

# Stadt Heidelberg

Drucksache:  
**0 0 4 2 / 2 0 2 3 / B V**

Datum:  
15.02.2023

Federführung:  
Dezernat II, Stadtplanungsamt

Beteiligung:

Betreff:

**Städtebaulicher Ideenwettbewerb  
"Quartier Poststraße"**

## Beschlussvorlage

### Beschlusslauf

Die Beratungsergebnisse der einzelnen  
Gremien beginnen ab der Seite 2.2 ff.  
Letzte Aktualisierung: 10. März 2023

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Zustimmung zur Beschlussempfehlung:	Handzeichen:
Stadtentwicklungs- und Bauausschuss	28.02.2023	Ö	( ) ja ( ) nein ( ) ohne	

**Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

*Der Stadtentwicklungs- und Bauausschuss stimmt dem in der Anlage 1 dargestellten Wettbewerbsverfahren und den Eckpunkten der Wettbewerbsaufgabe zu.*

**Finanzielle Auswirkungen:**

Bezeichnung:	Betrag in Euro:
<b>Ausgaben / Gesamtkosten:</b>	
• einmalige Kosten <b>Ergebnishaushalt</b>	<b>160.000</b>
<b>Einnahmen:</b>	
• keine	0
<b>Finanzierung:</b>	
• bei der Aufstellung des Haushaltes für das Jahr 2023 im Teilhaushalt Amt 61 zu berücksichtigen	160.000
<b>Folgekosten:</b>	
• noch nicht absehbar	

**Zusammenfassung der Begründung:**

Am östlichen Ende der Kurfürsten-Anlage soll für den Bereich rund um die Poststraße (Carré, Volksbank und Sparkasse inklusive Parkgarage) ein städtebaulicher Ideenwettbewerb durchgeführt werden. Auf der Basis des Siegerentwurfes soll ein „Quartiersplan“ entstehen, der die Grundlage für anschließende hochbauliche Realisierungswettbewerbe sowie für den Bebauungsplan bildet.

## Sitzung des Stadtentwicklungs- und Bauausschusses vom 28.02.2023

Ergebnis der öffentlichen Sitzung des Stadtentwicklungs- und Bauausschusses vom 28.02.2023

### 4 Städtebaulicher Ideenwettbewerb "Quartier Poststraße" Beschlussvorlage 0042/2023/BV

Als Tischvorlagen werden die vorab angekündigten Sachanträge der Fraktion „Die Linke“ sowie der Fraktion „Bündnis 90/Die Grünen“ vom 28.02.2023 an die Gremienmitglieder verteilt. Die Frage nach Befangenheiten wird verneint.

Erster Bürgermeister Odszuck führt kurz in den Tagesordnungspunkt ein.

Danach stellt und begründet Stadträtin Schwitzer für die **Fraktion Bündnis 90/Die Grünen** folgenden **Antrag**, der als Anlage 04 zur Drucksache 0042/2023/BV hinterlegt ist:

Die Gemeinderatsfraktion von Bündnis 90/Die Grünen beantragt:

1. Die Bilanzierung des Wertes der Grauen Energie soll in die Bewertung mit einbezogen werden.
2. Die Gebäudehöhe auf der Nordseite (Südseite Poststraße) soll 22,6 m nicht überschreiten als Bezug auf die in der Poststraße nördlich gegenüberliegenden Gebäude.

Erster Bürgermeister Odszuck gibt zu bedenken, dass im Zuge der doppelten Innenentwicklung zur Vermeidung der Nutzung neuer Grundstücksflächen in der Peripherie eine Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung im Kerngebiet der Stadt gremienübergreifender Konsens sei. Bei der Entscheidung für einen Abriss und Neubau einzelner Gebäude sei die negative CO<sup>2</sup>-Bilanz auch ohne vorherigen Wettbewerb garantiert. Frau Friedrich, Leiterin des Stadtplanungsamtes, ergänzt, dass in der Wettbewerbsbeschreibung eine Differenzierung der Höhen gewünscht sei, um die Entwürfe zu flexibilisieren. Damit sei zum Beispiel auch der Sockel vom Menglerbau inkludiert.

Im Anschluss erteilt Erster Bürgermeister Odszuck Stadtrat Zieger das Wort. Dieser stellt für die **Fraktion „Die Linke“** folgenden **Antrag**, der als Anlage 03 zur Drucksache 0042/2023/BV hinterlegt ist:

Auf der Seite 3 der Beschlussvorlage wird im letzten Satz die Formulierung „oder eine städtebauliche Neuordnung ohne Hochpunkt“ gestrichen.

Begründend ergänzt Stadtrat Zieger, dass man durch den Antrag den Erhalt des Menglerbau sicherstellen wolle, um bezahlbaren Wohnraum zu schützen.

Erster Bürgermeister Odszuck gibt an, dass ihm nicht bekannt sei, dass es im Menglerbau geförderten Wohnraum gebe. Der neu entstehende Wohnraum werde egal ob man sich für einen Neubau oder eine Sanierung des Gebäudes entscheide nicht im niedrigen Mietkostensegment landen. Dabei greife das Baulandmanagement nur im Falle wenn mehr Wohnraum als im derzeitigen Bestand geschaffen werde.

Im Anschluss daran melden sich zu Wort:

Stadträtin Dr. Schenk, Stadtrat Michelsburg, Stadträtin Schwitzer, Stadträtin Marggraf

- Sei die Stadt im Besitz einer Immobilie im Quartier?
- Man halte das Vorgehen mit dem städtebaulichen Wettbewerb als große Chance für dieses Quartier, vor allem aufgrund dessen, dass alle Vorhabenträger das Vorgehen unterstützen.
- Man könne die Ablehnung des Hochpunktes in diesem Areal nicht nachvollziehen. Städtisches Ziel sei die Erhöhung des Wohnraumes, welches durch die Verhinderung des Hochpunktes nicht zu erreichen sei.
- Sei über die Gestaltung des Bebauungsplans möglich, den Abriss eines Gebäudes zu verhindern?

Erster Bürgermeister Odszuck und Frau Friedrich gehen wie folgt auf die Fragen aus dem Gremium ein:

- Die Stadt besitze kein Grundstück im Quartier. Die Gebäudeeigentümer hätten das jederzeitige Recht, ein Gebäude abzureißen. Dazu sei lediglich ein Anzeigeverfahren ohne Genehmigungspflicht nötig.
- Der Wettbewerb solle eine offene Lösung ohne strikte Vorgaben ermöglichen. Dabei sei auch die Berücksichtigung des Gesamtvolumens wesentlich. Der Hochpunkt müsse, falls die Entscheidung dafür falle, auch nicht zwingend am bestehenden Standort umgesetzt werden. Es solle nicht ausgeschlossen werden, dass der Hochpunkt bestehen bleibe oder neu entstehe.
- Man sehe keine Veranlassung dazu, schon im Ideenwettbewerb strikte Erhaltungsvorgaben für nichtstädtische Gebäude festzusetzen. Man versuche an besagter Stelle die bestmögliche städtebauliche Lösung zu generieren und dabei auch die bisher ebenerdige Parkplatzfläche neu zu begrünen und zu beleben. Nach dem Ideenwettbewerbsverfahren und der öffentlichen Diskussion der Ergebnisse werde man den Bebauungsplan daran anpassen.

- Er halte das Thema Bilanzierung der grauen Energie für wesentlich und sagt zu, dieses Thema als Arbeitsauftrag mitzunehmen.

Die sachantragsstellenden Stadträte sind mit dem Vorgehen einverstanden und **ziehen ihre Sachanträge zurück.**

Schließlich stellt Erster Bürgermeister Odszuck die Beschlussempfehlung der Verwaltung zur Abstimmung:

**Abstimmungsergebnis: einstimmig beschlossen**

**Beschlussempfehlung des Stadtentwicklungs- und Bauausschusses (Arbeitsauftrag in fett gehalten)**

*Der Stadtentwicklungs- und Bauausschuss stimmt dem in der Anlage 1 dargestellten Wettbewerbsverfahren und den Eckpunkten der Wettbewerbsaufgabe zu.*

***Außerdem ergeht folgender Arbeitsauftrag:***

***Das Thema Bilanzierung der grauen Energie werde mitgenommen.***

**gezeichnet**  
Jürgen Odszuck  
Erster Bürgermeister

**Ergebnis: einstimmig beschlossen mit Arbeitsauftrag an die Verwaltung**

## **Begründung:**

Im Quartier rund um die Poststraße ergeben sich im Bereich der Banken, des Carrés und heutigen Parkplatzes mit dem Umzug der Sparkasse und der Volksbank an den Europaplatz neue Entwicklungschancen. An dem zentralen innerstädtischen Ort ist ein urbanes, lebendiges und durchmischtes Quartier geplant. Neben Gewerbe und Dienstleistungen soll innerstädtischer Wohnraum mit unterschiedlichen Wohnangeboten geschaffen werden.

Um das erforderliche Planungsrecht für die Entwicklung, Neuordnung und Stärkung des Stadtquartiers im Zentrum von Heidelberg zu schaffen wurde im Juni 2022 der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Bergheim „Kurfürsten-Anlage Nord – östlicher Teil“ gefasst (Drucksachenummer 0151/2022/BV). Grundlage dafür soll ein „Quartiersplan“ sein, der aus dem Siegerentwurf des nun anstehenden städtebaulichen Ideenwettbewerbes entwickelt wird.

Das Wettbewerbsgebiet umfasst circa 2,6 Hektar und erstreckt sich in Nord-Süd-Richtung von der Poststraße bis zur Kurfürsten-Anlage, in Ost-West-Richtung von der Rohrbacher Straße bis zur Poststraße Höhe Stadtresidenz. Der Rahmen des Wettbewerbsverfahrens und die Eckdaten der Wettbewerbsaufgabe sind in der Anlage 1 dieser Beschlussvorlage dargestellt:

Durch die Neuordnung der Erschließung soll das heute stark vom motorisierten Individualverkehr geprägte Quartier zukünftig nur noch für Anlieger, Anlieferung und Nutzende der Parkgarage befahren werden. Der Anschluss Poststraße an die Rohrbacher Straße dient dann nur noch der Ausfahrt aus dem Quartier. Zugefahren wird über die Poststraße von der Kurfürsten-Anlage kommend. Dort liegt dann auch der schnellste Weg zur Parkgarage – denn in Zukunft sollen Zu- und Ausfahrt zur Tiefgarage auf der Westseite gebündelt werden. Dadurch kann die heutige Umfahrung entlang der Liegenschaften Sparkasse, Volksbank und Carré entfallen. Die Einbahnregelung wird gedreht, Radfahrende können – wie heute auch – in beide Richtungen durch das Quartier fahren. Das oberirdische Parken soll sowohl entlang der heute noch vorhandenen Straßenräume als auch auf der Parkgarage entfallen. Letztere dient weiterhin der Öffentlichkeit und der Deckung von privaten Stellplatzbedarfen.

Durch den Wegfall von Straßenverkehrsfläche können Flächen teilweise – unter Berücksichtigung des Baumbestandes – den Baufeldern der Liegenschaften Sparkasse, Volksbank und Carré zufallen. Die zukünftige Bebauung bewegt sich ansonsten in etwa auf dem vorhandenen Fußabdruck, wird sich aber der Höhe der gegenüberliegenden Bebauung (ehemaliges Bauhaus-Areal) mit circa 22,60 Meter anpassen können. Da die Gebäude energetisch und statisch weitgehend in schlechtem Zustand und zumindest bei den beiden Bankgebäuden die Nutzungen nicht ohne Weiteres austauschbar sind, wird in der Aufgabenstellung zum Wettbewerb von einer Neubebauung ausgegangen. Die Parkgarage bleibt erhalten und wird saniert. Für den Bereich des Carrés inklusive Hochpunkt („Menglerbau“) können unterschiedliche Lösungen gefunden werden: ein Erhalt des Ensembles mit Revitalisierung, Erhalt und Revitalisierung des „Menglerbaus“ mit neuem Sockelbauwerk oder eine städtebauliche Neuordnung ohne Hochpunkt.

Während im Teilbereich Ost (heutiges Carré) der vorhandene Nutzungsmix mit Einzelhandel, Dienstleistung, Fitness und Wohnen gestärkt und weiterentwickelt wird (zum Beispiel durch Ergänzung größerer Einzelhandelsflächen und gegebenenfalls einer Kita), wird im Teilbereich West (Volksbank und Sparkasse) mit einer angestrebten Mischung aus circa 40 Prozent Wohnen, 40 Prozent Dienstleistung (Büro, Praxen et cetera) und 20 Prozent gewerbliche Flächen (Einzelhandel, Gastronomie) eine Durchmischung erst entstehen.

Die Anwendung der Handlungsvorgaben für das Baulandmanagement (Stand 09. Dezember 2021) wird Regelungspunkt im noch zu verhandelnden Planungsvertrag.

Auf der Fläche des heutigen Parkplatzes mit der darunterliegenden Tiefgarage sowie den umliegenden Verkehrsflächen soll ein neuer, innerstädtischer Freiraum für die unmittelbar umliegenden Nutzungen sowie ein Anziehungspunkt für die umliegenden Quartiere entstehen. Trotz der Herausforderung der verbleibenden Unterbauung ist ein, wo möglich entsiegelter, begrünter Stadtraum mit hochwertigen Aufenthaltsbereichen und vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten gewünscht. Ebenso ist die Setzung von Wegeverbindungen, Raumfugen und Blickbeziehungen zur Vernetzung des Quartiers mit den umliegenden Stadträumen und Nutzungen wichtige Fragestellung der Wettbewerbsaufgabe.

Durch die Stärkung und den Ausbau des Angebotes an Einzelhandel, Gewerbe und Gastronomie, die Schaffung eines breit aufgestellten Wohnungsangebotes für eine gemischte Bevölkerungsstruktur und ein abwechslungsreiches und durchgrüntes Angebot an Freiräumen soll dem Prinzip „Stadt der kurzen Wege“ Rechnung getragen werden.

Die Themen Energieeffizienz, graue Energie, erneuerbare Energien, Ressourcenschonung und ökologische Aspekte auf Gebäudeebene müssen in den nachgeschalteten hochbaulichen Wettbewerben vertieft betrachtet werden.

Zu der Fragestellung des zukünftigen Charakters und der Gestaltung des Freiraums fand am 31.01.2023 eine Bürgerbeteiligung insbesondere mit den vor Ort lebenden und arbeitenden Menschen statt, deren Ergebnisse dokumentiert wurden (Anlage 2 zur Drucksache). Die Dokumentation wird als Anlage der Wettbewerbsaufgabe den teilnehmenden Büros zur Verfügung gestellt und fließt damit in die Ideen ein.

Nach einer circa zehnwöchigen Bearbeitungsphase von 15 teilnehmenden Büros soll diesen Sommer das Preisgericht (Anlage 1 Seite 11) die eingereichten Arbeiten bewerten. Der Siegerentwurf wird anschließend fachlich weiterentwickelt und unter Einbezug der Öffentlichkeit zu einem „Quartiersplan“ fortgeschrieben.

Die Beschlussfassung des Siegerentwurfes im Gemeinderat ist im Herbst dieses Jahres vorgesehen.

Der Bezirksbeirat Bergheim wurde im Rahmen der Drucksachenummer 0151/2022/BV beteiligt, in seiner Sitzung am 11.10.2022 über den damaligen Sachstand mündlich informiert sowie zu der oben genannten Veranstaltung explizit eingeladen.

## **Beteiligung des Beirates von Menschen mit Behinderungen**

Der Ideenwettbewerb dient der Vorbereitung der Bebauungsplanung ohne Konkretisierung einer Ausführung. Der Beirat von Menschen mit Behinderungen wird im Laufe des Verfahrens beteiligt.

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

### 1. Betroffene Ziele des Stadtentwicklungsplanes

<b>Nummer/n: (Codierung)</b>	<b>+ / - berührt</b>	<b>Ziel/e:</b>
SL 5	+	Bauland sparsam verwenden, Innen- vor Außenentwicklung
SL 6	+	Flächenverbrauch senken, Flächen effektiv nutzen
SL 13	+	Dichtere Bauformen <b>Begründung:</b> Die bauliche Entwicklung erfolgt auf bereits erschlossenen und weitestgehend versiegelten Flächen.
WO 1		<b>Ziel/e:</b> Wohnraum für alle <b>Begründung:</b> Schaffung von innerstädtischem Wohnraum mit unterschiedlichen Wohnformen

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

Keine

gezeichnet  
Jürgen Odszuck

**Anlagen zur Drucksache:**

<b>Nummer:</b>	<b>Bezeichnung</b>
01	Kurzprofil Wettbewerb Quartier Poststraße
02	Dokumentation Bürgerbeteiligung
03	Sachantrag der Fraktion Die LINKE vom 28.02.2023 <b>(Tischvorlage in der Sitzung des Stadtentwicklungs- und Bauausschusses vom 28.02.2023)</b>
04	Sachantrag der Fraktion B90- Die Grünen vom 28.02.2023 <b>(Tischvorlage in der Sitzung des Stadtentwicklungs- und Bauausschusses vom 28.02.2023)</b>