

Betreff:

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Bergheim –  
Erweiterung Marriott Hotel  
hier: Beschluss der überarbeiteten Fassade**

## Beschlussvorlage

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Zustimmung zur Beschlussempfehlung:	Handzeichen:
Bau- und Umweltausschuss	18.11.2014	N	( ) ja ( ) nein ( ) ohne	
Gemeinderat	18.12.2014	Ö	( ) ja ( ) nein ( ) ohne	

**Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

*Der Bau- und Umweltausschuss empfiehlt dem Gemeinderat folgenden Beschluss:*

- *Der Gemeinderat stimmt der überarbeiteten Fassadengestaltung (Anlage 01 zur Drucksache) in der Fassung vom 17.10.2014 zu.*
- *Die überarbeitete Fassade wird Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplan und mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan offen gelegt.*

**Finanzielle Auswirkungen:**

Bezeichnung:	Betrag:
<b>Ausgaben / Gesamtkosten:</b>	<b>0 €</b>
keine	
<b>Einnahmen:</b>	
keine	
<b>Finanzierung:</b>	
keine	

**Zusammenfassung der Begründung:**

Die überarbeitete Fassade soll Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplans werden und mit den restlichen Unterlagen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Bergheim – Erweiterung Marriott Hotel offen gelegt werden.

## **Begründung:**

### **1. Ausgangslage**

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 05.06.2014 die Offenlage des Entwurfs des Bebauungsplans Bergheim – Erweiterung Marriott Hotel beschlossen. Er hat weiter beschlossen, dem Vorhabenträger aufzugeben, die Fassadengestaltung zu ändern, (Drucksache 0113/2014/BV)

### **2. Überarbeitung der Fassade**

Als Methode zur Überarbeitung der Fassade wurde eine konkurrierendes Verfahren gewählt. Aus diesem Grund hat der Vorhabenträger drei Architekturbüros zu einem Workshop eingeladen und diese haben eine Lösung für das Gebäude entwickelt und anschließend ausgearbeitet.

Die teilnehmenden Büros waren ap88, metris Architekten und das Werkbüro für Raumfragen.

**metris Architekten (Anlage 02):** Der Entwurf des Büros wurde „Solares Netz“ getauft, da als Haut über den Baukörper ein Netz mit einer stilisierten Begrünung aus „Photovoltaikblättern“ gelegt wurde. Obwohl es keine Fassadenbegrünung im klassischen Sinne wäre, ergeben sich interessante optische Eindrücke und eine Verbesserung der Energiebilanz des Gebäudes, da die durch die Photovoltaikanlagen erzeugte Energie genutzt werden kann.

Gegen eine Berücksichtigung des Entwurfs spricht die fehlende Serienreife des „Solaren Netztes“. Der Vorhabenträger verpflichtet sich das Vorhaben gemäß den Vorgaben des Vorhaben- und Erschließungsplans umzusetzen, was hier nicht gewährleistet ist.

**ap88 (Anlage 03):** Es wurde das Motiv „Findling“ gewählt. Hiermit sollte eine alternative Interpretation des skulpturalen Baukörpers verfolgt werden, was auch durch Einzelelemente wie plastische Ausstülpungen von Fenstern als „eingeschlossene Kristalle“ betont wurde.

Aufgrund der Hotelnutzung ist die Anzahl der Fenster jedoch deutlich zu gering. Bei einer Schaffung von zusätzlichen Fenstern wäre die Wirkung des „Findling“, die vom Verhältnis von Masse zu Öffnungen lebt, beeinträchtigt. Die intensive Dachbegrünung bietet einen gewissen ökologischen Ausgleich, jedoch entwickelt es in den Darstellungen beinahe Waldcharakter.

Die enorme Massivität des Gebäudes und die nicht ausreichende Anzahl an Fenstern führten zu dem Ergebnis, dass dieser Entwurf im weiteren Verfahren nicht weiter verfolgt werden soll.

**Werkbüro für Raumfragen (Anlage 04):** Im Sinne der Hotelgäste wurde das Prinzip von Innen neu erdacht und für die längeren Aufenthalte in der Hotelparte „Residence Inn“ Balkone angefügt. Durch eine Begrünung der Balkone über Kübelpflanzen soll auch die Fassade einen Grünfaktor erhalten.

Der Kosten/ Nutzen Faktor ist bei dem Entwurf nicht gegeben, da die Balkone mit einer Tiefe von 0,75m keine Aufenthaltsqualität bieten und bei einer Vergrößerung der Balkone der skulpturartige Baukörper eine nicht gewollte Massivität erhalten würde. Außerdem ist die Pflege der Pflanzen nicht geklärt. Daher soll auch dieser Entwurf im Weiteren nicht weiter berücksichtigt werden.

**Ssv Architekten** aus Heidelberg, als Architekten des Projekts, haben ebenfalls eine Überarbeitung der Fassade eingereicht (**Anlage 01**), die mit den restlichen Planunterlagen offen gelegt werden sollen.

Grundsätzlich wurde die leichte Glasfassade, die schon den vorherigen Stand ausmachte, beibehalten, aber aufgrund von Ideen aus dem Fassadenworkshop weiterentwickelt. Eine wichtige Rolle nahm hierbei die Grünstruktur, die in allen drei Entwürfen vorhanden ist, ein. Das „grüne“ Motiv und eine mögliche ökologische Aufwertung wurden wie folgt in den Entwurf integriert:

Das oberste Geschoss wird als Staffelgeschoss ausgebildet und die Glasfassade der unteren Geschosse wird in ihrer Gliederung fortgeführt, jedoch in eine leichte Stahlkonstruktion aufgelöst. An zwischen den Stützen gespannten Netzen kann sich eine rankende Begrünung flächig entwickeln und erzeugt so einen grünen Abschluss des Gebäudes.

Die trapezförmigen Fenster werden durch rechteckige Fenster ersetzt. Der Glasflächenanteil der gesamten Fassade wird ebenfalls von trapezförmigen zu rechteckigen Geometrien/Formaten verändert.

Die Veränderung des Fassadenbildes zu den orthogonalen Formen nimmt dem Entwurf die Individualität, die er vorher ausgestrahlt hat und die dem Ort am Neckar gerecht geworden wäre. Andererseits wirkt die Fassade durch das orthogonale Netz ruhiger und durch den grünen Abschluss in seiner Höhe deutlich reduziert. Eine Belebung des Bildes wird durch einen wechselnden Rhythmus in der Breite der Glasfelder, sowie durch eine differierende farbliche Beschichtung der Gläser erzielt.

### **3. Kosten**

Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan entstehen keine Kosten für die Stadt, die Planungs- und Realisierungskosten werden vom Investor getragen.

## 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 1	-	Einzigartigkeit von Stadt- und Landschaftsraum sowie historisches Erbe der Stadt(teile) bewahren
SL 2	+	Erhaltenswerte kleinräumige städtebauliche Qualitäten respektieren
SL 3	+	Stadtteilzentren als Versorgungs- und Identifikationsräume stärken
SL 4	+	City als übergeordnetes Zentrum sichern
SL 8	-	Groß- und kleinräumige Freiflächen erhalten und entwickeln
UM 2	-	Dauerhafter Schutz von Wasser, Boden, Luft, Natur, Landschaft und Klima

**Begründung:**  
Die Fläche liegt am Rand des Zentrums und weist eine hervorragende Verkehrsanbindung auf. Allerdings würde durch den Hotelneubau die öffentliche Grünfläche Penta-Park verkleinert werden. Die Restfläche wird jedoch im Vergleich zum „Ist-Zustand“ aufgewertet und der Neckaruferbereich attraktiver gestaltet.

Nummer/n: (Codierung)	Ziel/e:
MO 4	+ Ausbau und Verbesserung der vorhandenen Verkehrsinfrastruktur
MO 7	+ „Stadt der kurzen Wege“ und Verkehrsvermeidung fördern

**Begründung:**  
Die zentrale Lage entspricht den oben genannten Zielen.

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

Die Teilüberbauung der Grünfläche führt dazu, dass einzelne Ziele nicht erreicht werden können.

gezeichnet  
Bernd Stadel

### Anlagen zur Drucksache:

Nummer:	Bezeichnung
01	Fassadenentwurf ssv Architekten Stand: 17.10.2014
02	Fassadenentwurf metris Architekten Stand: 17.10.2014
03	Fassadenentwurf ap88 Stand: 17.10.2014
04	Fassadenentwurf Werkbüro für Raumfragen Stand: 17.10.2014