STADT MANNHEIM²
Der Oberbürgermeister

Dezernat IV
Az.

13.11.2020

INFORMATIONSVORLAGE ZUM VERSAND
V710/2020

Betreff

Städtebaulich-freiräumliche Entwicklung des Pfalzplatzes - Sachstand

	Öffentlichkeitsstatus
Vorlage nur zum Versand an die Mitglieder des Gemeinderats sowie sachkundige Einwohner des Ausschusses für Umwelt und Technik sowie BBR Lindenhof und Neckarau	öffentlich

Stadtbezirksbezug:
05 Lindenhof
16 Neckarau

Finanzielle Auswirkungen:

1)	**Einmalige Kosten/ Erträge**		
	Gesamtkosten der Maßnahme		€
	Objektbezogene Einnahmen (Zuschüsse usw.)	./.	€
	Kosten zu Lasten der Stadt		€
2)	**Laufende Kosten / Erträge**		
	Laufender Betriebs- und Unterhaltungsaufwand nach Fertigstellung der Baumaßnahme, Inbetriebnahme der Einrichtung bzw. Durchführung der Maßnahme (einschl. Finanzierungskosten)		€
	zu erwartende Erträge	./.	€
	jährliche Belastung		€

Dr. Kurz Quast

Kurzfassung des Sachverhalts

Nach den in 2018 und 2019 vorangegangenen Beschlüssen des Jugendhilfeausschusses und des Ausschusses für Umwelt und Technik zum Ausbau von Kinderbetreuungseinrichtungen im Lindenhof (V288/2018 und V493/2019) wurde im Dezember 2019 im Ausschuss für Umwelt und Technik der Grundsatzbeschluss über die Entwicklung der Fläche des Pfalzplatzbunkers gefasst (V500/2019). Damit wurde die Verwaltung beauftragt, eine städtebauliche Planung für die Entwicklung des Pfalzplatzbunkers zu erstellen, die als Grundlage für den Bau einer Kindertageseinrichtung und ggf. auch für die Entwicklung von Wohnraum unter Berücksichtigung der vorhandenen öffentlichen und bürgerschaftlichen Nutzungen dienen soll.

Im Rahmen der Beschlussfassung wurde seitens der Politik gewünscht, dass der Ausschuss für Umwelt und Technik sowie der Bezirksbeirat Lindenhof bereits über die Aufgabenstellung und den geplanten Untersuchungsumfang informiert werden. Auch wurde die Bedeutung der Bestandsnutzungen betont und Wert auf eine frühzeitige und enge Einbindung der lokalen Akteure gelegt. Im Folgenden werden daher die Aufgabenstellung der Machbarkeitsstudie, die Einbeziehung der Bürgerschaft sowie der weitere Planungsprozess dargelegt.

Neben der laufenden Bestandsaufnahme befindet sich derzeit eine Machbarkeitsstudie in Bearbeitung, in welcher unterschiedliche städtebauliche Entwicklungsvarianten für den Pfalzplatzbunker sowie eine freiraumplanerische Entwicklungsperspektive für den gesamten Pfalzplatz erstellt und bewertet werden sollen. Bei der städtebaulichen Entwicklung des Pfalzplatzbunkers handelt es sich um einen ergebnisoffenen Prozess. Je nach Entscheidung der gemeinderätlichen Gremien ist im Anschluss an die Machbarkeitsstudie die Präzisierung einer ausgewählten Variante hin zu einem städtebaulichen Konzept vorgesehen.

Der gesamte Planungsprozess wird durch einen mehrstufigen Beteiligungsprozess begleitet. So wurden bereits vor Ausschreibung der Machbarkeitsstudie die Bürgerinnen und Bürger sowie die Nutzerinnen und Nutzer des Pfalzplatzes in den Planungsprozess einbezogen, um deren Interessen in die Aufgabenstellung aufnehmen zu können. Während der Machbarkeitsstudie sind weitere Beteiligungsschritte vorgesehen.

Gliederung des Sachverhalts und Übersicht der Anlagen

1 Anlass

2 Bestandsaufnahme
- 2.1 Baumgutachten
- 2.2 Statische Untersuchungen

3 Städtebauliche Machbarkeitsstudie

- 3.1 Vorvarianten
- 3.2 Varianten

4 Bürgerbeteiligung

- 4.1 Gespräche mit Nutzerinnen und Nutzern vor Ort
- 4.2 Online-Beteiligung
- 4.3 Beteiligungsaktion vor Ort

5 Ausblick / Weiteres Vorgehen

Sachverhalt

1 Anlass

In 2018 wurden aufgrund der geringen Versorgungsquote im Stadtteil Lindenhof seitens der Verwaltung Standorte zum Ausbau des Kinderbetreuungsangebotes geprüft und dem Gemeinderat zur Kenntnis gegeben (V288/2018). In dieser Untersuchung zeichnete sich bereits ein Mangel an geeigneten Potenzialflächen ab. Bis auf den Pfalzplatzbunker handelt es sich bei den Potenzialflächen ausschließlich um Grünflächen. Da der Stadtteil Lindenhof aufgrund der dichten Wohnbebauung und großflächigen Bodenversiegelung bioklimatisch belastet ist, sollen die Grünflächen erhalten bleiben. Damit rückte die Fläche des Pfalzplatzbunkers in den planerischen Fokus.

Aufgrund der geringen Flächenreserven und des in den kommenden Jahren prognostisch weiter steigenden Bedarfs an Kinderbetreuungsplätzen im Lindenhof wurde daraufhin im Rahmen des städtischen Ausbauprogramms für Kindertageseinrichtungen der Pfalzplatzbunker als Standort für eine 7-gruppige Kindertageseinrichtung identifiziert und beschlossen (V493/2019).
Aus städtebaulicher und stadtentwicklungspolitischer Sicht ist es sinnvoll, im Zuge der Planungen den Bau der Kindertageseinrichtung mit der Entwicklung von Wohnraum zu kombinieren. Das künftig weiter steigende Bevölkerungswachstum der Stadt Mannheim spiegelt sich in der Wohnungsnachfrageprognose für den Zeitraum 2025 bis 2036 wider und zeigt einen Bedarf an rund 7.000 zusätzlichen Wohnungen ab 2025. Dieser Bedarf kann mangels geeigneter Potenzialflächen nur schwer gedeckt werden. Gleichzeitig zeichnet sich der Lindenhof als attraktiver Wohnstandort aus. Der hohen Nachfrage an Wohnraum kann innerhalb des Stadtteils nur sehr begrenzt Rechnung getragen werden. Auch ist im Zuge der Errichtung einer langfristigen Kinderbetreuungseinrichtung von einer Sanierung oder (teilweise) Beseitigung des maroden Bunkers auszugehen. Die Kosten für eine solche Maßnahme werden im Vergleich zu den eigentlichen Baukosten einer Kindertageseinrichtung unverhältnismäßig hoch sein. Die Bunkeroberfläche ist differenziert zu betrachten: Städtebaulich stellt sie eine mindergenutzte und bioklimatisch belastende Fläche dar, die sich im Sommer stark aufheizt. Gleichzeitig wird die betonierte Oberfläche für unterschiedliche Freizeitaktivitäten genutzt, ist eine der wenigen Freifläche im Stadtteil und wird von vielen Bürgerinnen und Bürgern aktiv genutzt.

Vor diesem Hintergrund beauftragte der Ausschuss für Umwelt und Technik die Verwaltung im Dezember 2019 mit der städtebauliche Planung für die Entwicklung des Pfalzplatzbunkers, die als Grundlage für den Bau einer Kindertageseinrichtung und ggf. auch für die Entwicklung von Wohnraum unter Berücksichtigung der vorhandenen öffentlichen und bürgerschaftlichen Nutzungen des Pfalzplatzes dienen soll. Seitens der Politik wurde gewünscht, vor einer konkreten städtebaulichen Planung die Mitglieder des Ausschusses für Umwelt und Technik und den Bezirksbeirat zu informieren und zu beteiligen. Im Rahmen dieser Vorlage kommt die Verwaltung dieser Bitte nach und informiert über den bisherigen und den weiteren Planungsverlauf.

Unabhängig von dieser mittel- bis langfristigen Perspektive für die Nutzung des Pfalzplatzbunker wurde in 2020 beschlossen, auf dem Pfalzplatzbunker im Verlauf des Jahres 2021 eine viergruppige Kindertagesstätte als Interimslösung in Containerbauweise zu errichten (V237/2020 und V465/2020).

2 Bestandsaufnahme

Seit dem Frühjahr 2020 werden im Rahmen der Bestandsaufnahme die Grundlagen für die weiteren Planungsschritte ermittelt. In diesem Zusammenhang wurde der Pfalzplatz bereits vermessungstechnisch aufgenommen, ein Baumgutachten zur Erfassung und Bewertung des Baumbestands erstellt sowie erste gutachterliche Einschätzungen zur Statik des Bunkerbauwerks erarbeitet.

2.1 Baumgutachten

Im Zuge des Baumgutachtens wurden die bereits vermessungstechnisch aufgenommenen Bäume innerhalb des Plangebiets erfasst und auf Art, Schutzstatus gemäß städtischer Baumschutzsatzung

sowie Gesundheitszustand überprüft. Zudem wurden übrige Gehölzstrukturen qualitativ erfasst und eine Charakterisierung des Baumbestandes im Hinblick auf eine evtl. besondere Bedeutung hinsichtlich Ökologie, Siedlungsbild etc. erstellt. Innerhalb des Pfalzplatzes und den angrenzenden Straßenräumen wurden insgesamt 290 Bäume erfasst und bewertet, von welchen 252 Bäume der Baumschutzsatzung der Stadt Mannheim unterliegen und hiernach besonders geschützt sind. Als besonders erhaltenswürdig eingestuft werden vor allem die im angrenzenden Straßenraum befindlichen Baumreihen aus ahornblättrigen Platanen und Rosskastanien sowie ortsbildprägende Baumgruppen und Einzelbäume diverser Arten innerhalb des Pfalzplatzes.

2.2 Statische Untersuchungen

Bereits im Jahr 2017 wurde die Erfassung des konstruktiven Tragwerkzustandes des Bunkerbauwerks einschließlich der Erstellung von Instandsetzungsvorschlägen mit Grobkostenschätzung beauftragt. Aus dieser Stellungnahme geht hervor, dass sich das Bunkerbauwerk in einem mäßigen Zustand befindet. Infolge von undichten Bauwerksfugen dringt Oberflächenwasser in die Konstruktion ein, was zu einer erheblichen Durchfeuchtung des Bunkerinnenraumes und entsprechenden Folgeerscheinungen führt. Zum Zeitpunkt der Begehung wurden noch keine Auswirkungen auf die Standsicherheit der Konstruktion festgestellt. Zur Sicherstellung der Dauerhaftigkeit und Gebrauchstauglichkeit wurde jedoch eine Abdichtung des Tragwerks empfohlen.

Zur Abwägung der Entwicklungsmöglichkeiten und um in einem frühen Stadium des Planungsprozesses gesicherte Aussagen über das unterirdische Bunkerbauwerk zu erhalten, wurde im Sommer 2020 zudem eine überschlägige Bewertung von Entwicklungskonzepten für das Bunkerbauwerk beauftragt. Bestandteil dieser Untersuchung sind eine Bewertung und Grobkostenschätzung mehrere Umnutzungsvarianten des Bunkerbauwerks und damit einhergehenden Sanierungsmaßnahmen sowie je eine Variante zu Rückbau, Verfüllung und Teilabriss (Deckenöffnung) des Bunkerbauwerks. Die Ergebnisse werden in der Machbarkeitsstudie berücksichtigt. Parallel hierzu steht das Ingenieurbüro, welches die statischen Gutachten erstellt hat, während der Erarbeitung der städtebaulichen Machbarkeitsstudie beratend zur Seite.

3 Städtebauliche Machbarkeitsstudie

Um die städtebaulichen und freiräumlichen Auswirkungen unterschiedlicher Nutzungs- und Bebauungsvarianten des Pfalzplatzbunkers auf das Umfeld und die vorhandenen Nutzungen sowie die finanziellen Folgen abschätzen zu können, wird derzeit eine Machbarkeitsstudie von einem externen Planungsbüro erstellt. In diesem Rahmen soll geprüft werden, wie die Kombination einer Kindertageseinrichtung mit der Schaffung von neuem Wohnraum verträglich angeordnet werden kann, ohne dabei die Funktion des Pfalzplatzes als Erholungs- und Aufenthaltsort zu mindern. In mehreren städtebaulichen Entwicklungsvarianten sollen dementsprechend der Umgang mit den Bestandsnutzungen, dem Bunkerbauwerk und den bestehenden Freiraumstrukturen aufgezeigt werden sowie darüber hinaus die Entwicklungs- und Aufwertungspotenziale des gesamten Pfalzplatzes im Sinne einer freiraumplanerischen Gesamtkonzeption dargelegt werden (vgl. Abbildung 1).

Die Grundlagenermittlung im Rahmen der Machbarkeitsstudie ist bereits im September 2020 gestartet. Derzeit werden die Bestandsanalyse und die Vorvarianten erarbeitet. Das Ergebnis der Machbarkeitsstudie soll ein nach wirtschaftlichen, sozialen, funktionalen und ökologischen Erfordernissen optimiertes Nutzungs- und Bebauungskonzept aufzeigen.

3.1 Vorvarianten

In einem ersten Schritt werden in der Machbarkeitsstudie mit Hilfe von groben Vorvarianten Grundzüge unterschiedlicher Entwicklungsmöglichkeiten skizziert. In diesem Rahmen wird auch das Anliegen des Bezirksbeirats Lindenhof geprüft, die Kinderbetreuungseinrichtung nicht auf dem Bunker zu platzieren, sondern den südlich des Bunkers gelegenen Jugendtreff um eine Kinderbetreuungseinrichtung zu erweitern (BBR-VzV0259/2019). Insgesamt sollen bis zu zehn unterschiedliche Vorvarianten geprüft werden. Fünf der Vorvarianten wurde in der Aufgabenstellung vorgegeben:

- Kindertageseinrichtung + weitgehender Erhalt vorhandener Nutzungen (ohne Wohnnutzung)
- Integration der Kindertageseinrichtung auf dem Areal des Jugendtreffs (ohne Wohnnutzung)
- Kindertageseinrichtung + Wohnen + weitgehender Erhalt vorhandener Nutzungen
- Kindertageseinrichtung + Wohnen + teils Integration teils Verlagerung vorhandener Nutzungen
- Kindertageseinrichtung + Wohnen + Verlagerung der vorhandenen Nutzungen

Alle weiteren Vorvarianten werden von dem externen Planungsbüro auf Basis fachlicher Erwägungen ermittelt und vorgeschlagen.

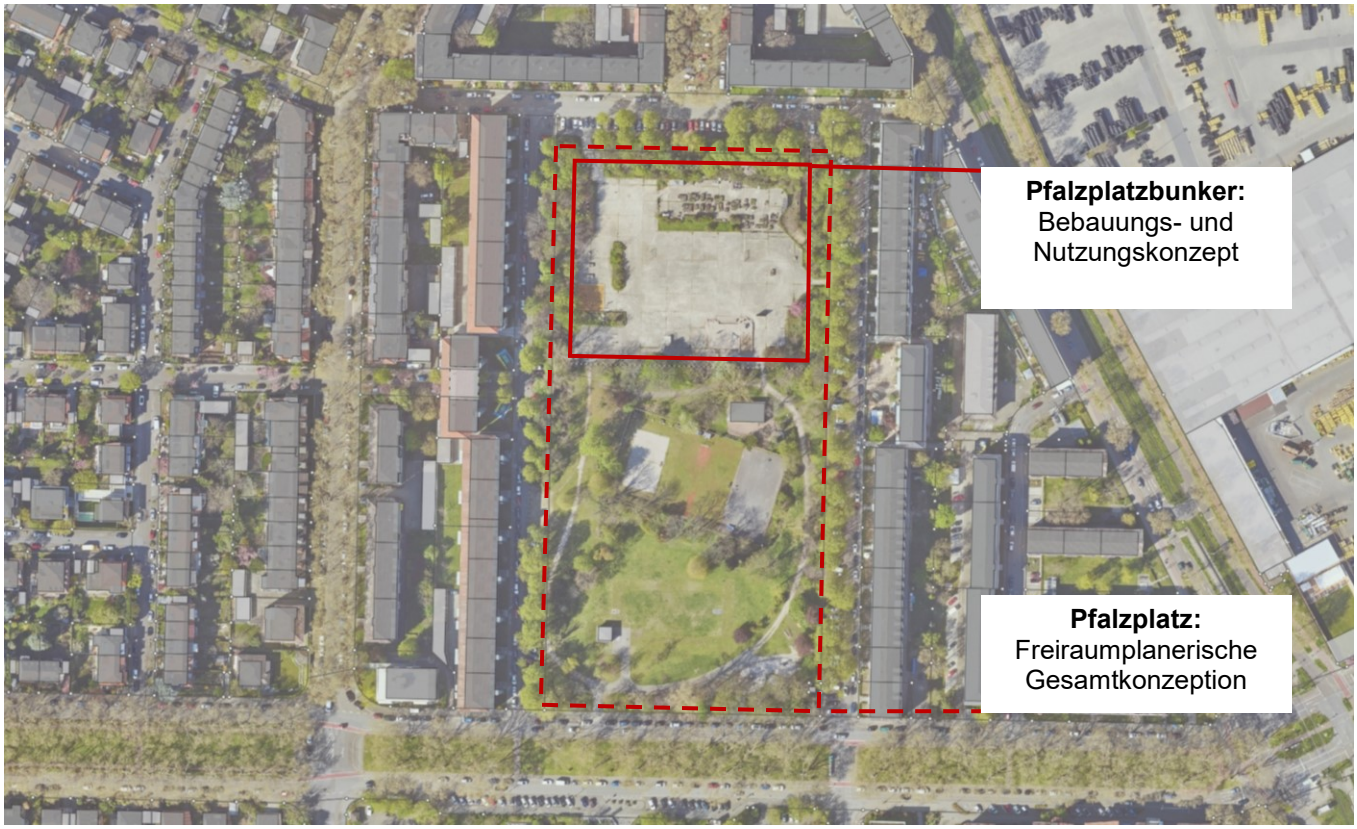

Abbildung 1: Betrachtungsraum der Machbarkeitsstudie

3.2 Varianten

Aus den groben Vorvarianten sollen drei bis fünf Varianten ausgewählt und jeweils zu einem detaillierteren städtebaulichen und freiraumplanerischen Nutzungs- und Bebauungskonzept ausgearbeitet werden. In diesem Rahmen werden insbesondere die Aussagen zu Nutzungsverteilung, Grün- bzw. Freiflächen, Gebäudetypologie sowie Gebäudehöhe und -anordnung konkretisiert. Des Weiteren soll die Gesamtentwicklung des Pfalzplatzes, die Verknüpfung mit dem Stadtquartier sowie der Umgang mit den Bestandsnutzungen und dem Bunkerbauwerk dargestellt werden. Für alle Varianten werden zudem jeweils eine Bewertung und eine überschlägige Wirtschaftlichkeitsbetrachtung durchgeführt. Im Ergebnis soll eine Vorzugsvariante für die künftige Entwicklung ermittelt werden.

4 Bürgerbeteiligung

In den Erarbeitungsprozess der Machbarkeitsstudie ist eine mehrstufige Bürgerbeteiligung integriert. Im Hinblick auf die Funktion des Pfalzplatzes und des Pfalzplatzbunkers als öffentlicher Raum und die bestehenden bürgerschaftlichen Nutzungen vor Ort wurde Wert auf eine frühzeitige und kontinuierliche Einbindung der Bürgerschaft sowie der Nutzerinnen und Nutzer des Pfalzplatzes gelegt.

4.1 Gespräche mit Nutzerinnen und Nutzern vor Ort

Bereits Anfang 2020 wurden noch vor Beginn der gutachterlichen Untersuchungen ein erstes

Gespräch mit Vertreterinnen und Vertretern der bürgerschaftlichen Nutzungen vor Ort geführt, um deren Bedenken, Anregungen und Wünsche möglichst frühzeitig aufzunehmen. Bei dem Gespräch waren Vertreterinnen und Vertreter des Jugendtreffs Lindenhof, der Bürger-Interessen-Gemeinschaft (BIG) Lindenhof e.V., des Gemeinschaftsgarten Lindenhof e.V. sowie der Calisthenicsanlage und der Elterninitiative Lindenhof anwesend. Im Rahmen der Gespräche wurden Fragen bezüglich des Planungsprozesses beantwortet sowie die Hintergründe, Bedürfnisse und derzeitige Defizite der einzelnen Nutzungen geschildert. Im Gespräch zeigte sich, dass einzelne Nutzungen einer Verlagerung grundsätzlich offen gegenüber stehen, sofern gewisse Rahmenbedingungen und Anforderungen berücksichtigt werden. Auch wurden vereinzelt Verbesserungswünsche geäußert, die sich am derzeitigen Standort schwer umsetzen lassen. Daher prüft die Verwaltung parallel zum Verbleib der Nutzungen auf dem Pfalzplatz auch potentielle Verlagerungsstandorte in der Umgebung.

4.2 Online-Beteiligung

Um die Funktion und Bedeutung des Pfalzplatzes und des Pfalzplatzbunkers über das Offensichtliche hinaus zu erheben, wurde im Sommer 2020 eine erste weitgefächerte Bürgerbeteiligung durchgeführt. Aufgrund der Coronapandemie war dieser Beteiligungsschritt zunächst nur digital über den Dialograum „Entwicklung des Pfalzplatzbunkers“ auf dem Beteiligungsportal der Stadt Mannheim möglich. Ein dort angebotenes Beteiligungsformat gab den Mannheimer Bürgerinnen und Bürgern die Möglichkeit, Potenziale und Defizite des Pfalzplatzes zu formulieren und zu verorten. Als Beteiligungsinstrument diente eine digitale Karte, auf welcher Kommentare zu mehreren Themengebieten und Bewertungen vermerkt werden konnten. Das Beteiligungsformat war von Mitte Juni bis Ende Juli 2020 freigeschaltet. Es wurde über das Amtsblatt, die Stadtteilzeitung Lindenhof Aktuell, den Mannheimer Morgen, Facebook und den Newsletter „Beteiligungsportal“ der Stadt Mannheim sowie über Plakataushänge und Postkarten in Geschäften vor Ort kommuniziert. Die Bezirksbeiräte der Stadtbezirke Lindenhof und Neckarau wurden darüber hinaus per Mail informiert. Insgesamt wurden im Dialograum 104 Beiträge und 24 Kommentare gepostet. Zudem gab es die Möglichkeit sich über eine Postkarte und E-Mail zu beteiligen. Diese Möglichkeit nutzten 31 Bürgerinnen und Bürger (28 Postkarten, 3 E-Mails). Allgemeine Informationen zur Entwicklung des Pfalzplatzbunkers sowie die Beteiligungsergebnisse sind auf dem Beteiligungsportal jederzeit einsehbar.

4.3 Beteiligungsaktion vor Ort

Um möglichst allen Bürgerinnen und Bürgern eine Beteiligung zu ermöglichen, wurde die Online-Beteiligung durch ein Format vor Ort ergänzt, welches nach den Maßgaben zur Eindämmung der Coronapandemie gestaltet wurde. Um Menschenansammlungen zu vermeiden, wurde dieses Format nicht beworben und richtete sich somit vorwiegend an Passanten sowie Nutzerinnen und Nutzer des Pfalzplatzes. In diesem Rahmen führte das Kinder- und Jugendbüro 68DEINS! im Juni 2020 mit Unterstützung des Fachbereichs Demokratie und Strategie der Stadt Mannheim, dem Sachgebiet Süd der Jugendförderung und dem Jugendtreff Lindenhof über einen Zeitraum von 14 Tagen eine Befragung auf dem Pfalzplatz durch. An Beteiligungswänden waren insbesondere Kinder und Jugendliche aber auch Erwachsene eingeladen, genauso wie im digitalen Beteiligungsformat, Potenziale und Defizite des Pfalzplatzes zu formulieren und zu verorten. Insgesamt wurden 129 Teilnehmende befragt, die 155 Anliegen äußerten und 71 Verbesserungsvorschläge einbrachten.

Im Ergebnis der beiden Beteiligungsformate wurde deutlich, dass der Pfalzplatz für seine Nutzerinnen und Nutzer ein wichtiger Ort der Freizeitgestaltung ist, der diverse sportliche und kommunikative Funktionen erfüllt. Die Notwendigkeit von Kindertagesbetreuungsplätzen wird größtenteils anerkannt und eine Integration in die derzeitige Nutzung erscheint als mögliche Option. Der Schaffung von Wohnraum an dieser Stelle steht eine Vielzahl der Befragten hingegen kritisch gegenüber. Die Ergebnisse dieser Bürgerbeteiligungen sind in die Aufgabenstellung der Machbarkeitsstudie sowie in die Standortentscheidung der geplanten Interims-Kindertageseinrichtung auf dem Pfalzplatzbunker (V465/2020) eingeflossen. Sowohl die Ergebnisse der Onlinebeteiligung als auch der Formate vor Ort wurden in einer Dokumentation zusammengefasst, die auf www.mannheim-gemeinsam-gestalten.de einsehbar ist.

5 Ausblick / Weiteres Vorgehen

Neben der inhaltlichen Erarbeitung der Vorvarianten wird derzeit das weitere Beteiligungskonzept in Kooperation mit dem Fachbereich Demokratie und Strategie erstellt. Im Hinblick auf den erneuten, starken Anstieg der Fallzahlen, der mit dem Coronavirus Infizierten, werden die nächsten Beteiligungsschritte vermutlich überwiegend im digitalen Raum stattfinden müssen. Soweit es die Situation zulässt, sollen die Onlineformate jedoch durch einzelne, kleine Präsenzveranstaltungen ergänzt werden, um möglichst allen Bürgerinnen und Bürgern eine Beteiligung zu ermöglichen.

Der nächste Beteiligungsschritt ist im ersten Quartal 2021 geplant. Dabei soll der Zwischenstand der Machbarkeitsstudie vorgestellt und erste Entwicklungsvarianten diskutiert werden. Anhand der Ergebnisse der Beteiligung werden die Entwicklungsvarianten überarbeitet. Voraussichtlich im zweiten Quartal 2021 wird diese Überarbeitung in einer weiteren Bürgerveranstaltung vorgestellt und zur Diskussion gestellt. Die Ergebnisse aus den Bürgerveranstaltungen und deren Eingang in die Machbarkeitsstudie werden anschließend dem Bezirksbeirat präsentiert. Geplant ist, die Machbarkeitsstudie im dritten bzw. vierten Quartal 2021 fertigzustellen und dem Bezirksbeirat sowie dem Ausschuss für Umwelt und Technik zur Beschlussfassung über die künftige Entwicklung des Pfalzplatzes vorzulegen.