

Stadt Heidelberg

Drucksache:

0191/2021/IV

Datum:

27.09.2021

Federführung:

Dezernat II, Stadtplanungsamt

Beteiligung:

Dezernat II, Geschäftsstelle Bahnstadt

Dezernat VI, Amt für Liegenschaften und Konversion

Internationale Bauausstellung Heidelberg GmbH (IBA)

Betreff:

Patrick-Henry-Village

Ergebnis Planungswettbewerb für die Baufelder B3 und B4

Informationsvorlage

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Kenntnis genommen:	Handzeichen:
Konversionsausschuss	06.10.2021	Ö	() ja () nein () ohne	
Gemeinderat	14.10.2021	Ö	() ja () nein () ohne	

Drucksache:

0191/2021/IV

00328364.doc

...

Zusammenfassung der Information:

Der Konversionsausschuss und der Gemeinderat nehmen die Informationen über das Ergebnis des Planungswettbewerbs für die Baufelder B3 und B4 auf Patrick-Henry-Village (PHV) zur Kenntnis.

Finanzielle Auswirkungen:

Bezeichnung:	Betrag in Euro:
Ausgaben / Gesamtkosten:	
<ul style="list-style-type: none">keine, Verfahren wurde durch die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) durchgeführt	
Einnahmen:	
Finanzierung:	
<ul style="list-style-type: none">keine	
Folgekosten:	

Zusammenfassung der Begründung:

Der Wettbewerb konkretisiert den Dynamischen Masterplan und schafft die Grundlage für die bauliche Entwicklung der Baufelder B3 und B4 durch die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA), für die Gestaltung der Grünflächen in der Grünen Mitte von Patrick-Henry-Village und trifft eine Aussage zum Erhalt von Bestandsgebäuden (siehe Drucksache 0090/2020/AN). Der Wettbewerb wurde als kooperatives Wettbewerbsverfahren mit sechs renommierten und interdisziplinär besetzten Planungsteams durchgeführt. Die Arbeit des 1. Preisträgers soll für die weitere Umsetzung zu Grunde gelegt werden.

Begründung:

1. Dynamischer Masterplan – erste Umsetzungsschritte

Im Juni 2020 wurde der Dynamische Masterplan Patrick-Henry-Village (Abkürzung: PHV) vom Gemeinderat als Grundlage für die weitere Gebietsentwicklung beschlossen (Drucksache 0079/2020/BV). In einem ersten Schritt wurde seitens der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BlmA) unter Einbeziehung des Staatlichen Hochbauamts und in Zusammenarbeit mit der Stadt ein Wettbewerb zur städtebaulichen Gestaltung der Baufelder B3 und B4 im Süden von PHV durchgeführt. Die BlmA ist Eigentümerin der Gesamtfläche von PHV und hat sich verpflichtet, Mietwohnungen für Bundesbedienstete zu einem definierten Mietpreis anzubieten. Um ihrem Auftrag der Schaffung von Wohnraum nachzukommen, will die BlmA die Flächen B3 und B4 im Süden von PHV selbst entwickeln. Ziel ist es, Mietwohnungen im Bestand und im Neubau sowie ergänzende Nutzungen im Bereich Gewerbe, Einzelhandel und soziale Infrastruktur zu schaffen. Wohnungen, die für den bundeseigenen Bedarf nicht benötigt werden, stehen auch dem freien Wohnungsmarkt zur Verfügung. Um alle gewünschten Segmente eines durchmischten Quartiers im ersten Bauabschnitt abdecken zu können, können einzelne Grundstücke auch durch die Stadt oder Dritte entwickelt werden.

2. Planungswettbewerb

Mit dem Wettbewerb für die Baufelder B3 und B4 in der grünen Mitte von PHV startet die BlmA die Umsetzung der Eigenentwicklung. Hier soll Wohnraum für 1.200 bis circa 1.400 Bewohner sowie Flächen für circa 400 Arbeitsplätze geschaffen werden. Dabei besteht der Wunsch, so viel Gebäudebestand zu erhalten, dass das charakteristische Bild der Siedlung als Identität weitergetragen wird. Gleichzeitig sollen die Sanierungen und Neubauten die Schwächen der Struktur in Stärken umwandeln. Im Rahmen des Wettbewerbs sollten gebäudetypologische Untersuchungen angestellt werden, um zu erarbeiten, wie das Ziel der Schaffung preisreduzierten und innovativen Wohnungsbaus in Symbiose mit breitgefächertem Arbeitsplatzangebot unter Einbeziehung des Gebäudebestandes erreicht werden kann.

Ein Schwerpunkt lag auf der Gestaltung der privaten und öffentlichen Freiflächen der „Grünen Finger“ und dem „Communityfinger“. Im Geiste des bisherigen Planungsprozesses wurde ein städtebaulicher Wettbewerb mit freiraumplanerischem Schwerpunkt als kooperatives Wettbewerbsverfahren mit sechs renommierten und interdisziplinär besetzten Planungsteams durchgeführt.

Dem Preisgericht gehörten neben Vertretern der BlmA als Eigentümerin, Vertreter der Stadt Heidelberg sowie der IBA Heidelberg an. Als Experten wurden externe Landschaftsarchitekten, Stadtplaner und Architekten zur Beurteilung der Entwürfe hinzugezogen. Die Entwürfe des 1. und 2. Preisträgers sowie der Anerkennung sind als Anlage beigefügt. Sie wurden für eine Woche im Dezernat 16 zur Einsichtnahme durch die Bevölkerung ausgestellt, die Information erfolgte über die Presse.

Nach Ansicht des Preisgerichtes hat der 1. Preisträger unter dem Thema „Green Zipper“ die städtebauliche Idee des Dynamischen Masterplans überzeugend interpretiert. Der gut ausgearbeitete Entwurf der Arbeitsgemeinschaft Planergruppe Oberhausen, Essen und Cityförster/architecture + urbanism, Hannover bietet ein stabiles freiraumplanerisches Gerüst auf dessen Grundlage ein vielfältiges und nutzungsgemischtes Stadtquartier entwickelt werden kann, welches ein Impuls für die Entwicklung von PHV sein kann. Die Neubauten sind städtebaulich richtig gesetzt, so dass die Verknüpfung mit den Quartieren jenseits des Parkway gelingt. Die Ausbildung von „Gartenhöfen“ im Wechsel mit „Waldhöfen“ sowie die Gliederung durch lineare Gebäudestrukturen überzeugten die Jury. Die Wohnhöfe sind eine gute Basis für ein soziales Gefüge der Nachbarschaften.

Mit dem 2. Preis wurden die SINAI Gesellschaft von Landschaftsarchitekten GmbH, Berlin mit ASTOC and Planners GmbH, Köln ausgezeichnet. Für die Idee der Integration gemeinwohlorientierter Strukturen in einem Common Green wurde der Entwurf von TERRA NOVA Landschaftsarchitektur, München mit Fink+Jocher Gesellschaft von Architekten und Stadtplanern mbH, München mit einer Anerkennung ausgezeichnet.

3. Umgang mit Bestandsgebäuden (Antrag 0090/2020/AN)

In dem TOP-Antrag der Fraktion Die Linke vom 24.09.2020 wird ein weitgehender Erhalt der Bestandsgebäude gefordert. Wie vorstehend bereits ausgeführt, war ein Ziel des Wettbewerbs, möglichst große Teile des Gebäudebestandes zu erhalten, um die Identität der Siedlung weiterzutragen. Eine im Auftrag der BlmA vorgenommene Untersuchung des Gebäudebestandes ergab, dass lediglich 11 von 21 Gebäuden im Bereich der Quartiere B3 und B4 ein guter oder mittlerer Sanierungszustand attestiert werden konnte. Das bedeutet, dass sich 10 Gebäude (47 %) in einem schlechten Zustand befinden oder einen hohen Sanierungsaufwand erfordern.

Des Weiteren wäre es sehr aufwändig die Bestandszeilen so zu ertüchtigen, dass sie den Anforderungen an die gesetzlich vorgegebene Barrierefreiheit und den aktuellen Energiestandards entsprechen. Bei Neubauten können diese Punkte berücksichtigt werden und es ist einfacher möglich die Vorgaben der Energieeinsparungsverordnung einzuhalten. Die Arbeit des 1. Preises sieht grundsätzlich den vollständigen Erhalt von 11 Bestandszeilen mit geringem und mittlerem Sanierungsbedarf vor. Somit werden 12 Zeilen, darunter die mit starken Schäden, zurückgebaut und ersetzt.

Bei den weiteren Planungen wird je nach Entwicklungsbereich ein Erhalt von Bestandsgebäuden geprüft. Bei den A-Baufeldern am westlichen Rand von PHV wurde nach sorgfältiger Abwägung unterschiedlicher Belange (Bodenschutz, Energiebilanz, Strukturvielfalt, städtebauliche Struktur etcetera) im Dynamischen Masterplan ein vollständiger Abriss der Bestandsbebauung festgelegt. Dies dient unter anderem der deutlichen Nachverdichtung und maximalen Ausnutzung der versiegelten Fläche und dem Erreichen der Mindesteinwohnerzahl zur Schaffung und Auslastung attraktiver Infrastrukturen wie beispielsweise der Straßenbahnanbindung. Gleichzeitig soll jedoch auch die Strukturvielfalt des PHV gestärkt und die energetischen Anforderungen an den neuen Stadtteil sollen umgesetzt werden.

4. Weiteres Vorgehen

Aufbauend auf den Ergebnissen des Wettbewerbs soll in Verantwortlichkeit der BImA zeitnah die bauliche Umsetzung erfolgen. Die Baumaßnahmen sollen in mehreren Realisierungsstufen abschnittsweise erfolgen. Ziel ist mit einer Sanierung erster Gebäude im Laufe des nächsten Jahres zu beginnen, so dass ein Bezug erster Bewohner eventuell im 4. Quartal 2023 möglich ist.

5. Beteiligung Bezirksbeirat Kirchheim

Aus zeitlichen Gründen war es nicht möglich den Bezirksbeirat formal zu beteiligen. Daher wird der Bezirksbeirat zunächst schriftlich über die Behandlung der Vorlage im Konversionsausschuss und Gemeinderat informiert. Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass es für die Bezirksbeiräte möglich ist, die Unterlagen über das Ratsinformationssystem einzusehen und dass die Möglichkeit besteht, den Bezirksbeirat in der Sitzung am 11.11.2021 über die Wettbewerbsarbeiten zu informieren.

Prüfung der Nachhaltigkeit der Maßnahme in Bezug auf die Ziele des Stadtentwicklungsplanes / der Lokalen Agenda Heidelberg

Die Vorlage beschreibt die ersten Umsetzungsschritte für die Entwicklung von Patrick-Henry-Village. Die Nachhaltigkeitsziele der Stadt waren Grundlage bei der Erarbeitung des Dynamischen Masterplans und werden auch im weiteren Planungsprozess berücksichtigt.

gezeichnet
Jürgen Odszuck

Anlagen zur Drucksache:

Nummer:	Bezeichnung
01	Erster Preis: Planergruppe Oberhausen, Essen und Cityförster/architecture + urbanism, Hannover
02	Zweiter Preis: SINAI Gesellschaft von Landschaftsarchitekten GmbH, Berlin mit ASTOC and Planners GmbH, Köln
03	Anerkennung: TERRA NOVA Landschaftsarchitektur, München mit Fink+Jocher Gesellschaft von Architekten und Stadtplanern mbH, München
04	Gebäudebestand