

Stadt Heidelberg

Drucksache:
0133/2018/BV

Datum:
30.04.2018

Federführung:
Dezernat V, Amt für Liegenschaften und Konversion

Beteiligung:
Dezernat II, Amt für Stadtentwicklung und Statistik
Dezernat II, Amt für Verkehrsmanagement
Dezernat II, Stadtplanungsamt
Dezernat IV, Amt für Umweltschutz, Gewerbeaufsicht und Energie

Betreff:

**Konversionsfläche Rohrbach
Zielsetzungen der Quartiersentwicklung**

Beschlussvorlage

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Zustimmung zur Beschlussempfehlung:	Handzeichen:
Konversionsausschuss	09.05.2018	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	
Gemeinderat	17.05.2018	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Konversionsausschuss und der Gemeinderat stimmen den nachfolgenden, im Rahmen der Begründung ausführlich dargestellten Zielsetzungen der Quartiersentwicklung in den Bereichen

- Städtebau,
- Wohnen,
- energetisches Konzept und
- Verkehr/ Mobilität

für die Konversionsfläche US-Hospital zu. Die Umsetzung der Zielsetzungen der Flächenentwicklung wird letztlich durch eine städtebauliche Vereinbarung zwischen Stadt, Gesellschaft für Grund- und Hausbesitz Heidelberg mbH und Konversionsgesellschaft Heidelberg mbH sichergestellt werden.

Finanzielle Auswirkungen:

Eine erfolgreiche Umsetzung der Zielsetzungen der Flächenentwicklung ist von den wirtschaftlichen Rahmenbedingungen abhängig. Neben dem Ergebnis der Ankaufsverhandlungen spielen dabei die weiteren Flächenentwicklungskosten eine entscheidende Rolle. Mit der vorliegenden Definition der Zielsetzungen der Quartiersentwicklung wurden die unterschiedlichen Entwicklungsziele in einem angemessenen Verhältnis zueinander berücksichtigt, um ein wirtschaftlich tragfähiges Gesamtkonzept zu ermöglichen.

Zusammenfassung der Begründung:

Die Vorlage informiert über die geplanten Zielsetzungen der Quartiersentwicklung für die Konversionsfläche US-Hospital zu den Themen Wohnen, energetische Standards und Verkehr. Mit der vorliegenden Definition der Zielsetzungen der Quartiersentwicklung wurde ein Konzept erarbeitet, das die Gesamtentwicklung im Blick hat und die unterschiedlichen Entwicklungsziele in einem angemessenen Verhältnis zueinander berücksichtigt und aufeinander abstimmt, um ein innovatives und gleichzeitig wirtschaftlich tragfähiges Gesamtkonzept zu ermöglichen.

Begründung:

1. Ausgangslage

Mit Beschlussfassung zum Rahmenplan (Drucksache 0073/2017/BV) wurde die Grundlage für die weitere städtebauliche Planung/Entwicklung geschaffen. Gleichzeitig wurde die Verwaltung beauftragt, dem Gemeinderat im weiteren Verfahren eine Konkretisierung der Zielsetzungen der Quartiersentwicklung vorzulegen. Diese sollten insbesondere die folgenden Themen und Konzepte beinhalten bzw. konkretisieren:

- Städtebauliche Ziele
- Verkehr, Auswirkungen der Quartiersgarage
- Wohnungsmix, Wohnzielgruppen
- Energetisches Konzept

Mit der Vorlage wird gleichzeitig der Antrag der Fraktionsgemeinschaft „Die Linke/ Piraten“ vom 05.02.18 (Drucksache 0006/2018/AN) beantwortet, die einen Sachstandsbericht erbeten hatten.

2. Zielsetzungen der Quartiersentwicklung

Ziel bei der Erarbeitung war es, unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen die unterschiedlichen Entwicklungsziele in einem angemessenen Verhältnis zueinander zu berücksichtigen. Wesentlich aus Sicht der Verwaltung war dabei, ein Konzept vorzulegen, das die Gesamtentwicklung im Blick hat und somit zu einem in sich stimmigen und realisierbaren Gesamtkonzept führt. Da die Gesellschaft für Grund- und Hausbesitz Heidelberg (GGH) bei Ankauf und Entwicklung der Fläche eine entscheidende Rolle einnehmen wird, wurde das Gesamtkonzept bzw. dessen Bausteine zu den einzelnen Themenbereichen im Vorfeld eng abgestimmt, so dass die vorliegenden Zielsetzungen von der GGH mitgetragen und unterstützt werden.

Im nachfolgenden werden die einzelnen Themen und deren Eckpunkte vorgestellt.

2.1. Städtebauliche Ziele

Grundsätzliches Ziel ist es, ein nutzungsgemischtes Quartier mit einer Strahlkraft auf den Stadtteil zu entwickeln. Dazu sollen die folgenden städtebaulichen Ziele der weiteren Umsetzung zu Grunde gelegt werden:

- Rahmenplan und Bebauungsplan geben die Strukturen der Bebauung hinsichtlich Bautypologie, Geschossigkeit, Dichte, u. a. Merkmale vor
- Die Bauherren verpflichten sich für jedes Baufeld Hochbau-Wettbewerbe oder konkurrierende Verfahren durchzuführen
- Es sollen gemeinsame Gestaltungsvorgaben für die Hochbauten, den öffentlichen und den halböffentlichen Raum erarbeitet werden
- Die Nutzungsideen für die Bestandsgebäude sollen im weiteren Planungsprozess vertieft werden

Bei der Gebietsentwicklung des Hospitals als Urbanes Quartiers soll der Mensch im Mittelpunkt stehen. Dies bedeutet:

- Vielfältige Wohnangebote für breite Schichten der Bevölkerung in allen Lebensphasen bereitstellen
- Abdeckung aller wesentlichen sozialen Grundfunktionen (Wohnen, Arbeiten, Einkaufen, Erholen, Kultur etc.) im Quartier
- Förderung eines gemeinschaftlichen Miteinanders und sicheren Zusammenlebens
- Urbanität durch architektonische Vielfalt und Einbeziehung der Bestandsgebäude zur Identitätsstiftung.
- Errichtung kleinteiliger Gewerbeeinheiten in den Erdgeschosszonen der Quartiersplätze für Einzelhandel, soziale Einrichtungen, Dienstleistungen und Gastronomie
- Quartiersübergreifende Vernetzung von Infrastruktureinrichtungen und Interaktion des neuen Quartiers mit dem Stadtteil

2.2. Wohnzielgruppenkonzept

Grundlage der wohnungspolitischen Konzeption für die Konversionsfläche Hospital sind der städtebauliche Rahmenplan Hospital, das 2017 beschlossene Handlungsprogramm Wohnen sowie die Leitlinien Konversion.

Mit 500 Wohneinheiten, die sich auf unterschiedliche Marktsegmente beziehen und den darüber hinaus vorgesehenen rund 200 Wohnplätzen für Studierende leistet das zukünftige Hospitalquartier einen wichtigen Beitrag zur Erfüllung der wohnungspolitischen Ziele der Stadt Heidelberg. Das Areal des ehemaligen US-Hospitals ist in den Hasenleiser, ein Stadtviertel, das sich derzeit in einer Umbruchphase befindet, eingebettet. Die baulichen Strukturen des Hasenleisers sind in die Jahre gekommen, bei der Bewohnerstruktur gibt es eine hohe Fluktuation und es zeichnet sich ein Generationenwechsel ab. Der Anteil an Senioren, die in großen, familiengerechten Wohnungen leben, steigt. Zudem ist ein deutlicher Rückgang der Haushalte mit Kindern zu verzeichnen, obwohl der Stadtteil insgesamt eine familienfreundliche Infrastruktur aufweist.

Ein Quartiermanagement kümmert sich seit 2015 um die Verbesserung des Wohnens und Lebens im Stadtviertel. Es ist daher wichtig, dass die Konversion des Hospitals zu einem lebendigen Stadtquartier für unterschiedliche Bevölkerungsgruppen positive Impulse für die Entwicklung des Hasenleisers setzt und das neue Wohnquartier in das gewachsene Stadtviertel integriert.

Zu den prädestinierten Zielgruppen gehören vor allem Familien. Hinzu kommen Senioren und gemeinschaftliche Wohnformen, die durch das Collegium Academicum (CA) bereits weitestgehend abgedeckt werden. Diesen Gruppen wird ein positiver Einfluss auf die Entwicklung des Hasenleisers attestiert. Darüber hinaus gehören sie zu den Nutzern, die sich aus unterschiedlichen Gründen auf dem Markt nicht ausreichend mit Wohnraum versorgen können. Zu berücksichtigen ist auch, dass es im Umfeld der Konversionsfläche Hospital ein weit überdurchschnittliches Vorkommen an „alten“ Sozialwohnungen gibt, weshalb der Anteil neuer geförderter Wohnungen auf dem Hospitalareal maßvoll ausfallen soll. Ziel soll es sein, ein vielfältiges Wohnangebot mit Schwerpunkt auf Wohnraum für mittlere Einkommensgruppen im Miet- und Eigentumsbereich sowie im allgemeinen Wohnungsmarkt zu entwickeln, um ein stabiles gesellschaftliches Gefüge für unterschiedliche Nutzer und soziale Gruppen im Hasenleiser zu erreichen.

Bezogen auf die Gesamtwohnfläche werden folgende Marktsegmente (ohne CA) unterschieden:

- 50 Prozent allgemeiner Wohnungsmarkt: Miete 12 bis 13 Euro pro Quadratmeter und Eigentum (Marktpreise)
- 10 Prozent Eigentum zur Selbstnutzung für Schwellenhaushalte: Verkauf 10 Prozent unter Marktwert
- 20 Prozent im preisgedämpften Mietwohnungssegment für mittlere Einkommensgruppen: 9,50 bis 11 Euro pro Quadratmeter
- 20 Prozent im geförderten Mietwohnungssegment: 8,00 bis 9,00 Euro pro Quadratmeter

Insgesamt wird eine ausgewogene Mischung von Miete und Eigentum angestrebt. Ausführliche Informationen zum Wohnzielgruppenkonzept sind in Anlage 01 dargestellt.

2.3. Energetisches Konzept

Leitidee und Zielsetzung für das energetische Konzept ist eine klimafreundliche Quartiersversorgung. Entsprechend den Klimaschutzzielen der Stadt Heidelberg, die eine Reduktion von Treibhausgasen (CO₂) in den Mittelpunkt stellen, ist eine quartiersbezogene Bilanzierung des Energiebedarfs für Heizung, Warmwasser und Strom sowie der damit verbundenen CO₂-Emissionen für die Bewertung der Energieversorgung und energetischer Gebäudestandards zielführend. Im Hinblick auf eine Vereinbarkeit der Anforderungen an energetische Gebäudestandards mit den für das Hospital-Areal ebenfalls verfolgten wohnungspolitischen Zielsetzungen ist eine kosteneffiziente CO₂-Reduktion von großer Bedeutung.

Durch die Firma EGS-plan, Ingenieurgesellschaft für Energie-, Gebäude- und Solartechnik mbH, Stuttgart, wurde in Form einer Machbarkeitsstudie untersucht, welche energetischen Gebäudestandards in Kombination mit anderen Maßnahmen, eine wirtschaftliche CO₂-Reduktion ermöglicht (Anlage 02 ist eine Kurzfassung der Studie „Energetisches Zielkonzept für eine klimafreundliche Quartiersversorgung“). Die Studie kommt zu folgenden Ergebnissen:

- Der KfW 55-Standard stellt aktuell das Optimum aus CO₂-Einsparung und Kosteneffizienz dar. Bei diesem Standard ist ein Einbau einer Wohnungslüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung (ein erheblicher Kostenfaktor) nicht zwingend erforderlich.
- Eine großflächige PV-Nutzung von Dachflächen ist wirtschaftlich und führt zu einer deutlichen Reduzierung des CO₂-Ausstoßes.
- Für die Erreichung der Klimaschutzziele heißt das: bei Bilanzierung der THG-Emissionen auf Quartiersebene wird mit einem KfW 55-Standard für Neubauten mit Photovoltaiknutzung eine größere CO₂-Reduktion auf Quartiersebene realisiert, als diese durch eine isolierte Umsetzung des Passivhausstandards bei Neubauten ohne Photovoltaikanlagen möglich wäre – und das bei im Vergleich zum Passivhausstandard geringeren Einsparungskosten pro Tonne CO₂.

Die Studie zeigt darüber hinaus auf, wie durch Umsetzung eines Maßnahmenbündels in den Sektoren Bauen, Verkehr/Mobilität und Energieversorgung auf Quartiersebene weitere CO₂-Emissionen vermieden werden können. Maßnahmen sind:

- Lokale erneuerbare Energieerzeugung und Speicherung

- Integration der Mobilität in Versorgungskonzept
- Intelligente Energienutzung (Smart Grid, Mieterstrom)
- Wärmeversorgung mit Fernwärme aus dem Netz der Stadtwerke Heidelberg

Im Weiteren soll vorbehaltlich der Bereitstellung entsprechender Mittel im Rahmen der Haushaltsplanung darüber hinaus geprüft werden, ob Mittel aus dem Programm Rationelle Energieverwendung eingesetzt werden können, um weitere Maßnahmen zur CO₂-Minderung zu fördern. Denkbare Maßnahmen sind:

- Solare Aktivierung der Gebäudefassaden
- Zentrale Stromspeicher im Quartier
- Integrierte Car- und Bike-Sharing Angebote mit E-Mobilität
- Hochenergieeffiziente Haushaltsgeräteausrüstung von Wohnungen

Im Ergebnis wird durch diesen sektorenübergreifenden Ansatz bei gegenüber dem Passivhausstandard geringeren CO₂-Vermeidungskosten für den Wohnungsbau eine klimafreundliche Quartiersversorgung erreicht.

Das Hospital könnte damit gleichzeitig im Sinne eines Experimentierfeldes zu einem Referenzquartier definiert und für Vergleichsstudien herangezogen werden. Es ist daher in der weiteren Umsetzung vorgesehen, die CO₂-Gesamtbilanz des Quartiers kontinuierlich an die tatsächliche Planung und Umsetzung der Gebäude und der Solaranlagen anzupassen. Nach Fertigstellung und Bezug wird ein mehrjähriges Monitoring des gesamten Wärme- und Stromverbrauchs, der photovoltaischen Stromerzeugung und der damit verbundenen CO₂-Emissionen des Quartiers Hospital durchgeführt, um einen direkten Vergleich mit den Monitoringdaten des Stadtteils Bahnstadt zu erhalten.

Wie vorgesehen konkretisiert damit das vorliegende energetische Konzept für die Konversionsfläche Hospital im Gesamtkontext aller Entwicklungsziele das Energie-Konzept-Konversionsflächen (Drucksache 0221/2016/BV).

2.4. Verkehrs- und Mobilitätskonzept

Ein wichtiger Bestandteil eines nachhaltigen Quartierskonzepts wird in der Reduzierung des Individualverkehrs gesehen. Hierzu müssen entsprechende Konzeptionen und attraktive Ersatzangebote für Mobilität bereitstehen. Leitidee und Zielsetzung für das Verkehrs- und Mobilitätskonzept ist ein autoreduziertes Quartier in Verbindung mit einem quartiersbezogenen Mobilitätsangebot.

Im Hinblick auf die einzelnen Verkehrsmittel stehen für die verkehrliche Erschließung der Konversionsfläche „Hospital“ die folgenden Ziele im Vordergrund:

Kfz-Verkehr

- Die Kfz-Verkehrsbelastungen im Straßenraum – und damit auch die Emissionsbelastungen des Straßenumfeldes und der Menschen – sind auf ein verträgliches Maß zu minimieren. In diesem Zusammenhang sind Alternativen wie „Elektromobilität“ und „Car-Sharing“ sowie das Umsteigen auf ÖPNV und das Fahrrad besonders zu fördern.

- Ein wesentlicher Baustein hierfür ist die Errichtung einer oberirdischen Quartiersgarage (Parkhaus) im Süden des Quartiers. Hierin wird die Parkierung für vier Höfe untergebracht. Für die restlichen Baublöcke sind Stellplätze in lokal zugeordneten Tiefgaragen vorzusehen.
- Gebietsfremder Durchgangsverkehr (Schleichverkehr), der das Hauptstraßennetz umfahren will, ist zu vermeiden. Die dafür einsetzbaren verkehrslenkenden und Straßenraum gestaltenden Maßnahmen dürfen jedoch nicht dazu führen, dass die Orientierung beeinträchtigt wird.
- Für alle Nutzergruppen (Bewohner, Beschäftigte, Kunden, Besucher) ist ein ausreichendes Parkraumangebot vorzuhalten, um illegales Parken im Straßenraum, das dort die Aufenthaltsqualität reduziert, von vornherein auszuschließen. Knapper Parkraum kann zwar einerseits zum Wechsel vom Auto auf alternative Verkehrsmittel anregen, führt andererseits aber oftmals zu verstärktem Parksuchverkehr, der unbedingt zu vermeiden ist.
- Parkstände im öffentlichen Straßenraum sollen nicht angeboten bzw. auf ein unverzichtbares Minimum reduziert werden. Hierdurch soll erreicht werden, dass die Quartiersgarage von Bewohnern und Besuchern des Quartiers konsequent genutzt wird. Ergänzend ist zwingend sicherzustellen, dass ein eventuell darüber hinaus generierter ruhender Verkehr nicht in angrenzende Quartiere ausweicht und die dortige Situation unzumutbar verschlechtert. Zielführende Lösungsmöglichkeiten müssen hier noch erarbeitet werden.
- Es wird angestrebt, für das Quartier einen zielgruppenorientierten reduzierten PKW-Stellplatzschlüssel für Wohnungen zu ermöglichen. Dafür muss ein entsprechendes Mobilitätskonzept vorliegen. Für das Wohnungsmarktsegment „geförderte Mietwohnungen“ ist grundsätzlich von einer Nachfrage von deutlich unter einem Stellplatz je Wohnung auszugehen.

Fußverkehr und Radverkehr

- Zufußgehen und Radfahren sind aufgrund ihrer Umweltfreundlichkeit in besonderer Weise zu fördern.
- Fußgänger und Radfahrer sind die entfernungsempfindlichsten Verkehrsteilnehmer. Für sie müssen attraktive Wege, insbesondere kurze Verbindungen angeboten werden.
- Zufriedenstellende Gehwegbreiten und uneingeschränkte Nutzbarkeit der Gehwege sind Voraussetzungen für attraktive Bewegungs- und Aufenthaltsflächen.
- Die bereits geplante Radverkehrsachse zwischen dem südlichen Umland und der Innenstadt ist in der Gebietsentwicklung zu berücksichtigen und zu integrieren.
- Es sollen ausreichend attraktive und überdachte Abstellflächen für Privat- und Leihfahräder in der Quartiersgarage, auf den Baufeldern und im öffentlichen Raum vorgesehen werden.

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Das Entwicklungsgebiet grenzt östlich unmittelbar an eine ÖPNV-Hauptachse (zwei Straßenbahnlinien), die über zwei Haltestellen das gesamte Gebiet „Hospital“ abdeckt (Einzugsbereich = 400 Meter Luftlinie). Zwei Stadtbuslinien ergänzen das Angebot am südlichen und westlichen Gebietsrand.

- Eine gute Erreichbarkeit der Haltestellen auf kurzem und sicherem Weg ist zu gewährleisten.
- Die Reisegeschwindigkeit der Busse im Bereich des Entwicklungsgebiets ist zu optimieren, d. h. zu bevorzugen sind Routen im Verlauf von Straßen mit höherer Kfz-Geschwindigkeit und Bevorrechtigung.

3. Weiteres Vorgehen

Eine erfolgreiche Umsetzung der Zielsetzungen der Flächenentwicklung ist von den wirtschaftlichen Rahmenbedingungen abhängig. Neben dem Ergebnis der Ankaufsverhandlungen spielen dabei die weiteren Flächenentwicklungskosten eine entscheidende Rolle.

Mit der vorliegenden Definition der Zielsetzungen der Quartiersentwicklung wurden die unterschiedlichen Entwicklungsziele in einem angemessenen Verhältnis zueinander berücksichtigt, um ein wirtschaftlich tragfähiges Gesamtkonzept zu ermöglichen.

Die vorliegende Gesamtkonzeption wird von der GGH mitgetragen und ermöglicht auf Basis der derzeitigen Annahmen eine funktionelle und innovative Gebietsentwicklung. Die Umsetzung der Zielsetzungen der Flächenentwicklung wird letztlich durch eine städtebauliche Vereinbarung zwischen Stadt, GGH und KGH sichergestellt werden. Dies umfasst auch Regelungen zu Verantwortlichkeiten für die Gebietserschließung.

Zusätzliche Anforderungen an den Entwicklungsprozess bzw. höhere Qualitätsstandards können aus dem Entwicklungsprozess nicht finanziert werden und würden daher die vorliegende Gesamtkonzeption und entsprechende Verantwortlichkeiten in Frage stellen.

4. Stand Bebauungsplanverfahren

Der Bebauungsplan für das Hospital befindet sich im Verfahren. Mit dem Bauungsplanvorentwurf wurde im Dezember 2017 die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung durchgeführt. In einer Erörterungsveranstaltung am 05.12.2017 wurde der Vorentwurf des Bebauungsplans vorgestellt und mit den Bürgern diskutiert. Auch ein erster Entwurf des Erschließungskonzeptes mit dem Ziel eines verkehrsberuhigten Quartiers wurde vorgestellt und stieß auf große Zustimmung seitens der Bürger. Derzeit werden die eingegangenen Stellungnahmen ausgewertet und die Planung in Teilbereichen vertieft (z.B. Erschließungskonzept). Als nächster Schritt steht der Beschluss über den Bebauungsplanentwurf an. Dieser soll im Herbst 2018 gefasst werden.

Beteiligung des Beirates von Menschen mit Behinderungen

Der Beirat von Menschen mit Behinderungen wird im Laufe des weiteren Planungsverfahrens 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:
SL5	+	Bauland sparsam verwenden, Innen- vor Außenentwicklung Ziel/e:
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

UM1	+	Ziel/e: Umweltsituation verbessern
UM2	+	Ziel/e: Dauerhafter Schutz von Wasser, Boden, Luft, Natur, Landschaft und Klima
UM4	+	Ziel/e: Klima- und Immissionsschutz vorantreiben Begründung: Durch die zivile Umsetzung der bisher militärisch genutzten Flächen und Areale kann die Umweltsituation vor Ort verbessert werden
WO1	+	Ziel/e: Wohnraum für alle, 8.000-10.000 Wohnungen mehr
WO2	+	Ziel/e: Verdrängungsprozesse verhindern Begründung: Die Flächen und Gebäude im Bereich des ehemaligen US-Hospitals bieten die Chance zur Schaffung von zusätzlichem sozial verträglichem Wohnraum.

2. Kritische Abwägung / Erläuterungen zu Zielkonflikten:

Ziel bei der Erarbeitung war es, unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen die unterschiedlichen und teilweise gegensätzlichen Entwicklungsziele in einem angemessenen Verhältnis zueinander zu berücksichtigen. Wesentlich aus Sicht der Verwaltung war dabei, ein Konzept vorzulegen, das die Gesamtentwicklung im Blick hat und somit zu einem in sich stimmigen und realisierbaren Gesamtkonzept führt.

gezeichnet
Hans-Jürgen Heiß

Anlagen zur Drucksache:

Nummer:	Bezeichnung
01	Wohnzielgruppenkonzept
02	Kurzfassung der Studie „Energetisches Zielkonzept für eine klimafreundliche Quartiersversorgung“