Vertraulich zu behandeln
bis zur ersten öffentlichen
Beratung in den Gremien
des Gemeinderats

Stadt Heidelberg
Dezernat II, Stadtplanungsamt

**Altklinikum Bergheim - Information zum
Planungsstand**

Informationsvorlage

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Behandlung	Kenntnis genommen	Handzeichen
Bauausschuss	07.12.2004	N	☐ ja ☐ nein	
Gemeinderat	16.12.2004	Ö	☐ ja ☐ nein	

Inhalt der Information:

Der Bauausschuss und der Gemeinderat nehmen nachstehende Information zur Kenntnis.

Begründung:

Der Antrag Nr. 0049/2004/AN vom 29.09.2004 soll zum Anlass genommen werden, über den Stand der Entwicklung im Altklinikum zu berichten.

1. Sachstand und weiteres Vorgehen

Das Land Baden-Württemberg, vertreten durch das Finanzministerium, hat im Oktober 2004 öffentlich in der Presse die Veräußerungsabsicht von drei Teilgebieten im Bereich des Altklinikums (siehe Plan) bekannt gegeben. Der Verkauf der Flächen im Altklinikum wird abschnittsweise erfolgen.

Ziel der Anzeige im Immobilienteil namhafter Zeitungen war es:

- Interessenten auf die bestehenden Kauf- und Entwicklungsmöglichkeiten des Altklinikums aufmerksam zu machen,
- diesen Gelegenheit zu geben, eigene Nutzungsüberlegungen anzustellen und die geplanten Vorhaben auf ihre bauliche und finanzielle Realisierbarkeit zu prüfen,
- ernsthafte Bau- und Kaufabsichten privater Investoren zu erkunden und
- die Interessenten aufzufordern, ihre Absichten gegenüber dem Land darzulegen sowie die finanzielle Sicherheit für die Realisierung des Vorhabens nachzuweisen

Konkrete Kaufangebote wurden noch nicht erwartet.

Bei den drei Gebieten handelt es sich um:

1. Fläche nördlich der ehemaligen Ludolf-Krehl-Klinik (ehemaliger botanischer Garten),
2. Samariterhaus in der Vossstrasse mit rückwärtigen Nebengebäuden,
3. Bereich zwischen Schurmanstraße und Zentrum für Altersforschung (Hautklinik und Luisenklinik).

Es ist davon auszugehen, dass die Vermarktung der Bereiche 1 und 2 ab Mitte 2005 erfolgen kann, während der Zeitplan für den Bereich 3 noch völlig offen ist.

Interessenten wurde ein Exposé der Staatlichen Vermögens- und Hochbauverwaltung Baden-Württemberg ausgehändigt. Konkrete Nutzungen waren nicht vorgegeben. Den Interessenten wurde empfohlen, Kontakt mit dem Stadtplanungsamt aufzunehmen. Davon haben potentielle Investoren regen Gebrauch gemacht. Ihnen wurde die Broschüre „Städtebauliche Entwicklung – Altklinikum Bergheim“¹ zur Verfügung gestellt und auf die dort formulierten städtebaulichen Ziele verwiesen. Darin sind ebenfalls die Nutzungsvorschläge des Amtes für Stadtentwicklung in unterschiedlichen Szenarien aufgeführt.

Investoren hatten bis 31.10.2004 die Gelegenheit, Ihr Interesse gegenüber dem Land Baden-Württemberg zu bekunden und einen Kapitalnachweis vorzulegen.

Das Land und die Stadt Heidelberg beabsichtigen nun, Anfang 2005 im Rahmen eines Kolloquiums mit den Interessenten vertiefende Gespräche über die jeweiligen Entwicklungsabsichten zu führen. Die Verwaltung wird über den Fortgang berichten. Danach soll auf der Grundlage der bereits erarbeiteten städtebaulichen Ziele zunächst für den Bereich 1 und 2 ein integrierter Investoren- und Architektenwettbewerb ausgeschrieben werden.

Aus den Ausführungen wird deutlich, dass die Abstimmung zwischen Land und Stadt sehr positiv verläuft.

¹ Die städtebaulichen Ziele für das Altklinikum Bergheim wurden im Gemeinderat am 19.05.2004 zustimmend zur Kenntnis genommen. (Drucksache Nr. 0017/2004/ IV)

2. Planungsinstrumente

Die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens ist zum jetzigen Zeitpunkt verfrüht, da im Moment noch nicht vorhergesehen werden kann, welches planungsrechtliche Instrument geeignet ist, die städtebauliche Entwicklung zu steuern. Ebenfalls ist noch nicht bekannt, wie die zeitliche Abfolge der Entwicklung für den Bereich 3 ist und wie viel Investoren insgesamt in die Entwicklung der einzelnen Bereiche involviert sind. Mit den bereits vorliegenden städtebaulichen Zielen (siehe DS Nr. 0017/2004) und dem städtebaulichen Entwurf vom 06.04.2004 liegen als erster Schritt schon grundsätzliche städtebauliche Überlegungen vor, die im weiteren Planungsprozess noch konkretisiert werden müssen. Ein Rechtsplan kann jedoch erst dann davon abgeleitet werden, wenn die Absichten der Investoren mit den bereits formulierten städtebaulichen Zielen der Stadt Heidelberg abgestimmt sind.

Eine Veränderungssperre tritt nach 2 Jahren außer Kraft. Nach Ablauf der ersten zwei Jahre muss die Gemeinde prüfen, ob eine Fortdauer für ein weiteres Jahr erforderlich ist. Über drei Jahre hinaus ist eine Verlängerung der Veränderungssperre um ein weiteres Jahr nur dann zulässig, wenn besondere Umstände es erfordern. Damit stehen in der Regel maximal 4 Jahre zur Sicherung der Planung zur Verfügung. Ob es innerhalb von 4 Jahren gelingt, den Umzug noch bestehender Kliniken (Hautklinik, Rechtsmedizin) tatsächlich zu realisieren, ist noch offen.

Sollte es tatsächlich zu Divergenzen zwischen den Zielen künftiger Investoren und der Stadt Heidelberg kommen, wäre bei verfrühtem Aufstellungsbeschluss und verfrühtem Erlass einer Veränderungssperre eine Chance vertan, planerisch negativen Entwicklungen entgegenzusteuern.

Die Verwaltung schlägt daher vor, den weiteren Verlauf der Verhandlungen zu verfolgen und dann in Abhängigkeit vom Verlauf der Gespräche und dem Ergebnis des Wettbewerbs zu entscheiden, ob eine Genehmigung nach § 34 BauGB erfolgen kann, die Aufstellung eines Bebauungsplanes notwendig wird bzw. ob ein städtebaulicher Vertrag als geeignetes Instrument angesehen werden kann.

3. Denkmalschutz

Das Altklinikum stellt eine denkmalgeschützte Sachgesamtheit dar, die sowohl Einzeldenkmale als auch Komplexe (z.B. ehemalige chirurgische Klinik) umfasst. Die Erarbeitung des städtebaulichen Entwurfs fand unter Einbindung des Landesdenkmalamtes statt. Der Gebäudebestand weist dabei unter denkmalpflegerischen Gesichtspunkten unterschiedliche Qualitäten auf.

Das Landesdenkmalamt wird weiterhin am Verfahren beteiligt. Endgültige Aussagen zur Schutzwürdigkeit einzelner Objekte (z.B. Gebäude am Neckar, ehemalige chirurgische Baracken) behält sich das LDA bis zum Vorliegen konkreter Planungen vor.

4. Sozialer Wohnungsbau in Bergheim

In der Anlage Glockengießerei wurden durch die GGH 25% der Wohnflächen als sozialer Wohnungsbau realisiert.

5. Sozialstruktur in Bergheim

Die soziodemographische Entwicklung Bergheims ist den beiliegenden Tabellen zu entnehmen.

6. „Berliner Block“

Das Sanierungsgebiet Bergheim wird Anfang nächsten Jahres abgerechnet und aufgehoben. Im Rahmen des Abschlussberichts, der Mitte nächsten Jahres dem Gemeinderat von der GGH vorgelegt wird, werden auch Informationen zum Berliner Block erfolgen

gez.

Beate Weber

Anlagen zur Drucksache:	
Lfd. Nr.	Bezeichnung
A 1	Exposés der staatlichen Vermögens- und Hochbauverwaltung BW
A 2	Tabellen zur soziodemographischen Entwicklung Bergheims (Vertraulich – nur zur Beratung in den Gremien!)