

# Stadt Heidelberg

Drucksache:  
**0185/2022/IV**

Datum:  
09.09.2022

Federführung:  
Dezernat II, Stadtplanungsamt

Beteiligung:  
Dezernat I, Amt für Finanzen, Liegenschaften und Konversion  
Dezernat II, Geschäftsstelle Bahnstadt

Betreff:

**Bahnstadt – Fortschreibung Rahmenplan 2022  
hier: Informationen zu Sachanträgen aus dem  
Gemeinderat vom 20.07.2022**

## Informationsvorlage

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Kenntnis genommen:	Handzeichen:
Stadtentwicklungs- und Bauausschuss	20.09.2022	Ö	( ) ja ( ) nein ( ) ohne	

**Zusammenfassung der Information:**

*Der Stadtentwicklungs- und Bauausschuss nimmt die Informationen zu den Sachanträgen der SPD (siehe Anlage 06 zur Drucksache 0142/2022/BV) und Bündnis 90/Die Grünen (siehe Anlage 07 zur Drucksache 0142/2022/BV) zur Kenntnis.*

**Finanzielle Auswirkungen:**

Bezeichnung:	Betrag in Euro:
<b>Ausgaben / Gesamtkosten:</b>	
• keine	
<b>Einnahmen:</b>	
• keine	
<b>Finanzierung:</b>	
<b>Folgekosten:</b>	
• keine	

**Zusammenfassung der Begründung:**

Die Baufelder Z1 und E1.3 in der Bahnstadt sind so unterschiedlich, dass der Tausch der Flächen als nicht realistisch anzusehen ist. Der Wunsch einer Wohnbebauung auf dem Baufeld Z1 hätte eine Überarbeitung und erneute Offenlage des Bebauungsplans „Bahnstadt – Campus Am Zollhofgarten“ zur Folge.

## **Begründung:**

### **1. Anlass der Information**

In der Sitzung am 20. Juli 2022 hat der Gemeinderat die Fortschreibung der Rahmenplanung Bahnstadt (Drucksache 0142/2022/BV) behandelt. Zu der Beschlussvorlage wurden zwei Sachanträge eingebracht:

#### **Antrag der SPD** (siehe Anlage 06 zur Drucksache 0142/2022/BV)

- Die Verwaltung wird gebeten, zu prüfen, inwieweit ein Flächentausch von Z1 mit E13 möglich ist – das heißt die Wohnbebauung soll auf dem Teilstück neben Baufeld S3 und der Technologiepark auf das Baufeld E13 an den Bahngleisen verlagert werden
- Der südliche Teil von Z1 soll weiterhin für die schulische Nutzung vorgehalten werden.

#### **Antrag Bündnis 90 / Die Grünen** (siehe Anlage 07 zur Drucksache 0142/2022/BV)

Das Baufeld Z1 soll im Rahmenplan für eine öffentliche Nutzung, die die Zentralität der Fläche im Stadtteil berücksichtigt, sowie für Wohnen umgewidmet werden. Hier sind auch Flächen für Bildung und Räume für junge Menschen vorzusehen. Vorab soll die Verwaltung mit dem Eigentümer verhandeln, wie entsprechende Wertsteigerungen des Grundstücks für das Gemeinwohl eingesetzt werden können.

Als Ergebnis der Gemeinderatssitzung wurden die beiden Sachanträge zur Beratung in den Stadtentwicklungs- und Bauausschuss vom 20.09.2022 verwiesen, die Fortschreibung der Rahmenplanung wurde bei einer Enthaltung beschlossen.

### **2. Planung und Umsetzung der Bahnstadt**

Die Entwicklung der Bahnstadt ist ein seit 2001 laufender Planungs- und Umsetzungsprozess. Beginnend mit dem städtebaulichen Wettbewerb 2001 und der Beauftragung des ersten Preisträgers Trojan und Trojan wurde ein erster Rahmenplan erarbeitet, der vom Gemeinderat 2003 als Selbstbindungsplan beschlossen wurde. Auf der Grundlage dieses Rahmenplans wurden in der Folge Umsetzungskonzepte erarbeitet - zum Beispiel Energiekonzeption, Konzept öffentlicher Raum und andere - die wiederum in die Rahmenplanung 2007 eingeflossen sind. Auf der Grundlage der Rahmenplanung wurden dann quartiersbezogene Wettbewerbe ausgelobt, die zu einer Vertiefung und Qualifizierung der Rahmenplanung führen und ein Bindeglied zwischen der Rahmenplanung und der verbindlichen Bauleitplanung herstellen.

Schon die Rahmenplanung 2007 berücksichtigte Überlegungen, inwiefern Heidelberg durch die Ausweisung zusätzlicher Bauflächen für Wissenschaft und Forschung im Bereich des Zollhofgartens als Wissenschaftsstandort gestärkt werden kann. Dies wurde durch eine Machbarkeitsstudie des Hamburger Büros Spengler Wiescholek bestätigt. In der Folge wurde in 2009 ein europaweit ausgeschriebener Wettbewerb im Bereich Zollhofgarten ausgelobt. Als Sieger aus dem Wettbewerb ging die Arbeitsgemeinschaft des Büros Machleidt und Partner, Mola Winkelmüller Architekten und sinai Freiraumplanung hervor, die im Anschluss mit der Ausarbeitung eines Masterplans „Campus Am Zollhofgarten“ beauftragt wurden.

Die Auslobung und Aufgabenstellung zum Wettbewerb wurden vom Bauausschuss am 17.02.2009 beschlossen (Drucksache 0036/2009/BV), Mitglieder des Bauausschusses haben als Sachpreisrichter am Preisgericht teilgenommen und die Ergebnisse des Wettbewerbes wurden am 29.07.2009 durch den Gemeinderat bestätigt und die Beauftragung des 1. Preisträgers beschlossen. Am 10.02.2011 hat der Gemeinderat dem Masterplan zugestimmt und beschlossen ihn als Fortschreibung der Rahmenplanung Bahnstadt zur Grundlage für die weiteren Planungen zu machen (Drucksache 0004/2011/BV).

### **3. Städtebauliche und planungsrechtliche Betrachtung**

Die Rahmenplanung Bahnstadt definiert die grundsätzlichen städtebaulichen Ziele die mit der Entwicklung des neuen Stadtteils verfolgt werden. Dazu zählen insbesondere der Stadtgrundriss und die Nutzungsverteilung, die Quartiersentwicklung, die öffentlichen Freiräume, Erschließung und Mobilität sowie Klima und Umwelt. Als informelles Planungsinstrument trifft die Rahmenplanung keine Aussage über die Zulässigkeit baulicher Anlagen. Dies bleibt dem Bebauungsplan vorbehalten.

Der Bebauungsplan „Bahnstadt – Campus Am Zollhofgarten“ setzt die städtebaulichen Vorgaben des Masterplans planungsrechtlich um. Nach den Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs sind im Campus wissenschaftsorientierte Betriebe, vorrangig aus den Bereichen Lebens- und Biowissenschaften, Informations- und Kommunikationstechnologien und der Energie- und Umweltwissenschaften zulässig. Um zu einer hohen Nutzungsmischung zu gelangen sind auch die dem Gebiet dienenden Ergänzungsnutzungen zulässig. Auf die Belange der wissenschaftlichen Betriebe einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten ist vorrangig Rücksicht zu nehmen. Gemäß Masterplan ist das Wissenschaftsgebiet in zwei Teilgebiete gegliedert, in einen Bereich in dem nur Forschungsgebäude zulässig sind und in einen Bereich, in dem zusätzlich auch campusaffiner Wohnungsbau zulässig ist. Dieser Bereich wird auf das Gebiet Langer Anger – Noetherstraße – Zollhofgarten – Robert-Koch-Straße begrenzt. Soweit in den Sachanträgen für das Baufeld Z1 weiterhin eine Vorhaltung für eine schulische Nutzung beziehungsweise eine öffentliche Nutzung vorgesehen ist, die die Zentralität der Fläche im Stadtteil berücksichtigt, steht dies nicht im Widerspruch zum Masterplan und den Festsetzungen des Bebauungsplans. Dies trifft lediglich auf die Forderung nach einer Wohnbebauung zu, diese hätte eine Änderung des Masterplans und eine erneute Offenlage des Bebauungsplanentwurfs zur Folge.

#### **4. Vorhaltung Schulstandort**

Das Baufeld Z1 ist nicht als weiterer Schulstandort vorgesehen.

Die Grundschule Bahnstadt auf dem angrenzenden Gadamerplatz wurde vom Regierungspräsidium zweizügig genehmigt, jedoch von der Stadt Heidelberg (aufgrund eigener Planungszahlen) bereits dreizügig geplant und errichtet. Sie verfügt über weit mehr Fachräume und Differenzierungsräume als dies die Schulbauverordnung Baden-Württemberg vorsieht.

Die Grundschule Bahnstadt entspricht damit der aktuell benötigten Kapazität, die von Seiten der Stadt Heidelberg als erforderlich berechnet wurde und in den weiteren Ganztagsgrundschulen der Stadt als „Standard“ gilt.

Da für die kommenden Jahre nicht auszuschließen ist, dass die Klassenanzahl noch leicht steigen könnte, beschäftigt sich das Amt für Schule und Bildung bereits seit längerer Zeit mit verschiedenen Lösungsmöglichkeiten für diese Situation.

Diese werden dem Gemeinderat im Rahmen der Behandlung des TOP-Antrags von Bündnis 90-Die Grünen „Grundschule Bahnstadt: Auslagerung ist keine dauerhafte Lösung“ im Spätjahr vorgestellt und über kurz- bzw. mittelfristige Planungen informiert.

Bezüglich einer weiterführenden Schule wurde im Arbeitsüberblick des Ausschusses für Soziales und Chancengleichheit am 14.07.2017 festgelegt, dass kein Bedarf an einer weiterführenden Schule in Heidelberg besteht, so dass das Baufeld Z1 auch dafür nicht freigehalten wurde.

#### **5. Vertragsrechtliche Situation**

Nach Beschluss des Masterplans (Drucksache 0004/2011/BV) zur Stärkung des Wissenschaftsstandorts Heidelberg konnte zur Entwicklung und nachhaltigen Nutzung der zusätzlichen Bauflächen für Wissenschaft und Forschung im Bereich des Zollhofgartens die Max - Jarecki-Foundation (Jarecki-Stiftung) gewonnen werden (Drucksache 0237/2009/BV).

Das Grundstück wurde gemeinsam von der Entwicklungsgesellschaft Heidelberg (Anteil 88 %) und der Stadt Heidelberg (Anteil 12 %) für die Campus Entwicklung zur Verfügung gestellt. Es ist somit Bestandteil der Campusentwicklung in der Bahnstadt und der darauf beruhenden vertraglichen Vereinbarungen mit der Jarecki-Stiftung. Für das Baufeld Z1 hat die Jarecki-Stiftung mit notarieller Beurkundung die Übernahme und Annahme der Ankaufsoption am 19.03.2020 erklärt.

Die Stadt Heidelberg ist mit der Jarecki Stiftung im regelmäßigen Austausch zu städtebaulichen und architektonischen Fragen zur Entwicklung des Baufeldes. Ziel dieser Gespräche ist die Einreichung eines Bauantrags.

## 6. Eckdaten der Baufelder

### Baufeld Z1

Größe:	10.885 m <sup>2</sup>
Figur/Ausrichtung:	fast quadratische Figur mit circa 100 x 105 m Seitenlänge
Planungsrecht:	Vorhanden, Sondergebiet Wissenschaftsquartier
Erschließung:	Vorhanden

### Baufeld E1.3

Größe:	3.230 m <sup>2</sup>
Figur/Ausrichtung:	gestreckte Figur mit circa 150 m Länge und einer Bautiefe von circa 15 bis 30 m
Planungsrecht	kein Planungsrecht
Erschließung	Erschließung muss noch geplant und hergestellt werden.

Bezüglich der Prüfung eines möglichen Flächentauschs der Baufelder Z1 und E1.3 wurden sowohl die Max-Jarecki-Stiftung, die ihre Option auf die Fläche Z1 gemäß dem Campus-Vertrag bereits gezogen hat, als auch die Entwicklungsgesellschaft Heidelberg GmbH & Co. KG (EGH) als Eigentümer der Fläche E1.3 von der Verwaltung kontaktiert.

## Beteiligung des Beirates von Menschen mit Behinderungen

Die Informationen zur Rahmenplanung betreffen konzeptionelle Überlegungen zur Umsetzung zukünftiger baulicher Entwicklungen, ohne diese jedoch unmittelbar auf Ausführungsebene zu konkretisieren. Eine Beteiligung des Beirates von Menschen mit Behinderungen erfolgt in den nachgelagerten Planungsphasen.

## 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 Ziel/e:
SL 6	+	Flächenverbrauch senken, Flächen effektiv nutzen Ziel/e:
SL 13	+	Dichtere Bauformen <b>Begründung:</b> Ziel der Bahnstadtentwicklung ist die Schaffung eines nachhaltigen, urbanen Stadtteils mit hoher Umfeld- und Gestaltqualität für alle Bereiche des städtischen Lebens.

### 2. Kritische Abwägung / Erläuterungen zu Zielkonflikten:

Keine.

gezeichnet  
Jürgen Odszuck

### Anlagen zur Drucksache:

Nummer:	Bezeichnung
01	Auszug Rahmenplan Bahnstadt Baufeld Z1 und E1.3
02	Rahmenplan Bahnstadt