

Stadt Heidelberg

Drucksache:
0340/2015/BV

Datum:
13.10.2015

Federführung:
Dezernat II, Stadtplanungsamt

Beteiligung:

Betreff:

**Patton Barracks - Erstellung einer Rahmenplanung
durch das Büro Hosoya Schaefer auf Grundlage des
städtebaulichen Entwurfs**

Beschlussvorlage

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Zustimmung zur Beschlussempfehlung:	Handzeichen:
Konversionsausschuss	21.10.2015	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	
Gemeinderat	12.11.2015	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Konversionsausschuss empfiehlt dem Gemeinderat folgenden Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt die Erstellung einer Rahmenplanung für die Konversionsfläche „Patton Barracks“ durch das Büro Hosoya Schaefer Architects auf der Grundlage des städtebaulichen Entwurfs (Anlage 01 zur Drucksache).

Finanzielle Auswirkungen:

Bezeichnung:	Betrag:
Ausgaben / Gesamtkosten:	
Planungsleistungen (es liegt noch kein Angebot vor)	Ca. 140.000 €
Einnahmen:	
Keine	
Finanzierung:	
Konversionshaushalt	

Zusammenfassung der Begründung:

Als Grundlage für den Bebauungsplan „Kirchheim – Patton Barracks“ soll ein städtebauliches Konzept ausgearbeitet werden. Der Entwurf des Büros Hosoya Schaefer Architects (Anlage 01 zur Drucksache) soll im weiteren Prozess vertieft und in eine Rahmenplanung übersetzt werden.

Begründung:

Vorbemerkung

Mit dem Abzug der amerikanischen Streitkräfte stehen die ehemaligen Patton Barracks und der Motorpool neben vier weiteren, im Stadtgebiet verteilten Konversionsflächen für eine zivile Nachnutzung zur Verfügung. Das Areal der Patton Barracks liegt auf Kirchheimer Gemarkung und grenzt an die Stadtteile Bahnstadt, Südstadt und Weststadt. Aufgrund der Lage im Stadtgebiet und der hervorragenden Anbindung an das Verkehrsnetz eignet sich das Areal besonders für die Entwicklung innovativer Wirtschaftsflächen.

Zur Konkretisierung des Nutzungsprofils und der Transformation in ein städtebauliches Bild wurde ein mehrstufiger Prozess initiiert.

Im Anschluss an ein erstes Bürgerforum im November 2014, in dem die Bürgerschaft Ideen für Nach- und Zwischennutzungen auf den Patton Barracks, die Vernetzung des Areals mit den angrenzenden Flächen und die Einbindung in die Stadtstruktur eingebracht hat, wurden in Experteninterviews die angrenzenden und auf der Fläche vorgesehenen Nutzungen zu ihren Anforderungen befragt. Das mit der Verfahrensbetreuung beauftragte Büro Scheuven + Wachten führte unter anderem Gespräche mit der Caritas, dem Sport- und Bäderamt und dem Technologiepark.

Am 05.03.2015 beschloss der Gemeinderat die Aufstellung des Bebauungsplans „Kirchheim – Patton Barracks“ (Drucksache 0002/2015/BV). Als Ziel der Planung wurde festgehalten, dass der Schwerpunkt auf der Entwicklung innovativer Wirtschaftsflächen liegt.

Von Juni bis August wurden in unterschiedlichen Veranstaltungsformaten die Voraussetzungen für die Ansiedlung innovativer Unternehmen und die Begabungen und Einschränkungen der Konversionsfläche Patton Barracks herausgearbeitet. So wurden am 26.06.2015 in einem Workshop die Potenziale der Konversionsfläche und die Anforderungen aus Sicht der Wirtschaft formuliert. Neben Vertretern aus Start-up-Unternehmen und großen Firmen waren auch Vertreter aus der Wissenschaft involviert. Begleitend hat ein mit Wirtschaftsexperten besetzter Beirat wichtige Impulse gegeben. Hierbei kristallisierte sich heraus, dass das ehemalige Kasernenareal mit seinem Gebäudebestand Atmosphären besitzt, die für die Ansiedlung von Firmen beispielsweise aus der Informationstechnologie und Medienbranche sehr interessant sind. Für diese Firmen spielt ein urbanes Flair mit Freiräumen für informelle Face-to-face Kontakte eine wichtige Rolle. Zudem sollte die städtebauliche Struktur ausreichend Offenheit besitzen, um auf heute noch nicht absehbare Entwicklungen flexibel reagieren zu können.

Vom 21. bis 23. Juli fand ein Planungsatelier mit drei Stadtplanungsbüros statt, in dem die Dokumentation des Bürgerforums und die Ergebnisse der Expertengespräche als Grundlage für die Arbeit der Büros dienten. In zweieinhalb Tagen wurden drei städtebauliche Konzepte für die Nachnutzung der Patton Barracks entwickelt, wobei bereits im Atelier die einzelnen Ansätze mit Experten aus der Wirtschaft, der Bürgerschaft, dem Stadtteil Kirchheim und Vertretern der Verwaltung diskutiert wurden. Die im Atelier entwickelten konzeptionellen Ansätze wurden im Nachgang von den Büros ausgearbeitet.

Am 11. September beurteilte eine Jury die Entwürfe und empfahl einstimmig die Arbeit des Büros Hosoya Schaefer Architects aus Zürich als Grundlage für die weitere Ausarbeitung. Die Arbeit überzeugte die Jurymitglieder mit ihrer signifikanten Dreigliederung des Areals und einer Nachnutzung eines hohen Anteils der Bestandsgebäude, was als konzeptionelle Grundidee für die weitere Bearbeitung eine robuste städtebauliche Basis darstellt.

In einem zweiten Bürgerforum am 17.09.2015 wurde der Entwurf der Bürgerschaft vorgestellt und an Thementischen diskutiert. Die dabei vorgetragenen Anregungen und Rückfragen bezogen sich insbesondere auf die Lage der Großsporthalle, die Integration der Wohnbebauung im Mörgelgewann, Durchgrünung und Verkehrsführung, die Lage des Parkhauses und eine mögliche Wohnnutzung auf der Konversionsfläche.

Städtebaulicher Entwurf des Büros Hosoya Schaefer Architects

Das Büro Hosoya Schaefer Architects erläutert den Entwurf wie folgt:

„Heidelberg verändert sich. Großflächige Konversionsflächen ermöglichen einmalige städtebauliche Chancen. Um das Standortmosaik Heidelberg ideal zu ergänzen, sollen die jeweiligen Begabungen der Flächen arbeitsteilig genutzt werden. Das Areal Patton Barracks wird Gewerbe- und Innovationsquartier und dient als Scharnier zwischen Heidelberg und Kirchheim, Bahnstadt und Südstadt, aber auch zwischen Stadt und Landschaft. Als Ansiedlungsstandort ergänzt es den Technologiepark im Neuenheimer Feld, mit seinen Bestandsbauten erlaubt es Um- und Zwischennutzungen und die Einbindung unterschiedlichster Bürgerinitiativen. Innovation erfolgt durch Konzentration, Durchmischung und Austausch, durch Offenheit und Identität. Dies erfordert eine intelligente Weiterführung des Vorhandenen, eine flexible Struktur für das Neue, einen vernetzenden Freiraum („Armatur“), eine fußläufige Erschließung („5-Minuten Stadt“), öffentliche Infrastruktur und Nutzungen, sowie differenzierte Transformations- und Betriebskonzepte, die die Öffentlichkeit einbeziehen.

Das Areal ist für eine vielfältige Vernetzung ideal gelegen. Über die Speyerer Straße ist es an die A 5 und so an die Metropolregion Rhein-Neckar, aber auch an Frankfurt und Karlsruhe angebunden. Die Speyerer Straße selbst führt zur Heidelberger Altstadt und zum Neuenheimer Feld. Diese Achse dient folglich der (über-) regionalen Verankerung und benötigt eine entsprechende Zeichenhaftigkeit und verkehrstechnische Anbindung. Der Kirchheimer Weg verbindet das Areal mit Altstadt und Kirchheim und dient so der städtischen Anbindung. Hier sind die Räume kleinmaßstäblicher und intimer. Der Bahndamm vernetzt das Areal mit Landschaft, Bahn- und Südstadt. Der Harbigweg und Im Mörgelgewann schließlich erschließen es lokal.

Abgeleitet aus Erschließungsgunst und Bestand ergeben sich verschiedene Teilareale mit spezifischen Qualitäten. Dadurch finden Nutzer mit sehr unterschiedlichen Anforderungen günstige Bedingungen, von der flexiblen Neubauparzelle zur kostengünstigen Umnutzung.

Die Erschließung mit dem öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) erfolgt zentral durch eine neue Linienführung der Buslinie 33. Die Verlegung der Achse des Kirchheimer Weges erlaubt eine zweigleisige Führung der Straßenbahnlinie 26 und vielleicht in Zukunft eine eigene Haltestelle. Motorisierter Individualverkehr (MIV) und LKW-Verkehr erfolgt über zwei Erschließungsschlaufen, die über je zwei Knoten an Speyerer Straße und Kirchheimer Weg angebunden sind. [...]

Städtebauliche Struktur und Erschließung erzeugen vielfältige Räume. Aus der Sicht des Betreibers steht ein differenziertes Flächenportfolio zur Verfügung. Aus der Sicht der städtischen Nutzer bindet der Freiraum dieses in ein größeres Ganzes ein und verleiht Identität.

Im Osten ermöglicht die Bestandsstruktur der Kaserne die schrittweise Transformation in ein vielfältig nutzbares, kleinräumiges, gut durchwegtes Stadtquartier - im Norden hochwertiger (Innovations Campus) im Süden flexibler (Start-up Barracks mit dem Makerspace). Im Westen wird der Motorpool zu den Innovation-Hubs, mit dem TP Business Development Center als erstem Schritt, mit klarem aber flexibel einteilbaren Raster. Dazwischen vermittelt ein öffentlicher Freiraum mit öffentlichen Nutzungen (Sport Hub) und dem eigentlichen Herz der Anlage, dem Patton Square und Inkubator.

Am Patton Square laufen die verschiedenen Erschließungslinien des Freiraumsystems zusammen. Es entsteht ein Ort der Verdichtung und des informellen Austausches. Der Platz vernetzt die unterschiedlichen Arealteile und damit auch deren Nutzer und sozialen Milieus. Der Inkubator bietet Raum für zentrale Funktionen. Das Food Alley zwischen Reithalle und Inkubator bietet Raum für städtisches Leben.

Gegenüber dem historisch wertvollen Kasernenbau (Geb. 106) werden Neubauten erstellt, die im Geviert des Exerzierplatzes (Geb. 110, 101) einen hochwertigen „Innovation Campus“ ermöglichen. Das Gebäude 113 wird dabei zugunsten einer besseren Anbindung des Gevierts an den Patton Square durch einen verkürzten Neubau ersetzt. Zusammen mit der Soccarena Heidelberg, dem Rasenspielfeld und dem weiter südlich gelegenen alla hopp! werden die existierende Sporthalle (Geb. 152) und später die neue Großsporthalle zum Sport Hub. Durch Teams auf Bundeligaebene genutzt, wie die Rhein-Neckar Löwen, kann sich der Hub zum Publikumsmagneten entwickeln. So aktiviert er den zentralen Freiraum und bespielt den Ort auch an Wochenenden. Die Halle orientiert sich mit Eingangsplatz zur regionalen Achse. Die Nordfassade ist großzügig verglast, das Spielfeld abgesenkt, so dass Freiraum und Halle visuell verbunden sind.

Die existierenden Kasernengebäude (Geb. 114, 111, 107, 103, 115, 112, 108 und 108) können umgenutzt, mit Hallen ergänzt oder auch durch Neubauten ersetzt werden. Ziel ist eine schrittweise Transformation, die viel Bürgerbeteiligung und Einzelinitiativen ermöglicht. Die Aneignung durch die Öffentlichkeit bringt Leben und Sichtbarkeit. Der Makers Space im ehemaligen Kasino (Geb. 104) wird zum informellen Zentrum dieses Teilareals.

Die Transformation des Areals beruht einerseits auf einem städtebaulichen Umbau, andererseits aber auch auf einer Umnutzung und Neudeutung von Bestandsbauten. Dies ermöglicht bereits auch in frühen Phasen eine Aktivierung des Areals. [...]

Städtische Programme, Ansiedlungsprojekte von größeren Firmen, Mietflächen für kleinere Gewerbebetriebe und Bürgerinitiativen ergänzen sich zu einem lebendigen und lebenswerten Quartier.“

Ziele und Zwecke der Rahmenplanung

Die zu beauftragende Rahmenplanung dient der Ausformulierung des städtebaulichen Bildes, wird die Aussagen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, Erschließung und Anbindung sowie Grünordnung unter Berücksichtigung der umweltrelevanten Aspekte vertiefen und somit die Grundlagen für die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans liefern.

Der städtebauliche Entwurf (Anlage 01 zur Drucksache) bietet für die weitere Durcharbeitung eine robuste Grundlage, bedarf jedoch der weiteren Konkretisierung und teilweisen Überarbeitung. Die Empfehlungen der Jury für die weitere Planung decken sich im Wesentlichen mit den Hinweisen, die in einem zweiten Bürgerforum vorgebracht wurden.

So sind im weiteren Planungsprozess die Anbindung und Vernetzung mit den benachbarten Stadtteilen zu optimieren. Vor diesem Hintergrund ist insbesondere die vorgeschlagene Lage der Großsporthalle in unmittelbarer Nachbarschaft zur Wohnbebauung im Mörgelgewann kritisch zu hinterfragen. Auch die Dimensionierung und Struktur einer ergänzenden Wohnbebauung zwischen Kirchheimer Weg und den Häusern im Mörgelgewann muss überdacht werden.

Die vorgeschlagene Erschließungsstruktur wird als grundsätzlich leistungsfähig betrachtet, sie bedarf jedoch weiterer Konkretisierungen hinsichtlich der Straßenraumaufteilung, der Anlieferung, der Anbindung an die Speyerer Straße und den Kirchheimer Weg sowie der Organisation des ruhenden Verkehrs.

Zudem sind der Anteil und die Ausgestaltung der Grün- und Freiflächen hinsichtlich der zukünftigen Atmosphären und umweltrelevanten Belange weiter zu vertiefen.

Alle drei Büros hatten vorgeschlagen, Wohnen südlich der eigentlichen Konversionsfläche anzuordnen, um Nutzungskonflikte mit gewerblichen Nutzungen auszuschließen.

Der Entwurf des Büros Hosoya Schaefer Architects bietet für die Feinjustierungen und notwendigen Überarbeitungen in der weiteren Planung ein robustes Grundgerüst, in dem auch flexibel auf heute noch nicht absehbare Entwicklungen reagiert werden kann.

Beteiligung des Beirates von Menschen mit Behinderungen

Der Beirat von Menschen mit Behinderungen wird im weiteren Planungsprozess beteiligt.

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 5		Bauland sparsam verwenden, Innen vor Außenentwicklung
SL 6		Flächenverbrauch senken, Flächen effektiv nutzen
		Begründung: Die Rahmenplanung dient der Schaffung der Planungsgrundlagen für eine zivile Nachnutzung einer aktuell großflächig versiegelten und untergenutzten Konversionsfläche
AB 3		Ziel/e: Standortvorteile als Wissenschaftsstadt ausbauen
AB 7		Innovative Unternehmen ansiedeln
		Begründung: Die Rahmenplanung wird für die Anforderungen eines modernen Innovations- und Produktionsparks einen städtebaulichen Rahmen entwickeln.

2. Kritische Abwägung / Erläuterungen zu Zielkonflikten:

Keine

gezeichnet
Bernd Stadel

Anlagen zur Drucksache:

Nummer:	Bezeichnung
01	Städtebaulicher Entwurf des Büros Hosoya Schaefer