

# Stadt Heidelberg

Drucksache:  
**0158/2018/BV**

Datum:  
17.05.2018

Federführung:  
Dezernat II, Stadtplanungsamt

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

Betreff:

**Konversionsfläche Südstadt: Sickingenplatz / Mark-  
Twain-Village-West / Neubau Polizei Ergebnis der  
Mehrfachbeauftragung und weiteres Vorgehen**

## Beschlussvorlage

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Zustimmung zur Beschlussempfehlung:	Handzeichen:
Bezirksbeirat Südstadt	05.06.2018	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	
Konversionsausschuss	20.06.2018	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	
Gemeinderat	28.06.2018	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	

### **Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

*Der Konversionsausschuss und der Bezirksbeirat Südstadt empfehlen dem Gemeinderat folgenden Beschluss:*

- *Der Gemeinderat nimmt die Ergebnisse der Mehrfachbeauftragung als Grundlage für die weitere Planung der Konversionsfläche Südstadt Sickingenplatz / Mark-Twain-Village-West / Neubau Polizei zur Kenntnis.*
- *Zur weiteren Entwicklung der Konversionsfläche Südstadt Sickingenplatz / Mark-Twain-Village-West / Neubau Polizei stimmt der Gemeinderat der Vergabe zur Überarbeitung der städtebaulichen Entwürfe als Grundlage eines aufzustellenden Bebauungsplanentwurfes der Teilgebiete Mark-Twain-Village West und Sickingenplatz zu.*

### **Finanzielle Auswirkungen:**

Bezeichnung:	Betrag in Euro:
<b>Ausgaben / Gesamtkosten:</b>	
• einmalige Kosten <b>Ergebnishaushalt</b> für städtebauliche Vertiefung	circa 100.000 €
<b>Einnahmen:</b>	
<b>Finanzierung:</b>	
• Ansatz in 2018, Teilhaushalt Amt für Liegenschaften und Konversion	circa 100.000 €
<b>Folgekosten:</b>	
• keine unmittelbaren Folgekosten	

### **Zusammenfassung der Begründung:**

Der Konversionsausschuss hat in seiner Sitzung am 29.11.2017 die Durchführung einer konkurrierenden Mehrfachbeauftragung mit sechs Planungsbüros beschlossen (0361/2017/BV). Die am 23.03.2018 tagende Jury hat von den fünf eingereichten Beiträgen für das Teilgebiet Mark-Twain-Village West die Arbeit des Planungsbüros Till Schweizer aus Heidelberg und für das Teilgebiet Sickingenplatz / Neubau Polizei die Arbeit vom Büro Hähmig - Gemmecke aus Tübingen als Grundlage für die weitere Bearbeitung empfohlen. Des Weiteren hat die Jury Empfehlungen zur Überarbeitung der Arbeiten für die Weiterbearbeitung der städtebaulichen Entwürfe gegeben.

## **Begründung:**

### **1. Zweck und Anlass der Mehrfachbeauftragung**

Am 10.04.2014 wurde der Masterplan Südstadt mit dem zugehörigen wohnungspolitischen Konzept vom Gemeinderat beschlossen (Drucksache 0057/2014/BV). Der Masterplan und das wohnungspolitische Konzept bilden die Grundlage für nachfolgende Planungsschritte. Mit dem Masterplan wurde beschlossen für die einzelnen Teilbereiche der Konversionsfläche Südstadt konkretisierende Planungsschritte durchzuführen, da für diese unterschiedliche Rahmenbedingungen vorliegen und sie unterschiedliche zeitliche Entwicklungsperspektiven aufweisen. Parallel zu den Entwicklungen der Teilflächen wurde weitergehende teilbereichsübergreifende Planungen für die Gesamtfläche erarbeitet, die über den Rahmenplan Konversionsfläche Südstadt koordiniert und deren Ergebnisse dann in den Rahmenplan eingearbeitet wurden.

Die in der Mehrfachbeauftragung bearbeiteten drei Flächen Sickingenplatz, Mark-Twain-Village West und ein Teilbereich der Polizei sind die verbleibenden Flächen innerhalb der Konversionsfläche Südstadt. Die insgesamt rund fünf Hektar großen Flächen wurden bisher städtebaulich und bauleitplanerisch noch nicht bearbeitet.

Formuliertes Ziel der Aufgabenstellung ist, die beiden Entwurfsbereiche als durchlässige, durchgrünte, urbane, durchmischte Quartiere mit einer angemessenen und ausgewogenen Dichte zu gestalten und in die umgebenden Bereiche der Südstadt und Rohrbach zu integrieren. Erwartet wird ein abwechslungsreicher Städtebau mit vielfältigen Wohnformen, Gebäudetypologien und unterschiedlicher Körnung. Neben dem Entwicklungsband, das als wichtiger Betrachtungsraum die beiden Entwurfsbereiche verbindet, ist für das Teilgebiet Sickingenplatz / Neubau Polizei die Sickingenstraße im Süden als Quartiersabschluss und Stadtteilgrenze mitzudenken und zu überlegen, wie die beiden Stadtteile miteinander verbunden werden können. Die neuen Quartiere sollen die allgemeine Vernetzung des gesamten Stadtteils und darüber hinaus stärken.

Im Bereich Mark-Twain-Village West ist die Vernetzung zwischen dem Park im Osten sowie den Kleingärten im Westen herzustellen. Gesucht werden städtebaulichen Lösungen, Bautypologien und deren Lagequalitäten, die das vielfältige Wohnungsangebot in einem attraktiven Umfeld abbilden. Das wohnungspolitische Konzept der Stadt Heidelberg bildet die immobilienwirtschaftliche Grundlage der städtebaulichen Entwicklung der Konversionsflächen der Südstadt. Die Einhaltung und Umsetzung der darin definierten Ziele für die drei Entwurfsgebiete sind in Einklang mit dem städtebaulichen Entwurf zu bringen. Auf der Teilfläche Mark-Twain-Village West sollen rund 150 und auf der Teilfläche Sickingenplatz rund 250 Wohneinheiten realisiert werden. Auf jeder Teilfläche ist eine Kindertagesstätte mit jeweils vier Gruppen einzuplanen. Für die Polizei ist ein maximal fünf geschossiger Neubau für rund 440 Arbeitsplätzen auf rund 12.300m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche städtebaulich in das bestehende Quartier zu integrieren. Zugleich soll ein Übergang zur angrenzenden Wohnbebauung geschaffen werden. Der Neubau soll in zwei Bauabschnitten realisiert werden, wobei der erste Bauabschnitt außerhalb einer ehemaligen Kiesgrube liegen soll. Ein wichtiges Planungsziel für die Neubaufäche der Polizei ist der Erhalt einer alten großkronigen Eiche. Der Landesbetrieb Vermögen und Bau Baden-Württemberg plant für den Neubau der Polizei einen Realisierungswettbewerb auszuloben.

## **2. Bürgerbeteiligung**

Auf Basis der Leitlinien für eine mitgestaltende Bürgerbeteiligung wurde die Bürgerschaft am 14. September 2017 an den wesentlichen inhaltlichen Eckpunkten des Entwurfs der Aufgabenstellung zur Mehrfachbeauftragung beteiligt. Die Dokumentation der Ergebnisse der Bürgerbeteiligung wurde den Architekten als Anlage zur Aufgabenstellung an die Hand gegeben.

Zudem wurden den Bürgerinnen und Bürgern am Vorabend der Jurysitzung die Wettbewerbsbeiträge am 22. März 2018 anonymisiert vorgestellt, um Hinweise zu den einzelnen Arbeiten aus Sicht der Bürgerschaft zu erhalten. Die Bürgerschaft hatte Gelegenheit, Anregungen zu den Arbeiten zu geben. Die Anregungen wurden der Jury von der Vorprüfung im Rahmen der Jurysitzung vorgestellt. Ferner waren drei Vertreter des Stadtteilvereins aus den Stadtteilen Südstadt und Rohrbach als stimmberechtigte Sachjuroren in der Jury vertreten.

## **3. Verfahren Mehrfachbeauftragung**

Mit der Mehrfachbeauftragung für die insgesamt rund fünf Hektar große Fläche wurden sechs Büros beauftragt, einen städtebaulichen Entwurf in Anlehnung an ein Wettbewerbsverfahren nach den Richtlinien für Planungswettbewerbe (RPW 2013) für die beiden Teilgebiete Mark-Twain-Village West und Sickingenstraße / Neubau Polizei zu entwickeln:

- Hähmig - Gemmecke, Freie Architekten, Tübingen
- ap88 Architekten, Architekten, Heidelberg
- Bogevischs Buero, Architekten und Stadtplaner, München
- KrischPartner, Architekten und Stadtplaner, Tübingen
- Till Schweizer, Architekt, Heidelberg
- Steinhoff / Haehnel, Architekten, Stuttgart

Der Versand der Unterlagen zur Bearbeitung der Mehrfachbeauftragung an die sechs teilnehmenden Büros erfolgte am 1. Dezember 2017. Am 18. Dezember 2017 fand ein Rückfragenkolloquium mit Ortsbesichtigung mit den Büros und Beantwortung der Rückfragen durch die Jury statt.

Es wurden fünf Arbeiten fristgerecht bis zum 23. Februar 2018 beim verfahrensbetreuenden Büro abgegeben.

Das Büro „Steinhoff / Haehnel Architekten“ konnte aus Kapazitäts- und Krankheitsgründen keinen Beitrag abliefern.

## **4. Ergebnis der Mehrfachbeauftragung**

In der Jurysitzung am 23. März 2018 beurteilten Fachjuroren (Architekten, Stadtplaner und Landschaftsarchitekten) und Sachjuroren (Vertreter der Stadt, Vertreter der Grundstückseigentümer, Vertreter der Bürger) die Stärken und Schwächen der fünf eingereichten Arbeiten gemäß den nachfolgenden Beurteilungskriterien:

- städtebauliche Gesamtidee: städtebauliche und freiräumliche Vernetzung in den Teilgebieten und mit dem umgebenden Stadtgebiet, Umgang mit dem Entwicklungsband
- städtebaulicher Entwurf: gestalterische und räumliche Qualität, Maßstäblichkeit und Proportion der Baustrukturen, Differenzierung der Baustrukturen
- Qualität der Freiräume: öffentlich und privat, die Gestaltung der Auftakt- und Umlenkungspunkte am Entwicklungsband und der Übergänge in die benachbarten Teilbereiche, Quartiere und Stadtteile
- Qualität der Erschließung, Umgang mit dem privaten ruhenden Verkehr
- Erfüllung der funktionalen Anforderungen der Aufgabenstellung, insbesondere hinsichtlich der Umsetzung des wohnungspolitischen Konzeptes (Marktsegmente)
- wirtschaftliche Aspekte (Investitions- und Folgekosten)

Die Jury entschied sich, die beiden Teilgebiete Mark-Twain-Village West und Sickingenplatz / Neubau Polizei getrennt voneinander zu bewerten. Für das Teilgebiet Mark-Twain-Village West wurde die Arbeit von Till Schweizer, Heidelberg und für das Teilgebiet Sickingenplatz / Neubau Polizei die Arbeit von Hähmig - Gemmecke, Tübingen einstimmig zur Weiterbearbeitung empfohlen. Nähere Ausführungen sind der Anlage 1, dem Protokoll der Jurysitzung zu entnehmen. Des Weiteren gab die Jury folgende Hinweise und Empfehlungen, die im nächsten Schritt, der Konkretisierung der Planung, berücksichtigt und geprüft werden sollen:

- Teilgebiet Mark-Twain-Village West: Die Gebäudekonfiguration sowie die Höhen und Baukörper zwischen der Edinson- und Pearsonstraße soll überarbeitet und die Lage der Tiefgarageneinfahrten bei den Gebäuden westlich des Entwicklungsbandes überprüft werden.
- Teilgebiet Sickingenplatz / Neubau Polizei: Die Lage der alten Eiche in den Plänen soll überprüft werden. Gegebenenfalls sind die Planungen zu korrigieren und zu überarbeiten. Der Quartierseingang von Süden / Sickingenstraße im Übergang zu Rohrbach ist im Bereich des Entwicklungsbandes zu überarbeiten.

## **5. Weiteres Vorgehen**

### **5.1. Überarbeitung städtebauliche Entwürfe und Bebauungsplanverfahren**

Die Verwaltung empfiehlt, das Heidelberger Büro Till Schweizer für den Bereich Mark-Twain-Village West und das Tübinger Büro Hähmig - Gemmecke für den Bereich Sickingenplatz / Neubau Polizei mit den von der Jury gegebenen Hinweisen und Empfehlungen zur Überprüfung und Überarbeitung ihrer Entwürfe zu beauftragen.

Die zu vertiefende Entwürfe sind mit den Fachämtern abzustimmen. Sie sollen als planerische Grundlage für den aufzustellenden Bebauungsplan „Teilgebiete Südstadt Mark-Twain-Village West / Sickingenstraße“ dienen.

Im Rahmen dieses Verfahrens sind zwei weitere Beteiligungsschritte mit der Öffentlichkeit vorgesehen: die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Absatz 1 Baugesetzbuch zum Vorentwurf und die öffentliche Auslegung nach § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch zur Möglichkeit der Abgabe einer Stellungnahme, und parallel dazu werden die Träger öffentlicher Belange ebenfalls am Verfahren beteiligt.

Die nächste Beteiligung der politischen Gremien ist mit dem Entwurfs- und Auslegungsbeschluss des Bebauungsplans „Teilgebiete Südstadt Mark-Twain-Village West / Sickingenstraße“ vorgesehen.

## 5.2. Zusammenführender Rahmenplan

Die Entwürfe der beiden Teilgebiete werden in den Rahmenplan Südstadt, der ein zusammenfassendes Werk darstellt, aufgenommen. Der Rahmenplan weist somit keine „weißen / ungeplanten Flächen“ mehr auf. Zusammen mit der abschließenden Bearbeitung des Rahmenplans werden in einem Sanierungskonzept die durchzuführenden Einzelmaßnahmen dargestellt. Der Rahmenplan wird den Gremien zur Beschlussfassung vorgelegt und soll der Öffentlichkeit vorgestellt werden.

## Beteiligung des Beirates von Menschen mit Behinderungen

Das Ergebnis der Mehrfachbeauftragung bildet die Grundlage für einen Bebauungsplan, der rahmensetzend die Umsetzung von baulichen Projekten vorbereitet, ohne diese jedoch unmittelbar auf Ausführungsebene zu definieren. Der Beirat von Menschen mit Behinderungen ist in den nachfolgenden umsetzungsrelevanten Verfahren zu beteiligen.

## 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
		<b>Begründung:</b> Die Baulandpotentiale im Innenbereich für Wohngebäude erfolgt auf einem zukünftig nicht mehr notwendigen Armeegelände in integrierter Lage.
		<b>Ziel/e:</b> Wohnraum für alle, 8-10.000 Wohnungen mehr
WO1		Preiswerten Wohnraum sichern und schaffen, Konzentration auf den preisgünstigen Mietwohnungsmarkt
WO2		<b>Begründung:</b> Planerisch wird die Sicherung von Flächen zur Umsetzung des Wohnungspolitischen Konzeptes vorbereitet.

### 2. Kritische Abwägung / Erläuterungen zu Zielkonflikten:

Keine

gezeichnet  
Dr. Joachim Gerner

**Anlagen zur Drucksache:**

<b>Nummer:</b>	<b>Bezeichnung</b>
01	Protokoll Jursitzung zur Mehrfachbeauftragung
02	Dokumentation Bürgerforum 22.03.2018
03	Übersichtsplan Bearbeitungsgebiete MTV-West / Sickingenplatz / Neubau Polizei
04	Pläne Wettbewerbsbeiträge