

Stadt Heidelberg

Drucksache:
0320/2014/BV

Datum:
29.10.2014

Federführung:
Dezernat II, Stadtplanungsamt

Beteiligung:

Betreff:

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

Beschlussvorlage

Beschlusslauf

Die Beratungsergebnisse der einzelnen Gremien beginnen ab der Seite 2.2 ff.
Letzte Aktualisierung: 07. Januar 2015

Beratungsfolge:

| Gremium: | Sitzungstermin: | Behandlung: | Zustimmung zur Beschlussempfehlung: | Handzeichen: |
|--------------------------|-----------------|-------------|---|--------------|
| Bau- und Umweltausschuss | 18.11.2014 | N | <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne | |
| Gemeinderat | 18.12.2014 | Ö | <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> 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: |
|---------------------------------|------------|
| Ausgaben / Gesamtkosten: | 0 € |
| keine | |
| | |
| Einnahmen: | |
| keine | |
| | |
| Finanzierung: | |
| 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.

Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 18.11.2014

Ergebnis der nicht öffentlichen Sitzung des Bau- und Umweltausschuss vom 18.11.2014

2 Vorhabenbezogener Bebauungsplan Bergheim – Erweiterung Marriott Hotel hier: **Beschluss der überarbeiteten Fassade** Beschlussvorlage 0320/2014/BV

Herr Erster Bürgermeister Bernd Stadel eröffnet den Tagesordnungspunkt und fragt nach Befangenheiten. Befangenheit wird nicht angezeigt. Herr Rudolf vom Stadtplanungsamt erläutert anhand einer Präsentation das Ergebnis der überarbeiteten Fassadengestaltung der geplanten Erweiterung des Marriott Hotels.

Es melden sich zu Wort:

Stadträtin Dr. Meißner, Stadträtin Dr. Lorenz, Stadtrat Steinbrenner, Stadträtin Markmann, Stadtrat Wetzel, Stadträtin Marggraf

Folgende Punkte werden angesprochen:

- Das Ergebnis der Überarbeitung der Fassadengestaltung sei enttäuschend. Ziel sei es gewesen, eine Erhöhung der Attraktivität für die Anwohner zu schaffen. Der verlorengelungene Park sollte in die Fassade aufgenommen werden.
- Das Projekt von AP 88 sei mit einer Überarbeitung der Fensterflächen denkbar.
- Der Fahrradweg und das Café seien in den Entwürfen nicht abgebildet.
- Das Gebäude wirke sehr kalt und wenig wohnlich.
- Die Kubatur ändere sich nicht durch eine neue Fassade.
- Die Anwohner nutzten den bisher vorhandenen Park als Freizeitfläche.
- Der ursprüngliche Fassadenvorschlag sei bisher am besten. Die Nachbearbeitungen seien fehlgeschlagen.

Stadträtin Dr. Lorenz stellt den **Antrag**

| |
|---|
| Die Fassadengestaltung soll erneut überarbeitet werden. |
|---|

Herr Erster Bürgermeister Bernd Stadel erläutert, dass der Anbau des Marriott Hotels, mit dem Auftrag, die Fassadengestaltung zu überarbeiten, beschlossen worden sei. Sofern die überarbeitete Fassade abgelehnt werde, werde die ursprünglich geplante Fassadengestaltung mit dem Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans offen gelegt. Frau Friedrich, Leiterin des Stadtplanungsamtes ergänzt, dass durch eine Veränderung der Fassade die Masse des Gebäudes nicht verändert werde. Stadträtin Dr. Lorenz zieht daraufhin ihren Antrag zurück.

Herr Erster Bürgermeister Bernd Stadel geht zur Abstimmung des Beschlussvorschlags der Verwaltung über.

Abstimmungsergebnis: abgelehnt mit 00:11:03 Stimmen

gezeichnet
Bernd Stadel
Erster Bürgermeister

Ergebnis: abgelehnt
Ja 0 Nein 11 Enthaltung 3

Sitzung des Gemeinderates vom 18.12.2014

Ergebnis der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates am 18.12.2014:

8 Vorhabenbezogener Bebauungsplan Bergheim - Erweiterung Marriott Hotel hier: **Beschluss der überarbeiteten Fassade** Beschlussvorlage 0320/2014/BV

Erster Bürgermeister Stadel weist auf die erste Ergänzung zur Beschlussvorlage 0320/2014/BV hin, die als Tischvorlage verteilt wurde. Der Vorhabenträger habe beantragt, das Projekt mit der ursprünglichen Fassade offen zu legen.

Als weitere Tischvorlage wurde ein **Antrag der SPD-Fraktion** verteilt:

Der Gemeinderat stimmt dem überarbeiteten Fassadenentwurf von ap88 in der Fassung vom 17.10.2014 (Anlage 3 zur Drucksache) zu.

Es melden sich zu Wort:

Stadtrat Dr. Weiler-Lorentz, Stadträtin Spinnler, Stadtrat Wetzel, Stadträtin Dr. Lorenz, Stadtrat Dr. Gradel, Stadtrat Grasser, Stadtrat Pfeiffer

Stadtrat Dr. Weiler-Lorentz teilt die generelle Ablehnung zu diesem Bebauungsplan mit.

Stadträtin Spinnler bringt den oben genannten Antrag der SPD-Fraktion ein und teilt die uneinheitliche Abstimmung ihrer Fraktion mit.

Stadtrat Wetzel teilt namens Bündnis90/Die Grünen mit, dass sie den Tagesordnungspunkt ablehnen werde. Der Hotelbau verschärfe mit seinen Ausmaßen die Belastungen vor Ort, zudem könne auf die Grünfläche nicht verzichtet werden.

Stadträtin Dr. Lorenz weist darauf hin, dass die Entwürfe zumindest für sie dahingehend undeutlich seien, dass der Radweg am Hotel vorbei und am Neckar entlang neu gestaltet sowie besser nutzbar sein und auch das Café eine Öffnung zum Platz hin haben sollte. Sie bittet darum, dies nachdrücklich zu verfolgen.

Oberbürgermeister Dr. Würzner bedankt sich für die Hinweise, die so in den Planungen bereits vorgesehen seien.

Stadtrat Dr. Gradel weist darauf hin, dass die Erweiterung des Hotels vom Gemeinderat bereits beschlossen sei. Mit dieser Erweiterung werde Bergheim aufgewertet. Seine Fraktion werde für das Hotel und den Bebauungsplan stimmen. Die Fassadengestaltung sei eher marginal anzusehen.

Oberbürgermeister Dr. Würzner teilt zum Prozedere mit, dass zuerst über den SPD-Antrag abgestimmt werde. Sollte dieser keine Mehrheit finden, werde die ursprüngliche Fassadengestaltung der SSV-Architekten (aus dem Offenlagebeschluss) zur Abstimmung gestellt. Sollte dieser ebenfalls abgelehnt werden, sei das Verfahren beendet.

Stadtrat Grasser verdeutlicht, dass ein Teil der SPD-Fraktion den Erweiterungsbau grundsätzlich ablehnen werde und der andere Teil der Fraktion die Zustimmung von der überarbeiteten Fassade abhängig machen.

Stadtrat Pfeiffer werde die Vorlage ablehnen.

Oberbürgermeister Dr. Würzner stellt den **Antrag der SPD-Fraktion** zur Abstimmung:

Der Gemeinderat stimmt dem überarbeiteten Fassadenentwurf von ap88 in der Fassung vom 17.10.2014 (Anlage 3 zur Drucksache) zu.

Abstimmungsergebnis: mit 22 : 21 : 1 Stimmen beschlossen

Beschluss des Gemeinderates:

- *Der Gemeinderat stimmt dem überarbeiteten Fassadenentwurf **von ap88 (Anlage 03 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.*

gezeichnet

Dr. Eckart Würzner
Oberbürgermeister

Ergebnis: beschlossen mit Änderungen
Ja 22 Nein 21 Enthaltung 1

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 |
| 05 | Inhaltlicher Antrag der SPD-Fraktion vom 16.12.2014 (Tischvorlage in der Sitzung des Gemeinderates vom 18.12.2014) |
| 06 | Erste Ergänzung zur Drucksache mit Datum vom 17.12.2014 (Tischvorlage in der Sitzung des Gemeinderates vom 18.12.2014) |