

BBR Handschuhsheim

Sitzung vom 01.02.2022

TOP 3: Masterplan Im Neuenheimer Feld / Neckarbogen

Aus der Mitte des Bezirksbeirats

Änderungsantrag zur Drucksache 0406 / 2021 /BV

Änderungen sind in grün hervorgehoben, Streichungen sind ~~rot und durchgestrichen~~

Nach Anhörung der Bezirksbeiräte Bergheim, Neuenheim, Handschuhsheim und Wieblingen empfiehlt der Stadtentwicklungs- und Bauausschuss dem Gemeinderat zu beschließen, dass

~~1-~~ die Synthese der vorliegenden Entwicklungsentwürfe als Masterplan den Masterplanungs- und Beteiligungsprozess Im Neuenheimer Feld / Neckarbogen abschließt und dieser Masterplan insbesondere folgende Lösungsansätze beinhaltet:

1. Kompakter Campus – Innenentwicklung vor Außenentwicklung. ~~Hühnerstein als langfristige Bauflächenreserve~~
2. Quartiersbildung durch Raumkanten
3. Hohe Freiraumqualität, ein weiterer zentraler Platzraum, verbindende Freiraumachsen zwischen dem Neckarufer und einem weichen Übergang zum Handschuhsheimer Feld
4. Nördliche Erschließungsstraße und kleiner Straßenbahnring; ~~um die rechtliche Grundlage für den Bau der neuen nördlichen Erschließungsstraße und des kleinen Straßenbahnring zu schaffen und die öffentlichen Freiräume zu sichern, wird ein Bebauungsplan aufgestellt. Fuß- und Radbrücke sowie Mobilitäts- und Logistik-Hubs.~~
5. Mobilitäts- und Logistik-Hubs; quellenaher P&R und B&R; keine Bus- oder MIV-Trasse im Handschuhsheimer Feld, keine zielnahen P&R-Plätze in Wieblingen und Handschuhsheim.
- ~~2.- Mit den nun folgenden Bebauungsplänen folgende Themen weiter zu vertiefen sind~~
6. Zur weiteren Reduktion der CO₂-Emissionen werden folgende Maßnahmen durchgeführt:
 - Mobilitätskonzept mit
 - Ermittlung des qualifizierten Stellplatzbedarfs
 - Einführung kostendeckender Parkgebühren
 - diverse Maßnahmen des betrieblichen Mobilitätsmanagements.
 - Klimaneutralität; Energiekonzeption für Cluster und Gesamtgebiet
 - Umsetzungskonzept
7. Die zulässige Geschossflächenzahl Im Neuenheimer Feld wird nur in dem Maße erhöht, wie vorher Verkehrsmaßnahmen zur Reduktion des Autoverkehrs erfolgreich umgesetzt wurden. Dabei kann ein stufenweises Vorgehen gewählt werden. Die Wirksamkeit der Verkehrsmaßnahmen ist durch Verkehrszählungen nachzuweisen (Erneuerung des Gemeinderatsbeschlusses vom 23.07.2020 Drucksache 0057 /2020 /BV).
8. Der Zuwachs der Bruttogrundfläche von 818.000 qm zusätzlich zum Bestand von 1.094.000 qm (2017) wird nicht überschritten (Anlage 08 zur Drucksache 0192 /2018 und Gemeinderatsbeschluss vom 23.07.2020 Drucksache 0057 /2020/BV).

9. Der Hühnerstein als ökologisch besonders wertvoller Naturraum bleibt als langfristige Bauflächenreserve im Planungszeitraum bis 2050 unbebaut. Es wird geprüft, ob er als Ausgleichsfläche für die Nachverdichtung Im Neuenheimer Feld genutzt werden kann.
10. Campusaffines Wohnen wird gestärkt.

~~Weiteres Vorgehen:~~

~~Die drei Projektträger arbeiten auf Basis der oben beschriebenen Synthese weiter. Über die Ergebnisse des Masterplanverfahrens und das weitere Vorgehen wird breit und öffentlich informiert.~~

Umsetzung des Masterplans Im Neuenheimer Feld / Neckarbogen

Zur Umsetzung der zentralen planerischen Lösungsansätze für den Campus werden Bebauungspläne aufgestellt. Das Aufstellungsverfahren zu jedem Bebauungsplan wird von Bürgerbeteiligung begleitet. Die Gemeinderatsbeschlüsse vom 23.07.2020 behalten grundsätzlich auch für das weitere Vorgehen ihre Gültigkeit. Die Öffentlichkeit wird über die Ergebnisse des Masterplanverfahrens, über den Masterplan und das weitere Vorgehen breit und zeitnah informiert.

Es wird im Weiteren ~~die Verortung~~ die Kubatur, Geschoszahl und Gebäudeanordnung der zukünftigen Klinik-Standorte und ihre Anbindung kritisch geprüft.

Zusammenfassende Begründung:

Die wesentlichen inhaltlichen Fragestellungen an den Masterplan Im Neuenheimer Feld / Neckarbogen, welche in der Rahmenvereinbarung festgehalten wurden und welche die Grundlage für das Planungsverfahren waren, sind durch die beiden vorliegenden Entwürfe in der Qualität einer Masterplanung beantwortet. **Das Masterplanverfahren gilt als abgeschlossen.**

~~kann als Synthese aus der Konsolidierungsphase als tragfähige Basis für sich anschließende Bebauungsplanverfahren als abgeschlossen gelten.~~ Der so entstandene Masterplan ist der Rahmen für die anschließenden Bebauungsplanverfahren.

Die Begründung wird wie folgt angepasst:

1. Übersicht Konsolidierungsphase

Die Konsolidierungsphase des Masterplanverfahrens im Neuenheimer Feld (INF) / Neckarbogen (NB) wurde in drei Teilen durchgeführt. Zunächst wurden in einem Vorbereitungsteil aktuelle Grundlagen (vgl. Übersicht Anlage 02, S.9) und eine Leistungsbeschreibung (vgl. Anlage 02, S. 13) als Basis für den folgenden konkurrierenden Teil eingebracht. Am Ende des konkurrierenden Teils haben die zwei Entwurfsteams Astoc und Höger jeweils einen Entwurfsvorschlag vorgelegt (vgl. Anlage 03). Im dritten Teil wurden die Entwürfe von den Vorhabenträgern und externen Gutachtern vorgeprüft (vgl. Anlage 04 und 07), von Experten und lokalen Fachvertretern begutachtet (vgl. Anlage 06) und eine öffentliche Beteiligung durchgeführt (vgl. Anlage 05). Auf dieser Grundlage wurde die Beschlussvorlage erarbeitet. Sie enthält auch Informationen zu den Kosten des Verfahrens (vgl. Anlage 08).

2. Zentrale planerische Lösungsansätze

Insgesamt hat die Konsolidierungsphase zu einer Weiterentwicklung und Annäherung der Entwürfe geführt (vgl. Anlage 01). In beiden Entwurfsvorschlägen stecken vielversprechende übereinstimmende planerische Lösungsansätze, die festgehalten werden sollten:

2.1. Kompakter Campus – Innenentwicklung vor Außenentwicklung

Die Nachverdichtungspotentiale im bestehenden Campus werden vorrangig entwickelt (vgl. Anlage 01, Abbildung 1).

Derzeit ist beabsichtigt, dass im Hinblick auf die Gesamtwirtschaftlichkeit von Labor- und Klinikgebäuden (Gebäude-Lebenszyklen) überwiegend unter der Hochhausgrenze (3-7 Geschosse) gebaut wird. Es gilt aber, dass Gebäude vereinzelt auch über die Hochhausgrenze als städtebauliche Akzente eingesetzt werden können. Funktionsbedingte Ausnahmen sind möglich.

Im Bereich der Berliner Straße, im Übergang zwischen Campus und angrenzenden Stadtquartieren erfolgt eine höhere städtebauliche Verdichtung. Campusaffines Wohnen soll gestärkt werden.

Beide Teams und die Experten haben nachgewiesen, dass das Wachstum im Bestand möglich und verträglich ist.

2.2. Quartiersbildung durch Raumkanten

Innerhalb des Campus werden Quartiere entwickelt (vgl. Anlage 01, Abbildung 2). Die Quartiere oder Cluster, die durch klare und adressbildende Raumkanten zu den großen öffentlichen Räumen ausgebildet werden, bieten im Inneren flexible eigenständige Entwicklungsmöglichkeiten.

2.3. Freiraum-Achsen, zentraler Platz, Neckarufer und Übergang zum Handschuhsheimer Feld

Klare Nord-Süd- und Ost-West-Freiraumachsen bilden neben dem noch zu entwickelnden „Campusring“ einen öffentlichen Raum aus, der nicht nur als Rückgrat und Bindeglied des Campus, sondern auch als Verbindung zwischen Campus und Stadt funktioniert (vgl. Anlage 01, Abbildung 3). Gestalterisch zusammenhängende Platzfolgen und „Grüne Passagen“ auf dem Campus ergänzen die zu erhaltenden übergeordneten Freiräume Handschuhsheimer Feld und Neckarufer. Mit dem durchgängigen Netz öffentlicher Räume können die Biotopvernetzung und Maßnahmen zur Klimaanpassung umgesetzt werden. Der Campus erhält neben den Freiraumachsen eine identitätsausbildende Mitte im Campus. Das Netz öffentlicher Räume, das aufgewertet wird, bietet hohe Bewegungs-, Aufenthalts- und Freiraumqualitäten. Um einen harmonischen Übergang zwischen dem Universitätscampus und der Landschaft zu schaffen, wird eine „weiche“ Campuskante zu den übergeordneten Freiräumen ausgebildet.

2.4. Nördliche Erschließungsstraße, kleiner Straßenbahnring, ~~Fuß- und Radbrücke~~, Mobilitäts- und Logistik-Hubs

Als Ersatz für die nördliche Straße Im Neuenheimer Feld (nördlicher Ringabschnitt) erfolgt die verkehrliche Anbindung für den KFZ-Verkehr (Motorisierter Individualverkehr und Logistik) im Norden des Campus über eine neue Erschließungsstraße südlich des Technologieparks (vgl. Anlage 01, Abbildung 4). Weiterhin soll es einen inneren Straßenbahnring sowie ein feinmaschiges Netz an Fuß- und Radwegen im gesamten Campusgebiet geben. Über die Entflechtung und zwingende Phasierung von motorisiertem Individualverkehr (MIV) und öffentlichem Personennahverkehr (ÖPNV) sowie der „Transformation“ des Verkehrsraums der heutigen Straße Im Neuenheimer Feld wird eine zusammenhängende und weitgehend verkehrsberuhigte Campusmitte möglich sowie die städtebaulichen und freiräumlichen Qualitäten gestärkt.

Bei der Planung und Umsetzung dieses Straßenbahnringes werden die technischen und logistischen Anforderungen an einen Wissenschafts- und Klinikstandort (Erschütterung, Emission, und so weiter) und an einen für die Fahrgäste attraktiven ÖPNV-Betrieb entsprechend Berücksichtigung finden.

Die Kliniken bleiben weiterhin jederzeit für den Rettungs- und Logistikverkehr sowie den motorisierten Individualverkehr erreichbar.

Es sollen multimodale Mobilitäts-Hubs an strategisch günstigen Knotenpunkten im gesamten Campusgebiet und ein neuer Logistik-Hub in Randlage des Campus an der Berliner Straße geschaffen werden.

Die unterirdische technische Infrastruktur entlastet weiterhin den öffentlichen Raum und wird weiter ausgebaut.

3. Bebauungsplanung

Zur Umsetzung der zentralen planerischen Lösungsansätze für den Campus sollen Bebauungspläne aufgestellt werden.

Um die rechtliche Grundlage für den Bau der neuen nördlichen Erschließungsstraße und des kleinen Straßenbahnringes zu schaffen und die öffentlichen Freiräume zu sichern, wird ein Bebauungsplan aufgestellt. Dieser Bebauungsplan ist die Grundlage für alle nachfolgenden Bebauungspläne und soll als erster aufgestellt und umgesetzt werden.

Mobilitätskonzept und Mobilitätsmanagement

Zum Mobilitätskonzept gehören ein betriebliches Mobilitätsmanagement mit einem Angebot des regulären, preisgünstigen Jobtickets für alle Beschäftigten und ein ökologisches und wirtschaftliches Stellplatzkonzept incl. Stellplatzsatzung (Verortung von Stellplatzanlagen und deren Kapazitäten, Ermittlung des qualifizierten Stellplatzbedarfs inklusive Gestaltung der Parkgebühren), der nachhaltige Umgang mit vorhandenen Hochgaragen, Konzepte für ÖPNV-Linien zu einzelnen Wohnorten der Pendler*innen und Anreize für einen besseren Besetzungsgrad von PKW.

Verkehrliche Maßnahmen, die nicht direkt auf dem Campus umgesetzt werden können und die verkehrlichen Auswirkungen auf weiter entfernte Stadtteile, die Gesamtstadt und die Region haben, werden auf übergeordneter Planungsebene, beispielsweise im Rahmen des Verkehrsentwicklungsplans (VEP) behandelt.

- Klimaneutralität, Energiekonzeption für Cluster und Gesamtgebiet

Die Klimaneutralität ist die Zielsetzung der Projektträger, die in allen Teilbereichen (Mobilität, Energie, Logistik, Bauen, Freiflächen) mit den Projekten Schritt für Schritt erreicht werden soll. Bei beiden Entwicklungsentwürfen wurde dieses Ziel nicht erreicht. Daher sollen bei der weiteren Bearbeitung neben den städtischen Klimazielen zur klimaneutralen Kommune im Rahmen des „Masterplans 100 % Klimaschutz“ ebenfalls die Ziele des Klimaschutzgesetzes Baden-Württemberg vom 6. Oktober 2021 zur treibhaus-gasneutralen Landesverwaltung bis 2030 sowie die vom Landtag beauftragte Neufassung der Energie- und Klimaschutzkonzepte für Landesliegenschaften berücksichtigt werden.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes und im Weiteren sind die energetischen und klimatischen Aspekte zu berücksichtigen. Einen hohen Stellenwert haben hierbei die Integration von Versorgungseinrichtungen und der Anteil an erneuerbaren Energien.

- Umsetzungskonzept

Im Rahmen der Bebauungsplanverfahren sollen auch die notwendigen Entwicklungsschritte, sowie eine Zuordnung der Verantwortlichkeiten und Vorhaben erarbeitet werden, um eine sinnvolle Koordination bzw. Entwicklung zu ermöglichen.

- Umweltfreundliche und harmonische Weiterentwicklung des Standorts

Um ein Anwachsen der Verkehrsprobleme und eine Zunahme der CO₂-Emissionen in Zukunft zu verhindern, muss die Umsetzung der Verkehrsmaßnahmen und das Wachstum auf dem Campus

koordiniert werden. Verkehrsmaßnahmen zur Reduktion des Autoverkehrs müssen zunächst erfolgreich umgesetzt worden sein, bevor weiteres Wachstum erfolgen kann. Dies kann entweder durch stufenweise Erhöhung der zulässigen Geschossflächenzahl in Bebauungsplänen oder durch einen städtebaulichen Vertrag erreicht werden.

Klinik-Standort

Für die Klinik-Entwicklung haben beide Teams Lösungen vorgeschlagen, die von Seiten der Nutzer kritisch hinterfragt wurden. Gefordert wird eine enge Verortung von großmaßstäblichen baulichen Einheiten und die räumliche Nähe zum bestehenden Klinikring und der Anschluss an die unterirdische Infrastruktur.

~~Die Entwicklung weiterer Kliniken auf dem Campus INF ist wie folgt zu begründen: für die langfristige Entwicklungsfähigkeit ist aus Sicht des Klinikums eine Bündelung aller medizinischen Kompetenzen im Neuenheimer Feld eine Grundlage, um die Sicherstellung der Versorgung der Patientinnen und Patienten auf höchstem medizinischem Niveau zu erhalten.~~ Durch eine unmittelbare bauliche Verknüpfung der Kliniken wird einerseits die betrieblich notwendige unterirdische technische und logistische Ver- und Entsorgung gewährleistet, andererseits eine insbesondere durch kurze Wege ebenso effiziente wie qualitätssichernde medizinisch funktionale Flexibilität geschaffen als Voraussetzung für Interdisziplinarität im Hinblick auf die Versorgung kritisch kranker Patienten. Dabei ist es entscheidend, dass sich die Kernkliniken sowie die zentralen Einrichtungen wie die Notaufnahme oder Intensiv- bzw. Operationsbereiche innerhalb des Klinikrings befinden („innerer Klinikring“) ~~während andere Bereiche (wie Forschungseinrichtungen, Institute und Rehabilitationskliniken) in direkter Nachbarschaft dazu verortet sein sollten.~~ Dieses Konzept der kurzen Wege unterstützt die Umsetzung zukunftsweisender medizinischer Versorgungskonzepte, sichert die Mitarbeiterzufriedenheit und verzahnt die medizinische Versorgung mit Forschung und Lehre.

~~Es wird im Weiteren die Verortung der zukünftigen Klinik Standorte und ihre Anbindung kritisch geprüft.~~

4. Weiteres Vorgehen

Das stufenweise angelegte Masterplanverfahren „Im Neuenheimer Feld / Neckarbogen“ dient der schrittweisen Entscheidungsfindung mit dem Ziel, das Universitätsgebiet als nachhaltigen Wissenschafts- und Forschungsstandort von internationalem Rang zu sichern, weiterzuentwickeln und zukunftsfähig zu machen. Die Annäherung der Entwürfe in der Konsolidierungsphase gibt Antworten auf diese zentrale Fragestellung. Für die Aufgaben des Masterplanverfahrens liegen Lösungsansätze in der Qualität einer Masterplanung vor. ~~Das Masterplanverfahren kann als Synthese aus der Konsolidierungsphase als tragfähige Basis für sich anschließende Bebauungsplanverfahren als abgeschlossen gelten.~~ Der Masterplan wird als Synthese aus der Konsolidierungsphase als tragfähige Basis für sich anschließende Bebauungsplanverfahren beschlossen.

~~Die drei Projektträger arbeiten im Rahmen ihrer Zuständigkeiten zur Umsetzung der oben genannten Zielsetzungen weiter.~~

Über die Ergebnisse des Masterplanverfahrens, ~~den hieraus entstandenen Masterplan als Synthese aus den zwei Entwicklungsentwürfen der Teams Astoc und Höger~~ und das weitere Vorgehen wird zeitnah und fortlaufend breit und öffentlich informiert.

5. Kosten

Die aktuellen Kosten für die Planungsphasen bis einschließlich Konsolidierungsphase betragen nach derzeitigem Kenntnisstand unter Berücksichtigung der bis Ende 2021 anfallenden Leistungen circa

2,7 Millionen Euro. Zwischen Stadt und Land ist eine hälftige Kostenteilung vereinbart für die Phasen Vorprozess, Atelierphase, Konsolidierungsphase und Masterplanphase.

Der vorab geschätzte und nun entfallende Kostenanteil für die Masterplanphase würde rund 700.000 Euro betragen.

~~Für die weitere Zusammenarbeit der Projektträger auf Basis der oben beschriebenen Synthese wurden ganz grob Kosten von rund 300.000 Euro geschätzt und werden~~ Für die anstehenden Arbeiten werden 300.000 Euro bereitgestellt und wie bisher zwischen Land und Stadt geteilt.