

Stadt Heidelberg

Drucksache:
0451/2015/BV

Datum:
04.01.2016

Federführung:
Dezernat II, Stadtplanungsamt

Beteiligung:

Betreff:

**Änderung des Durchführungsvertrags zum
Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Bergheim -
Vorplatz Altes Hallenbad vom 12./15.10.2010**

Beschlussvorlage

Beschlusslauf

Die Beratungsergebnisse der einzelnen Gremien beginnen ab der Seite 2.2 ff.
Letzte Aktualisierung: 24. März 2016

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Zustimmung zur Beschlussempfehlung:	Handzeichen:
Bau- und Umweltausschuss	19.01.2016	N	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	
Bau- und Umweltausschuss	01.03.2016	N	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	
Gemeinderat	23.03.2016	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Bau und Umweltausschuss empfiehlt dem Gemeinderat, dem Abschluss des als Anlage 1 beigefügten Ergänzungsvertrages zuzustimmen.

Finanzielle Auswirkungen:

Bezeichnung:	Betrag:
Ausgaben / Gesamtkosten:	
Keine	
Einnahmen:	
Keine	
Finanzierung:	
Keine	

Zusammenfassung der Begründung:

Der Zugang zum Alten Hallenbad von der Poststraße soll durch eine teilweise Anhebung des Vorplatzes, sowie einem Hub-Lift zum westlichen Platzteil verbessert werden. Dies macht eine Ergänzung des Durchführungsvertrages erforderlich.

Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 19.01.2016

Ergebnis der nicht öffentlichen Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 19.01.2016

2 **Änderung des Durchführungsvertrags zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Bergheim - Vorplatz Altes Hallenbad vom 12./15.10.2010** Beschlussvorlage 0451/2015/BV

Herr Bürgermeister Erichson eröffnet den Tagesordnungspunkt und erteilt Frau Friedrich, Leiterin des Stadtplanungsamtes, das Wort. Frau Friedrich erläutert anhand einer Präsentation den geplanten Umbau des Vorplatzes des Alten Hallenbades und den damit verbundenen Änderungen am Gebäude selbst.

Es melden sich zu Wort:

Stadträtin Dr. Meißner; Stadtrat Mumm; Stadtrat Dr. Weiler-Lorentz; Stadträtin Dr. Schenk; Stadtrat Lachenauer; Stadtrat Steinbrenner;

Folgende Punkte wurden angesprochen:

- Von der ursprünglichen Konzeption werde sehr stark abgewichen. Es entstünden „zwei Tröge“ auf dem Vorplatz.
- Im Querschnitt sei ein „blauer Kasten“ abgebildet. Was stelle dieser dar?
- Ermögliche der Behindertenaufzug einen Zugang zum Restaurant?
- Anhand der vorgelegten Plandarstellungen sei die zukünftige Ansicht des Vorplatzes schwer vorstellbar. Eine anschauliche Visualisierung der Frontansicht und des neuen Aufzuges, beispielsweise anhand einer Computeranimation, sei notwendig und wünschenswert.
- Es stelle sich die Frage, ob sich der Gemeinderat bei solchen gestalterischen Fragen bei besonderen Gebäuden nicht eines externen Gremium mit entsprechender Fachkenntnis bedienen solle?
- Der Bau- und Umweltausschuss sei für die Stadtgestaltung verantwortlich und könne sehr wohl gestalterische Fragen beurteilen. Jedoch seien aussagekräftige Visualisierungen notwendig.
- Stadtrat Mumm erklärt zu Protokoll, die wirtschaftlichen Interessen des Eigentümers seien nachvollziehbar. Dennoch bestünden große Zweifel, dass die Veränderung des Vorplatzes zu dem gewünschten Erfolg führe.
- Das Alte Hallenbad werde verunstaltet.
- Die Platzgestaltung sei eine ästhetische Frage.
- Positiv sei, dass der Zugang für behinderte Menschen verbessert werde.
- Der Platz biete derzeit kein schönes Bild, der Blick werde eher auf das Untergeschoss als auf die schöne Fassade gelenkt. Der Zugang werde verbessert.
- Der Platz sei derzeit stark zugestellt. Er biete nicht die erwartete Aufenthaltsqualität.

Frau Friedrich erläutert, gegenwärtig sei das Erdgeschoss des Alten Hallenbades stark frequentiert, während das Obergeschoss kaum besucht werde. Der Eigentümer erhoffe sich durch die Umbaumaßnahmen eine höhere Nutzung des Obergeschosses. Frau Thiele vom Stadtplanungsamt zeigt anhand der Pläne die zukünftige Zugangssituation. Frau Friedrich ergänzt, die Galerie werde bebaut. Bei der angesprochenen „blauen Fläche“ im Schnitt handele es sich wohl um die Verglasung des Alnatura-Marktes. Inwieweit die Wirtschaftlichkeit erhöht werde, könne nicht beurteilt werden. Die Umbaupläne seien auf Anregungen der Betreiber zurückzuführen. Es sei durchaus

möglich weitere Darstellungen bis zur Entscheidung des Gemeinderates nachzureichen. Herr Fehrer, Leiter des Amtes für Baurecht und Denkmalschutz, ergänzt weiter, bei den vorliegenden Planzeichnungen handele es sich um einen Entwurf, der die Planung noch nicht im Detail darstelle. So werde von Seiten des Amtes für Baurecht und Denkmalschutz beispielsweise eine filigrane Lösung für die Treppe gefordert. Dargestellt sei jedoch eine „Betonbauweise“. Im weiteren Verlauf stellt Stadträtin Dr. Meißner den **Antrag zur Geschäftsordnung**

Der Tagesordnungspunkt wird ohne Beschlussfassung in die nächste nicht öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vertagt. Bis dahin werden weitere Darstellungen der Fassade und der Platzgestaltung nachgereicht. Der Architekt wird hierzu angehört.

Stadtrat Kutsch meldet sich zu Wort und erkundigt sich, ob bestimmte zeitliche Abläufe eine zügigere Beratung erfordern. Herr Bürgermeister Erichson erklärt hierzu, dass der Eigentümer schnellstmöglich mit den Umbaumaßnahmen beginnen wolle um bis zum Sommer den Außenbereich zur Bewirtschaftung nutzen zu können. Stadtrat Kutsch modifiziert daraufhin den Antrag von Stadträtin Dr. Meißner und stellt den **Antrag zur Geschäftsordnung**

Der Tagesordnungspunkt wird ohne Beschlussfassung in die gemeinsame Sondersitzung des Bau- und Umweltausschusses und des Stadtentwicklungs- und Verkehrsausschusses am 04.02.2016 vertagt. Bis dahin werden weitere Darstellungen der Fassade (Frontansicht) und der Platzgestaltung nachgereicht. Der Architekt soll in dieser Sitzung hierzu angehört werden.

Stadträtin Dr. Meißner merkt an, die Sondersitzung solle ausschließlich dem Thema „Windenergie“ dienen und sei aufgrund des Sitzungstermins am „Schmutzigen Donnerstag“ möglichst kurz zu halten. Sie bezweifle, dass eine Beratung an diesem Tag möglich sei. Die Mehrheit des Gremiums unterstützt den Vorschlag von Stadtrat Kutsch. Daraufhin stellt Herr Bürgermeister Erichson zuerst den weitergehenden **Antrag zur Geschäftsordnung** von Stadtrat Kutsch zur Abstimmung

Der Tagesordnungspunkt wird ohne Beschlussfassung in die gemeinsame Sondersitzung des Bau- und Umweltausschusses und des Stadtentwicklungs- und Verkehrsausschusses am 04.02.2016 vertagt. Bis dahin werden weitere Darstellungen der Fassade (Frontansicht) und der Platzgestaltung nachgereicht. Der Architekt soll in dieser Sitzung hierzu angehört werden.

Abstimmungsergebnis: vertagt mit 08:06:00 Stimmen

gezeichnet
Wolfgang Erichson
Bürgermeister

Ergebnis: vertagt

Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 01.03.2016

Ergebnis: Zustimmung zur Beschlussempfehlung
Ja 12 Nein 1 Enthaltung 0

Sitzung des Gemeinderates vom 23.03.2016

Ergebnis: mehrheitlich beschlossen
Nein 2

Begründung:

1. Ausgangssituation

Das Gebäude Altes Hallenbad und der Vorplatz zur Poststraße wurden nach einer europaweiten Ausschreibung von Herrn Hans-Jörg Kraus erworben. Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 06.10.2011 den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Bergheim – Vorplatz Altes Hallenbad beschlossen (Drucksache 0255/2010/BV). Teil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist ein Durchführungsvertrag, mit dem sich der Vorhabenträger zur Realisierung des Vorhabens auf dem Vorplatz entsprechend des Vorhaben- und Erschließungsplans und des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans verpflichtet (Drucksache 0263/2010/BV). Das Gebäude wurde in Folge aufwändig saniert. Für den Vorplatz zur Poststraße wurde in diesem Rahmen eine Absenkung vorgenommen, um einen ebenerdigen Zugang zum ehemaligen Kesselhauses zu erreichen. Das Restaurant im Untergeschoss ist über den Platz erreichbar. Die Ebene des ehemaligen Frauen- und Herrenbades, das eigentliche Erdgeschoss, ist über eine Innentreppe, bzw. über einen Fahrstuhl erreichbar. Das erste Obergeschoss ist durch den Fahrstuhl nicht erschlossen. Die Maßnahmen wurden im Wesentlichen im September 2012 fertiggestellt.

2. Anpassungsbedarf

Seit Eröffnung des Alten Hallenbades zeigt sich, dass der Zugang über den abgesenkten Platz und die Innentreppe sich offenbar negativ auf die Kundenfrequenz der Markthalle im ehemaligen Herrenbad auswirkt. Der Eigentümer beabsichtigt deshalb, die Absenkung in der Mitte des Platzes rückgängig zu machen, um von der Poststraße einen niveaugleichen Zugang zu einem zentralen Erschließungsbereich zu erreichen. Von dort soll die Ebene des ehemaligen Herren- und Frauenbades mit einer zusätzlichen Außentreppe vom Vorplatz erschlossen werden. Zum bisherigen Haupteingang sollen Stufen nach unten führen, auch zu den verbleibenden abgesenkten Platzflächen sollen Stufen führen. Der barrierefreie Zugang zum Biomarkt und dem bisherigen Haupteingang bleiben über die Rampe erhalten. Es ist eine Erweiterung des Fahrstuhls an der Ostseite der Gebäudefront zum Vorplatz vorgesehen, um auch das erste Obergeschoss und die dortigen Marktflächen zu erschließen. Es wird ein barrierefreier Zugang von der Poststraße zum Restaurant in Form eines Hub-Lifts geplant. Ein neuer Lastenaufzug ist an der Spindel zur Tiefgarage vorgesehen.

Da diese Planungen von der mit Durchführungsvertrag vom 12./15.10.2010 vereinbarten Realisierung nicht nur unwesentlich abweichen, wird eine Änderung des Durchführungsvertrages erforderlich.

3. Städtebauliche Bewertung

Die Planungen sind mit dem Amt für Baurecht und Denkmalschutz auch in Hinblick auf das denkmalgeschützte Gebäude des Alten Hallenbades abgestimmt, sie widersprechen den Grundzüge der Planung, die mit dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan verfolgt wurden, nicht.

4. Beteiligung des Beirates von Menschen mit Behinderungen

Die Fachstelle für Barrierefreiheit war frühzeitig in die Überlegungen einbezogen. Der vorhandene barrierefreie Zugang des Vorplatzes und des Alten Hallenbades wird nicht beeinträchtigt. Die Barrierefreiheit wird insgesamt verbessert. Der Beirat für Menschen mit Behinderungen wurde informiert.

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

1. Betroffene Ziele des Stadtentwicklungsplanes

Nummer/n: + / - Ziel/e:
(Codierung) berührt:

Begründung:

2. Kritische Abwägung / Erläuterungen zu Zielkonflikten:

Keine

gezeichnet
Dr. Eckart Würzner

Anlagen zur Drucksache:

Nummer:	Bezeichnung
01	Entwurf des Änderungsvertrages (VERTRAULICH – Nur zur Beratung in den Gremien!)
02	Lageplan
03	Vorhaben- und Erschließungsplan vom 16.08.2011
04	Änderungsplan vom 11.12.2015
05	Vorhabenbezogener Bebauungsplan vom 18.10.2011
06	Folienvortrag von Herrn van der Velden-Volkman in der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 01.03.2016