

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

Beschluslauf

Die Beratungsergebnisse der einzelnen Gremien beginnen ab der Seite 2.2 ff.
Letzte Aktualisierung: 15. Oktober 2021

Beratungsfolge:

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

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:	
• keine, Verfahren wurde durch die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) durchgeführt	
Einnahmen:	
Finanzierung:	
• 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.

Sitzung des Konversionsausschusses vom 06.10.2021

Ergebnis der öffentlichen Sitzung des Konversionsausschusses vom 06.10.2021

2 Patrick-Henry-Village Ergebnis Planungswettbewerb für die Baufelder B3 und B4 Informationsvorlage 0191/2021/IV

Stadtrat Zieger bittet um die Grundlagen/Voruntersuchungen für die gesamte Fläche Patrick-Henry-Village – nicht nur für die Baufelder B3 und B4. Dies beinhalte die Bewertung aller Wohn- und Funktionsgebäude (Schulen, Supermarkt, Kino und so weiter) sowie der vorhandenen Infrastruktur und das Gutachten zum Abwasserkanalnetz.

Oberbürgermeister Prof. Dr. Würzner sagt zu, dass die entsprechenden Unterlagen zeitnah übersandt werden. Dies sei bereits in der vorangegangenen gemeinsamen Informationsveranstaltung der Mitglieder des Konversionsausschusses und der Aufsichtsräte der Gesellschaft für Grund- und Hausbesitz mbH Heidelberg, der Konversionsgesellschaft Heidelberg mbH und der Stadtwerke Heidelberg GmbH zugesagt worden.

Anschließend beantworten er und Bürgermeister Heiß noch einige (Verständnis-) Fragen seitens der Stadträtinnen und Stadträte, bevor diese die Vorlage zur Kenntnis nehmen.

gezeichnet
Prof. Dr. Eckart Würzner
Oberbürgermeister

Ergebnis: Kenntnis genommen mit Arbeitsauftrag an die Verwaltung

Sitzung des Gemeinderates vom 14.10.2021

Ergebnis der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates vom 14.10.2021

10 Patrick-Henry-Village Ergebnis Planungswettbewerb für die Baufelder B3 und B4 Informationsvorlage 0191/2021/IV

Als Tischvorlage wird der Antrag von DIE LINKEN (Anlage 05 zur Drucksache 0191/2021/IV) verteilt.

Oberbürgermeister Prof. Dr. Würzner verweist auf das Ergebnis des Konversionsausschusses vom 06.10.2021.

Stadtrat Zieger bringt den **Antrag** (Anlage 05 zur Drucksache 0191/2021/IV) ein

Die Fraktion DIE LINKE beantragt

- a. die Vorlage der vollständigen Untersuchungsdaten der im Auftrag der BImA vorgenommenen Untersuchung des Gebäudebestandes im Bereich der Quartiere B3 und B4
- b. die Behandlung unseres TOP-Antrages vom 24.09.2020 bezüglich eines weitgehenden Erhalts der Bestandsgebäude.

und begründet ihn. Die Voruntersuchungen aus dem Jahre 2015 lägen ihm erst jetzt vor. Es bestätige sich, dass der größte Teil der Gebäude in einem relativ guten Zustand sei. Man müsse zumindest über die Frage diskutieren, warum nach den Vorschlägen des Dynamischen Masterplans 73 Prozent der Gebäude abgerissen werden sollten.

Erster Bürgermeister Odszuck hält die bereits erfolgte Übersendung der Unterlagen an den Gemeinderat für ausreichend. Er stellt klar, dass die Stadt der BImA (Bundesanstalt für Immobilienaufgaben) als Eigentümerin nicht vorschreiben könne, welche Gebäude sie erhalten solle oder dass sie ein Gutachten weitergeben müsse.

Oberbürgermeister Prof. Dr. Würzner erklärt, dass auf den Baufeldern B3 und B4 in der Regel nur Verdichtungen der bestehenden Gebäude vorgenommen würden.

Stadtrat Dr. Weiler-Lorentz ist der Meinung, dass mit Blick auf die Klimaziele genau gegenübergestellt werden müsse, wo die Sanierung vorhandener Gebäude dem Neubau vorgezogen werden könne.

Stadträtin Dr. Kaufmann erinnert daran, dass dringend die Namensgebung von PHV vorangetrieben werden müsse, bevor erste Bewohnerinnen und Bewohner dort einzögen.

Oberbürgermeister Prof. Dr. Würzner bestätigt, dass die Klärung dieser Frage anstehe.

Stadtrat Zieger kann akzeptieren, dass keine weiteren Unterlagen der BImA vorgelegt werden, möchte aber Punkt b seines Antrages festgehalten haben.

Oberbürgermeister Prof. Dr. Würzner fasst zusammen und sagt zu, dass im weiteren Verlauf Abschnitt für Abschnitt gemeinsam diskutiert werde, was sinnvoll sei und was nicht. Der Gemeinderat habe über das Bauplanungsrecht Einwirkungsmöglichkeit. Er erklärt, dass auf B3 und B4 keine Wohngebäude mit relevanter Substanz abgerissen würden.

Stadträtin Mirow stellt abschließend fest, dass es ihrer Fraktion darum gehe, bei jedem Bauabschnitt den möglichen Erhalt von Bestandsgebäuden mit in die Diskussion einfließen zu lassen.

Oberbürgermeister Prof. Dr. Würzner sagt zu, dies bei zukünftigen Maßnahmen zu beachten und bittet, die Diskussion dazu im Fachausschuss zu führen.

Stadträtin Dr. Nipp-Stolzenburg hat die Bitte, dass der Gemeinderat künftig bei im Raum stehenden Entwicklungen durch Dritte rechtzeitig informiert werde. In dem Zusammenhang sei es wichtig, dass auch Wohn- oder Baugruppen zum Zuge kommen könnten.

Oberbürgermeister Prof. Dr. Würzner sagt das zu und weist darauf hin, dass die Berücksichtigung von Wohn- und Baugruppen bereits festgeschrieben sei.

Mit diesen Zusagen des Oberbürgermeisters wird die Informationsvorlage zur Kenntnis genommen.

gezeichnet
Prof. Dr. Eckart Würzner
Oberbürgermeister

Ergebnis: Kenntnis genommen mit Arbeitsauftrag an die Verwaltung

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 ange stellt 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
05	Sachantrag Fraktion DIE LINKE vom 12.10.2021 (Tischvorlage in der Sitzung des Gemeinderates vom 14.10.2021)