

# Stadt Heidelberg

Drucksache:  
**0057/2014/BV**

Datum:  
14.02.2014

Federführung:  
Dezernat II, Stadtplanungsamt

Beteiligung:  
Dezernat II, Amt für Stadtentwicklung und Statistik  
Dezernat V, Kämmereiamt (20.2)

Betreff:

## Masterplan Südstadt

# Beschlussvorlage

### Beschlusslauf

Die Beratungsergebnisse der einzelnen Gremien beginnen ab der Seite 2.2 ff.  
Letzte Aktualisierung: 14. April 2014

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Zustimmung zur Beschlussempfehlung:	Handzeichen:
Konversionsausschuss	19.02.2014	N	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	
Bezirksbeirat Weststadt/Südstadt	20.03.2014	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	
Konversionsausschuss	26.03.2014	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	
Gemeinderat	10.04.2014	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	

**Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

*Der Konversionsausschuss empfiehlt folgenden Beschluss des Gemeinderates:*

- 1. Dem Masterplan für die Konversionsfläche Südstadt Anlage 1 wird zugestimmt Er bildet somit die Grundlage für die weitere Ausarbeitung vertiefender Konzepte bzw. Teilbereiche.*
- 2. Die Verwaltung wird beauftragt, auf Grundlage des beschlossenen Masterplans Verhandlungen mit dem Bündnis für Wohnen aufzunehmen und dabei die wohnungspolitischen Zielsetzungen auf den dafür vorgesehenen Flächen zu realisieren.*

**Neuer Beschlussvorschlag der Verwaltung für die Sitzung des Konversionsausschusses 26.03.2014 und Gemeinderates 10.04.2014:**  
(mit Datum vom 17.03.2014)

*Der Konversionsausschuss empfiehlt folgenden Beschluss des Gemeinderates:*

- 1. Dem Masterplan für die Konversionsfläche Südstadt **Anlage 01\_NEU** wird zugestimmt Er bildet somit die Grundlage für die weitere Ausarbeitung vertiefender Konzepte bzw. Teilbereiche.*
- 2. Die Verwaltung wird beauftragt, auf Grundlage des beschlossenen Masterplans Verhandlungen mit dem Bündnis für Wohnen aufzunehmen und dabei die wohnungspolitischen Zielsetzungen auf den dafür vorgesehenen Flächen zu realisieren.*

**Finanzielle Auswirkungen:**

Bezeichnung:	Betrag:
<b>Ausgaben / Gesamtkosten:</b>	
Noch nicht bezifferbar.	
<b>Einnahmen:</b>	
<b>Finanzierung:</b>	

**Zusammenfassung der Begründung:**

Die Vorlage berichtet über den erreichten Entwicklungsstand der Konversionsfläche in der Südstadt und über die nächsten anstehenden Schritte.

## Sitzung des Konversionsausschusses vom 19.02.2014

Ergebnis der nicht öffentlichen Sitzung des Konversionsausschusses vom 19.02.2014

### 2 **Masterplan Südstadt** Beschlussvorlage 0057/2014/BV

Zu diesem Tagesordnungspunkt trägt Herr Dr. Schmitt von der Nassauischen Heimstätte Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH (NH) anhand eines Power-Point-Vortrages die aktuelle Sachlage zum Masterplan Südstadt vor.

Eine der Fragen, die in der anschließenden Diskussion von Stadtrat Dr. Weiler-Lorenz gestellt wird, bezieht sich auf die Maßzahl für die Verteilung zwischen Wohn- und Gewerbefläche. Es sei für ihn eine zentrale Aussage, wie diese Verhältniszahl ausfalle.

Herr Dr. Schmitt antwortet, dass diese Verhältniszahl problemlos zu errechnen sei und in der nächsten Sitzung des Konversionsausschusses vorgelegt werde.

Zum Abschluss der Aussprache zu diesem Tagesordnungspunkt lässt Oberbürgermeister Dr. Würzner über die geplante weitere **Vorgehensweise abstimmen**:

Der Masterplan wird im Bürgerforum am 25.02.2014, im Entwicklungsbeirat am 27.02.2014 und im Bezirksbeirat Weststadt / Südstadt im Rahmen einer Sondersitzung am 20.03.2014 behandelt. In der nächsten Sitzung des Konversionsausschusses am 26.03.2014 wird aufgrund der Ergebnisse nochmals über den Masterplan beraten. Erst zu diesem Zeitpunkt wird dann der Beschlussvorschlag der Verwaltung zur Abstimmung gestellt.

**Abstimmungsergebnis: beschlossen mit 3 Enthaltungen**

**gezeichnet**  
Dr. Eckart Würzner  
Oberbürgermeister

**Ergebnis:** behandelt, mit Arbeitsauftrag an die Verwaltung

# Sitzung des Bezirksbeirates Weststadt/Südstadt vom 20.03.2014

Ergebnis der öffentlichen Sitzung des Bezirksbeirates Weststadt / Südstadt vom 20.03.2014

## 1.1 **Masterplan Südstadt** Beschlussvorlage 0057/2014/BV

Zu diesem Tagesordnungspunkt sind Pläne ausgehängt. Der Vorsitzende, Herr Schmidt, stellt zur Thematik Herrn Heiß, Bürgermeister für Konversion und Finanzen, Herrn Polivka vom Kämmereiamt, Herrn Zimmermann und Frau Petri vom Amt für Stadtentwicklung und Statistik, Frau Klein vom Stadtplanungsamt sowie Herrn Dr. Erl von metris architekten bda und Herrn Dr. Schmitt von NH (Nassauische Heimstätte Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH) vor.

Frau Klein führt in das Thema ein und gibt einen Überblick der bisher durchgeführten Veranstaltungen. Die Protokolle des Bürgerforums sowie der Sitzung des Entwicklungsbeirates sind in der 1. Ergänzung zur Drucksache 0057/2014/BV (Anlage A07) als Anlage A03 und A04 enthalten. Außerdem weist sie auf den geänderten Beschlussvorschlag der Verwaltung auf Seite 2.1 in der ausgeteilten Tischvorlage hin.

Herr Dr. Erl erklärt, dass sich der Masterplan aus der Fortschreibung des Nutzungskonzeptes sowie dem erarbeiteten wohnungspolitischen Konzept zusammensetzt. Er erläutert anhand der Pläne die Fortschreibung und Veränderung des Nutzungskonzeptes.

Mark-Twain-Village und die Campbell Barracks seien in 8 Entwicklungsbereiche aufgeteilt worden, die unterschiedliche Nutzungen, Interessensgruppen, Planungsbedarfe und Entwicklungsperspektiven beinhalten. Diese Teilgebiete werden bezeichnet als

- A Teilgebiet MTV-Ost-Süd
- B Teilgebiet Park/Kommandantur/Chapel
- C Teilgebiet MTV-Ost-Nord
- D Teilgebiet MTV-West Römerstraße
- E Teilgebiet ehemalige Schule
- F Teilgebiet MTV-West Rheinstraße/Schiene
- G Teilgebiet CB-Paradeplatz-Stallungen und
- H Teilgebiet Sickingen-Platz

Er gibt einen Überblick, welche städtebaulichen Strukturen in den einzelnen Gebieten vorgesehen sind und welche Änderungen sich gegenüber dem Nutzungsplan ergeben haben.

Im Anschluss erklärt er, in welchem Bereich welche Geschossflächenzahlen (GFZ) vorgesehen seien und wie sich diese Verhältniszahlen, die einen zentralen Indikator für die Wirtschaftlichkeitsberechnung darstellen, errechnen.

Zum Thema Erschließungskonzept erläutert er, wie der motorisierte Individualverkehr, der öffentliche Personennahverkehr (neue Buslinie) sowie der Radverkehr im Bereich Mark-Twain-Village und Campbell Barracks geplant sei.

Abschließend folgen Informationen zu den Themen Freiraumkonzept sowie Stadtidentität und Gestaltung und Informationen über die nächsten Schritte (26.03.2014 abschließende Beratung des Masterplans im Konversionsausschuss, Ankaufverhandlungen mit der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben – BIMA -, weiterer dialogischer Planungsprozess).

Frau Petri erläutert, dass das wohnungspolitische Konzept die Vorgaben aus den Bürgerforen, preisgünstigen Wohnraum vorzusehen, die an die Entwicklung der Konversionsflächen gestellt worden seien, konkretisiere und somit die Marschroute vorgebe, wie die Wohnungen verkauft oder vermietet werden sollen (Anlage A01\_NEU zur Drucksache 0057/2014/BV).

Herr Zimmermann berichtet über das Stadtteilgespräch, das am 04.02.2014 stattgefunden habe sowie über das Bürgerforum am 25.02.2014. Die Gesprächsnotiz Stadtteilgespräch Römerstraße und die Ergebnispräsentation des Bürgerforums Südstadt sind in der 1. Ergänzung zur Drucksache 0057/2014/BV (Anlage A07) als Anlage A01 und A02 enthalten.

Im Anschluss an die Vorträge melden sich die Bezirksbeirätinnen Dr. Röper, Glitscher und Füller, die Bezirksbeiräte Dr. Baron, Wagner, Schön und Dr. Keyl sowie Stadtrat Dr. Weiler-Lorentz zu Wort.

Vom Grundsatz her seien viele Ansätze des Masterplans begrüßenswert. Allerdings erscheine die geplante GFZ an einigen Stellen (besonders entlang der Römerstraße und beim Nahversorgungszentrum) zu hoch. Man wünsche eine möglichst geringe Veränderung in Bezug auf die Charakteristik des Stadtteils. Auch sollen in den Neubaufeldern ausreichend Freiflächen zur Verfügung stehen. Deshalb fordere man, für den Bereich MTV-Ost-Nord eine Grundflächenzahl festzulegen.

Man habe die Befürchtung, die hohe GFZ wirke sich ungünstig für die Stadt in Bezug auf die Preisverhandlungen mit der BIMA aus.

Es werden außerdem Fragen zu den Themen Einkaufszentrum, Grünflächen, Radverkehr, Querung der Römerstraße, Nutzung der Erdgeschosse entlang der Römerstraße, mögliche Alternativplanungen, Sanierung der bisherigen Gebäude und Wohnprojekte gestellt, die von den Mitgliedern der Verwaltung sowie Herrn Dr. Erl beantwortet werden.

Auf die Anmerkungen zum Thema GFZ gehen diese wie folgt ein:

Die vorgesehene GFZ für geplante Gebäude entlang der Römerstraße sei nicht zu hoch. Man habe Gutachten zur Lärmbelastung in Auftrag gegeben. Gutachter hätten errechnet, man könne eine 8 Meter hohe Lärmschutzwand errichten, um die dahinter liegenden Wohnbereiche vor dem Verkehrslärm zu schützen. Dies sei nicht gewollt. Lieber wolle man dem mit höheren Gebäuden entlang der Römerstraße entgegenwirken. Hier sei in den Erdgeschossen Büronutzung zulässig. So könnten dort Versicherungen, Steuerberater, Rechtsanwälte oder Arztpraxen angesiedelt werden und in den oberen Etagen Wohnungen entstehen.

Da man bisher keine konkreten bildhaften Vorstellungen habe, wie die Neubebauung auf dem Areal der Konversionsflächen aussehen könnte, sollte man sich eher darauf einigen, festzulegen, eine bestimmte Anzahl an Geschossen nicht zu überschreiten und nicht die errechneten Geschossflächenzahlen in Frage zu stellen. Man werde sich zum Beispiel im Bereich Kirschgartenstraße bei den Planungen der Neubauten an der bisherigen Bebauung orientieren und dort kleinere Gebäude vorsehen.

Zu den Preisverhandlungen mit der BIMA sei anzumerken, dass diese nur an die Stadt verkaufen werde, wenn dies für die BIMA ein wirtschaftlich tragbares Ergebnis erbringe.

Das geplante Einkaufszentrum solle trotz der eingetragenen GFZ nicht allzu groß werden, da in Rohrbach in unmittelbarer Nähe ein solches schon vorhanden sei. Man spreche lieber von einem Nahversorger, in den oberen Etagen sei Wohnungsbau geplant. Es solle zusätzlich zum Gebäude ein Freiraum für die Bewohner entstehen.

Nach Abschluss der Diskussion werden zwei Anträge aus dem Gremium gestellt, die zusammen mit der Begründung als Anlage A08 zur Drucksache 0057/2014/BV hinterlegt sind.

Als erstes stellt Bezirksbeirätin Dr. Röper folgenden **Antrag**, über den Herr Schmidt abstimmen lässt:

Im Teilgebiet MTV-Ost-Nord („Städtebauliche Neuordnung“) ist die derzeit im Masterplan für die nördlichen vier Grundstücksfelder ausgewiesene Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 auf 1,0 und für das fünfte südliche Grundstücksfeld, also das sogenannte Nahversorgungszentrum (NVZ), von 1,6 auf 1,45 zu senken.

**Abstimmungsergebnis: 10:0:4 Stimmen**

Anschließend stellt Bezirksbeirat Dr. Baron folgenden **Antrag**, über den Herr Schmidt ebenfalls abstimmen lässt:

Im Teilbereich MTV-Ost-Nord sind in den fünf Neubaufeldern zur Sicherstellung einer hohen Lebens- und Aufenthaltsqualität Freiraumflächen und Freibereiche ausreichender Größe sicherzustellen. Daher wird seitens des Bezirksbeirates Weststadt/Südstadt die Einhaltung einer Grundflächenzahl (GRZ) von maximal 0,4 für diese Gebiete gefordert.

**Abstimmungsergebnis: 9:0:5 Stimmen**

Als letztes stellt Herr Schmidt den neuen **Beschlussvorschlag** der Verwaltung (Stand 17.03.2014) ergänzt durch die beiden beschlossenen Anträge zur Abstimmung.

Auf Nachfrage von Bezirksbeirat Dr. Baron verliert Herr Schmidt nochmals den Beschlussvorschlag der Verwaltung und lässt im Anschluss abstimmen.

**Abstimmungsergebnis: 0:9:5 Stimmen**

**Beschlussvorschlag des Bezirksbeirates Weststadt / Südstadt:**

*Der Beschlussvorschlag der Verwaltung wird abgelehnt.*

*Im Teilgebiet MTV-Ost-Nord („Städtebauliche Neuordnung“) ist die derzeit im Masterplan für die nördlichen vier Grundstücksfelder ausgewiesene Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 auf 1,0 und für das fünfte südliche Grundstücksfeld, also das sogenannte Nahversorgungszentrum (NVZ), von 1,6 auf 1,45 zu senken.*

*Im Teilbereich MTV-Ost-Nord sind in den fünf Neubaufeldern zur Sicherstellung einer hohen Lebens- und Aufenthaltsqualität Freiraumflächen und Freibereiche ausreichender Größe sicherzustellen. Daher wird seitens des Bezirksbeirates Weststadt/Südstadt die Einhaltung einer Grundflächenzahl (GRZ) von maximal 0,4 für diese Gebiete gefordert.*

**gezeichnet**

Hans Joachim Schmidt  
Vorsitzender

**Ergebnis:** Beschlussempfehlung der Verwaltung abgelehnt, neuer Beschlussempfehlung zugestimmt

# Sitzung des Konversionsausschusses vom 26.03.2014

Ergebnis der öffentlichen Sitzung des Konversionsausschusses vom 26.03.2014

## 1 **Masterplan Südstadt** Beschlussvorlage 0057/2014/BV

Herr Zimmermann vom Amt für Stadtentwicklung und Statistik berichtet über den bisher stattgefundenen dialogischen Planungsprozess in Form eines Stadtteilgespräches (04.02.2014), eines Bürgerforums (25.02.2014) und der Sitzung des Entwicklungsbeirates (27.02.2014). Die Gesprächsnotiz zum Stadtteilgespräch Römerstraße und die Ergebnispräsentation des Bürgerforums Südstadt sind in der 1. Ergänzung zur Drucksache 0057/2014/BV (Anlage A07) als Anlage A01 und A02 enthalten.

Herr Dr. Erl von metris architekten bda erklärt, dass sich der Masterplan aus der Fortschreibung des Nutzungskonzeptes sowie dem erarbeiteten wohnungspolitischen Konzept zusammensetze. Er berichtet, dass in der Sitzung des Bezirksbeirates Weststadt / Südstadt vom 20.03.2014 die vorgesehene Geschossflächenzahl (GFZ) in den nördlichen vier Grundstücksfeldern sowie die vorgesehene GFZ des Nahversorgungszentrums diskutiert worden seien und gewünscht gewesen sei, diese zu reduzieren. Er weist in diesem Zusammenhang darauf hin, dass diese GFZ nur das Verhältnis zwischen Bebauung und freier Fläche bezeichne und bisher noch nicht klar sei, wie die Kubatur der neuen Gebäude aussehen werde. Der Masterplan sei nur eine Vorstufe zum städtebaulichen Entwurf. Dort werden dann konkrete Bebauungsvorschläge gemacht werden.

Auch Oberbürgermeister Dr. Würzner informiert über die Diskussion im Bezirksbeirat Weststadt / Südstadt. Der Wunsch der Anlieger sei eine vernünftige Übergangsbauung. Dies sei ein wichtiger Punkt. Der Masterplan in seiner dort vorgelegten Fassung (Beschlussvorlage 0057/2014/BV) sei abgelehnt worden.

Stadträtin Prof. Dr. Schuster spricht das Thema Freiraumkonzept an und verweist auf ihren Sachantrag „Masterplan Südstadt“ (Anlage 09 zur Drucksache 0057/2014/BV), der als Tischvorlage vorliegt.

Als nächstes fragt sie nach, ob ein Konflikt zwischen der vorgesehenen kulturellen Nutzung der Campbell-Barracks und der Wohnbebauung Sickingenplatz ausgeschlossen werden könne.

Außerdem regt sie an, im Rahmen des Masterplans als Ziel eine weichere Formulierung für die Anliegen des Bezirksbeirates Weststadt / Südstadt mitaufzunehmen und dann im weiteren mit einer konkreteren Formulierung im städtebaulichen Konzept der Intension des Bezirksbeirates Rechnung zu tragen.

Herr Dr. Erl antwortet auf die Frage nach der kulturellen Nutzung der Campbell-Barracks wie folgt: Geprüft werde derzeit die Verlagerung des Karlstorbahnhofes in den mittleren Bereich, so dass ein relativ großer Abstand zu den Wohnbauflächen am Sickingenplatz bestehen würde. Der städtebauliche Entwurf werde mit der Ausrichtung der Wohnbebauung entsprechend der angrenzenden Nutzung reagieren.

Oberbürgermeister Dr. Würzner bestätigt, dass die Nutzungsstruktur im Bereich Sickingenplatz und im Umfeld der Stallungen eine kulturelle Nutzung der Campbell-Barracks möglich machen müsse, zum Beispiel auch durch entsprechend geplanten Lärmschutz.

Bürgermeister Heiß betont hinsichtlich der Geschossflächenzahl, dass bei den Preisverhandlungen mit der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BIMA) für diese ein wirtschaftlich tragbares Ergebnis herauskommen müsse. Die GFZ sei hierfür eine wichtige Grundlage, allerdings zeige diese nicht, was später städtebaulich wirklich umgesetzt werde. Man könne inhaltlich das Ziel formulieren, dass ein nahtloser Übergang zur bisherigen Bebauung stattfinden solle. Auch beim Grünflächenstreifen, den Stadträtin Prof. Dr. Schuster angesprochen habe, gelte es, Kompromisse zu schließen und die Wirtschaftlichkeit nicht aus den Augen zu verlieren. Pro 10 Metern Breite des Bandes müsse man circa mit 1 Million Euro zusätzlicher Belastung rechnen. Da es hier eine Straßenverbindung geben werde, könne man über eine Allee beziehungsweise ein erweitertes Straßenbegleitgrün nachdenken anstatt über eine große Parksituation.

Oberbürgermeister Dr. Würzner bestätigt die Aussage von Bürgermeister Heiß und weist darauf hin, dass dieses Quartier im Zentrum von Heidelberg auch in der zukünftigen Struktur eine Verdichtung beinhalte, die außergewöhnlich niedrig für eine Innenstadt sei. Es sei klar, dass in diesem neuen Quartier eine gewisse Urbanität vorhanden sein werde und selbst im Bürgerdialog sei ein großer Grünkorridor nicht intensiv gefordert worden.

Stadträtin Prof. Dr. Schuster betont, ihr sei wichtig, dass im Masterplan die Zielsetzung aufgenommen sei, in die Sichtachse Grün mit aufzunehmen sowie bei der Neubebauung den Übergang zur bestehenden Bebauung als Richtung zu sehen. Eine Formulierung dahingehend sei für die SPD-Fraktion akzeptabel.

Stadtrat Dr. Gradel, die Stadträtinnen Marggraf, Dr. Greven-Aschoff und Hommelhoff zeigen sich zufrieden mit der bisherigen Arbeit der Verwaltung zum Masterplan unter Mitwirkung der Bürger.

Stadtrat Dr. Weiler-Lorentz meldet sich zu Wort. Er sei mit einigen Punkten aus dem erarbeiteten Masterplan unzufrieden. Ein besonderes Anliegen sei ihm, weniger Gebäude abzureißen, da diese auch günstiger saniert werden könnten als in bisherigen Beispielrechnungen vorgetragen worden sei. Er erbittet Informationen über Ergebnisse von Schadstoffuntersuchungen, schalltechnischen Bewertungen, Bewertungen der Elektrik und der Sicherheitswege für Gebäude, die untersucht worden seien.

Oberbürgermeister Dr. Würzner sagt zu, Ergebnisse dieser Untersuchungen – soweit vorhanden – vorzulegen.

Abschließend verliest Oberbürgermeister Dr. Würzner zwei Ergänzungen zur bisherigen Formulierung der **Beschlussvorlage** (Drucksache 0057/2014/BV) und lässt über dieses Gesamtpaket abstimmen:

Die Struktur und Maßstäblichkeit der Neubebauung an der Kirschgartenstraße soll einen verträglichen Übergang zur bestehenden Bebauung östlich der Kirschgartenstraße herstellen.

Die Ost-West-Vernetzung der Grünstrukturen soll im Bereich beziehungsweise der Verlängerung der Pearsonstraße durch straßenbegleitende Grünstrukturen hergestellt werden.

**Abstimmungsergebnis: einstimmig**

**Beschlussempfehlung des Konversionsausschusses (Änderungen fett dargestellt):**

*Der Konversionsausschuss empfiehlt folgenden Beschluss des Gemeinderates:*

1. Dem Masterplan für die Konversionsfläche Südstadt **Anlage 01\_NEU** wird zugestimmt. Er bildet somit die Grundlage für die weitere Ausarbeitung vertiefender Konzepte bzw. Teilbereiche.

**Hierbei sollen folgende Punkte berücksichtigt werden:**

- **Die Struktur und Maßstäblichkeit der Neubebauung an der Kirschgartenstraße soll einen verträglichen Übergang zur bestehenden Bebauung östlich der Kirschgartenstraße herstellen.**
  - **Die Ost-West-Vernetzung der Grünstrukturen soll im Bereich bzw. der Verlängerung der Pearsonstraße durch straßenbegleitende Grünstrukturen hergestellt werden.**
2. Die Verwaltung wird beauftragt, auf Grundlage des beschlossenen Masterplans Verhandlungen mit dem Bündnis für Wohnen aufzunehmen und dabei die wohnungspolitischen Zielsetzungen auf den dafür vorgesehenen Flächen zu realisieren.

**gezeichnet**

Dr. Eckart Würzner

Oberbürgermeister

**Ergebnis:** einstimmig beschlossen mit Änderung/en und Arbeitsauftrag an die Verwaltung

## Sitzung des Gemeinderates vom 10.04.2014

Ergebnis der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates vom 10.04.2014

### 6 **Masterplan Südstadt** Beschlussvorlage 0057/2014/BV

Zu diesem Tagesordnungspunkt ist ein Plan im Sitzungssaal ausgehängt.

Die Sachanträge der SPD, der Fraktionsgemeinschaft Bündnis 90/Die Grünen/generation.hd und der BL/LI liegen als Tischvorlagen (siehe Anlagen 10, 11 und 12 zur Drucksache) vor.

Oberbürgermeister Dr. Würzner führt kurz in die Thematik ein und weist auf den **geänderten Beschlussvorschlag** aus der Sitzung des Konversionsausschusses vom 26. März 2014 hin.

Anschließend geht er auf die oben genannten Sachanträge ein und macht folgende **Aussagen**:

- Die Saarstraße (gegenüber Haupteingang Headquater) wird geöffnet sobald dies möglich ist, um die ursprüngliche Nutzung wiederherzustellen.
- Das Thema Lärmschutz wird bei den weiteren Planungen berücksichtigt.
- In der Römerstraße handle es sich um sogenannte Panzer- beziehungsweise Lastkraftwagen (LKW)-Sperrungen. Diese seien massiv im Erdreich verankert. Um diese zu entfernen, sei eine großflächige Sanierung des Gehwegs mit erheblichem finanziellem Aufwand erforderlich. Aufgrund dessen werde diese Maßnahme bis zur Umgestaltung der Römerstraße zurückgestellt.

Aufgrund der **Zusagen/Erläuterungen** von Oberbürgermeister Dr. Würzner, bestehen die Fraktionsgemeinschaft Bündnis 90/Die Grünen/generation.hd und die SPD nicht mehr auf die Abstimmung ihrer Sachanträge.

Anschließend stellt Oberbürgermeister Dr. Würzner zuerst den **Sachantrag** der BL/LI zur Abstimmung.

Der Gemeinderat möge beschließen:

Masterplan Südstadt

- Die Planung orientiert sich ganz überwiegend am Bestand. Nur ausnahmsweise erfolgt aus stadtplanerischen und ökologischen Gründen bereits jetzt ein Rückbau bestehender Gebäude, oder auch eine neue Bebauung.
- Bei Erneuerung der bestehenden Gebäude und bei Neubebauung muss Wohnen eindeutig Vorrang haben.

- Die Renovierungsmaßnahmen erfolgen nach Bedarf. Maßnahmen zur Wärmedämmung werden entsprechend der Lebensdauer der einzelnen Bauteile der Häuser (Dach, Fassade, Fenster etc.) durchgeführt, um die Kosten zu begrenzen. Davon ausgenommen sind Schadstoffbelastungen, die zulässige Grenzwerte überschreiten.
- Soweit nicht vorhanden muss eine zeitgemäße Infrastruktur für Ver- und Entsorgung hergestellt werden.

**Abstimmungsergebnis: mehrheitlich abgelehnt bei 2 Ja-Stimmen und 1 Enthaltung**

Danach stellt er die ebenfalls im Sachantrag der BL/LI enthaltenen **hilfsweisen Anträge aus dem Bezirksbeirat Weststadt/Südstadt** vom 20. März 2014 zur Abstimmung.

Im Teilgebiet MTV-Ost-Nord („Städtebauliche Neuordnung“) ist die derzeit im Masterplan für die nördlichen vier Grundstücksfelder ausgewiesene Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 auf 1,0 und für das fünfte südliche Grundstücksfeld, also das sogenannte Nahversorgungszentrum (NVZ), von 1,6 auf 1,45 zu senken.

Im Teilbereich MTV-Ost-Nord sind in den fünf Neubaufeldern zur Sicherstellung einer hohen Lebens- und Aufenthaltsqualität Freiraumflächen und Freibereiche ausreichender Größe sicherzustellen. Daher wird seitens des Bezirksbeirates Weststadt/Südstadt die Einhaltung einer Grundflächenzahl (GRZ) von maximal 0,4 für diese Gebiete gefordert.

**Abstimmungsergebnis: mehrheitlich abgelehnt bei 4 Ja-Stimmen und 3 Enthaltung**

Abschließend stellt er den **geänderten Beschlussvorschlag** aus der Sitzung des Konversionsausschusses vom 26. März 2014 zur Abstimmung.

**Abstimmungsergebnis: beschlossen bei 2 Nein-Stimmen**

**Beschluss des Gemeinderates:** (Änderungen **fett** dargestellt):

1. Dem Masterplan für die Konversionsfläche Südstadt **Anlage 01\_NEU** wird zugestimmt. Er bildet somit die Grundlage für die weitere Ausarbeitung vertiefender Konzepte bzw. Teilbereiche.

**Hierbei sollen folgende Punkte berücksichtigt werden:**

- **Die Struktur und Maßstäblichkeit der Neubebauung an der Kirschgartenstraße soll einen verträglichen Übergang zur bestehenden Bebauung östlich der Kirschgartenstraße herstellen.**
- **Die Ost-West-Vernetzung der Grünstrukturen soll im Bereich bzw. der Verlängerung der Pearsonstraße durch straßenbegleitende Grünstrukturen hergestellt werden.**

2. *Die Verwaltung wird beauftragt, auf Grundlage des beschlossenen Masterplans Verhandlungen mit dem Bündnis für Wohnen aufzunehmen und dabei die wohnungspolitischen Zielsetzungen auf den dafür vorgesehenen Flächen zu realisieren.*

**gezeichnet**

Dr. Eckart Würzner  
Oberbürgermeister

**Ergebnis:** beschlossen mit Änderung und Arbeitsauftrag an die Verwaltung

## **Begründung:**

### **Bisheriges Vorgehen**

Am 24.07.2013 hat der Gemeinderat dem Beschluss zum „Nutzungskonzept Konversionsfläche Südstadt“ (siehe Drucksache 0179/2013/BV) zugestimmt. Mit dem Nutzungskonzept verfolgte die Stadt das Ziel einer weitestgehend bestandsorientierten Nutzung der Konversionsflächen in der Südstadt. Lediglich im Bereich nördlich der Rheinstraße zwischen Römerstraße und Kirschgartenstraße sollten 2 Bestandsgebäude abgebrochen werden um hier Platz zur Ansiedlung eines Nahversorgungsmarktes zu schaffen. Im weiteren Verfahren wurde das Nutzungskonzept durch die Erarbeitung von Fachgutachten auf seine Eignung überprüft. Hierzu zählen insbesondere die Bestandserfassung und Bewertung der Gebäude hinsichtlich Altlasten, Brandschutz, Barrierefreiheit und Energiestandard. Des Weiteren wurde ein Lärmgutachten beauftragt und mehrere Erschließungsvarianten sowohl für den Individualverkehr wie auch für den öffentlichen Personennahverkehr untersucht. Ergänzt wurde dies durch konzeptionelle Vorüberlegungen zu den Fachthemen Städtebau, Wohnen, Wirtschaftsflächen, Soziale Infrastruktur, Landschaft und öffentlicher Raum. Auf dem Bürgerforum am 22.10.2013 wurden die Themengebiete Landschaft und öffentlicher Raum (Freiraum) sowie Mobilität zur öffentlichen Diskussion gestellt. Die Ergebnisse wurden in der Sitzung des Gemeinderates am 21.11.2013 (siehe Drucksache 0172/2013/IV) vorgestellt.

Die Ergebnisse aus der konzeptionellen Vertiefung und den Ergebnissen aus dem dialogischen Planungsprozess wurden zu einem Planungsstand „Masterplan Südstadt“ zusammengefügt. Im Konversionsausschuss am 04.12.2013 wurden Inhalt und Funktion des Masterplans erläutert (siehe Drucksache 0193/2013/IV). Bezugnehmend auf das Bürgerforum am 22.10.2013 vermissten viele Bürgerinnen und Bürger zur Gestaltung der Römerstraße eine Variantendiskussion. Dazu gab es am 04.02.2014 ein Stadtteilgespräch zur Römerstraße, in dem die verschiedenen Varianten einschließlich deren Vor- und Nachteile vorgestellt und diskutiert wurden.

Im Ergebnis kann festgehalten werden, dass das ursprüngliche Ziel einer bestandsorientierten Nutzung aufgrund der vorgefundenen Restriktionen, in Bezug auf die in den Leitlinien formulierten Ziele sowie die Herstellung der sozialverträglichen Mischung nicht vollumfänglich aufrecht erhalten werden kann. Der „Masterplan Südstadt“ trägt dem insofern Rechnung in dem er Teilbereiche mit unterschiedlicher Intensität an baulichen Eingriffen und unterschiedlicher Entwicklungszeitpunkte berücksichtigt.

### **Masterplan Südstadt – aktueller Sachstand**

Der Masterplan definiert Zielaussagen für die zukünftige Entwicklung der Konversionsfläche Südstadt. Er stellt eine konzeptionelle Vertiefung des Nutzungskonzeptes dar. Erläuternd dazu beinhaltet er Pläne, die weitere Aussagen zu einzelnen Fachthemen wie das Erschließungskonzept, das Freiraumkonzept, und einen Plan Identität und Stadtgestalt beinhalten. Durch den Masterplan werden Aussagen zur künftigen städtebaulichen Struktur, Nutzungen, Baudichte unter Angabe der Geschossflächenzahl, Erschließungskonzept, Freiflächenkonzept, identitätsstiftenden Entwicklungsbereiche usw. getroffen, um die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung zu definieren.

Der Masterplan muss aber gleichzeitig die erforderliche Flexibilität aufweisen, um im Rahmen der anschließenden auszuarbeitenden Planung Teilbereiche anzupassen und durch die Erstellung städtebaulicher Konzepte weiter zu konkretisieren, auch im Hinblick auf die noch abzuwartenden Verhandlungsergebnisse mit der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA). Im Rahmen des anschließend zu schaffenden Baurechtes (Bebauungsplanverfahren) sind die vertiefenden Konzepte durch die Fortführung des dialogischen Planungsprozesses mit der Bürgerschaft zu diskutieren und erlangen durch die Gremienbeschlüsse die erforderliche Verbindlichkeit.

Der Masterplan setzt sich aus folgenden inhaltlichen Ebenen zusammen:

### **1. Fortschreibung Nutzungskonzept - Masterplan**

In das Nutzungskonzept fließen zum einen die bisherigen Ergebnisse aus der Bestandsaufnahme in den Masterplan ein. Zum anderen finden sich Ideen aus dem European-Wettbewerb im Masterplan wieder. Die Ideen der Preisträger „Startband“ und „Campbell Fundamental“ sind in modifizierter Form integriert. Die Idee des Startbandes lässt sich als „Entwicklungsband“ umsetzen. Die Idee Campbell Fundamental als Ost-West-Grünverbindung wurde ebenfalls in Teilen übernommen. Änderungen und Konkretisierungen der Planung haben sich auch aus Gesprächen mit möglichen Bündnispartnern ergeben. Die Ergebnisse und Anregungen aus der Bürgerschaft flossen ebenfalls ein.

### **2. Erschließungskonzept**

Das Erschließungskonzept wurde entsprechend der Anregungen aus dem Bürgerforum am 22.10.2013 und den Änderungen des Nutzungskonzeptes fortgeschrieben und konkretisiert. Zum Erschließungskonzept wurden erste Vorschläge zur Führung des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNVs), zur Erschließungsstruktur im Gebiet durch den motorisierten Individualverkehr (MIV) und zur Gestaltung der Römerstraße sowie zur Führung der Radfahrer und Fußgänger im Gebiet und mit einer Radfahrachse vorgestellt.

### **3. Freiraumkonzept**

Das Freiraumkonzept wurde ebenfalls entsprechend der Anregungen aus dem Bürgerforum am 22.10.2013 und den Änderungen des Nutzungskonzeptes fortgeschrieben und konkretisiert. Zum Freiraumkonzept wurden unterschiedliche Varianten zur Parkgestaltung um die Kommandantur und zur Freiraumgestaltung entlang der Römerstraße präsentiert und diskutiert.

### **4. Identität und Stadtgestalt**

Der Plan zur Identität und Stadtgestalt stellt stadtbildprägende Gebäude und Stadträume dar, wie das Entwicklungsband, die Römerstraße, das Nahversorgungszentrum, den Park um die Kommandantur und die „Chapel“ (Kirche) sowie den Paradeplatz. Der Park und der Paradeplatz sind in der Konversionsfläche Südstadt die beiden Räume mit einem besonderen Gestaltungsbedarf. Um sie zu stadtbildprägenden Räumen für die Öffentlichkeit zu machen, haben die Räume einen besonderen Gestaltungsbedarf.

## 5. Entwicklungsbereiche – Teilbereiche

Die Konversionsfläche Südstadt ist insgesamt in acht Entwicklungsbereiche unterteilt. Aufgrund unterschiedlicher Nutzungen, Interessengruppen, Planungsbedarf und Entwicklungsperspektiven wurde die Gesamtfläche in Teilbereiche unterteilt, für die zum aktuellen Stand unterschiedliche Aussagen zur weiteren Bearbeitung definiert werden.

Die einzelnen Pläne und eine textliche Erläuterung der einzelnen Pläne und Themen sind in den Anlagen 1-6 näher erläutert.

## 6. Wohnungspolitisches Konzept

Das Wohnungspolitische Konzept für die Konversionsflächen in der Südstadt (siehe Drucksache 0021/2014/IV), das die Zielvorgaben aus den Leitlinien für Konversion konkretisiert, die Zielgruppen beschreibt und den Wohnungsmix quantifiziert, um eine sozial ausgewogene Entwicklung der Flächen und gleichzeitig einen wichtigen Beitrag zu einem ausreichenden Wohnungsangebot zu erreichen, wird ebenfalls Bestandteil des Masterplans und wird dort städtebaulich umgesetzt.

### **Bündnis für Wohnen/ Interessensbekundungsverfahren**

Vor dem Hintergrund des in den letzten Jahren deutlichen Preisanstiegs bei Neuvermietungen aber auch vor allem im Bestand und der damit verbundenen Verdrängung von Haushalten mit unterem und mittlerem Einkommen aus der Kernstadt hat der Oberbürgermeister im April 2013 ein Bündnis für Wohnen zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum initiiert und öffentlich um Mitstreiter geworben. Insbesondere auf den Konversionsflächen ergibt sich die Chance, Wohnraum bereitzustellen, der für einen Großteil der Gesellschaft bezahlbar ist und der weiteren Abwanderung von Familien ins Umland entgegenwirkt.

Diesem Bündnis haben sich mehrere Wohnungsunternehmen und Genossenschaftsbanken angeschlossen, die die Wohnbauflächen der Konversionsfläche in der Südstadt nach den vorgegebenen Zielen der Stadt entwickeln möchten. Es wurde dabei offen, auch gegenüber weiteren Interessenten, kommuniziert, dass dem Bündnis weitere Partner beitreten können, die die städtischen Ziele unterstützen.

Die Festlegungen im Masterplan Südstadt dienen dazu, die städtischen Ziele der Stadt zu definieren. Das Bündnis hat diese aufgegriffen und sich verpflichtet, die Ziele der Stadt, insbesondere die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum nachhaltig umzusetzen. Ein wichtiges Kriterium spielte dabei auch die Zusage, einen Teil der Flächen für besondere Wohnformen zur Verfügung zu stellen. Aus Sicht der Verwaltung kann das Ziel Schaffung von bezahlbarem Wohnraum bestmöglich nur erreicht werden, wenn die Flächen von **einem** Partner entwickelt werden, der durch mögliche Synergieeffekte tragfähige, wirtschaftliche Gesamtlösungen anbieten kann und dabei auch das wichtige Ziel der Durchmischung garantiert.

Auf Grundlage des Beschlusses zum Masterplan wird die Verwaltung in einem nächsten Schritt die Verhandlungen mit dem Bündnis für Wohnen aufnehmen bzw. konkretisieren.

### **Besondere Wohnformen**

Mit den einzelnen Gruppierungen wurden bereits mehrere Gespräche geführt. Entsprechend den unterschiedlichen Konzepten und Rahmenbedingungen führen die einzelnen Gruppierungen derzeit entweder Gespräche mit der Verwaltung oder aber direkt mit dem Bündnis für Wohnen, da zwei Gruppierungen insbesondere ein Generalmieter-Modell unter dem Dach des Bündnisses anstreben. Für die weiteren Gruppen, die einen direkten Erwerb anstreben, wurden in Mark-Twain-Village–West (MTV-West) Flächen (zwei Wohnblocks / U's) reserviert. Für einzelne Gruppierungen ist auch eine Umsetzung auf der Fläche Patton Barracks eine mögliche Option, die parallel mitgeprüft wird. Im weiteren Verlauf wird es nun darauf ankommen, den Umfang der Bedarfe der Gruppierungen weiter zu konkretisieren und die Rahmenbedingungen zu definieren.

### **Weiteres Vorgehen**

Am 25. Februar ist das nächste Bürgerforum vorgesehen. Dort wird der Entwurf des Masterplans vorgestellt werden. Die Anregungen und Anmerkungen der Bürgerschaft werden in den Masterplan einfließen und im März 2014 den Gremien vorgestellt.

Mit dem Beschluss des Masterplans soll die Basis geschaffen werden, um die bestehenden Strukturen möglichst zeitnah im Sinne der Leitlinien für die Konversion nachnutzen zu können. Da die Teilflächen sehr unterschiedliche Vorgehensweisen und Antworten bedürfen, sind im Anschluss für die einzelnen Bereiche Detaillösungen erforderlich. Dabei wird angestrebt, die bestandsorientierten Bereiche MTV-Ost-südlicher Teil und MTV-West kurz- bis mittelfristig in eine Nachnutzung zu bringen, während die Neustrukturierungsbereiche MTV-Ost-nördlicher Teil und Sickingenplatz bzw. der identitätsstiftende Bereich des „Entwicklungsbandes“ im Westen des Quartiers einer näheren Ausarbeitung bedürfen und daher mittel- bis langfristige Umsetzungsperspektiven bieten.

Um eine fundierte planerische Auseinandersetzung mit der örtlichen Situation zu erzielen, sind dabei unterschiedliche Vorgehensweisen zur Zielfindung sinnvoll und geeignete Verfahren (bspw. Mehrfachbeauftragungen) zu definieren. Eine Einbindung der Preisträger des European-Wettbewerbs wird hierbei angestrebt. Die Öffentlichkeit wird in diese Verfahren wie gewohnt eingebunden.

Der Masterplan ist gleichzeitig die Grundlage für die Verkehrswertermittlung und ermöglicht somit den Abschluss der Verhandlungen mit der BImA und eine Weiterveräußerung der Flächen.

## 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:
SL5	+	Bauland sparsam verwenden, Innen- vor Außenentwicklung
SL6	+	Flächenverbrauch senken, Flächen effektiv nutzen
		<b>Begründung:</b> Durch die zivile Nachnutzung der bisher vom Militär belegten Flächen können die Baulandpotentiale im Innenbereich stärker genutzt werden.
		<b>Ziel/e:</b>
WO1	+	Wohnraum für alle, 8.000-10.000 Wohnungen mehr
WO2	+	Verdrängungsprozesse verhindern
		<b>Begründung:</b> Die Flächen und Gebäude im Bereich der Mark-Twain-Village bieten die Chance zur Schaffung sozial verträglichen Wohnraums.

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

keine

gezeichnet

Dr. Eckart Würzner

### Anlagen zur Drucksache:

Nummer:	Bezeichnung
A 01	Masterplan
A 01NEU	Masterplan und Wohnungspolitisches Konzept
A 02	Erschließungskonzept zum Masterplan
A 03	Freiraumkonzept zum Masterplan
A 04	Stadtidentität und Gestaltung als Beiplan zum Masterplan
A 05	Entwicklungsbereiche als Beiplan zum Masterplan
A 06	Erläuterungen zum Masterplan
A 07	1. Ergänzung zur Drucksache mit Datum vom 17.03.2014
A 08	Anträge Bezirksbeirat Weststadt/Südstadt vom 20.03.2014
A 09	Inhaltlicher Antrag der SPD vom 26.03.2014 <b>(Tischvorlage in der Sitzung des Konversionsausschusses vom 26.03.2014)</b>
A 10	Inhaltlicher Antrag der Bunte/Linke vom 07.04.2014 <b>(Tischvorlage in der Sitzung des Gemeinderates vom 10.04.2014)</b>
A 11	Inhaltlicher Antrag der Grüne/gen.hd vom 09.04.2014 <b>(Tischvorlage in der Sitzung des Gemeinderates vom 10.04.2014)</b>
A 12	Inhaltlicher Antrag der SPD-Fraktion vom 09.04.2014 <b>(Tischvorlage in der Sitzung des Gemeinderates vom 10.04.2014)</b>