

Stadt Heidelberg

Drucksache:
0230/2020/IV

Datum:
05.11.2020

Federführung:
Dezernat II, Stadtplanungsamt

Beteiligung:

Betreff:

**Planungswettbewerb Bahnstadt
"City Lounge – Baufeld C2"**

Informationsvorlage

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Kenntnis genommen:	Handzeichen:
Stadtentwicklungs- und Bauausschuss	17.11.2020	Ö	() ja () nein () ohne	

Zusammenfassung der Information:

Der Stadtentwicklungs- und Bauausschuss nimmt folgende Information zur Kenntnis:

In der Bahnstadt wird für das Baufeld C2 von der Firma Hahale GmbH ein Planungswettbewerb ausgelobt und durchgeführt. Das voraussichtlich im ersten Quartal 2021 feststehende Wettbewerbsergebnis soll anschließend mit Hilfe eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans umgesetzt werden, über dessen Einleitung der Gemeinderat entscheiden wird.

Finanzielle Auswirkungen:

Bezeichnung:	Betrag in Euro:
Ausgaben / Gesamtkosten:	
• keine	
Einnahmen:	
• Die Einnahmen können nach gutachterlicher Wertermittlung des Grundstücks auf Basis des zur Realisierung kommenden Konzepts ermittelt werden.	
Finanzierung:	
Folgekosten:	
• keine	

Zusammenfassung der Begründung:

Mit der Durchführung des Planungswettbewerbs soll ein Bau- und Nutzungskonzept gefunden werden, das der präsenten Lage in der Bahnstadt sowie den sich wandelnden Lebens- und Arbeitsbedingungen gerecht wird.

Begründung:

1. Vorbemerkung und Rahmenbedingungen

Das circa 13.200 m² umfassende Baufeld C2 befindet sich in zentraler und repräsentativer Lage, am südlichen Brückenkopf der Czernybrücke und in Nähe des Hauptbahnhofs. Es liegt im Geltungsbereich der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme Bahnstadt, weshalb die Stadt Heidelberg gemäß §166 Baugesetzbuch (BauGB) die Fläche erworben hat.

Da die Stadt Heidelberg das bauliche Ensemble nicht selbst entwickeln wird, ist der Verkauf der Grundstücke an einen Projektentwickler vorgesehen, der bereit und in der Lage ist, die in der Rahmenplanung vorgesehenen Ziele und Zwecke der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme für diesen Bereich ohne Verzug umzusetzen. Die Beijing BetterLife Group strebt an, die Fläche auf Basis eines Bau- und Nutzungskonzepts anzukaufen und die Rolle des Projektentwicklers zu übernehmen. Zur Qualitätssicherung der städtebaulichen und architektonischen Gebäudevolumen- und Funktionsverteilung sowie der Freiraumkonzeption wird die Hahale GmbH (Tochterunternehmen der Beijing BetterLife Group) in Abstimmung mit der Stadt Heidelberg zunächst einen Planungswettbewerb durchführen. Die folgenden renommierten Planungsbüros wurden zur Teilnahme eingeladen:

1. Albert Speer + Partner, Frankfurt
2. AP - Space, München
3. Büro SSV, Heidelberg
4. Cobe, Berlin
5. Gerkan Marg + Partner, Hamburg
6. Hosoya Schaefer Architects, Zürich (Schweiz)
7. KSV Krüger Schuberth Vandreike, Berlin
8. n2m, Hannover

Vorbehaltlich der Zustimmung des Gemeinderates dient das Wettbewerbsergebnis als Grundlage für den Grundstückskaufvertrag. Der Gemeinderat entscheidet zudem über die Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans, um die bauliche Umsetzung planungsrechtlich abzusichern.

2. Städtebauliche Aufgabenstellung

Die westliche Spitze des Plangebiets ist Teil eines den künftigen Czernyplatz rahmenden Ensembles, welches mit hoher architektonischer und freiraumplanerischer Qualität als Entrée der Bahnstadt fungieren soll. Trotz der Dominanz der Verkehrsanlagen soll der Czernyplatz durch die rahmenden Gebäude und einer zusammenhängenden Freiraumgestaltung als Gesamtraum erfahrbar werden.

Darüber hinaus ist ein Gebäudeensemble gewünscht, welches ein Wechselspiel zwischen gefassten Räumen und Öffnungen zum Umfeld erzeugt und durch die Anordnung der Baukörper eine sinnvolle Rhythmisierung entlang den Bahntrasse widerspiegelt. Durch die Gliederung können interessante Bezüge zu den umliegenden Quartieren und Freiräumen und Sichtbeziehungen zu markanten Gebäuden oder auch der Silhouette des Odenwaldes hergestellt werden. Das Quartier soll sich auch hinsichtlich der Höhenentwicklung in den künftigen städtebaulichen Kontext einfügen.

3. Nutzungsbausteine

Der Auslober wünscht sich innovative und flexibel nutzbare Raumkonzepte, die dem Wandel der Lebens- und Arbeitssituationen gerecht werden.

- Der „Co-Working“-Bereich soll flexibel gestaltbare Raumangebote für Team- und Individualarbeit, für Gemeinschaftsflächen und Rückzugsmöglichkeiten anbieten. Insbesondere in der Entwicklung innovativer Technologien werden regelmäßig Flächen abseits klassischer Büroflächen gesucht.
- Unterschiedliche Wohnformen im „Co-Living“-Bereich sollen die steigenden Bedürfnisse nach einer sowohl individuellen als auch gemeinschaftlichen Lebensweise erfüllen. Hierzu sind Wohneinheiten unterschiedlicher Flächengröße gewünscht, denen gemeinschaftlich nutzbare Räume zugeordnet werden sollen.
- Die Integration eines modernen Mobilitätszentrums mit Service-Angeboten wie Car-Sharing, Verleih von E-Bikes sowie einem Reparaturservice wird angestrebt.
- Der das Nutzungsspektrum ergänzende Bereich „Plattformservice“ soll gastronomische Angebote und service-orientierte Dienstleistungen wie etwa Praxen, Beratungsangebote, Friseur und IT-Support beherbergen.

4. Gemeinderatsbeteiligung im Preisgericht

Gemäß Ältestenratsberatung vom 09.07.2020 wurden fünf Mitglieder des Gemeinderates für die Besetzung des Preisgerichts benannt.

5. Verfahrensablauf und Bürgerbeteiligung

Die Preisrichtervorbesprechung findet voraussichtlich am 12. November 2020 statt. In diesem Rahmen soll der Auslobungstext finalisiert werden. Ein Auszug des aktuellen Arbeitsstandes findet sich in Anlage 02.

Anschließend an die Preisrichtervorbesprechung erfolgt die Wettbewerbsauslobung und es wird ein Auftakt- und Rückfragenkolloquium angesetzt.

Die Bearbeitungszeit der Büros endet im Februar 2021, sodass voraussichtlich Mitte März 2021 die Preisgerichtssitzung stattfinden kann.

Über das Ergebnis des Wettbewerbs möchte die Hahale GmbH die Bürgerinnen und Bürger in Form einer öffentlichen Ausstellung informieren. Es werden unter anderem öffentliche Führungen mit Fachvertretern (Preisgerichtsmitglieder, Stadtverwaltung und Auslober) geplant. Ziel der Öffentlichkeitsbeteiligung ist die Information der Bürgerschaft über das Vorhaben anhand der konkreten Bebauungskonzepte aus dem Wettbewerb und das Einholen quartiersbezogener Anregungen für die Umsetzung des Projekts City Lounge.

6. Beteiligung des Beirates von Menschen mit Behinderungen

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:
SL 5	+	Bauland sparsam verwenden, Innen- vor Außenentwicklung
SL 6	+	Flächenverbrauch senken, Flächen effektiv nutzen
		Begründung: Es sollen die Grundlagen für die bauliche Entwicklung eines bislang untergenutzten Geländes in zentraler Lage geschaffen werden.
		Ziel/e:
SL 12	+	Stärkere Funktionsmischung
SL 13	+	Dichtere Bauformen
		Begründung: Gemäß Auslobungstext soll auf dem Baufeld C2 ein gemischt genutztes, kompaktes Quartier mit Büro- und Wohnflächen sowie Dienstleistungen und Gastronomie entstehen.

2. Kritische Abwägung / Erläuterungen zu Zielkonflikten:

Keine

gezeichnet
Jürgen Odszuck

Anlagen zur Drucksache:

Nummer:	Bezeichnung
01	Auszug Rahmenplan Bahnstadt vom 22.10.2020 (Steht nur digital zur Verfügung!)
02	Auszug Auslobungstext „City Lounge – Baufeld C2“, Arbeitsstand vom 02.11.2020 (Steht nur digital zur Verfügung!)