

Drucksache:  
**0210/2014/BV**

Datum:  
04.07.2014

Federführung:  
Dezernat II, Stadtplanungsamt

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

Betreff:

**Konversionsfläche Südstadt Mark-Twain-Village Nord  
Durchführung einer Mehrfachbeauftragung**

## Beschlussvorlage

### Beschlusslauf

Die Beratungsergebnisse der einzelnen Gremien beginnen ab der Seite 2.2 ff.  
Letzte Aktualisierung: 29. September 2014

Beratungsfolge:

| Gremium:             | Sitzungstermin: | Behandlung: | Zustimmung zur Beschlussempfehlung: | Handzeichen: |
|----------------------|-----------------|-------------|-------------------------------------|--------------|
| Konversionsausschuss | 09.07.2014      | Ö           | ( ) ja ( ) nein ( ) ohne            |              |

**Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

*Der Konversionsausschuss stimmt der Aufgabenstellung zu und beschließt die Durchführung einer Mehrfachbeauftragung für die Konversionsfläche Südstadt Mark-Twain-Village-Nord.*

**Finanzielle Auswirkungen:**

| Bezeichnung:                               | Betrag:         |
|--|-----------------|
| <b>Ausgaben / Gesamtkosten:</b>            |                 |
| Kosten                                     | circa 150.000 € |
|  |                 |
| <b>Einnahmen:</b>                          |                 |
| keine                                      |                 |
|  |                 |
| <b>Finanzierung:</b>                       |                 |
| • Ansatz in 2014 (Teilhaushalt Konversion) | 1,1 Million €   |
|  |                 |

**Zusammenfassung der Begründung:**

Es soll eine konkurrierende Mehrfachbeauftragung von Planungsbüros durchgeführt werden, um für die ehemals militärisch genutzte Fläche des Areals Mark-Twain-Village-Nord (MTV-Nord) auf der Grundlage des Masterplans Südstadt ein städtebauliches Gesamtkonzept zu entwickeln. Die Beiträge sollen die Bebauung beidseits der Römerstraße entwerfen und dabei vor allem die Baustrukturen und –typologien, deren Dichte sowie die Erschließung und Gestaltung der Freiflächen thematisieren.

## Sitzung des Konversionsausschusses vom 09.07.2014

Ergebnis der öffentlichen Sitzung des Konversionsausschusses vom 09.07.2014

### 4 Konversionsfläche Südstadt Mark-Twain-Village Nord Durchführung einer Mehrfachbeauftragung Beschlussvorlage 0210/2014/BV

Frau Klein vom Stadtplanungsamt erläutert anhand einer PowerPoint-Präsentation den Inhalt der Vorlage und beantwortet anschließend die Fragen der Mitglieder des Konversionsausschusses.

Stadträtin Spinnler verweist auf die Anlage 01 zur Drucksache. Unter 3.4 (Wohnumfeld und Freiraum) werde folgende Aussage gemacht: „Mit den vorhandenen Baumbeständen muss sorgsam umgegangen werden. Sie sollen nach Möglichkeit erhalten und in die Gestaltung der privaten Freiflächen integriert werden. Sofern ein Baumbestand nicht erhalten werden kann, sind Ersatzpflanzungen vorzusehen.“ Sie regt an, im zweiten Satz die Wörter „nach Möglichkeit“ zu streichen.

Oberbürgermeister Dr. Würzner entgegnet, wenn die beiden Wörter fehlen, habe man die Aussage, dass die Bäume erhalten werden sollen. Dies sei eine bindende Vorgabe. Grundsätzlich sei man sich einig, dass die Bäume erhaltenswert seien und geschützt werden sollen. Es gehe jedoch um solche Fälle, wenn möglicherweise der ein oder andere Baum planerische Perspektiven verhindere. Hier sollte man heute keine Denkverbote beschließen. Daher sei aus seiner Sicht die jetzige Formulierung korrekt. Er betont, dem Gemeinderat werde alles zur abschließenden Entscheidung vorgelegt.

Stadträtin Spinnler hält dennoch an ihrer Anregung fest und stellt folgenden **Antrag**:

In der Anlage 01 zur Drucksache sollen unter 3.4 im zweiten Satz die Wörter „nach Möglichkeit“ gestrichen werden.

Oberbürgermeister Dr. Würzner weist nochmals darauf hin, wenn die beiden Wörter gestrichen werden, wäre es nur möglich einen Baum zu entfernen, wenn er aus Krankheitsgründen nicht zu erhalten sei. Eine Entfernung im Sinne des Planungskonzeptes sei dann nicht möglich. Dies müsse man sich vor Augen halten. Seiner Auffassung nach sei diese Formulierung zu „eng“.

Frau Friedrich, Leiterin des Stadtplanungsamtes, meldet sich zu Wort und schlägt vor, die Wörter „nach Möglichkeit“ durch die Wörter „im Grundsatz“ zu ersetzen. So würde der Schwerpunkt deutlich gemacht und die Formulierung sei nicht so eng gefasst.

Oberbürgermeister Dr. Würzner greift diesen Vorschlag auf und sagt zu, den Satz dementsprechend zu ändern.

Der Antrag von Stadträtin Spinnler kommt daraufhin nicht mehr zur Abstimmung.

Mit der Maßgabe der zugesagten Änderung stellt er den **Beschlussvorschlag der Verwaltung** zur Abstimmung.

**Beschluss des Konversionsausschusses** (Änderung **fett** markiert):

*Der Konversionsausschuss stimmt der Aufgabenstellung zu und beschließt die Durchführung einer Mehrfachbeauftragung für die Konversionsfläche Südstadt Mark-Twain-Village-Nord **mit folgender Änderung**:*

*In der Anlage 01 zur Drucksache werden unter 3.4 im zweiten Satz die Wörter „nach Möglichkeit“ durch die Wörter „im Grundsatz“ ersetzt.*

**gezeichnet**  
Dr. Eckart Würzner  
Oberbürgermeister

**Ergebnis:** einstimmig beschlossen mit Änderungen

## **Begründung:**

### **1. Zweck und Anlass der Mehrfachbeauftragung**

Am 10.04.2014 wurde der Masterplan Südstadt mit dem zugehörigen wohnungspolitischen Konzept vom Gemeinderat beschlossen. Mit dem Beschluss des Masterplans wurde die Basis geschaffen, um einerseits bestehende Strukturen möglichst zeitnah im Sinne der Leitlinien für die Konversion nachnutzen zu können und andererseits weiterführende Planungsschritte durchzuführen. Die Entwicklung der einzelnen Teilflächen bedarf jeweils spezifischer Vorgehensweisen und planerischer Antworten. So sollen die bestandsorientierten Bereiche „MTV Ost - südlicher Teil“ kurz- bis mittelfristig in eine Nachnutzung gebracht werden. Für diese Fläche wird deshalb derzeit ein Bebauungsplan erarbeitet, der demnächst in die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gebracht wird.

Die Bestands- und Neustrukturierungsbereiche „MTV - nördlicher Teil“ und „Sickingenplatz“ bzw. der identitätsstiftende Bereich des „Entwicklungsbandes“ im Westen des Quartiers bedürfen einer vertiefenden Ausarbeitung und bieten daher mittel- bis langfristige Umsetzungsperspektiven. Für die fundierte planerische Auseinandersetzung mit der jeweiligen örtlichen Situation sind sinnvolle Vorgehensweisen zur Zielfindung und geeignete Verfahren noch zu definieren.

Für die Entwicklungsfläche „MTV - nördlicher Teil“ zwischen Feuerbach- und Rheinstraße (circa 10 ha) ist eine Mehrfachbeauftragung mit 6 teilnehmenden Büros in Anlehnung an ein Wettbewerbsverfahren nach den Richtlinien für Planungswettbewerbe (RPW 2013) vorgesehen. Als teilnehmende Büros werden unter anderem die 3 European-Preisträger eingeladen. Die Öffentlichkeit wird in diese Verfahren eingebunden.

Das Ziel der Mehrfachbeauftragung ist es, ein städtebauliches Gesamtkonzept zu erhalten, das Aussagen zur Bebauung und differenzierten Wohnungstypologien, zur Nutzungsverteilung, zur Erschließung und zur Gestaltung des öffentlichen und privaten Raumes macht. Damit soll das Heidelberger Bündnis für Wohnen (auch Heidelberger Bündnis für Konversionsflächen GbR genannt) umsetzbare Handlungsempfehlungen erhalten.

Für das Areal um den Sickingenplatz soll im Herbst die Aufgabenstellung für eine Mehrfachbeauftragung in Anlehnung an das Verfahren für „MTV - nördlicher Teil“ vorbereitet werden.

### **2. Bürgerbeteiligung**

Die Mehrfachbeauftragung für das circa 10 ha große Areal berücksichtigt die Leitlinien für eine mitgestaltende Bürgerbeteiligung. Eine wesentliche Beteiligung der Bürgerschaft erfolgte bereits über die Bürgerforen zum Nutzungskonzept und zum Masterplan, der die Grundlage für die Aufgabenstellung der Mehrfachbeauftragung bildet.

In der Jury sollen drei Schlüsselpersonen aus dem Stadtteil als Sachjuroren vertreten sein. Nach Abschluss der Mehrfachbeauftragung werden die Arbeiten öffentlich ausgestellt und es besteht für die Bürgerschaft im Rahmen eines Bürgerforums die Möglichkeit, ihre Anmerkungen zu den Ergebnissen abzugeben. Die anschließende Vertiefung der Planung wird entsprechend der Leitlinien für mitgestaltende Bürgerbeteiligung ebenfalls mit Beteiligung der Bürgerschaft durchgeführt.

### **3. Mehrfachbeauftragung**

In der Anlage 1 werden die wesentlichen Ziele der Mehrfachbeauftragung (Kernpunkte als derzeitiger Stand der Bearbeitung) dargelegt. Grundlagen der Zielformulierungen sind der mit der Bürgerschaft diskutierte Masterplan und das beschlossene wohnungspolitische Konzept ergänzt durch Vorgaben durch das Bündnis für Konversion.

Ziel ist es, die Konversionsfläche in die Südstadt zu integrieren und die Bebauung der Südstadt und der ehemals militärisch genutzten Flächen miteinander zu verzahnen. Der Masterplan definiert diese Bereiche als Wohnfläche, - teilweise mit Umbau und Ergänzung der bestehenden Bebauung und teilweise mit einer Neubebauung. In den Erdgeschossbereichen können ergänzende Nutzungen wie Läden, Dienstleister und andere Nutzungen vorgesehen werden. An der Ecke Rheinstraße Römerstraße soll ein Nahversorgungsstandort entstehen. Die Lage und Größe des Baufeldes bietet gute Voraussetzungen einen Lebensmittelmarkt in zentraler, fußläufiger Lage in die Südstadt zu integrieren und dort auch eine Treffpunktmöglichkeit für die Bewohner zu schaffen.

Die Entwürfe für eine Bebauung entlang der Römerstraße sollen die Lärmimmissionen an der Römerstraße berücksichtigen. Sinnvoll ist es, entlang der Römerstraße eine eher geschlossene Bauweise und an der Kirschgartenstraße eine offene Bebauung vorzusehen.

Die Römerstraße soll als verbindender Stadt- und Aufenthaltsraum für die Bewohner umgestaltet werden. Das betrifft insbesondere die Umgestaltung der Seitenbereiche zwischen Straße und Gebäude mit Geh- und Radwegen, Bäumen und Bauflicht. Auf der Westseite ist eine „ParkLane“ geplant, auf der östlichen Seite ist eine Baumreihe vorgesehen. Auch durch Schaffung von neuen Querungsmöglichkeiten soll die Verbindungen beider Seiten der Römerstraße und somit die Vernetzung der einzelnen Quartiere verbessert werden.

Im gesamten Gebiet soll das vom Gemeinderat beschlossene wohnungspolitische Konzept umgesetzt werden, und somit ein differenziertes Wohnungsangebot in unterschiedlichen Preissegmenten (preisgünstige Mietwohnungen / Eigentumswohnungen insbesondere für Schwellenhaushalte / freier Wohnungsmarkt) sowie Sonderwohnformen (zum Beispiel Seniorenwohnen) verwirklicht werden.

In allen Teilbereichen soll ein hoher architektonischer Anspruch umgesetzt werden.

### **Jury**

Die Jury, setzt sich aus Fachjuroren (Architekten, Stadtplanern und Landschaftsarchitekten mit derselben Qualifikation wie die Teilnehmer) und Sachjuroren (Vertreter des Stadtteils, Vertreter des Heidelberger Bündnis für Wohnen) zusammen: Die stimmberechtigten Fach- und Sachjuroren wählen aus den eingegangenen Arbeiten die Arbeiten aus, deren Konzepte weiterverfolgt werden können. Es sollen außerdem Empfehlungen für die weitere Bearbeitung gegeben werden. Die Jury wird dabei von den Bürgervertretern und weiteren Sachverständigen unterstützt.

**Fachjuroren/innen:**

- Erster Bürgermeister Bernd Stadel, Stadtplaner, Dezernent für Bauen und Verkehr, Stadt Heidelberg
- Annette Friedrich, Architektin / Stadtplanerin, Leiterin Stadtplanungsamt Heidelberg
- Armin Schäfer, Architekt, Heidelberg
- Professor Franz Pesch, Architekt, Stuttgart
- Professor Zvonko Turkali, Architekt, Frankfurt a.M.
- Professor Gunther Laux, Architekt, München
- Stefan Fromm, Landschaftsarchitekt, Stuttgart

**Stellvertretende Fachjuroren/innen:**

- Stephan Weber, Architekt, Heidelberg
- Vertreter, Architekt
- Vertreter, Architekt
- Vertreter, Landschaftsarchitekt
- Thomas Rebel, stellvertretender Leiter Stadtplanungsamt Heidelberg

**Sachjuroren/innen:**

- Peter Bresinski, Geschäftsführer GGH/Heidelberger Bündnis für Wohnen
- Peter Stammer, geschäftsführender Vorstand Familienheim Heidelberg / Heidelberger Bündnis für Wohnen
- Rainer Böttcher, Vorstand FLÜWO Bauen Wohnen eG/ Heidelberger Bündnis für Wohnen

- Vertreter Stadtteil (werden noch benannt)
- Vertreter Stadtteil Schlüsselperson (werden noch benannt)
- Vertreter Stadtteil Schlüsselperson (werden noch benannt)

#### **Stellvertretende Sachjuroren/innen:**

- Benennung Heidelberger Bündnis für Wohnen
- Benennung Heidelberger Bündnis für Wohnen
- Vertreter Stadtteil Schlüsselperson (werden noch benannt)
- Vertreter Stadtteil Schlüsselperson (werden noch benannt)

#### **Sachverständige**

- Joachim Hahn, Leiter Amt für Stadtentwicklung und Statistik
- Dr. Hans-Wolf Zirkwitz, Leiter Amt für Umweltschutz Gewerbeaufsicht und Energie
- Volker Schwarz, Landschafts- und Forstamt
- Alexander Thewalt, Leiter Amt für Verkehrsmanagement, Heidelberg
- Ute Lehnartz, Büro WSW
- weitere

Die Juroren sind noch nicht abschließend benannt, d.h. es können sich noch Änderungen und Ergänzungen ergeben.

#### **Verfahrensbetreuung**

Die Verfahrensbetreuung sowie die Vorprüfung sollen durch Fach- und Sachverständige sowie ein externes Büro erfolgen.



## **Zeitplan**

- Juryvorbesprechung: Dienstag, 22. Juli 2014, ab 14.00 bis 17.00 Uhr
- Versendung der Aufgabenstellung an die Büros: Ende Juli 2014
- Begehung und Kolloquium: Dienstag, 5. August 2014
- Abgabetermin Pläne: Mitte/Ende Oktober
- Jurysitzung: Montag, 17. November 2014, ganztags

Anschließend werden die Arbeiten öffentlich ausgestellt und in einem Bürgerforum mit den Bürgern diskutiert.

## **4. Kosten des Mehrfachbeauftragung**

Aufgrund der Flächengröße des Plangebietes wird von einer Auftragssumme von insgesamt circa 100.000 € für 6 Büros ausgegangen. 50% der Kosten für die Mehrfachbeauftragung übernimmt das Bündnis für Konversion. Hinzu kommen die Kosten für die Verfahrensbetreuung, so dass mit einem Gesamtaufwand von voraussichtlich 150.000 € auszugehen ist.

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

### 1. Betroffene Ziele des Stadtentwicklungsplanes

| Nummer/n:<br>(Codierung) | + / -<br>berührt: | Ziel/e:  |
|--------------------------|-------------------|--|
| SL5                      | +                 | Bauland sparsam verwenden, Innen- vor Außenentwicklung   |
| SL6                      | +                 | Flächenverbrauch senken, Flächen effektiv nutzen   |
|                          |                   | <b>Begründung:</b><br>Durch die zivile Umsetzung der bisher militärisch genutzten Flächen und Areale können die Baulandpotentiale im Innenbereich stärker genutzt werden |

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

keine

gezeichnet  
Bernd Stadel

### Anlagen zur Drucksache:

| Nummer: | Bezeichnung                             |
|---------|---|
| 01      | Kernpunkte der Mehrfachbeauftragung     |
| 02      | Abgrenzung Planungsgebiet               |
| 03      | Vortrag Konversionsausschuss 09.07.2014 |