

Stadt Heidelberg

Drucksache:
0007/2014/BV

Datum:
07.01.2014

Federführung:
Dezernat II, Stadtplanungsamt

Beteiligung:

Betreff:

**Gestaltungskonzept Theaterplatz
Ergebnis der Mehrfachbeauftragung**

Beschlussvorlage

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Zustimmung zur Be- schlussempfehlung:	Handzeichen:
Bezirksbeirat Altstadt	30.01.2014	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	
Bau- und Umweltaus- schuss	11.02.2014	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	
Gemeinderat	13.03.2014	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Bezirksbeirat Altstadt und der Bau- und Umweltausschuss empfehlen dem Gemeinderat folgenden Beschluss:

- 1. Dem Gestaltungskonzept des Büros Ukas für den Theaterplatz wird zugestimmt.*
- 2. Die Verwaltung wird beauftragt, die für die weitere Planung und Umsetzung erforderlichen Entscheidungen unter Berücksichtigung der Ergebnisse der Bürgerbeteiligung vorzubereiten.*
- 3. Auf der öffentlichen Fläche des Theaterplatzes soll dauerhaft Außengastronomie ausgeschlossen werden.*

Finanzielle Auswirkungen:

Bezeichnung:	Betrag:
Ausgaben / Gesamtkosten:	
Ausgaben / Gesamtkosten:	
Bürgerbeteiligung	50.000 €
Mehrfachbeauftragung	30.000 €
Einnahmen:	
Erstattung Vorhabenträger Hauptstraße 110	20.000 €
Finanzierung:	
• Ansatz in 2013	30.000 €
• Ansatz im Finanzplanungszeitraum	30.000 €
• Über- /Außerplanmäßiger Mittelbedarf laufendes Jahr	30.000 €
• Deckung in Verwaltungszuständigkeit	30.000 €
Ausgaben / Gesamtkosten:	

Zusammenfassung der Begründung:

Für die Gestaltung des Theaterplatzes wurde ein Bürgerbeteiligungsverfahren durchgeführt. Die Zwischenergebnisse des Beteiligungsprozesses wurden durch Fachbüros im Rahmen einer Mehrfachbeauftragung planerisch umgesetzt. Die von einer Auswahlkommission ausgewählte Arbeit wurde im Planungsdialog am 21.10.2013 den Bürgern vorgestellt und von diesen einstimmig angenommen.

Begründung:

1. Ausgangssituation

Die Stadt Heidelberg beabsichtigt die Neugestaltung des Theaterplatzes in der Heidelberger Altstadt (Drucksache: 0414/2012/BV). Der Platz wurde im Jahr 2012 im Zug einer Interimslösung umgestaltet, diese soll nun in ein Gesamtkonzept überführt werden. Der Platz umfasst eine Fläche von ca. 2.200 m².

Der Theaterplatz liegt südlich des Gebäudes Hauptstraße 110, dem ehemaligen Wormser Hof. Der Theaterplatz selbst war historisch nie ein Platz: ursprünglich war hier der Garten der Harmoniegesellschaft. Nachdem im Jahr 1956 die Gebäude Hauptstraße 110 und Theaterstraße 1 zusammen gefasst und zum Kino umgebaut wurden, entstand der Parkplatz auf der verbleibenden Restfläche.

Das Gebäude Hauptstraße 110 soll bei einem Erhalt des historischen Gebäudeteils neu errichtet werden. Diese Planung ist Gegenstand eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplans für den im Juni 2013 der Einleitungsbeschluss gefasst wurde (Drucksache 0125/2013/BV). Da sowohl die Gestaltung des Theaterplatzes, als auch die Öffnung des neuen Gebäudes gestalterisch aufeinander eingehen bzw. reagieren sollten, wurden beide Vorhaben Gegenstand eines Bürgerbeteiligungsverfahrens.

In einer Informationsvorlage (Drucksache 0097/2013/IV) wurde im Juni 2013 der Bauausschuss über den Stand des Bürgerbeteiligungsverfahrens und die geplante Mehrfachbeauftragung für den Theaterplatz informiert.

2. 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).

Denkmalschutz

Weiterhin liegt das Plangebiet innerhalb des Geltungsbereichs der Gesamtanlagenschutzsatzung (§ 19 DSchG), jegliche Veränderungen erfordern daher eine Genehmigung der Unteren Denkmalschutzbehörde. Die Planung wurde dem Beirat für die Gesamtanlagenschutzsatzung am 14.11.2013 vorgestellt. Grundsätzlich ist das Konzept von Elke Ukas mit den Belangen des Denkmalschutzes vereinbar, es wurden seitens des Beirates die fehlende Darstellung der funktionalen Aspekte (Stellplätze, Anlieferung Gewerbebetriebe, Fahrzeuge Stadttheater) angemerkt und Empfehlungen für eine Optimierung gegeben (Zonierung zwischen Aufenthalts- und Verkehrsflächen).

Stellplätze

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 auf dem Platz sind über Stellplatzbaulasten gesichert. Die Mehrheit der Plätze ist dem Theater zugeordnet, zwei Stellplätze sind für Privatpersonen gesichert. Falls die per Baulast gesicherten Stellplätze wegfallen, müssen sie an anderer Stelle nachgewiesen werden (siehe auch Punkt 5. Stellplätze).

Baumbestand

Neun Platanen bilden den Baumbestand auf dem Theaterplatz. Die Platanen 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. 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 kann.

3. Bürgerbeteiligung

Eine Arbeitsgruppe aus Bürgern, Vertretern des Gewerbes und des Einzelhandels sowie der Verwaltung hat einen Vorschlag für eine gemeinsame Bürgerbeteiligung für Hauptstraße 110 und Theaterplatz erarbeitet, den der Gemeinderat am 25.10.2012 beschlossen hat (Drucksache: 0414/2012/BV). Auf Beschluss des Gemeinderates wurde ein Koordinationsbeirat eingerichtet, der das Beteiligungsverfahren seitdem steuert.

Als Auftaktveranstaltung im Rahmen dieses Beteiligungskonzepts wurde am 28.11.2012 der 1. Planungsdialo g 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.

Bei der 1. Planungswerkstatt am 05.02.2013 im Karlstorbahnhof Heidelberg erfolgte eine Konkretisierung der Nutzungsideen. Nach einer Einführung mittels Impulsreferaten wurde an vier Thementischen diskutiert.

Bei 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. Planungsdialo g am 06.05.2013, wurden die in den Planungswerkstätten erarbeiteten Eckpunkte für die weitere Planung nochmals mit den Bürgern diskutiert und von diesen bestätigt. Die in 12 Punkten zusammengefassten Zwischenergebnisse des Beteiligungsprozesses waren verbindliche Grundlage für die Mehrfachbeauftragung (siehe Anlage 1 Aufgabenstellung Mehrfachbeauftragung).

Beim 3. Planungsdialo g am 21.10.2013 (siehe Anlage 3), wurden die Arbeiten aus der Mehrfachbeauftragung und das ausgewählte Gestaltungskonzept den Bürgern vorgestellt und von diesen einstimmig bestätigt. Weiterhin wurde die vorgestellte Fassadengestaltung des Gebäudes Hauptstraße 110 kritisch diskutiert.

Bezüglich des Theaterplatzes wurden Verbesserungsvorschläge gegeben, insbesondere wurde angeregt die an der Ostseite vorgesehenen Stellplätze zu verlagern, um den Platz frei vom ruhenden Verkehr zu bekommen.

Von Bürgerseite wurde im Fazit des Abends eine möglichst zeitnahe Umsetzung des Gestaltungskonzeptes gefordert. Es wurde hier ein zeitlicher Zusammenhang mit der Fertigstellung des Neubaus/Umbaus des Gebäudes Hauptstraße 110 genannt, der für Ende 2015 vorgesehen ist.

Koordinationsbeirat

Der Koordinationsbeirat bestätigt folgendes Ergebnis der Bürgerbeteiligung und schließt sich der Forderung nach einer schnellstmöglichen Umsetzung des Gestaltungskonzeptes an. Des Weiteren gibt der Koordinationsbeirat die Empfehlung, die Zwischenergebnisse des Beteiligungsprozesses den weiteren Planungen zu Grunde zu legen:

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. Die notwendigen Parkplätze für das Theater sowie für die Gewerbebetriebe sollen - soweit sie nicht verlegt werden können - auf der Ostseite des Platzes angeordnet werden, die Fahrradparkplätze auf der Südseite.
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.

Weiterhin wird die Verwaltung seitens des Koordinationsbeirates aufgefordert dem Wunsch aus der Bürgerschaft nachzukommen zu prüfen, wo für die Stellplätze auf dem Theaterplatz Ersatz geschaffen werden könnte.

Obwohl der Koordinationsbeirat ausschließlich für das Beteiligungsverfahren und nicht für inhaltliche Fragen zuständig ist (was auch erfolgreich so praktiziert wurde), wird zum Thema Außenbewirtschaftung folgende Empfehlung ausgesprochen: „Auf mehrheitlichen Wunsch des Koordinationsbeirates soll auch auf der privaten Grundstücksfläche der Hauptstraße 110 keine Außenbewirtschaftung erfolgen (siehe Anlage 4. Konzept Ukas mit Eintragung der Grundstücksgrenzen).

4. Mehrfachbeauftragung

Auf Basis der Zwischenergebnisse der Bürgerbeteiligung wurde eine Mehrfachbeauftragung für die Erarbeitung des Gestaltungskonzeptes vergeben. Dazu wurden 5 Landschaftsplanungsbüros mit der Erarbeitung eines Gestaltungskonzeptes gemäß den Vorgaben aus der Bürgerbeteiligung beauftragt. Neben dem Gestaltungskonzept mussten die Teilnehmer auch eine Kostenschätzung erarbeiten.

Die Auswahlkommission hat am 14.10.2013 einstimmig (9:0:0) die Arbeit des Büros Elke Ukas Landschaftsarchitekten aus Karlsruhe zur weiteren Bearbeitung empfohlen, da sie die Vorgaben aus der Bürgerbeteiligung mit dieser Arbeit am besten erfüllt sieht (siehe Anlage 2 Protokoll der Auswahlkommission).

Bei einer Weiterbearbeitung sind aus Sicht der Auswahlkommission folgende Punkte zu beachten:

- Es ist zu prüfen, ob der historische Brunnen, der vor dem abgerissenen Gebäude Hauptstraße 108 stand, in das Konzept integriert werden kann (siehe Anlage 5). Mögliche Orte sind vor der Natursteinmauer oder im Norden im Zusammenhang mit dem Neubau Hauptstraße 110.
- Es werden weitere, ggf. mobile Sitzgelegenheiten für mehr Kommunikationsmöglichkeiten auf dem Platz gewünscht. Ebenso soll der Platz auch Nutzungsmöglichkeiten für Aktionen des Theater bieten.
- Es ist zu prüfen, ob die Grünfläche in Richtung Norden vergrößert und wie eine nachhaltige Bepflanzung gewährleistet werden kann. Allerdings würde dies die flexible Nutzung des Platzes in diesem Bereich einschränken.
- Mit der Umgestaltung des Theaterplatzes werden Konsequenzen für das Möblierungskonzept für die Theaterstraße gesehen. Hier sollte durch den Verzicht auf Einbauten in der Theaterstraße der freie Blick in Richtung Theaterplatz und Theater ermöglicht werden.
- Die Lage des geplanten Brunnens ist bezüglich des Abstands und der Durchfahrtsbreite zum Theater zu überprüfen.

5. Stellplätze Theaterplatz/ Theaterstraße

In den Bürgerbeteiligungsverfahren wurde wiederholt die Frage thematisiert, inwieweit die Stellplätze, die bislang weiterhin auf dem Theaterplatz vorhanden sein sollen, entfallen bzw. in die Theaterstraße verlegt werden können.

Insgesamt sind aktuell auf dem Theaterplatz 19 Stellplätze vorhanden, die an Privatpersonen bzw. an die Gewerbebetriebe vermietet werden. Ein Stellplatz ist für die Fa. Stadtmobil für einen Carsharing-Pkw reserviert. Dazu kommen auf der Südseite zwei Behindertenstellplätze und die Rangierfläche, auf der die Transporter und Anhänger für das Theater abgestellt werden.

Künftig sollen nur noch die zwingend notwendigen Stellplätze auf dem Platz untergebracht werden. Diese umfassen:

- 4 Stellplätze für die beiden Gewerbebetriebe an der Ostseite des Platzes. Diese werden zur Aufrechterhalten des Betriebes benötigt.
- 6 Stellplätze für das Theater. Diese können auf Grund der Fahrzeuggröße nicht in einer Tiefgarage untergebracht werden.

- 2 Behindertenstellplätze.

Von Verwaltungsseite wurde nachträglich noch der Erhalt von mindestens einem Car-Sharing-Stellplatz gefordert.

Damit würden 7 - 9 Stellplätze auf dem Platz ersatzlos entfallen, für zwei Stellplätze muss die Baulast geändert bzw. ersetzt werden. Von Bürgerseite wurde zusätzlich gefordert, möglichst alle Stellplätze vom Theaterplatz zu entfernen. Eine Ersatzfläche für diese Stellplätze ist derzeit nicht vorhanden.

In der Theaterstraße können keine Stellplätze für private Nutzer ausgewiesen werden, da es sich bei der Theaterstraße um öffentlichen Verkehrsraum handelt, so dass die Vorschriften der StVO gelten. In § 45 Absatz 1b StVO in Verbindung mit Zeichen 314 StVO ist eine Reservierung von öffentlichem Parkraum für bestimmte Nutzergruppen (u.a. Schwerbehinderte Menschen) abschließend geregelt. Somit könnten lediglich die bislang vorhandenen zwei Behindertenstellplätze in die Theaterstraße verlegt werden. Dies bedeutet dort aber auch den Verlust von Anwohnerstellplätzen.

Darüber hinaus scheidet eine Ausnahmegenehmigung nach § 46 Absatz 1 StVO auch mit Blick auf das Privilegierungsverbot der StVO aus. Dies gilt auch, wenn die Theaterstraße in den Fußgängerbereich Hauptstraße mit einbezogen würde.

Eine dauerhafte Reservierung öffentlicher Flächen für das Theater ist daher nicht zulässig, auch die Car-Sharing-Stellplätze müssten bei einer Verlegung ersatzlos entfallen.

6. Kosten

Die Kosten für das Bürgerbeteiligungsverfahren und die begleitenden Planungsarbeiten betragen insgesamt ca. 50.000 €, davon trägt der Vorhabenträger für die Hauptstraße 110 ca. 20.000 €. Durch die Mehrfachbeauftragung sind der Stadt Heidelberg weitere Kosten in Höhe von ca. 30.000 € entstanden.

Im Haushaltsplan 2013 sind für die Gestaltung des Theaterplatzes im Ergebnishaushalt 30.000 € eingestellt. Die überplanmäßig erforderlichen 30.000 € können in Verwaltungszuständigkeit bereitgestellt werden.

Die Kosten für die Umsetzung des Gestaltungskonzeptes wurden vom Büro Ukas mit 370.000 € brutto (ca. 310.000 € netto) eingeschätzt. Diese Kosten wurden von der Verwaltung auf Plausibilität geprüft, sind aber auf Grund des Planungsstandes als erste vorläufige Kostenschätzung anzusehen. Gegebenenfalls notwendige Erkundungen für die Bodendenkmalpflege können derzeit noch nicht abgeschätzt werden.

Als nächster Schritt müsste das Gestaltungskonzept im Zuge einer Entwurfs- bzw. Ausführungsplanung vertieft bearbeitet werden.

7. Umsetzung

Die Umsetzung des Gestaltungskonzeptes sollte zeitnah nach der Fertigstellung des Neubaus für die Hauptstraße 110 und nach Abbau der Baustelleneinrichtungen erfolgen.

Im Beteiligungskonzept ist nach Erarbeitung der Entwurfsplanung eine weitere Abstimmung mit den Bürgern vorgesehen. Daran könnte sich dann die Ausführungsplanung anschließen.

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

1. Betroffene Ziele des Stadtentwicklungsplanes

Nummer/n: (Codierung)	+ / - berührt:	Ziel/e:
SL 11		<p>Straßen und Plätze als Lebensraum zurückgewinnen, Aufenthaltsqualität verbessern.</p> <p>Begründung: Der Theaterplatz soll als nutzbarer Raum für die Bewohner und Besucher der Altstadt gestaltet werden.</p>
MO 4 MO 7	+	<p>Ausbau und Verbesserung der vorhandenen Verkehrsinfrastruktur „Stadt der kurzen Wege“ und Verkehrsvermeidung fördern.</p> <p>Begründung: Die zentrale Lage entspricht den oben genannten Zielen.</p>
QU 7		<p>Bürger/innenbeteiligung und Dialogkultur fördern</p> <p>Begründung: Die Planungen wurden in einem intensiven Beteiligungsprozess mit der Bürgerschaft diskutiert und abgestimmt</p>

2. Kritische Abwägung / Erläuterungen zu Zielkonflikten:

keine

gezeichnet

Dr. Eckart Würzner

Anlagen zur Drucksache:

Nummer:	Bezeichnung
A 01	Aufgabenstellung Mehrfachbeauftragung
A 02	Protokoll Auswahlkommission
A 03	Dokumentation des 3. Planungsdialogs
A 04	Gestaltungskonzept Büro Ukas
A 05	Foto historischer Brunnen