



Dezernat II und IV

**Amt für Liegenschaften und Stadterneuerung
Planungs- und Baurechtsamt**Datum 18.06.2020
Gz. 23/LH-23.2-
136266/2020
Telefon 56-4731

Behandlung	Gremium	Datum	Status
Vorberatung	Bau- und Umweltausschuss	21.07.2020	nicht öffentlich
Vorberatung	Wirtschaftsausschuss	22.07.2020	nicht öffentlich
Entscheidung	Gemeinderat	29.07.2020	öffentlich

Anlagen

1. Lageplan Grundstücke des Investorenauswahlverfahrens
2. Investorenauswahlverfahren
3. Plan Grundstückspreise
4. Gestaltungshandbuch

Betreff

Investorenauswahlverfahren für den 2. Bauabschnitt Neckarbogen-Baufelder K, L, M**I. Antrag**

1. Das Investorenauswahlverfahren für den zweiten Bauabschnitt Neckarbogen wird, mit den im Sachverhalt unter Ziffer 1 dargestellten Eckpunkten, als Qualitätssicherungsverfahren genehmigt.
2. Die Einführung einer sozialer Wohnraumquote für den zweiten Bauabschnitt des Neckarbogens in Höhe von 15% der Baufelder K, L, M wird mit den im Sachverhalt unter Ziffer 2 dargestellten Eckpunkten genehmigt.
3. Dem Parkierungs- und Mobilitätskonzept wird gemäß Ziffer 3 zugestimmt.
4. Die Verkaufspreise der Grundstücke für den zweiten Bauabschnitt des Neckarbogens werden auf Basis des Gutachtens Nr. 25/2020, gemäß Ziffer 4 genehmigt.
5. Der Gemeinderat beschließt das fortgeschriebene Gestaltungshandbuch als Leitlinie für den zweiten Bauabschnitt Neckarbogen. Es ist die Grundlage für die Arbeit der Projektentwicklung Neckarbogen und der Baukommission Neckarbogen. Zudem ist es eine wichtige Leitlinie für das Bewertungsgremium.

II. Sachverhalt**Vorbemerkungen**

Als leistungsstarker Motor hat die Bundesgartenschau (BUGA), initiiert durch die Stadt Heilbronn und weiterentwickelt zusammen mit der Bundesgartenschau GmbH, im Jahr 2019 mit der Umwandlung einer ehemaligen, innerstädtischen Gewerbebrache zu einem innovativen, lebendigen Stadtquartier, ein Vorzeigequartier, den Neckarbogen geschaffen. Der erste Bauabschnitt war wesentlicher Bestandteil der BUGA und damit ein bisher einmaliges Experiment in der fast 70-jährigen Geschichte der Bundesgartenschauen. Im März 2020 wurde der Neckarbogen zudem als herausragendes Beispiel für innovatives Planen und Bauen mit dem Staatspreis Baukultur Baden-Württemberg 2020 ausgezeichnet.

Mit dem Rahmenplan Neckarbogen wurden die großen Leitlinien für die Aufsiedlung des Neckarbogens gesetzt. Diese wurden im Gestaltungshandbuch bis auf die Detailebene heruntergebrochen und mit Beispielen unterlegt. In der Entwicklung und Umsetzung des ersten Bauabschnittes bestätigte sich das vom Gemeinderat beschlossene Gestaltungshandbuch als ein wichtiges Element der Qualitätssicherung. Es fand in Fachkreisen von Stadtplanern, Architekten über Projektentwickler bis zu Ausführenden hohe Anerkennung.

In seiner Sitzung am 24.01.2019 hat der Gemeinderat die weitere Aufsiedlung beschlossen. Auf Grund der überaus guten Erfahrungen, der positiven Rückmeldungen und des weiterhin bestehenden Qualitätsanspruchs hält die Stadt Heilbronn auch für kommende Vorhaben im Neckarbogen an diesem Qualitätssicherungsverfahren fest. Das Gestaltungshandbuch wurde für den zweiten Bauabschnitt fortgeschrieben und wird als Element der Qualitätssicherung weitergeführt.

Ziel bleibt es, ein lebendiges Quartier mit einer vielfältigen Nutzung, einer hochwertigen Architektur und wegweisenden Konzepten in Hinblick auf Mobilität, energetische Versorgung und Bewohnerstruktur zu schaffen.

1. Investorenauswahlverfahren

1.1 Verfahren

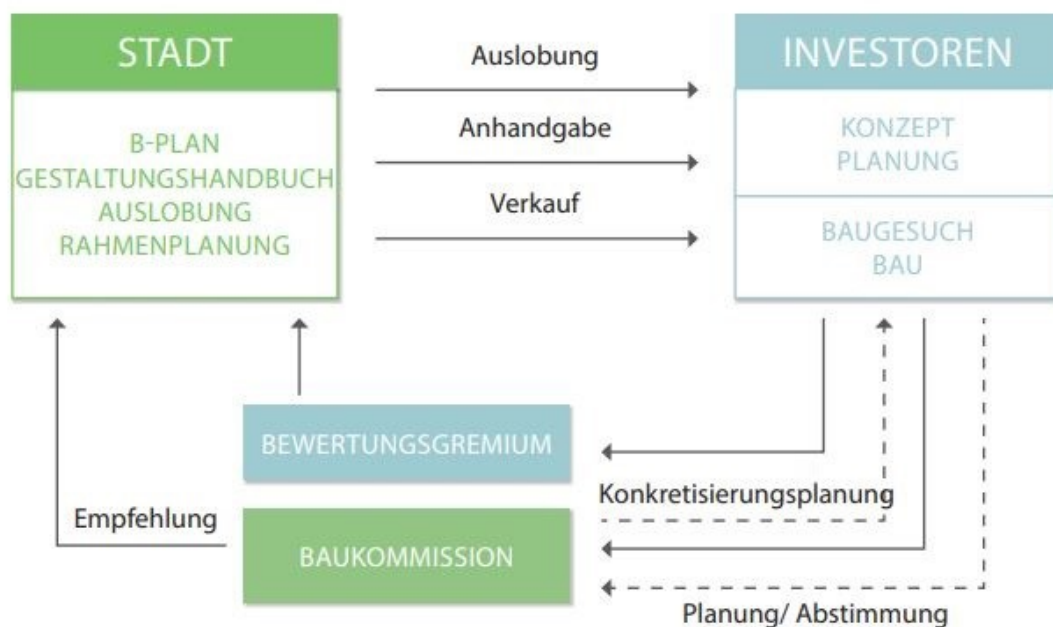
Mit der Durchführung eines Investorenauswahlverfahrens soll dem Gemeinderat, wie schon im ersten Bauabschnitt, die Möglichkeit gegeben werden, anhand von Qualitätskriterien die Entscheidung über die Grundstücksvergabe zu treffen. Das durchzuführende Investorenauswahlverfahren dient insoweit der Anbahnung eines Grundstücksgeschäftes; Die Darstellung des Vorhabens bzw. des Konzepts durch den Interessenten stellt seine Bewerbung zum Abschluss eines Kaufvertrages für das/ die von ihm zu bebauende(n) Grundstück(e) dar.

Hält das Bewertungsgremium einen anderen als den vom Interessenten vorgeschlagenen Standort oder dessen Alternativen unter den vor genannten Voraussetzungen für besser, so kann es diesen anderen Projektstandort für die Umsetzung des Vorhabens vorsehen. Ein Anspruch des Interessenten auf Zuteilung des gewählten oder priorisierten Projektstandorts besteht nicht. Die Teilnahme erfolgt auf eigenes Risiko des Interessenten. Das Entscheidungsrecht, ob bzw. welches Grundstück an den Interessenten verkauft wird, liegt ausschließlich beim Gemeinderat.

Die Interessenten für das vom Bewertungsgremium ausgewählte „andere“ Grundstück haben in diesem Falle gleichfalls keinen Anspruch auf die Zuteilung des anderweitig vergebenen Grundstücks.

Die Vorprüfung wird vom Amt für Liegenschaften und Stadterneuerung und dem Planungs- und Baurechtsamt, beraten durch das Büro Machleidt, durchgeführt. Die Vorschläge des Bewertungsgremiums verstehen sich als Empfehlung an den Gemeinderat.

Entsprechende Bewerber erhalten eine Grundstücksreservierung „Anhandgabe“ und konkretisieren in der anschließenden Qualitätssicherungsphase ihre Planung hin zum Baugesuch. Dies geschieht unter Federführung der Stadtverwaltung, insbesondere des Amtes für Liegenschaften und Stadterneuerung und des Planungs- und Baurechtsamtes. Parallel hierzu werden gemeinschaftliche Lösungen für die Tiefgaragen, Dachgärten, Hofgestaltung, Sharing- und Energiekonzepte etc. erarbeitet.



Ende 2021 soll der Gemeinderat dann wiederum, auf Grundlage einer Empfehlung durch die Baukommission und nach Vorlage des jeweiligen Baugesuchs endgültig über die Grundstücksverkäufe beschließen. Erfüllt der konkretisierte Vorschlag nach Auffassung des Gemeinderats die Anforderungen - entgegen der Erwartungen - nicht, so besteht kein Anspruch auf Abschluss eines Grundstückskaufvertrages. Der Interessent handelt insoweit auf eigenes Risiko. Baubeginn für die Hochbauten ist voraussichtlich ab Ende 2021 möglich.

1.2 Voraussichtliche Termine Investorenauswahlverfahren

Anmeldung (Onlineformular)
ab 29.07.2020

Ausgabe der Auslobung (online)
31.07.2020

Abgabe der Beiträge (digital + Pläne)
22.10.2020

Abgabe der Beiträge (Modell)
29.10.2020

Sitzung Bewertungsgremium
17. & 18.11.2020

Gemeinderatssitzung Anhandgabe der Grundstücke
21.12.2020

1.3 Gegenstand des Auswahlverfahrens

Die nunmehr für das Investorenauswahlverfahren vorgesehenen Baufelder K, L und M liegen zwischen dem Floßhafen und der Paula-Fuchs-Allee. Auf Grund der verschiedenen Bezüge,

im Norden zum Wasser und dem Floßhafenweg als Promenade, im Süden zur Haupteerschließungssachse Paula-Fuchs-Allee sowie nach Westen und Osten zu den kleinen Seitenstraßen sind individuelle und vielfältige Nutzungskonzepte zu erwarten.

1.4 Bewertung

Die Bewertung erfolgt auf Grundlage der Ausschreibung sowie des Gestaltungshandbuches und des Bebauungsplanes mit Blick auf die Kriterien in den Bereichen „Städtebau“, „Architektur“, „Freiraum“, „soziale Mischung“, „Energie- und Mobilitätskonzept“ sowie gleichwertig die „grundlegende Konzeptidee“.

1.5 Baugruppen

Als Baugruppe werden Baugemeinschaften eingestuft, die als Eigennutzer ihre Gebäude eigenverantwortlich mit einem beratenden und ausführenden Architekturbüro planen und bauen und entsprechend in den Planungs- und Bauprozess eingebunden sind.

Im ersten Bauabschnitt hat die Stadt Heilbronn positive Erfahrung mit Baugruppen gemacht, es wurden zwei Baugruppenprojekte im Neckarbogen realisiert. Auch im zweiten Bauabschnitt werden deshalb weiterhin Baugruppen berücksichtigt. Bei adäquaten Beiträgen zum Verfahren wird die Grundstücksvergabe an eine Baugruppe pro Baufeld angestrebt. Für diese werden keine Grundstücke reserviert, da bei gleichlautendem Anspruch an die Qualität des Konzeptes eine positive Gewichtung des Baugruppenkonzepts im Bewertungsgremium die Konkurrenzfähigkeit gegenüber sonstigen Interessenten sicherstellt. Zum Zeitpunkt der Abgabe des Beitrags zum Auswahlverfahren müssen mindestens 60% der geplanten Wohn- und Gewerbeeinheiten namentlich bekannten Eigennutzern zugeteilt sein. Bei den Baugruppen sind ein bis zwei Personen der Baugruppe als entscheidungsbefugte Vertreter zu benennen.

1.6 Bewertungsgremium

Im November 2020 soll ein Bewertungsgremium an maximal zwei Tagen alle eingereichten Arbeiten im Sinne der, in Ausschreibung sowie Gestaltungshandbuch und Bebauungsplan definierten Ziele bewerten. Es soll eine Empfehlung für diejenigen Interessenten aussprechen, welche die Kriterien von Planung und Konzept am besten erfüllt haben. Der Gemeinderat soll dann auf dieser Basis die Entscheidung treffen, welcher Teilnehmer eine "Anhandgabe" des jeweiligen Grundstückes für die Konkretisierungsphase erhält.

Analog zum Bewertungsgremium im ersten Bauabschnitt schlägt die Verwaltung folgende Mitglieder vor:

1. Herr Oberbürgermeister Mergel (kraft Amtes)
2. Ein Vertreter der CDU-Fraktion, NN
3. Ein Vertreter Bündnis 90/ Die Grünen, NN
4. Ein Vertreter der SPD-Fraktion, NN
5. Ein Vertreter der AfD, NN
6. Mitglieder der Baukommission (6 stimmberechtigte Mitglieder, 6 Mitarbeiter aus der Verwaltung).

Sollte ein Mitglied für das Bewertungsgremium im November 2020 verhindert sein, wird ein geeigneter Ersatz gesucht; bei den Mitgliedern des Gemeinderats wird die Ersatzperson durch die vorschlagsberechtigte Fraktion benannt.

Die Vergütung für die Teilnahme der Baukommission am Bewertungsgremium orientiert sich an die Aufwandsentschädigung für Preisrichter, Sachverständige und Vorprüfer der Architektenkammer Baden-Württemberg. Die Mittel hierfür sind in der Haushaltsplanung des Amtes für Liegenschaften und Stadterneuerung enthalten.

Für Vertreter des Gemeinderates erfolgt die Vergütung analog der Entschädigungssatzung § 1 Abs. 5 der Stadt Heilbronn. Die Geschäftsstelle des Bewertungsgremiums ist das Amt für Liegenschaften und Stadterneuerung.

1.7 Baukommission

Im weiteren Planungsverlauf werden die Bauherren durch eine Interdisziplinäre Baukommission bestehend aus externen Stadtplanern und -planerinnen sowie Architekten und Architektinnen begleitet. Zudem werden auch weiterhin der Baudezernent (stimmberechtigt) sowie Vertreter des Planungs- und Baurechtsamtes und des Amtes für Liegenschaften und Stadterneuerung (beide ohne Stimmrecht) Mitglieder der Baukommission Neckarbogen sein. Die Baukommission ist darüber hinaus als Expertenrunde Teil des Bewertungsgremiums. Die Mitglieder der Baukommission können selbst keine Hochbauten innerhalb der Baufelder planen oder erstellen.

Aufgabe der Baukommission ist es, in der Phase der Qualitätssicherung (Konkretisierungs- und Realisierungsphase) an der Seite der Verwaltung die Planung und Realisierung der vorgelegten Konzepte beratend zu begleiten und für die Einhaltung der Qualität zu garantieren. Grundlage für die Arbeit der Baukommission ist das Gestaltungshandbuch. In begründeten Einzelfällen kann die Baukommission auch Abweichungen vom Gestaltungshandbuch zulassen.

Als Mitglieder der Baukommission vorgeschlagen werden:

1. Herr Nagel, Architekt, Stadtplaner, Bundesstiftung Baukultur, Potsdam
2. Herr Riehle, Architekt, Stadtplaner, Domino Holding GmbH+Co. KG Reutlingen
3. Frau Simon-Philipp, Architektin Stadtplanerin, urbi-et Stuttgart
4. Frau Neitmann, Architektin, Forum StadtLandKunst, Hamburg
5. Herr Klink, Architekt und Stadtplaner, Erster Bürgermeister und Dezernatsleiter, Stadt Schwäbisch Hall
6. Herr Bürgermeister Hajek, Dezernat IV (kraft Amtes)

Für die Baukommission werden keine Stellvertreter benannt. Die Vergütung und Budgetierung erfolgt analog zu Punkt 1.6. Die Geschäftsstelle der Baukommission ist das Amt für Liegenschaften und Stadterneuerung der Stadt Heilbronn.

2. Geförderter Wohnraum

Formuliertes Ziel für den Neckarbogen ist, die Schaffung eines nachhaltigen, sozial durchmischten Stadtquartiers, welches entsprechenden Wohnraum bietet.

Ein Gros des geförderten Wohnungsbaus im Neckarbogen ist auf die Selbstverpflichtung der Stadtsiedlung Heilbronn zurückzuführen. Dies entspricht ca. 9% aller Wohnflächen im ersten Bauabschnitt. Eine geforderte Quote seitens der Stadt Heilbronn gab es bisher nicht. Nun soll im Neckarbogen mittels einer festgeschriebenen Quote im Auswahlverfahren die Schaffung von gefördertem Wohnraum auch durch Investoren garantiert werden.

Im Sinne der baulandpolitischen Beschlüsse des Gemeinderates vom 23.03.2018 (DS 49b/2018) und um die soziale Ausgewogenheit des gesamten Neckarbogens sicherzustellen, soll für den zweiten Bauabschnitt im Neckarbogen eine feste Quote für den sozialen Wohnungsbau eingefordert werden.

Vorschlag der Verwaltung ist es, eine Quote von 15% der Wohnflächen in den Baufelder K, L, M gemäß dem Programm *Allgemeine soziale Mietwohnraumförderung* zu realisieren. Die Quote muss in erster Linie je Grundstück realisiert werden. Baugemeinschaften sind von dieser Regelung ausgenommen. In der Konkretisierungsphase haben die Interessenten die Möglichkeit die Quote ihres Grundstückes untereinander durch einen noch festzusetzenden Geldbetrag je Prozentpunkt gegenseitig abzulösen, sofern die Quote des gesamten Baufeldes (ausgenommen Baugruppengrundstücke) weiterhin mind. 15% beträgt. In der Praxis bedeutet diese Ablösung, dass die Mitinteressenten eines Baufeldes eine höhere soziale Wohnungsbau-Quote auf ihrem Grundstück umzusetzen haben. Die Weitergabe der Verpflichtung erfolgt beim Grundstücksverkauf über die Ausgestaltung der Kaufverträge.

Das Land Baden-Württemberg fördert im Rahmen des Förderprogramms *Wohnungsbau BW 2020/2021* die Schaffung von Sozialmietwohnraum. Die Mietwohnraumförderung umfasst neben dem Neubau von Wohnungen, die im Bestand der Eigentümer verbleiben, auch den Erwerb von neuen Wohnungen durch Kapitalanleger.

Die Förderung erfolgt durch die Gewährung von derzeit zinslosen Darlehen oder alternativ durch die Gewährung eines Zuschusses. Von der Förderung profitieren wohnungssuchende Haushalte, denen dadurch der Zugang zu preiswertem Mietwohnraum im Neckarbogen ermöglicht wird. Die Förderung ist beim Service Center Wohnungswesen des Planungs- und Baurechtsamt zu beantragen. Ein Rechtsanspruch auf die Zuschüsse besteht nicht.

Die Verwaltung informiert darüber, dass das Landesförderprogramm Wohnungsbau BW 2020/2021 neben der *Allgemeinen sozialen Mietwohnraumförderung* auch die *Förderung des selbst genutzten Wohneigentums* vorsieht. Darüber hinaus fördert die Stadt Heilbronn mit ihrem *Wohnungsbauförderprogramm für den Erwerb von städtischen Grundstücken* junge Ehepaare ohne Kinder und Familien mit mindestens einem Kind. Diese beiden Förderungen bedienen nicht die obengenannte im Verfahren geforderte Quote.

Die Abwicklung aller Zuschussgewährungen liegt im Zuständigkeitsbereich der Verwaltung Service Center Bauen und Wohnen, das Teil des Planungs- und Baurechtsamtes ist. Ein Rechtsanspruch auf die Zuschüsse besteht nicht.

3. Mobilität und Parkierung

Während der Bundesgartenschau in 2019 wurde das Gelände mit hohem Aufwand freigehalten. Seit Mitte Oktober 2019 sind Teile des Neckarbogens für die Öffentlichkeit frei zugänglich. Sowohl Bewohner als auch Erholungssuchende werden, insbesondere an den Wochenenden, von den Grünanlagen angezogen. Dies führt zu einem hohen Parkdruck im Quartier.

Im Sinne einer ganzheitlichen Betrachtung der Mobilität im Quartier sollen öffentliche Flächen im Straßenraum weitestgehend für Fuß- und Radverkehr freigehalten werden. Im Großteil der Straßen im Neckarbogen wird eine Fahrradzone angeordnet. Dies soll den Charakter eines autoarmen Quartiers unterstützen. Dieses Angebot wird perspektivisch durch Mobilitätshub am Stadtplatz mit Sharing-Angebote weiter unterstützt. PKW und überdachte Fahrradabstellmöglichkeiten für Nutzer und Besucher der Gewerbeeinheiten sollen in Hochgaragen abgebildet werden. Die, den Wohneinheiten zugeordneten Stellplätze, werden in Tiefgaragen unter den Baufeldern realisiert.

Die Verwaltung hat die aktuelle Parkplatzsituation im Neckarbogen evaluiert. Gemäß Baugenehmigung galt für den ersten Bauabschnitt ein Stellplatzschlüssel von 0,6, sodass die Anzahl der geforderten PKW Stellplätze in den Baufeldern H, I und J bei 224 lag. Gebaut wurden 334. Dies entspricht einem tatsächlichen Stellplatzschlüssel von 0,8. Gemäß Aussage

der Investoren wurden alle Parkplätze verkauft bzw. vermietet und werden somit vollumfänglich genutzt. Die Verwaltung macht derzeit im bebauten Bereich die Erfahrung, dass der Parkdruck hoch ist und viele Bewohner/-innen sowie deren Besucher einen höheren Anspruch an Parkflächen haben. Aus diesem Grund wurde eine Erhebung unter den aktuellen Eigentümer durchgeführt, diese hat ergeben, dass eine höhere Nachfrage als der tatsächlich gebauten Anzahl an Stellplätze besteht. Auch Gewerbetreibende erachten das Angebot an Parkraum für Kunden und Besucher derzeit als unzureichend. Einzelne Hausverwaltungen berichteten über wiederholte Falschparker in der Tiefgarage.

Hier könnte, neben der geplanten Quartiersgarage, auch die Zulässigkeit einer Ausdehnung der Tiefgaragen bis maximal mittig unter den Baukörpern (Variante grün im Plan) Abhilfe schaffen.



Eine nutzerorientierte Planung sollte daher auch im zweiten Bauabschnitt die Mobilität der Bewohner nicht beschneiden. Die aktuelle Situation im Quartier zeigt, dass eine Verknappung der Tiefgaragenflächen im Vergleich zum ersten Bauabschnitt den Parkdruck im öffentlichen Raum weiter erhöhen würde. Das Pendeln aus dem Quartier heraus muss den Bewohnern möglich sein. Auch ist es notwendig, dem, auf Grund der hohen Begeisterung und Annahme der ehemaligen Bundesgartenschauflächen bei auswärtigen Besuchern, hohen Besucheraufkommen, Rechnung zu tragen.

Daher ist es Vorschlag der Verwaltung, die privaten Tiefgaragen durchgängig bis maximal mittig unter den Baukörpern von einem Investor des jeweiligen Baufeldes planen und errichten zu lassen. Dieser wird von den Miteigentümern entsprechend entschädigt. Die Miteigentümer können zudem die benötigten Stellplätze in dieser Tiefgarage zu einem in der Konkretisierungsphase festzulegenden Preises erwerben. So soll der Organisationsaufwand für Planung und Bau der Tiefgarage minimiert werden.

Ein höherer privater Stellplatzbedarf innerhalb eines Gebäudes kann in Absprache der unterschiedlichen Anlieger eines Baufeldes in der Konkretisierungsphase ab Ende Oktober 2020 thematisiert werden. Notwendige, aber nicht benötigte Stellplätze können unter Umständen als Baulast in einer Quartiersgarage nachgewiesen werden.

Sollten die zur Verfügung stehenden Flächen in der Tiefgarage zum Nachweis der geforderten PKW-Abstellflächen der Gewerbeeinheiten nicht ausreichen, sind diese formal abzulösen. Zur Deckung des zusätzlichen Bedarfes, für Besucher und Kunden, beabsichtigt die

Stadt Heilbronn auf dem Baufeld Q ein Parkhaus als überirdische Quartiersgarage zu errichten.

Eine weitere Quartiersgarage im Bereich des Stadtplatzes wird perspektivisch das Angebot komplettieren.

Mit dem Verfahren werden darüber hinaus Investoren aufgefordert innovative Mobilitätskonzepte innerhalb ihres Baufeldes zu realisieren. Hierbei sind sowohl über Sharingangebote, Elektromobilität, Paketstationen als auch weiteren innovativen Ideen keine Grenzen gesetzt. Die Stadt Heilbronn möchte beim Neckarbogen ein autoarmes Quartier umsetzen, bei dem 70 % aller Wege zu Fuß, mit dem Fahrrad oder mit Bus und Bahn zurückgelegt wird. Dieses Ziel kann nur erreicht werden, wenn die Investoren dies mit Mobilitätskonzepten unterstützen.

4. Grundstückswerte

Grundlage für die Wertermittlung ist der Rahmenplan (siehe Anlage 1) mit den zugehörigen Grundstücksflächen. Mit Gutachten Nr. 25/2020 wurden Grundstückspreise für die Baufelder K, L, M, wie in Anlage 3 dargestellt, ermittelt.

Die gemeinschaftlichen Hoffflächen sind von den einzelnen Interessenten anteilig zu erwerben. Bei der Wertermittlung wurde davon ausgegangen, dass dieser Anteil anhand des Verhältnisses der überbauten Fläche des Einzelgrundstücks zur Summe der überbauten Fläche im gesamten Baufeld gebildet wird. Sollte im Rahmen der anstehenden Entwicklung das Grundstück (also die nicht überbaute Fläche größer werden, verringert sich der Anteil an der Gemeinschaftsfläche um diesen Betrag. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die Hofffläche anteilig denselben Wert hat wie das jeweilige Baugrundstück.

5. Gestaltungshandbuch

Das Gestaltungshandbuch ist ein wesentliches Instrument der Qualitätssicherung. Es ist neben dem jeweiligen Bebauungsplan Leitlinie für die Aufsiedlung im neuen Stadtquartier Neckarbogen. Damit ist es eine wichtige und wesentliche Arbeitsgrundlage für die Projektentwicklung und die Baukommission.

5.1 Gliederung des Gestaltungshandbuchs

Das fortgeschriebene Gestaltungshandbuch gliedert sich in vier Kapitel und weist damit den gleichen inhaltlichen Aufbau wie das Gestaltungshandbuch für den ersten Bauabschnitt auf. Die Fortschreibung bezieht sich auf die Aktualisierung von Textpassagen, Anpassung an neue gesetzliche Regelungen, Ergänzung um neue Themen und die Vertiefung für den zweiten Bauabschnitt.

Kapitel A – Gestaltungshandbuch

Das Kapitel A informiert über Rolle und Anwendung des Gestaltungshandbuchs und beschreibt die notwendigen Schritte der Abstimmung bis zum Baubeginn.

Kapitel B – Gestalterische Rahmenbedingungen

Der Rahmenplan Neckarbogen mit seinen gestalterischen Grundzügen wird im Kapitel B kurz und prägnant zusammengefasst. Hier sind die wichtigsten gestalterischen Ziele für die unterschiedlichen Teilräume abgebildet.

Kapitel C – Gestalterische Vorgaben

Im Kapitel C werden gestalterische Vorgaben zu den Bereichen Baukörper, Dachlandschaft, Gebäudehülle, Nebenanlagen und Freiraum detailliert ausgeführt. Jeder Bereich gliedert sich dabei nochmals in 4 bis 6 Unterpunkte. Neu aufgenommen wurden die Themen Sonnenschutz, Cradle to Cradle sowie Integration Erneuerbarer Energie. Das Thema Energetische Gebäudestandards wurde an die neuen gesetzlichen Bestimmungen angepasst.

Kapitel D – Vertiefung zweiter Bauabschnitt

Speziell für den zweiten Bauabschnitt gibt es das zusammenfassende Kapitel D, welches gleichzeitig dem schnellen Erfassen der gestalterischen Vorgaben in diesem Bereich dient. Für die Vertiefung erfolgen Querverweise zu Kapitel C.

III. Finanzwirtschaft

Soweit sämtliche Grundstücke und Flächen innerhalb der Baufelder K, L und M veräußert werden können, ist mit Einnahmen von bis zu rd. 11,8 Mio. Euro zu rechnen. Diese Einnahmen enthalten -eine abschließende Prüfung durch das zuständige Fachamt konnte noch nicht vorgenommen werden - Abwasserbeiträge, die an die Entsorgungsbetriebe abzuführen sind und Erschließungsbeiträge, die in eine Rückstellung einzustellen sind.

IV. Bürgerbeteiligung/Vorhaben

Das Gestaltungshandbuch ist abgeleitet aus dem Leitbildprozess zum Neckarbogen. Dieser Leitbildprozess wurde durch eine sehr intensive Bürgerbeteiligung mit Runden Tischen und Bürgerwerkstätten begleitet.

Die Wettbewerbsergebnisse des Investorenauswahlverfahrens des zweiten Bauabschnittes werden voraussichtlich Anfang 2021 in einer Ausstellung der Öffentlichkeit präsentiert. Aufgrund des Coronavirus konnten die geplanten Veranstaltungen zu Schwerpunktthemen nicht stattfinden. Informationsveranstaltungen werden voraussichtlich in der zweiten Jahreshälfte wieder aufgenommen.