

Stadt Heidelberg

Drucksache:
0118/2021/IV

Datum:
03.05.2021

Federführung:
Dezernat II, Stadtplanungsamt

Beteiligung:

Betreff:

**Städtebaulich architektonische Mehrfachbeauftragung
Bahnstadt
"Czernyhöfe – Baufeld B3/M1"**

Informationsvorlage

Beschlusslauf

Die Beratungsergebnisse der einzelnen
Gremien beginnen ab der Seite 2.2 ff.
Letzte Aktualisierung: 19. Mai 2021

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Kenntnis genommen:	Handzeichen:
Stadtentwicklungs- und Bauausschuss	11.05.2021	Ö	() ja () nein () ohne	

Zusammenfassung der Information:

Der Stadtentwicklungs- und Bauausschuss nimmt folgende Information zur Kenntnis:

In der Bahnstadt wird für die Baufelder B3 und M1 von der Firma Office First Real Estate GmbH im Auftrag der Lorac Investement Management S.á.r.l. eine städtebaulich architektonische Mehrfachbeauftragung ausgelobt und durchgeführt. Das voraussichtlich im dritten 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:	
• Große Bereiche des Areals befinden sich im Eigentum der Auslober. Teilflächen des Baufelds B3 und weitere Arrondierungsflächen müssen noch durch den Investor erworben werden.. Die Einnahmen werden nach gutachterlicher Wertermittlung des Grundstücks auf Basis des zur Realisierung kommenden Konzepts ermittelt.	
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.

digitale Sitzung des Stadtentwicklungs- und Bauausschusses vom 11.05.2021

Ergebnis der digitalen öffentlichen Sitzung des Stadtentwicklungs- und Bauausschusses vom 11.05.2021

5 Städtebaulich architektonische Mehrfachbeauftragung Bahnstadt „Czernyhöfe – Baufeld B3/M1

Informationsvorlage 0118/2021/IV

Erster Bürgermeister Odszuck führt kurz in den Tagesordnungspunkt ein. Es sei eine zweistufige Mehrfachbeauftragung vorgesehen, um ein Bau- und Nutzungskonzept zu finden. Dabei gehe es zunächst noch nicht um Details wie eine Dachbegrünung oder eine Fassadenoptik. Anschließend soll durch einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplanum entsprechendes Baurecht geschaffen werden.

Er weist darauf hin, dass zwei Sachanträge angekündigt seien, die als Tischvorlage verteilt worden seien, sowie digital im Ratsinformationssystem zur Verfügung stünden. Er erteilt zunächst Stadträtin Dr. Nipp-Stolzenburg und im Anschluss Stadträtin Prof. apl. Dr. Marmé das Wort.

Stadträtin Dr. Nipp-Stolzenburg stellt für die Fraktion Bündnis 90/Die Grünen den **Antrag** Folgendes in der Aufgabenstellung zu ergänzen:

Photovoltaik- und Solarthermie-Anlagen sind zulässig unter der Voraussetzung, dass die Abflussreduzierung des Niederschlagswassers gewährleistet bleibt. Die Vegetationsschicht muss dabei eine Gesamtstärke größer 10 Zentimeter aufweisen.

In der Vorlage stehe bereits ein Maß der Dachbegrünung, dieses sei mit Blick auf den Klimaschutzaktionsplan nicht angemessen. Es gebe gute Möglichkeiten, Photovoltaik und Dachbegrünung zu kombinieren. Man solle eine bessere Lösung finden.

Stadträtin Prof. apl. Dr. Marmé stellt für die CDU- Fraktion den **Antrag** Folgendes in der Aufgabenstellung zu ergänzen:

Fassadenbegrünungskonzepte sollen verbindlich in den Auslobungstext aufgenommen werden. Insbesondere sollen diese in den Beurteilungskriterien berücksichtigt werden.

Dies sei nicht nur aus ökologischen, sondern auch aus ästhetischen Gründen wichtig.

Erster Bürgermeister Odszuck erläutert, die vorgetragene Punkte könnten in der zweiten Stufe bearbeitet werden.

Es melden sich zu Wort: Stadtrat Michelsburg, Stadtrat Wetzel, Stadtrat Rothfuß, Stadträtin Dr. Röper:

- Warum werde so nah am Hauptbahnhof ein so hoher Stellplatzschlüssel für Kraftfahrzeuge vorgesehen. Können man das reduzieren und die Fläche zur Fahrradabstellung nutzen?
- Sei nicht bereits ein Grundsatzbeschluss getroffen, Fassadenbegrünung stets vorzusehen?
- Im Bereich Mark-Twain Süd betrage der Stellplatzschlüssel 0,7, daran solle man sich hier auch orientieren.

Erster Bürgermeister Odszuck erläutert, es solle hier bereits von der Möglichkeit Gebrauch gemacht werden, von den Festlegungen der LBO abzuweichen. Fassadenbegrünung sei sicher ins Konzept einzubeziehen, Bodenanschlüsse werden wohl schwierig werden.

Frau Friedrich, Leiterin des Stadtplanungsamtes ergänzt, die Festlegung sei Wunsch des Vorhabenträgers, sie werde die vorgetragenen Wünsche aber noch einmal in die Preisrichtervorbesprechung mitnehmen. Im Bebauungsplan seien dann Festsetzungen möglich.

Stadtrat Rothfuß stellt für die Fraktion Bündnis 90/Die Grünen den **Antrag**:

Der Stellplatzschlüssel soll auf 0,7 je Wohneinheit reduziert werden.

Erster Bürgermeister Odszuck stellt nun nacheinander die gestellten **Anträge** zur Abstimmung:

Photovoltaik- und Solarthermie-Anlagen sind zulässig unter der Voraussetzung, dass die Abflussreduzierung des Niederschlagswassers gewährleistet bleibt. Die Vegetationsschicht muss dabei eine Gesamtstärke größer 10 Zentimeter aufweisen.

Abstimmungsergebnis: beschlossen mit 13:03:00 Stimmen

Fassadenbegrünungskonzepte sollen verbindlich in den Auslobungstext aufgenommen werden. Insbesondere sollen diese in den Beurteilungskriterien berücksichtigt werden.

Abstimmungsergebnis: beschlossen mit 14:01:01 Stimmen

Der Stellplatzschlüssel soll auf 0,7 je Wohneinheit reduziert werden.

Abstimmungsergebnis: beschlossen mit 10:05:01 Stimmen

Zusammenfassung der Information:

Der Stadtentwicklungs- und Bauausschuss nimmt folgende Information zur Kenntnis:

In der Bahnstadt wird für die Baufelder B3 und M1 von der Firma Office First Real Estate GmbH im Auftrag der Lorac Investement Management S.á.r.l. eine städtebaulich architektonische Mehrfachbeauftragung ausgelobt und durchgeführt. Das voraussichtlich im dritten Quartal 2021 feststehende Wettbewerbsergebnis soll anschließend mit Hilfe eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans umgesetzt werden, über dessen Einleitung der Gemeinderat entscheiden wird.

Es ergeht folgender Beschluss des Stadtentwicklungs- und Bauausschusses zur Ergänzung der Aufgabenstellung:

Photovoltaik- und Solarthermie-Anlagen sind zulässig unter der Voraussetzung, dass die Abflussreduzierung des Niederschlagswassers gewährleistet bleibt. Die Vegetationsschicht muss dabei eine Gesamtstärke größer 10 Zentimeter aufweisen.

Fassadenbegrünungskonzepte sollen verbindlich in den Auslobungstext aufgenommen werden. Insbesondere sollen diese in den Beurteilungskriterien berücksichtigt werden.

Der Stellplatzschlüssel soll auf 0,7 je Wohneinheit festgelegt werden.

gezeichnet
Jürgen Odszuck
Erster Bürgermeister

Ergebnis: Kenntnis genommen mit Beschluss

Begründung:

1. Vorbemerkung und Rahmenbedingungen

Die circa 25.400 m² umfassende Baufelder B3 und M1 befinden sich in zentraler und repräsentativer Lage, am südlichen Brückenkopf der Montpellierbrücke und in Nähe des Hauptbahnhofs. Sie liegen im Geltungsbereich der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme Bahnstadt.

Die zu überplanenden Flächen befinden sich zum Großteil im Eigentum der Ausloberin. Teile des Baufelds B3 und weitere Arrondierungsflächen gehören der Stadt Heidelberg. Eine Entwicklungsvereinbarung zwischen Auslober und Stadt sieht –vorbehaltlich der Zustimmung des Gemeinderates – den späteren Ankauf durch den Auslober vor, sodass die Gebietsentwicklung aus einer Hand erfolgen kann. Die in der Rahmenplanung vorgesehenen Ziele und Zwecke der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme sollen bei der Entwicklung umgesetzt werden. Die Office First Real Estate GmbH im Auftrag der Lorac Investement Management S.á.r.l. strebt an, die Entwicklung eines Bau- und Nutzungskonzepts im Rahmen einer Mehrfachbeauftragung zu entwickeln und die Rolle der Vorhabenträgerin zu übernehmen. In Abstimmung mit der Stadt Heidelberg wurde die Auslobung entwickelt umso die Qualitätssicherung der städtebaulichen und architektonischen Gebäudevolumen- und Funktionsverteilung sowie der Freiraumkonzeption zu gewährleisten. Es werden 10 Büros mit nationalem und internationalem Renommee zur Teilnahme an der Mehrfachbeauftragung eingeladen.

Vorbehaltlich der Zustimmung des Gemeinderates dient das Ergebnis der Mehrfachbeauftragung als Grundlage für die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit dem das Vorhaben planungsrechtlich ermöglicht werden soll.

2. Städtebauliche Aufgabenstellung

Ziel des Entwurfs ist die Entwicklung eines innovativen, modernen und qualitätsvollen Gebäudeensembles, das eine hohe Freiraumqualität und Durchlässigkeit für Fußgänger ausbildet und den gestalterischen Ansprüchen der Bahnstadt gerecht wird.

Der Entwurf soll dabei den Anforderungen eines gemischt genutzten Quartiers entsprechen und neben gewerblichen Flächen auch Wohnungen und in geringen Umfang Einzelhandelsflächen sowie gastronomische Angebote bieten. Gleichzeitig soll er auf die aktuellen Herausforderungen des Klimawandels reagieren und Lösungen für einen aktiven Beitrag zur Verbesserung des lokalen Klimas aufzeigen. Zudem ist angestrebt, den Fernbushalt in die Entwicklung zu integrieren.

3. Gemeinderatsbeteiligung im Preisgericht

Bis zu 6 Mitglieder der Gemeinderatsfraktionen sollen als sachverständige Berater an den Jurysitzungen teilnehmen.

4. Verfahrensablauf und Bürgerbeteiligung

Anhand einer abschließenden fachplanerischen Detailklärung und einer noch zu terminierenden Preisrichtervorbesprechung soll der Auslobungstext finalisiert werden. Der aktuelle Arbeitsstand der Auslobung findet sich in Anlage 02.

Es handelt sich um ein zweistufiges Verfahren, wobei nach der ersten Stufe (voraussichtlich im Juli 2021) die Anzahl der Teilnehmer für die zweite Stufe auf etwa 3 bis 4 Teilnehmer reduziert werden soll. Die abschließende Jurysitzung wird für Ende September 2021 angestrebt.

Über das Ergebnis der Mehrfachbeauftragung soll die Bürgerschaft in Form einer öffentlichen Ausstellung informiert werden. Im Rahmen der Ausstellung soll auch eine Informationsveranstaltung stattfinden, die auch die Funktion der mitgestaltenden Bürgerbeteiligung für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß Heidelberger Leitlinien zur mitgestaltenden Bürgerbeteiligung übernehmen soll.

5. Beteiligung des Bezirksbeirats

Der Bezirksbeirat Bahnstadt wird im anschließenden Bauleitplanverfahren beteiligt.

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.
SL 12	+	Stärkere Funktionsmischung
SL 13	+	Dichtere Bauformen Begründung: Gemäß Auslobungstext soll auf den Baufeldern B3 und M1 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, Stand vom 07.01.2021
02	Vorabzug Auslobungstext „Czernyhöfe – Baufelder B3 und M1“, Arbeitsstand vom 19.04.2021 (Steht nur digital zur Verfügung!)
03	Sachantrag Fraktion B´90-Die Grünen vom 11.05.2021 (Tischvorlage in der Sitzung des Stadtentwicklungs- und Bauausschusses am 11.05.2021)
04	Sachantrag CDU-Fraktion vom 11.05.2021 (Tischvorlage in der Sitzung des Stadtentwicklungs- und Bauausschusses am 11.05.2021)