

Neubebauung HDM SWHD Areal

Meeting Minutes Treffen Epple GmbH – Nachbarschaftsvertreter der Gutenberghöfe

Termin: 06.10.2020 15:00 – 17:00 Uhr

Teilnehmer:

Andreas Epple (Epple GmbH)
Herbert W. Rabl (Epple GmbH)
Susanne Herb (Epple GmbH)
Martin Gröger (Nachbarschaftsvertreter Gutenberghöfe)

Im Vorfeld dieses Zusammentreffens hatte es einen Mailaustausch zwischen Herr Gröger und Frau Herb gegeben, in dem die Veröffentlichung des Auslobungstexts seitens des Nachbarschaftsvertreters gefordert wurde, damit dieser mit den betroffenen Nachbarn diskutiert werden kann. Zunächst wurde diesem Wunsch nicht entsprochen – aber die Einladung zu diesem Treffen wurde seitens der Epple GmbH ausgesprochen.

Als Hauptgrund für die Vertraulichkeit wurde die Auflistung der geplanten Teilnehmer des Ideenwettbewerbs genannt, von denen noch nicht alle dem Vorgang zugestimmt haben. Darüber hinaus wurde die Sorge betont, dass dieser Arbeitsstand als “final” betrachtet werden könnte.

Ergebnis: Die Stadt Heidelberg hat zunächst ohne Zustimmung der Epple GmbH eine aktualisierte Fassung des Auslobungstexts veröffentlicht. Daraufhin hat EPPLÉ sich veranlasst gesehen zu erwirken dass, einerseits der Entwurfscharakter nochmals betont und andererseits die Teilnehmerliste des Ideenwettbewerbs nicht sichtbar ist. Somit muss dieser Arbeitsstand gegen die Bedenken von EPPLÉ als nicht mehr vertraulich behandelt werden und kann auch in der Nachbarschaft gezeigt und diskutiert werden.

Herr Epple hat dargelegt, dass er bei dem Ideenwettbewerb von einem zweistufigen Vorgang ausgeht, d.h. nach dem Ende des jetzt angekündigten Ideenwettbewerbs wird es zunächst eine Überarbeitungsphase geben.

Erst dann beginnt die Erarbeitung und Aufstellung eines neuen Bebauungsplans für das Gebiet im sogenannten „B-Plan-Verfahren“, in dessen Verlauf die Bürgerinnen und Bürger erneut beteiligt werden.

Herr Epple wies auch darauf hin, dass eine Beteiligung der Nachbarschaft bei privat durchgeführten Wettbewerben in dieser frühen Phase keinesfalls üblich ist. Die EPPLÉ GmbH hat sich jedoch bei diesem komplexen Projekt erstmals bewusst dafür entschieden, einen Vertreter der Nachbarschaft in die Jury mit aufzunehmen, um sicherzustellen, dass die Interessen der Anwohner Berücksichtigung finden.

Herr Gröger hat die Sorgen der Bewohner der Gutenberghöfe dargelegt. Diese betreffen sowohl allgemeine Themen wie die ohnehin kritische Klimabilanz in Bergheim, die Auswirkungen auf die zu erwartenden Verkehrsströme, aber auch die konkreten Bauhöhen und Abstände im Bereich der Kirchstraße, da diese unmittelbaren Einfluss auf die Themen Belichtung und Belüftung der Gutenberghöfe haben.

Herr Epple hat nochmal dargelegt, dass insbesondere im Bereich der Straßenfront zur Kurfürstenanlage aus städtebaulicher Sicht eine höhere Bebauung angemessen ist.

Seitens der Vertreter der Epple GmbH wurde dabei ausdrücklich signalisiert, dass man mit den Bewohnern der Nachbarschaft einvernehmliche Lösungen finden will. Ebenso wurde von Herrn Gröger der Wille betont, gemeinschaftlich akzeptable Lösungen zu finden.

Von Herrn Gröger wurde kritisiert, dass im Auslobungstext zu dem Thema Gebäudehöhen lediglich die im alten Bebauungsplan genannte Höhe von 32m explizit erwähnt ist und das durch die Formulierung *“..., dass Raumkanten entlang der Kurfürsten-Anlage im Einklang beider Straßenseiten entstehen sollen ”* lediglich ein Bezug zu den Bauhöhen auf der Südseite der Kurfürstenanlage gegeben ist. Diese befindet sich jedoch in viel größerem Abstand als die unmittelbar benachbarten Gebäude der Gutenberghöfe, die mit einer Bauhöhe von 17,6m viel niedriger sind.

Auch der im Auslobungstext beschriebene Verzicht auf Hochhäuser im Sinne der Bauordnung ist aus Nachbarschaftssicht nicht hinreichend, da dieser bei einer Fußbodenhöhe von 22m des obersten Geschosses immer noch erfüllt wäre. Damit wären Gebäudehöhen von über 25m realistisch, d.h. ca. 50% höher als die benachbarten Gebäude der Kirchstraße.

Seitens der Epple GmbH wurde betont, dass es sich bei der Abgrenzung im Sinne von Hochhäusern um die maximale Bauhöhe im Areal handeln soll und dass diese nicht überall zum tragen kommt. Es sei Aufgabe der Architekten im Ideenwettbewerb hier konkrete Vorschläge zu machen, die sich auch in hinreichender Weise in die benachbarte Bebauung einpassen. Dieses müsse im Rahmen der Bewertung der Wettbewerbsergebnisse verifiziert werden.

Von Herrn Gröger wurde in diesem Zusammenhang kritisiert, dass die Formulierungen der Nachbarschaftsbeteiligung:

“- zu Punkt 3.2

Sorge, dass Gebäude zu hoch und/oder zu dicht an der im Norden angrenzenden Bebauung geplant (Gutenberghöfe) und dadurch die Bestandsgebäude verschattet werden; z.B. in der Auslobung Höhenstaffelung der Gebäudehöhen zum Bestand hin vorsehen (zum Quartiersrand niedrigere Gebäudehöhen) ”

und

“zu Punkt 3.3:

In Auslobung eine Konkretisierung der Gebäudehöhen vornehmen und dabei auf die angrenzende Quartiere / Umgebung Bezug nehmen; auch mit Blick auf die geforderte „angemessene urbane Dichte“ und „geeignete Höhenentwicklung“) ”

im Auslobungstext nicht zu finden sind.

Herr Rabl und Frau Herb erläuterten daraufhin, dass auf eine Vorgabe von Gebäudehöhen, Gebäudekanten, Staffelung etc. in der Auslobung bewusst verzichtet wurde, um den Planern größtmögliche gestalterische Freiheit zu lassen. Dadurch werden erfahrungsgemäß weitaus differenziertere, qualitätsvollere und vielfältigere Entwürfe erarbeitet. Ein adäquater Umgang mit der bestehenden Bebauung im unmittelbaren Umfeld des Grundstücks ist dabei ein wesentlicher Aspekt, den es planerisch zu lösen gilt.

Ergebnis: Frau Herb und Herr Rabl haben den Vorschlag gemacht, dass Herr Gröger diesbezüglich einen Textvorschlag für die Ergänzung des Auslobungstexts machen soll, der insbesondere den Aspekt der Rücksichtnahme auf die Nachbarschaft der Gutenberghöfe betont. Konkrete Gebäudehöhen als Vorgabe der Auslobung werden jedoch abgelehnt, da dieses nicht mit der Autonomie der Architekten vereinbar wäre.

Zum Thema Klimabilanz wurde seitens der Epple GmbH betont, dass im Preisgericht ein erfahrener Klimatologe mitwirken wird und dadurch eine hinreichende Begutachtung dieses Themas vorgesehen ist.

Zum Thema Verkehrsströme machte Herr Gröger darauf aufmerksam, dass die Kreuzung Alte Eppelheimer Straße/Kirchstraße für Fußgänger – insbesondere für Schulkinder – derzeit nicht sicher ist und äußerte die Befürchtung, dass sich die Situation durch eine zukünftig stärkere Frequentierung der bestehenden TG-Zufahrt noch verschärfen wird. Herr Gröger unterbreitete den Vorschlag, dass die heutige TG-Zufahrt zur Tiefgarage auf dem HDM Areal aus der Kirchstraße durch eine neue Zufahrt direkt aus der Kurfürstenanlage abgelöst werden könnte. ,

Frau Herb wies darauf hin, dass es für die Verbesserung der Verkehrssituation neben der Verlegung der TG-Zufahrt in die Kurfürstenanlage auch anderweitige Lösungsansätze geben kann (Optimierung der Fuß-/Radwege und Ampelanlagen, „Verschwenkung“ der Zufahrt mit dem Ziel der Entzerrung im Kreuzungsbereich etc.), die es ebenfalls planerisch zu untersuchen gilt.

Ergebnis: Auch hierzu wird Herr Gröger gebeten einen Ergänzungsvorschlag für den Auslobungstext zu machen.