

Stadt Heidelberg

Drucksache:
0103/2015/BV

Datum:
31.03.2015

Federführung:
Dezernat II, Stadtplanungsamt

Beteiligung:
Dezernat II, Amt für Stadtentwicklung und Statistik
Dezernat V

Betreff:

**Konversionsfläche Südstadt Mark-Twain-Village Nord
Ergebnis der Mehrfachbeauftragung und weiteres
Vorgehen**

Beschlussvorlage

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Zustimmung zur Beschlussempfehlung:	Handzeichen:
Bezirksbeirat Südstadt	21.04.2015	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	
Konversionsausschuss	22.04.2015	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	
Gemeinderat	07.05.2015	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Bezirksbeirat Südstadt und der Konversionsausschuss empfehlen folgenden Beschluss des Gemeinderates:

- 1. Der Gemeinderat nimmt die Ergebnisse der Mehrfachbeauftragung als Grundlage für die weitere Planung der Konversionsfläche Südstadt Mark-Twain-Village Nord zur Kenntnis.*
- 2. Zur weiteren Entwicklung der Konversionsfläche Mark-Twain-Village Nord stimmt der Gemeinderat dem nachfolgend beschriebenen Planungs- und Beteiligungsverfahren zu.*
- 3. Der Gemeinderat beschließt die beschriebenen Randbereiche in die Planung von Mark-Twain-Village Nord einzubeziehen und das beschriebenen Planungs- und Beteiligungsverfahren durchzuführen.*
- 4. Die Verwaltung wird beauftragt einen zusammenführenden Rahmenplan für die Südstadt, der die einzelnen Teilbereiche Mark-Twain-Village mit Campbell Barracks in einem Planwerk zusammenführt, zu erstellen.*

Finanzielle Auswirkungen:

Bezeichnung:	Betrag:
Ausgaben / Gesamtkosten:	
Kosten Mehrfachbeauftragung 2014	ca. 150.000 €
Kosten städtebauliche Vertiefung Teleinternetcafe 2015	ca. 100.000 €
Einnahmen:	
Finanzierung:	
• Deckung aus Teilhaushalt Konversion	

Zusammenfassung der Begründung:

Der Konversionsausschuss hat in seiner Sitzung am 09.07.2014 die Durchführung einer konkurrierenden Mehrfachbeauftragung mit sechs Planungsbüros beschlossen (0210/2014/BV). Die Mehrfachbeauftragung wurde wie beschlossen durchgeführt. Die Jurysitzung tagte am 17. November 2014 und hat einstimmig die Arbeit mit der Tarnzahl 1002 vom Büro Teleinternetcafe GbR aus Berlin zusammen mit TH Treibhaus Landschaftsarchitektur aus Hamburg als Grundlage für die weitere Bearbeitung empfohlen. Des Weiteren hat die Jury empfohlen den Entwurf zu prüfen und zu überarbeiten.

Begründung:

1. Zweck und Anlass der Mehrfachbeauftragung

Am 10.04.2014 wurde der Masterplan Südstadt mit dem zugehörigen wohnungspolitischen Konzept vom Gemeinderat beschlossen. Der Masterplan und das wohnungspolitische Konzept bilden die Grundlage für nachfolgende Planungsschritte, die Wirtschaftlichkeitsberechnung und die Basis für die Bildung des Kaufpreises. Mit dem Masterplan wurde beschlossen für Teilbereiche der Konversionsfläche Südstadt konkretisierende Planungsschritte durchzuführen, da für die einzelnen Teilflächen unterschiedliche Rahmenbedingungen gelten, und unterschiedliche zeitliche Entwicklungsperspektiven aufweisen, so dass es jeweils spezifischer Vorgehensweisen und planerischer Antworten bedarf.

Den Beschluss zur Durchführung einer konkurrierenden Mehrfachbeauftragung für den nördlichen Teilbereich der Konversionsfläche Südstadt (Mark-Twain-Village Nord) hat der Gemeinderat in seiner Sitzung am 09.07.2014 gefasst (0210/2014/BV).

Aufgabenstellung der Mehrfachbeauftragung war, ein städtebauliches Gesamtkonzept zu erhalten, mit dem Ziel, ein durchlässiges, durchgrüntes, urbanes Quartier, das sich mit einer angemessenen und ausgewogenen Dichte in die Südstadt integriert, zu entwickeln. Im Einzelnen bedeutete das, die Auseinandersetzung mit den Themenfeldern:

- Neuordnung der Baufelder östlich der Römerstraße
- Entwicklung der bestehenden Wohnhäuser westlich der Römerstraße.
- Schaffung einer zukünftigen Stadtteilmitte durch Impulse mit besonders gestalteter Aufenthaltsqualität für die gesamte Südstadt
- Trennwirkung der Römerstraße vermindern/Ost-West-Vernetzung auszubauen
- Gestaltung der Römerstraße als „Stadtstraße“ unter Berücksichtigung der Lärmimmissionen
- Umsetzung des wohnungspolitischen Konzepts der Stadt Heidelberg im Einklang mit dem städtebaulichen Entwurf

Mit der Mehrfachbeauftragung wurden sechs Büros beauftragt, einen städtebaulichen Entwurf in Anlehnung an ein Wettbewerbsverfahren nach den Richtlinien für Planungswettbewerbe (RPW 2013) für die circa 10 ha große Entwicklungsfläche „MTV - nördlicher Teil“ zwischen Feuerbach- und Rheinstraße zu entwickeln. Als teilnehmende Büros wurden unter anderem die drei Preisträger aus dem European Wettbewerb „The adaptable City“, der 2013 auch für die Fläche der Campbell Barracks auf der Konversionsfläche Südstadt durchgeführt wurde, beauftragt und drei Büros wurden von dem Heidelberger Bündnis für Konversionsflächen beauftragt:

AG Urban, Berlin
Tong+, Darmstadt
Teleinternetcafe, Berlin
SSV Architekten Schröder Sticks Volkmann, Heidelberg
SCHWARZARCHITEKTUR, Heidelberg
ASTOC ARCHITECTS & PLANNERS, Köln

2. Ergebnis der Mehrfachbeauftragung

Die Unterlagen zur Bearbeitung der Mehrfachbeauftragung konnten ab dem 25.07.2014 von den sechs teilnehmenden Büros abgerufen werden.

Von den sechs zur Teilnahme an der Mehrfachbeauftragung eingeladenen Büros wurden insgesamt sechs Arbeiten beim Verfahrensbetreuer eingereicht. Bei einer Arbeit erfolgte die Abgabe der Unterlagen allerdings nicht fristgerecht. Sie wurde somit einstimmig von der Jury in der Jurysitzung ausgeschlossen, so dass fünf Arbeiten von der Jury beurteilt wurden.

In der Jurysitzung am 17.11.2014 beurteilten Fachjuroren (Architekten, Stadtplaner und Landschaftsarchitekten) und Sachjuroren (Vertreter der Stadt, Vertreter des Bündnisses, Vertreter der Bürger) die Stärken und Schwächen der einzelnen Arbeiten gemäß den nachfolgenden Beurteilungskriterien:

- städtebaulicher Entwurf
- städtebauliche Gesamtidee
- Qualität der Grün- und Freiräume
- Einbindung des Bestands (Gebäude- und Baumbestand)
- wirtschaftliche Aspekte (Investitions- und Folgekosten)
- Umsetzung des wohnungspolitischen Konzeptes
- Berücksichtigung des Lärmschutzes
- Erschließung, ruhender Verkehr, Querungen Römerstraße
- Gestaltung, Aufenthaltsqualität und Einbindung des Sonderbausteins „Nahversorger“ als Bestandteil einer zukünftigen Stadtteilmitte
- Barrierefreiheit und Kinderfreundlichkeit
- Erfüllung des Programms der Aufgabenstellung/funktionale Anforderungen

Aus dem Feld der fünf zugelassenen Arbeiten bildete die Jury einstimmig zwei Arbeiten als Engere Wahl: die Arbeiten der Bürogemeinschaft Teleinternetcafe GbR, Berlin und TH Treibhaus Landschaftsarchitektur, Hamburg (Tarnzahl 1002) sowie SSV Architekten Schröder Sticks Volkmann, Heidelberg (Tarnzahl 1003).

Die Jury beschloss einstimmig, dass die Arbeit der Bürogemeinschaft Teleinternetcafe GbR, Berlin in Zusammenarbeit mit TH Treibhaus Landschaftsarchitektur, Hamburg die Grundlage für die weitere Bearbeitung darstellt, nähere Ausführungen dazu finden Sie in der Anlage 1, dem Protokoll der Jurysitzung am 17.11.2014. Des Weiteren gab die Jury folgende Hinweise und Empfehlungen, die im nächsten Schritt, der Konkretisierung der Planung, berücksichtigt und geprüft werden sollen:

- Die Geschossflächenzahl in den Bereichen östlich der Römerstraße soll unter Bezugnahmen auf den Masterplan geprüft werden.

- Das städtebauliche Konzept soll dahingehend überprüft werden, ob und wie der Erhalt des Baumbestands östlich und westlich der Römerstraße sowie entlang der Kirschgartenstraße sichergestellt werden kann.
- In die weitere Ausarbeitung der Wohnbereiche östlich der Römerstraße sollen Ideen der SSV Architekten Schröder Sticks Volkmann, Heidelberg einfließen.

(Protokoll Jurysitzung Anlage 01)

3. Beteiligung der Bürgerschaft und des Entwicklungsbeirates

Die Mehrfachbeauftragung berücksichtigt die Leitlinien für eine mitgestaltende Bürgerbeteiligung. Die Bürgerschaft wurde mehrfach in der Südstadt über die Bürgerforen und Stadtteilgespräche zum Nutzungskonzept und zum Masterplan zur Konversionsfläche Südstadt beteiligt. Der Masterplan bildet die Grundlage für die Aufgabenstellung der Mehrfachbeauftragung, so dass zur Aufgabenstellung die Bürgerschaft nicht nochmal beteiligt wurde.

Begleitet wurde der dialogische Planungsprozess in der Südstadt durch Schlüsselpersonengespräche mit Schlüsselpersonen/Multiplikatoren aus der Südstadt. Sie werden im dialogischen Planungsprozess in das Verfahren einbezogen, sie beschäftigen sich grundsätzlich nicht mit inhaltlichen Fragen.

Rückfragenkolloquium am 05.08.2014

Das Rückfragenkolloquium ist ein fester Bestandteil einer Mehrfachbeauftragung in Anlehnung an ein Wettbewerbsverfahren nach den Richtlinien für Planungswettbewerbe (RPW 2013). Hier haben die Büros die Möglichkeit, offene Fragen im direkten Dialog mit dem Auslober der Stadt und der Jury zu klären. Normalerweise ist somit der Teilnehmerkreis eng begrenzt. Um dem Anspruch an ein transparentes Verfahren und eine enge Rückkopplung mit der Bürgerschaft nachzukommen, hat sich die Stadt Heidelberg entschlossen, das Rückfragenkolloquium als öffentliche Veranstaltung im Agaplesion Bethanien Krankenhaus/Akademie Heidelberg durchzuführen.

Jurysitzung am 17. November 2014

Die Jury hat die Aufgabe die abgegebenen Arbeiten nach unterschiedlichen städtebaulichen, verkehrlichen und freiraumplanerischen Gesichtspunkten zu beurteilen und eine Entscheidung zu treffen, welche Arbeit für die weitere Bearbeitung empfohlen wird. Dazu hat jeder Fach- und Sachjuror eine Stimmberechtigung, die er bei anstehenden Entscheidungen einsetzen kann. Die Jury setzte sich für die Mehrfachbeauftragung MTV-Nord aus sieben Fach- und sechs Sachjuroren zusammen, damit eine Mehrheitsentscheidung herbeigeführt werden kann. Gemäß des Beschlusses des Konversionsausschusses vom 09.07.2014 wurden drei der sechs Sachjuroren wurden aus dem Kreis der Schlüsselpersonen, dem Entwicklungsbeirat und der örtlichen Institutionen ernannt, somit waren Bürgervertreter aktiv an der Entscheidung der Jury beteiligt.

Nach Abschluss der Mehrfachbeauftragung wurden die Arbeiten vom 05.12.- 14.12.2014 öffentlich im Eddy-Haus ausgestellt. Über 1000 Besucher, größtenteils aus der Südstadt haben sich in dieser Woche die ausgestellten städtebaulichen Entwürfe angesehen und teilweise an den angebotenen Führungen der Stadtverwaltung teilgenommen (Protokoll Jurysitzung Anlage 01)

Bürgerforum am 10.02.2015 im Helmholtzgynasium

Am 10. 02.2015 wurde die Bandbreite der Ergebnisse der Mehrfachbeauftragung im Rahmen eines Bürgerforums vorgestellt. Anhand der empfohlenen Arbeit wurde das Jury-Ergebnis hergeleitet und es wurde der Überarbeitungsbedarf erläutert. Im Anschluss an die Darstellung erster Überlegungen zur Weiterentwicklung des empfohlenen städtebaulichen Entwurfes wurde in einzelnen Arbeitsgruppen zu den Themen „Städtebauliche Struktur und sozial gemischtes Quartier“, „Erschließung/ Vernetzung“, „Freiraumqualitäten und Wohnumfeld“ sowie „Teilbereich Stadtteilmitte“ ausführlich und differenziert mit der Bürgerschaft diskutiert.

Die Diskussion zeigte, dass der Siegerentwurf von der Mehrheit getragen und in seinen Grundzügen bestätigt wird. Viele Fragen und Anregungen drehten sich um die Verkehrsplanung. So baten viele Anwohner darum, genügend Parkplätze für die neuen Bewohner und ihre Besucher vorzusehen, andere Teilnehmer bemängelten die zu hohe Zahl von vorgesehenen Stellplätzen. Thematisiert wurden auch die Radwegeplanung und der Anlieferungsverkehr für einen geplanten Nahversorger an der Rheinstraße. Viel Zustimmung gab es für die geplanten Baustrukturen und die angestrebte soziale Durchmischung der Quartiere. Andere Themen, die die Bürgerschaft beschäftigten, waren die Ausgestaltung einer Stadtteilmitte für die Südstadt, Gestaltung, Ausbau, Qualität und Funktion der Römerstraße, Räume für Kinder und Jugendliche sowie die Höhe der Gebäude an der Parkterrasse zur Rheinstraße und zur Lisa-Brandström-Straße (Entwurf Dokumentation Bürgerforum Südstadt Anlage 02).

Arbeitsgruppe Stadtteilmitte Südstadt

Im Dezember 2014, im Januar und im März 2015 tagte die Arbeitsgruppe Stadtteilmitte Südstadt, die aus dem Entwicklungsbeirat heraus gegründet und paritätisch mit lokalen Akteuren der Südstadt besetzt wurde. Ziel der Arbeitsgruppe war es, eine Perspektive für die künftige Stadtteilmitte Südstadt zu entwickeln. Die Arbeitsgruppe definierte den Raum der Stadtteilmitte über die Konversionsflächen hinaus, mit einer östlichen Klammer um die bestehenden sozialen und öffentlichen Infrastrukturangebote. Zugleich empfahl sie, den zentralen Bereich zur Entwicklung der Stadtteilmitte zunächst eng im unmittelbaren Umfeld des Nahversorgers unter Einbeziehung der Chapel zu fassen. In der weiteren Planung soll der Brückenschlag mit ergänzenden Angeboten auf der nördlichen Seite der Rheinstraße westlich der Römerstraße hinweg gelingen, um eine Verbindung zwischen Alt und Neu zu schaffen. Der Park mit Nutzungsmöglichkeiten von gesamtstädtischer Bedeutung und mit historischen Elementen soll ein ergänzendes Gegenüber bilden.

Die Stadtteilmitte soll Vielfalt auf engem Raum bieten, das heißt unterschiedliche Nutzungen wie Wohnen, Handel, Dienstleistungen, soziale, öffentliche und kulturelle Infrastrukturangebote ermöglichen. Der Charakter wird als modern, offen und lebendig umschrieben. Es geht dabei darum, eine gute Nachbarschaft zu fördern, um ein gutes Miteinander von Neu- und Altbürgern zu unterstützen. Es gilt dabei das Bestehende aufzunehmen und um Neues zu ergänzen. Urbane Dichte wird als zwingende Voraussetzung für eine funktionierende Stadtteilmitte gesehen.

Die Arbeitsgruppe sieht in dem vorliegenden Siegerentwurf eine gute Grundlage zur Umsetzung der formulierten Ziele zur Entwicklung einer lebendigen Stadtteilmitte, die gleichermaßen wichtig für die Ausbildung einer stadteigenen Identität in der Südstadt ist. Die Ergebnisse der Arbeitsgruppe liefern einen fachlichen Input für die weiteren Bearbeitungsschritte. Sie müssen vom Entwicklungsbeirat am 21.4.2015 noch bestätigt werden.

(Ergebnispräsentation / Vortragsentwurf AG Stadtteilmitte Anlage 03)

4. Weiteres Verfahren

4.1 MTV-Nord

Qualifizierung des städtebaulichen Entwurfes

Zunächst ist Teleinternetcafé und TH Treibhaus beauftragt den ausgewählten Entwurf mit den von der Jury gegebenen Hinweisen zu überprüfen und zu überarbeiten. Die Anregungen aus dem Bürgerforum vom 10.2.2015 sollen soweit wie möglich in die Qualifizierung des Entwurfes einfließen.

Die weitere Bearbeitung umfasst die Vertiefung des städtebaulichen Entwurfes und die parallele Durchführung des Bebauungsplanverfahrens in Vorentwurf und Entwurf. Diese Planungsschritte des dialogischen Planungsprozesses werden ebenfalls in enger Abstimmung mit den städtischen Ämtern, den politischen Gremien und entsprechend der Leitlinien für mitgestaltende Bürgerbeteiligung mit Beteiligung der Bürgerschaft durchgeführt werden, mit dem Ziel im kommenden Jahr 2016 Baurecht für die Fläche zu schaffen.

Bürgerbeteiligung

Im weiteren Verfahren sind zunächst zwei weitere Beteiligungsschritte vorgesehen, die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Absatz 1 Baugesetzbuch zum Vorentwurf und die öffentliche Auslegung nach § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch mit paralleler Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Entwurf des Bebauungsplanes mit dem städtebaulichen Entwurf von Teleinternetcafé als planerische Grundlage.

Die nächste Beteiligung der Bürgerschaft ist im Sommer zum Vorentwurf Bebauungsplan mit städtebaulichem Vorentwurf vorgesehen.

Das Beteiligungsverfahren wird fortlaufend mit den Schlüsselpersonen abgestimmt. Der jeweilige Planungsstand wird auch in den Sitzungen des Entwicklungsbeirates 2015 vorgestellt.

4.2 Einbeziehung der angrenzenden Bereiche

Die Weiterentwicklung der Konversionsflächen in der Südstadt in Teilbereichen muss mit einer fortlaufenden inhaltlichen Zusammenführung der einzelnen Planungen einhergehen. Das gilt insbesondere für die angrenzenden Bereiche von MTV-Nord, z.B. für den Bereich um die Chapel in Verbindung mit der Entwicklung der Stadtteilmitte, für die beiden westlich angrenzenden „U“s nördlich und südlich der Rheinstraße, den Flächen für die Wohngruppen und für den Bereich der Schule, westlich der Elsa-Brandström-Straße. Um Schnittstellen zu vermeiden, empfiehlt die Verwaltung die drei Teilbereiche zusammen mit dem städtebaulichen Entwurf MTV-Nord zu betrachten und zu entwickeln sowie ein gemeinsames Bebauungsplanverfahren für diese Flächen durchzuführen (siehe Übersicht Anlage 04).

4.3 Zusammenführender Rahmenplan – Fortführung Masterplan

Bereits im Entwicklungsbeirat am 08.07.2014 wurde die Frage gestellt, wie sichergestellt werden kann, dass bei der Fortführung der Planung in Teilbereichen die Südstadt immer noch als Ganzes gesehen und auch so entwickelt wird. Bereits damals wurde betont, dass insbesondere die Schnittstellen immer mitzudenken sind und dass es als Fortführung des Masterplans einen „zusammenführenden“ Rahmenplan geben muss. Dieser Rahmenplan hat die Aufgabe die einzelnen Teilbereiche zu einem Ganzen zusammenführen. Demnach muss er

parallel zu den einzelnen Teilbereichen entwickelt und fortgeführt werden und Aussagen zu teilbereichsübergreifenden Themen machen, die über die einzelnen Teilbereiche hinausgehen, wie beispielsweise Erschließungskonzept, Gestaltung des öffentlichen Raumes, Parkraumkonzept, Grünkonzept, Planung von Spiel-, Sport- und Freizeitanlagen etc.

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
		Begründung: 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	Protokoll Jurysitzung Mehrfachbeauftragung MTV-Nord
02	Dokumentation Bürgerforum Februar 2015
03	Ergebnispräsentation AG Stadtteilmitte
04	Übersichtsplan