

Thema: Informationsveranstaltung

Datum: 20.02.2020
Ort: Bürgerhaus Bahnstadt, Gadamerplatz 1, 69115 Heidelberg
Teilnehmer: Herr Strömer Stadtplanungsamt (Amt 61)
Frau Ott Stadtplanungsamt (Amt 61)
Frau Nagel Amt für Umweltschutz, Gewerbeaufsicht und Energie (Amt 31)

Herr Erhard Erhard & Stern / Immo2Go GmbH
Herr Stern Erhard & Stern / Immo2Go GmbH
Herr Lubs **ap88** Architekten
Herr Kandert **ap88** Architekten
Herr Villinger Planungsbüro PISKE

Bürgerschaft [ca. 24 anwesende Personen]

Herr Erhard begrüßt die Anwesenden der Informationsveranstaltung, leitet diese ein und stellt Herrn Stern, Herrn Villinger, Herrn Lubs und sich selbst vor.

Herr Erhard übergibt das Wort an Herrn Lubs, der das Bauvorhaben vorstellt. Im Anschluss erläutert Herr Villinger das Verfahren und die Schritte, die notwendig sind, zum Satzungsbeschluss und damit Rechtsgültigkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplans zu erreichen.

Daraufhin hat die Bürgerschaft die Möglichkeit Fragen bzw. Anmerkungen an die Projektbeteiligten zu adressieren. Diese umfassen die folgenden vier Kernpunkte:

1. Wie setzt sich der Mix aus Büroflächen, Einzelhandelsflächen und Wohnen zusammen?
2. Wie kann Wohnen in dieser Lage attraktiv gestaltet werden?
3. Welcher Quadratmeterpreis soll mit den Wohnungen erzielt werden? Sind diese erschwinglich?
4. Gestaltung der Fassade.

Ad 1:

Für das Vorhaben wurde durch den Vorhabenträger ein Wettbewerb durchgeführt. Die dem Wettbewerb zugrunde gelegte Zusammensetzung der verschiedenen Nutzungen war eng mit dem Amt für Wirtschaftsförderung und Wissenschaft der Stadt Heidelberg abgestimmt und beträgt circa 10.000 m² BGF Retailflächen (kleinteilig und großteilig), circa 10.300 m² BGF Büroflächen, circa 6.600 m² BGF Serviced Apartments und circa 5.500 m² BGF Wohnen.

Der Wettbewerbsauslobung ging ein intensiver Dialog des Vorhabenträgers mit der Stadt voraus, bei dem der Bedarf verschiedenster Flächen festgelegt wurde. Aktuell wird außerdem eine Verträglichkeitsanalyse zu den Einzelhandelsflächen erstellt.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens kann sich, insbesondere wenn dies aufgrund von Stellungnahmen der Behörden oder der Öffentlichkeit seitens der Stadt Heidelberg im Rahmen der Abwägung als erforderlich angesehen wird, noch eine Änderung der Nutzungsmischung ergeben

Ad 2:

Auch in dieser Lage ist aus Sicht des Vorhabensträgers attraktives Wohnen möglich, allerdings darf die Schallschutzproblematik nicht außer Acht gelassen werden und Gutachten sind von Nöten.

Eine mögliche Antwort auf den zu erbringenden Schallschutz sind Schallschutzfenster sowie- für die Freisitze, die als Loggien ausgebildet werden sollen, schiebbare, einfach verglaste Elemente, die bei Bedarf geschlossen werden können angedacht.

Ad 3:

Die Flächen des Vorhabens wurden vom Vorhabenträger nicht von der Stadt erworben. Insofern wird die Stadt Heidelberg keinen Mindestanteil geförderten Wohnraums fordern können. Ungeachtet dessen ist es grundsätzlich möglich, einen Teil der Wohnungen als geförderte Wohnungen zu planen. Diesbezüglich finden Gespräche zwischen der Stadt Heidelberg und dem Vorhabenträger statt.

Es sollen Ein-, Zwei-, Drei- und Vierzimmerwohnungen zu je gleichen Teilen realisiert werden. Ein besonderes Anliegen ist es dem Vorhabenträger, Vierzimmerwohnungen mit 90 Quadratmetern anzubieten, da der Markt überwiegend deutlich größere Wohnungen anbietet, die für viele unerschwinglich sind.

Ad 4:

Gemeinsam ist den Gebäuden auf beiden Baufeldern die Fassadengliederung in Form einer Schichtung von einem verputzten Sockel und einer durch Natursteinstreifen vertikal strukturierten Fassade darüber. Eine horizontale Glasfluge in der Ebene auf dem Baufeld M2a unterstützt das Thema der Schichtung zusätzlich.

Durch die kräftige Vertikalstruktur der oberen Fassadenabschnitte werden die verschiedenen Nutzungen architektonisch in ein gestalterisches Gesamtkonzept integriert, ohne die funktionsbedingt unterschiedlichen Achsbreiten ignorieren zu müssen.

Mit großer Mehrheit fasste die anwesende Bürgerschaft die wertige Fassadengestaltung und das Gesamtprojekt positiv auf.

Eine Einzelstimme äußerte Bedenken wegen der Vertikalgliederung und den Wunsch, die Fassade horizontal zu gliedern.

Die weitergehende Festlegung der Fassadengestaltung erfolgt im Rahmen des weiteren Bebauungsplanverfahrens, sofern der Gemeinderat der Einleitung des Verfahrens zustimmt, zwischen der Stadt Heidelberg und dem Vorhabenträger.

Aufgestellt: **ap88** Michael Kandert. 24.02.2020

Verteiler: Herr Strömer, Frau Ott, Frau Nagel, Herr Stern, Herr Erhard, Herr Villinger