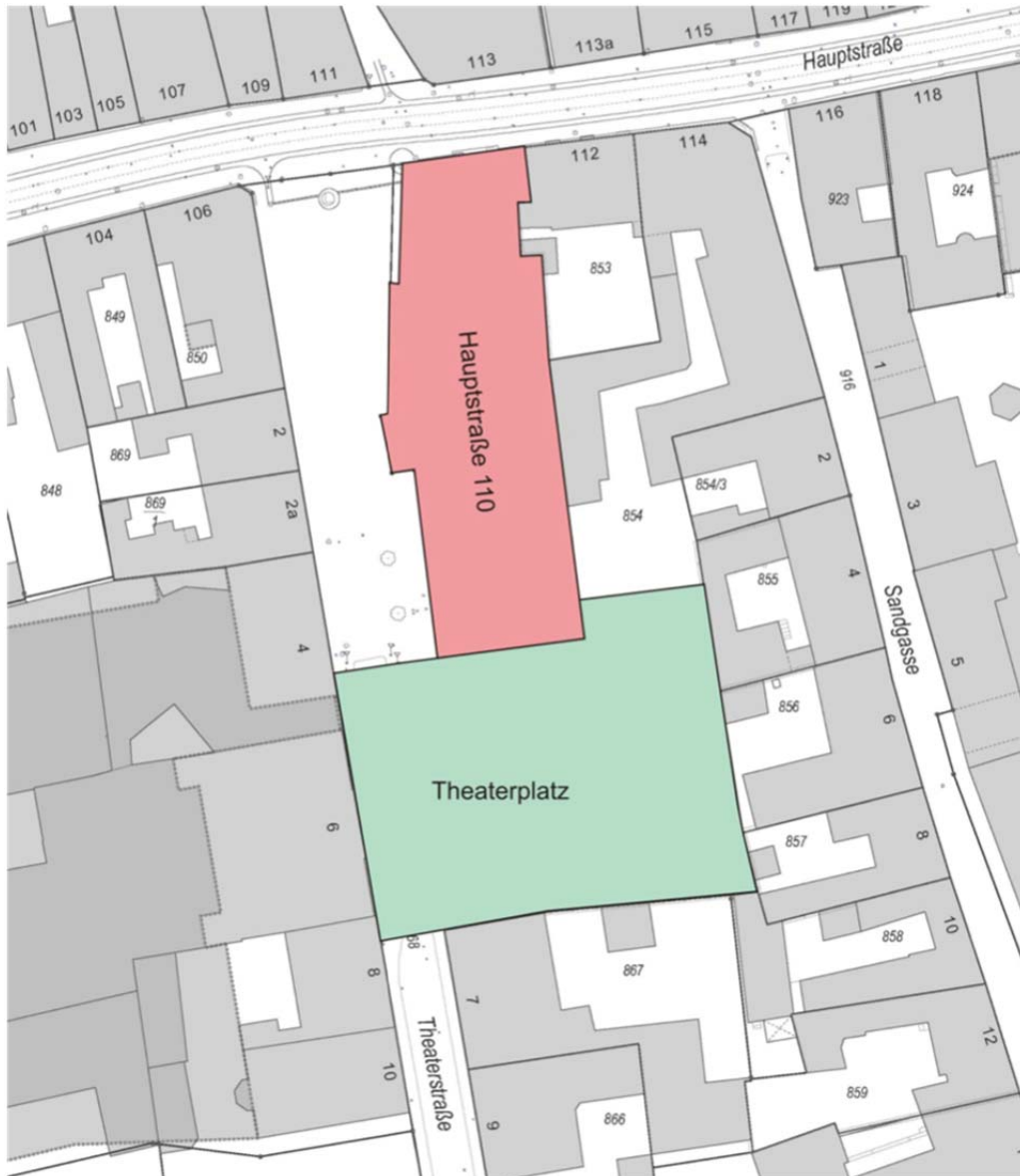


**Mehrfachbeauftragung eines Gestaltungskonzeptes  
für den Theaterplatz in der Heidelberger Altstadt  
auf Basis der Ergebnisse der Bürgerbeteiligung**

**Aufgabenstellung**



**Stadt Heidelberg  
Stadtplanungsamt und  
Landschafts- und Forstamt**

**Heidelberg 28. Juni 2013**

## **1. Auftraggeber**

Stadt Heidelberg

Stadtplanungsamt  
vertreten durch die Amtsleiterin Frau Friedrich  
Emil-Maier-Straße 16  
69115 Heidelberg  
Tel.: 06221 / 58-23000

zuständig Stefan Rees  
Tel.: 06221 / 58-23160  
E-Mail: Stefan.Rees@Heidelberg.de

sowie  
Landschafts- und Forstamt  
vertreten durch den Amtsleiter Herrn Dr. Baader  
Weberstraße 7  
69120 Heidelberg

zuständig  
Volker Schwarz  
Tel.: 06221 / 58-23100  
E-Mail: Volker.Schwarz@Heidelberg.de

## **2. Rahmenbedingungen**

Die Stadt Heidelberg beabsichtigt die Neugestaltung des Theaterplatzes in der Heidelberger Altstadt. Der Platz wurde im Jahr 2012 in Zug einer Interimslösung umgestaltet, diese soll nun in ein Gesamtkonzept überführt werden. Der Platz umfasst eine Fläche von ca. 2.200 m<sup>2</sup>.

### **Historische Entwicklung**

Der Theaterplatz liegt südlich des Gebäudes Hauptstraße 110 dem ehemaligen Wormser Hof. Das Haus war bis zum 16. Jahrhundert das Haus des Domprobst von Worms und Kanzler der Universität Heidelberg. Hier übernachteten die Bischöfe, Prälaten und Domprobste von Worms und sonstige Angehörige des Hochstifts, wenn sie in Heidelberg waren. Das Gebäude wurde ca. 1840 an die neugegründete Harmoniegesellschaft verkauft. In dieser Zeit wurde das Gebäude immer wieder umgebaut, der Garten erstreckte sich entlang der um 1850 neu angelegten Theaterstraße. In der Harmonie gab es einen Ballsaal, Kegelbahn, Billardtische, Bibliothek, Rauchsalon, Lesezimmer etc., wo zahlreiche Veranstaltungen stattfanden. Anfang des 20. Jahrhunderts erwarb die Harmonie das Haus Hauptstraße 108, das 1959 zur Verbreiterung der Theaterstraße abgerissen wurde.

Der Name der Kinos Harmonie/Lux erinnert noch immer an die Harmonie-Gesellschaft. Die Süddeutschen Filmbetriebe Hubertus Wald, die in Heidelberg bereits das Schloß-Kino und den Faulen Pelz betrieben, erwarben 1956 den Gebäudekomplex „Harmonie“. Ursprünglich war geplant, den Tanz- und Konzertsaal der Harmonie zu einem Kino umzuwandeln. Die Statik ließ dies aber nicht zu. So entschloss man sich zum kompletten Abriss und Neubau mit zwei Filmtheatern. Dies bedeutete einen radikalen Eingriff in die alte Bausubstanz. Dabei wurden die Gebäude Hauptstraße 110 und Theaterstraße 1 zusammengefasst<sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup> Historische Grundlagen: Heidelberger Geschichtsverein e.V. HGV und „Der ehemalige Harmoniegarten und die Theaterstraße in Heidelberg“ Hrsg. Bürger für Heidelberg

Der Theaterplatz war historisch nie ein Platz: Er entstand aus dem Garten der Harmoniegesellschaft. Nach Umbau des Gebäudes zum Kino, wurde er als Parkplatz genutzt. Die Parkplatznutzung wurde seitens der Bürgerschaft und auch der Stadtplanung stets kritisch betrachtet. Im Jahr 1988 wurde durch das Stadtplanungsamt ein offener Wettbewerb für die Fläche ausgeschrieben. Der Entwurf des Preisträgers Wolfgang Huebner aus Karlsruhe, den Platz mit Stellen aufzuteilen, wurde nicht realisiert, da er mit Überlegungen kollidierte, dort eine Anwohner-tiefgarage zu bauen.

### **Städtebauliche Betrachtung**

Bei der Betrachtung des Theaterplatzes fällt auf, dass er sich im Prinzip in eine Reihe von vier aufeinander folgenden öffentlichen Räumen einfügt: von Norden her die Aufweitung der Theaterstraße, dann der Theaterplatz selber, der Anna-Blum Platz und der Schulhof der Friedrich-Ebert-Schule.

Der Theaterplatz befindetet am Rand der Theaterstraße. Die Hauptfußgängerwege verlaufen entlang der Hauptstraße und der Theaterstraße, nicht über den Platz selbst. Weder der Platz noch das Theater sind von der Hauptstraße aus sichtbar. Die Raumkanten des Theaterplatzes sind nicht klar definiert, die Brandwände und die Rückseite des Kinos schaffen kein harmonisches Gesamtbild.

### **Interimslösung**

Im Sommer 2012 konnte nach der Neueröffnung des Theaters eine Interimslösung für den Theaterplatz realisiert werden; die Ausführung durch Auszubildende des Tiefbauamtes sorgte für günstige Baukosten.

Ziel der Interimslösung war es die Platzoberflächen in einfacher Form zu erneuern, aber dennoch eine Fläche mit Aufenthaltsqualität zu schaffen. Die Übergangslösung sollte einer endgültigen Platzgestaltung nicht vorgreifen und mit einem möglichen Umbau des Kinogebäudes vereinbar sein. Das Gestaltungskonzept sollte sowohl den Anforderungen der Theaterbesucher nach Aufenthaltsflächen und der sonstigen Angrenzer (Grundstückzufahrten etc.) gerecht werden, als auch die Funktion des Platzes als Freiraum für die Altstadtbewohner und -besucher berücksichtigen.

Wesentliche Inhalte der Interimslösung sind, dass die vorhandenen Materialien Asphalt und Kleinpflaster wieder verwendet wurden. Im nördlichen Bereich des Platzes wurde eine Platzfläche mit wassergebundener Decke angelegt. An den Platzrändern wurden Bänke angeordnet, im Süden begrenzt eine Pflasterfläche mit Fahrradabwehrbügeln den Platz. Die vorhandenen Stellplätze an der Ostseite wurden erhalten, an der Südseite zwei Behindertenstellplätze sowie Stellplätze und eine Rangierfläche für das Theater eingerichtet. Die Zufahrten zu den Stellplätzen und den Hofzufahrten erfolgt analog zum Bestand über eine Fahrgasse (Asphalt) im südlichen und östlichen Drittel des Platzes. Die Anlieferfläche wurde durch herausnehmbare Poller abgesichert.

Die Fahnenmasten und der Schaukasten des Stadttheaters, die auf dem Theaterplatz platziert werden sollen, sind nur als Interimslösung gedacht und müssen im Gestaltungskonzept nicht berücksichtigt werden.

### **3. Bindungen**

Hauptstraße 110 und Theaterplatz befinden sich innerhalb des förmlichen Sanierungsgebietes Altstadt IV, damit ist für alle baulichen Maßnahmen eine besondere Genehmigung erforderlich (§ 143 BauGB). Im Sanierungskonzept werden für den Theaterplatz folgende Empfehlungen gegeben:

*Im Bereich des **Theaterplatzes** wird die Hinterhofbebauung der Sandgasse durch bauliche Kanten wie zum Beispiel Hofmauern mit Öffnungen räumlich ausgebildet, so dass eine Folge von geschlossenen Höfen entsteht; die Brandwände werden durchbrochen. Eine Pergola fasst zusätzlich den rückwärtigen Bereich des Platzes, lässt aber eine Belieferung der Handwerksbetriebe weiterhin zu. Der **Theaterplatz** selbst wird durch ein baumbeständiges, leicht angehobenes Feld gegliedert, dessen Stufen sich auf den historischen Eingang des Theaters beziehen. Durch überfahrbare Schwellen wird der Verkehr in der **Theaterstraße** verlangsamt.*

Weiterhin liegt das Plangebiet innerhalb des Geltungsbereichs der Gesamtanlagenschutzsatzung (§ 19 DSchG), jegliche Veränderungen erfordern daher eine Genehmigung der Unteren Denkmalschutzbehörde.

Auf dem Theaterplatz sind per Baulast Zufahrts- und Zugangsrechte für die Grundstücke Sandgasse 6, 8 und Theaterstraße 7 gesichert. Die Anlieferung des Theaters muss ebenfalls gewährleistet bleiben.

Neun Stellplätze sind über Stellplatzbaulasten gesichert, die überwiegend für den Theaterbetrieb vorgehalten werden. Falls die Stellplätze wegfallen, müssen sie an anderer Stelle ausgewiesen werden.

#### **Baumbestand**

Neun Platanen bilden den Baumbestand auf dem Theaterplatz, sie weisen ein durchschnittliches Alter von ca. 60 Jahren auf und befinden sich in einem vitalen Zustand.

#### **Bodendenkmalpflege**

Das Plangebiet befindet sich im Bereich des spätmittelalterlichen Stadtausbaus. Gemäß den Ergebnissen der archäologischen Untersuchungen der letzten Jahrzehnte ist davon auszugehen, dass sich die um die Peterskirche gelegene Vorgängersiedlung der Heidelberger Gründungsstadt des 13. Jahrhunderts bis in diesen Bereich erstreckte. Da weite Teile des Areals nach Aufgabe der Vorgängersiedlung bis heute unbebaut geblieben sind, bestehen insbesondere im Areal des Theaterplatzes hervorragende Erhaltungsbedingungen für die hochmittelalterlichen Siedlungsbefunde. Bisher wurden dort noch keine Untersuchungen oder Sondagen vorgenommen, so dass es bei Eingriffen in den Untergrund von mehr als 30 cm zu Aktivitäten der Bodendenkmalpflege kommen wird.

#### **Eigentumsverhältnisse**

Die Flächen des Theaterplatzes und der Theaterstraße befinden sich im Eigentum der Stadt Heidelberg. Das Grundstück Hauptstraße 110, wie auch die an den Theaterplatz angrenzenden Grundstücke befinden sich in Privatbesitz.

#### **4. Bürgerbeteiligung**

Die Verwaltung hat auf Anregung aus der Bürgerschaft einen Vorschlag für eine gemeinsame Bürgerbeteiligung für Hauptstraße 110 und Theaterplatz erarbeitet. In einer Arbeitsgruppe aus Bürgern, Vertretern des Gewerbes und des Einzelhandels sowie der Verwaltung wurde ein Beteiligungskonzept erarbeitet, das der Gemeinderat am 25.10.2012 beschlossen hat. Auf Beschluss des Gemeinderates wurde ein Koordinationsbeirat eingerichtet, der das weitere Beteiligungsverfahren steuert.

Als Auftaktveranstaltung im Rahmen dieses Beteiligungskonzepts wurde am 28.11. 2012 der **1. Planungsdialog** im Karlstorbahnhof durchgeführt. Die Veranstaltung war mit über 80 Bürgerinnen und Bürgern gut besucht. Die Veranstaltung diente vorwiegend der Information und der Aufnahme von Wünschen und Anregungen.

Auf der **1. Planungswerkstatt** am 5.02.2013 im Karlstorbahnhof Heidelberg erfolgte eine Konkretisierung der Nutzungsideen. An dieser Planungswerkstatt haben ca. 65 Personen teilgenommen. Nach einer Einführung mittels Impulsreferaten wurde an vier Thementischen über folgende Inhalte diskutiert:

Hauptstraße 110: Als Hauptnutzung ist ein Textilkaufhaus geplant, im Obergeschoss und Dachgeschoss können ergänzende Nutzungen angeordnet werden. In der Planungswerkstatt wurden mögliche kulturelle Nutzungen angesprochen.

Theaterplatz: Die überwiegende Mehrheit der Teilnehmer sprach sich für einen Erhalt der Platanen auf dem Platz aus, auch wenn dies die Möglichkeiten für eine weitere Begrünung stark einschränkt. Der Platz sollte eine Ruhezone in der Innenstadt sein mit wenig oder gar keinen kommerziellen Angeboten. Es wurden Aufgaben zu verschiedenen Themen erteilt, die bis zur 2. Planungswerkstatt geklärt werden sollten: Stellplatzfrage, Wasser auf dem Platz, Lichtkonzept, Kunst auf dem Platz, Entwicklung der Schnittstelle zwischen Theaterplatz und Hauptstraße 110.

In der **2. Planungswerkstatt** am 13.03.2013 wurden die Gestaltungskonzepte auf Basis der Ergebnisse der ersten Planungswerkstatt in Varianten weiter entwickelt. Es wurden fünf Gestaltungsvarianten vorgestellt und mit den Bürgern an zwei Arbeitstischen die Vor- und Nachteile der Varianten diskutiert. Des Weiteren wurden an einem Arbeitstisch die räumlichen Anforderungen einer kulturellen Mitnutzung des Wormser Hofes und die Schnittstelle zum Theaterplatz diskutiert.

Beim **2. Planungsdialog** am 6.05.2013, wurden die in den Planungswerkstätten erarbeiteten Eckpunkte für die weitere Planung bestätigt. Demnach soll der Theaterplatz ein ruhiger Ort der Kommunikation werden, dessen Zentrum als eine freie Platzfläche mit Bänken gestaltet wird. Auf dem Platz soll es keine Außengastronomie geben. Die Platanen sollen erhalten und durch weitere Grünelemente wie Hecken oder grüne Wände ergänzt werden. Die angrenzende Theaterstraße ist nach dem Willen der Bürgerschaft in die Platzgestaltung mit einzubeziehen und der Platz selbst sollte nicht durch größere Einbauten oder eine neue Randbebauung verkleinert werden.

### 5. Aufgabenstellung

Die in den folgenden Punkten zusammengefassten Zwischenergebnisse des Beteiligungsprozesses sind verbindliche Grundlage für die Mehrfachbeauftragung.

1. Der Theaterplatz soll ein ruhiger Ort der Kommunikation werden (Leitmotiv).
2. Die Platanen sollen erhalten bleiben.
3. Der Platz soll von Außengastronomie freigehalten werden.
4. Einzelne Grünelemente (z.B. grüne Wänden, Hecken, Bänke und ggf. Wasser) sollen die Platanen ergänzen.
5. Die Grünelemente und weitere Ausstattungs- bzw. Möblierungselemente sollen die Gliederung des Platzes in Aufenthaltsbereich einerseits und Parkplatz- und Zufahrtsflächen andererseits unterstützen.
6. Wasser und Licht z. B. durch Leuchtbänder am Boden sollen den Platz beleben.
7. In Pflanzinseln können jahreszeitlich angepasste Pflanzungen angeordnet werden.
8. Das Zentrum des Platzes soll als grüne und begehbare Platzfläche mit Bänken als kommunikative Orte gestaltet werden. Über die Oberflächengestaltung gibt es noch unterschiedliche Vorstellungen zwischen robuster Oberfläche (z. B. wassergebundene Decke) und grünem Platz.

9. An der Ostseite des Platzes sollen die Parkplätze für das Theater sowie für die Gewerbebetriebe; auf der Südseite die Fahrradstellplätze angeordnet werden.
10. Die Fahrgassen zur Erschließung der Grundstücke und zu den Stellplätzen sind auf das notwendige Minimum zu beschränken.
11. Die Platzgestaltung soll auf die Theaterfassade Bezug nehmen und Sichtbeziehungen ermöglichen.
12. Die Theaterstraße soll in die Platzgestaltung einbezogen werden und der Platz sollte nicht durch größere Einbauten oder eine neue Randbebauung verkleinert werden

## **6. Unterlagen und Verfahren**

Von den Planungsbüros einzureichende Unterlagen:

- zwei Pläne im Format A0
- Gestaltungskonzept im Maßstab 1:200
- Schnitte und Ansichten
- Visualisierung des Gestaltungskonzept aus westlicher oder nordwestlicher Richtung
- Textliche Darstellung mit Aussagen zur Eingriffstiefe und Auswirkungen auf die Bodendenkmalpflege sowie zum Erhalt des Baumbestandes.
- Kostenschätzung.
- Die Unterlagen sind als Pläne (gerollt) in einfacher Ausfertigung und als digitaler Datensatz (PDF, DWG) zu übergeben.

Von der Stadt bereitzustellende Unterlagen

- Digitale Stadtkarte
- Leitungsplan
- Dokumentation des Bürgerbeteiligungsprozesses
- Plan Rahmenbedingungen
- Pläne Planung Hauptstraße 110
- Detaillierte Angaben zum Baumbestand (Erkenntnisse zum Wurzelraum aus Grabungen im Zusammenhang der Interimslösung 2012)
- Foto Brunnen
- Broschüre Bürger für Heidelberg „Der ehemalige Harmoniegarten und die Theaterstraße in Heidelberg“

## **Termine**

- Versand Unterlagen: 07.06.2013
- Auftragserteilung: 24.06.2013
- Auftaktveranstaltung mit Rückfragemöglichkeit: 27.06.2013
- Abgabetermin 8 Wochen nach Auftragserteilung: 29.08.2013
- Vorstellung, Diskussion und Bewertung bei Bürgerbeteiligungsveranstaltung voraussichtlich in der 42. KW 2013
- Entscheidung über die weiterzuerfolgende Planungsvariante durch Gemeinderat Ende 2013

### **Auswahlkommission**

Die Auswahlkommission trifft eine Vorauswahl unter den eingegangenen Arbeiten und empfiehlt eine Arbeit zur weiteren Bearbeitung. Die Auswahlkommission setzt sich wie folgt zusammen:

- 1 Vertreter Stadtplanungsamt: Frau Friedrich
- 1 Vertreter Landschafts- und Forstamt: Herr Dr. Baader (Stellvertreter: Herr Schwarz)
- 1 Vertreter Bauinvestitionscontroller (BIC): Herr Ellwanger
- 1 Vertreter Architektenkammer: Frau Rating
- 1 Vertreter Theater: Herr Schultze (Stellvertreter: Herr Rudolph);
- 2 Vertreter Bürgerinitiativen Herr Lehmann, Herr Kölle (Stellvertreter: G. Wagner)
- 2 Vertreter Gemeinderat oder Bezirksbeirat Frau Faust-Exarchos, Frau Hedström

### **Honorierung der beteiligten Büros**

Die Honorierung der Leistungen erfolgt auf der Grundlage der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI, Stand 2009) als Pauschale.

Je eingereichter Arbeit werden vergütet:

Honorar Vorentwurf und Freianlagen pauschal 5.000,00 Euro

Zzgl. 19 % Mehrwertsteuer 950,00 Euro

Honorar Brutto 5.950,00 Euro

### **Weitere Beauftragung**

Vorbehaltlich der weiteren Entscheidungen des Gemeinderates, ist es vorgesehen das ausgewählte Büro mit der weiteren Bearbeitung des Gestaltungskonzeptes zu beauftragen. Ein Zeitplan für die bauliche Umsetzung des Gestaltungskonzeptes existiert noch nicht.

### **Auswahl der beteiligten Büros**

Im Rahmen der Mehrfachbeauftragung wird die Stadt Heidelberg insgesamt 5 Büros mit der Vorentwurfsplanung beauftragen. Davon 2 überregionale und 3 regionale Büros.

Folgende Qualifikationskriterien sind Grundlage der Auswahl:

- Nachweis eines realisierten Projektes, das der Planungsaufgabe entspricht.
- Nachweis eines Wettbewerbserfolges vergleichbarer Planungsaufgabe (Prämierung).
- Nachweis eines besonderen, kreativen und innovativen Vorschlags für ein Beispielprojekt.
- Nachweis einer nachhaltigen Kostensteuerung und –sicherung.

Zur Mehrfachbeauftragung werden auf dieser Grundlage folgende Büros angefragt:

Überregionale Büros:

- Stötzer Landschaftsarchitekten, Freiburg
- Luz-Landschaftsarchitekten Stuttgart

Regionale Büros:

- Ukas Karlsruhe
- Klahn-Singer-Partner Karlsruhe
- B. Tornow Ludwigshafen