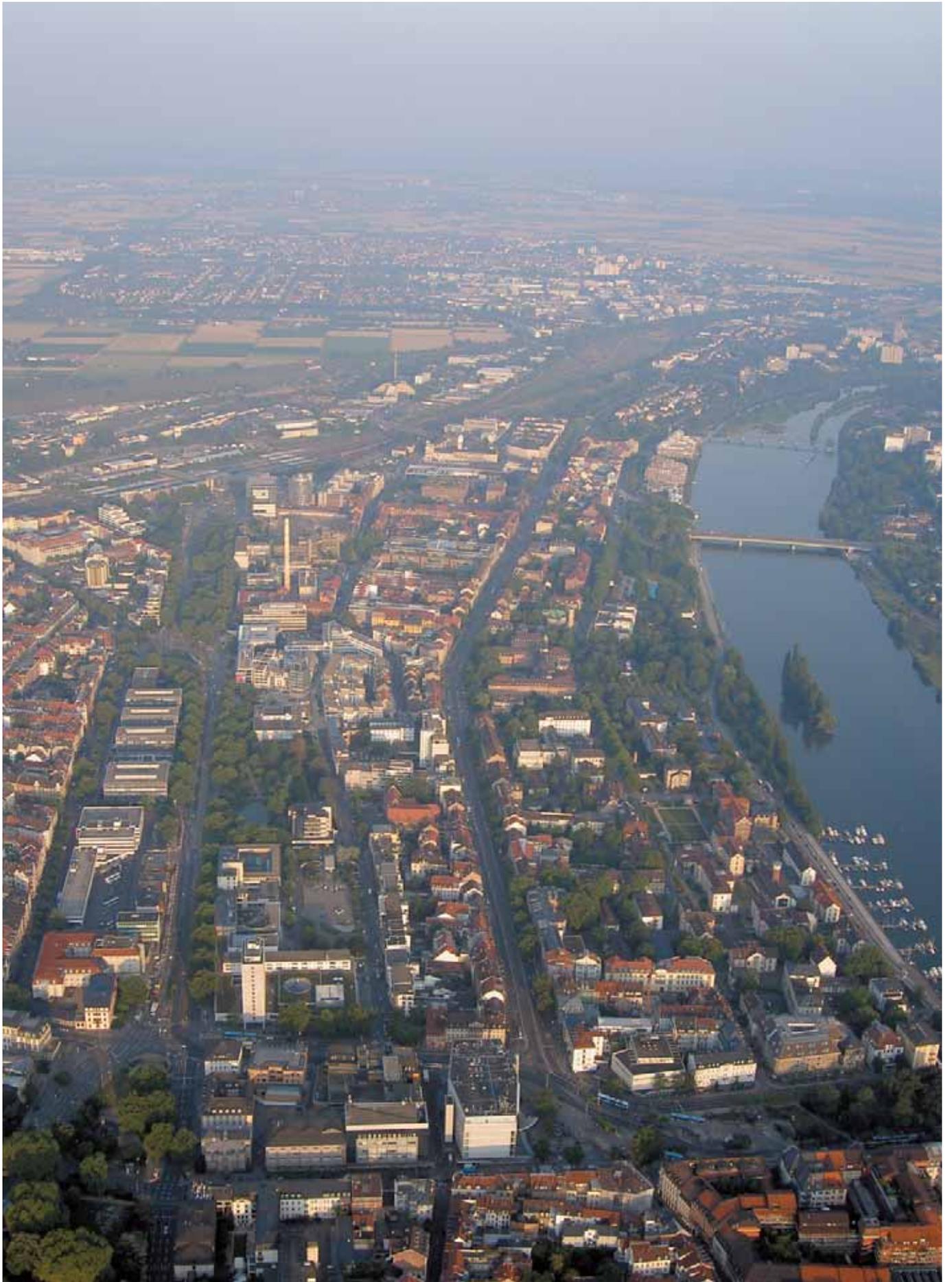


ABSCHLUSSBERICHT

SANIERUNGSGEBIET

HEIDELBERG-BERGHEIM



INHALTSVERZEICHNIS

Lage und Geschichte.....	Seite 3
Vorbericht.....	Seite 3
Festlegung und Beschreibung.....	Seite 4
Förderung der Maßnahmen.....	Seite 4
Abrechnung der Maßnahmen.....	Seite 4
Ausgaben.....	Seite 4
Erläuterung der Ausgaben.....	Seite 5 bis 7
Einnahmen.....	Seite 7
Erläuterung der Einnahmen.....	Seite 7 bis 8
Ergebnis.....	Seite 8
Wohnen in Bergheim.....	Seite 8
Areal „Alte Glockengießerei“	Seite 9
Areal „Schlossquell-Brauerei“	Seite 10
Areal „Radium-Sol-Bad“	Seite 11
Bergheim in der Statistik.....	Seite 12
Milieuschutzsatzung Bergheim.....	Seite 12
Versäumnisse.....	Seite 13
Ausblick.....	Seite 13

**Gerhard Nick
GGH Heidelberg**

Bergheim

Lage und Geschichte

Bergheim bildet zusammen mit der Altstadt die Innenstadt von Heidelberg zwischen Kurfürstenanlage und Neckarufer.

Das ehemalige Dorf Bergheim ist älter als die Stadt Heidelberg. Erste Spuren menschlicher Besiedlung stammen aus der früheren Steinzeit; erstmalig urkundlich erwähnt wird Bergheim im Lorscher Kodex aus dem Jahr 769.

Beim Altklinikum südlich der Theodor-Heuss-Brücke führte eine römische Brücke über den Neckar.

Pfalzgraf Ruprecht II. ließ Bergheim 1392 auflösen, da er die wachsende Residenzstadt Heidelberg nach Westen erweitern wollte. Die Dorfbewohner mussten ihre Häuser abbrechen und in die befestigte Stadt umsiedeln.

Erst im 18. Jahrhundert weitete sich die Besiedlung wieder in Richtung Westen aus der Stadt hinaus.

Das heutige Bergheim ist ein lebhafter Stadtteil mit großen Ressourcen für weitere städtebauliche Entwicklungen.

Vorbericht

Seit der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets Bergheim im Jahre 1993 sind zwölf Jahre bis zum Bewilligungsende 28.02.2005 vergangen. Verglichen mit den Sanierungsgebieten in der Altstadt und deren Zeitdauer wurden die Maßnahmen in Bergheim in einem deutlich kürzeren Zeitraum durchgeführt, was dem Willen des Zuschussgebers – Land Baden-Württemberg – entgegenkommt.

Allerdings muss hier auch deutlich gemacht werden, dass einige angedachten Sanierungsziele in dieser relativ kurzen Zeit nicht verwirklicht werden konnten.

Trotzdem wurde auf der Basis einer gründlichen Bestandsaufnahme, eines Strukturplans und eines vom Gemeinderat verabschiedeten Sanierungskonzepts eine Vielzahl von Sanierungsmaßnahmen im privaten und öffentlichen Bereich durchgeführt. Hervorzuheben wäre hier die Erstellung von drei großen Wohnquartieren im Sanierungsgebiet und damit die Erfüllung der Vorgaben des Landes Baden-Württemberg.

Dieser Bericht dient zum einen als zusätzliche Information zu dem bereits fertig gestellten finanziellen Abschlussbericht für das Land Baden-Württemberg und zum anderen zur Entscheidungsfindung der Gremien der Stadt Heidelberg für die förmliche Aufhebung des Sanierungsgebiets nach § 162 Baugesetzbuch.

Festlegung und Beschreibung

Für das Sanierungsgebiet Bergheim beschloss der Gemeinderat der Stadt Heidelberg vorbereitende Untersuchungen nach § 141 BauGB am 20.02.1992, veröffentlicht am 27.02.1992. Nach Durchführung der vorbereitenden Untersuchungen wurde das Sanierungsgebiet mit Satzungsbeschluss vom 26.11.1992 förmlich festgelegt. Dieser Beschluss wurde am 08.04.1993 veröffentlicht und damit rechtskräftig.

Das Gebiet umfasst den Bereich zwischen der Emil-Maier-Straße im Westen, der Bergheimer Straße, Vangerowstraße, Fehrentzstraße im Norden, der Bismarckstraße, Rohrbacher Straße im Osten sowie der Poststraße, Kurfürstenanlage, Alte Eppelheimer Straße im Süden.

Das Gebiet ist ca. 34 ha groß mit ca. 270 Grundstücken. Geringfügige Erweiterungen des Sanierungsgebiets wurden im Laufe des Sanierungsverfahrens vorgenommen.

Förderung der Maßnahmen

Das Sanierungsgebiet Bergheim wurde im Jahre 1994 mit einem Förderrahmen von 8.694.740 € in das Landessanierungsprogramm des Landes Baden-Württemberg aufgenommen.

Die Förderrate betrug zunächst 50 % der förderfähigen Kosten und wurde ab 1997 ohne Aufstockung des Förderrahmens auf 60 % erhöht.

Der beim Abschluss des Sanierungsgebiets gültige Förderrahmen belief sich somit auf 7.342.030 €, den sich das Land mit 4.347.648 € und die Stadt Heidelberg mit 2.994.382 € teilten.

Die bereitgestellten Mittel wurden zum 28.02.2005 abgerufen und inzwischen wurde der finanzielle Abschluss des Sanierungsgebiets erstellt. Dieser Abschluss wird zusammen mit diesem Abschlussbericht dem Regierungspräsidium Karlsruhe zur Anerkennung vorgelegt.

Abrechnung der Maßnahmen

Die Aufstellung der förderfähigen Maßnahmen hat folgendes Aussehen:

Ausgaben

Vorbereitende Untersuchungen	€ 141.115,18	=	1,59 %
Weitere vorbereitende Untersuchungen	€ 314.696,52	=	3,55 %
Sonstige Ordnungsmaßnahmen	€ 2.283.577,89	=	25,74 %
Baumaßnahmen	€ 5.331.965,40	=	60,10 %
Vergütungen	€ 800.901,74	=	9,02 %
Summe der Ausgaben	€ 8.872.256,73	=	100,00 %

Erläuterung der Ausgaben

Vorbereitende Untersuchungen

Die vorbereitenden Untersuchungen zur Festlegung des Sanierungsgebiets Bergheim wurden durch die Architektenbüros Frank und Kramer, Borkowski und Burger und Martin Hauss, alle aus Heidelberg, durchgeführt und erforderten einen finanziellen Aufwand von rund 141.000 €.

Weitere vorbereitende Untersuchungen

Nach förmlicher Festlegung des Sanierungsgebiets wurde durch die genannten Architektenbüros das vom Gemeinderat der Stadt Heidelberg beschlossene Sanierungskonzept Bergheim für 118.521 € erarbeitet.

Außerdem wurden Strukturpläne für Bergheim allgemein und speziell für das Areal der „Alten Glockengießerei“ gefertigt, was Kosten von 114.985 € verursachte. Für neun Häuser des Sanierungsgebiets wurden Sanierungsgutachten für 81.190 € erstellt und umgesetzt.

Ordnungsmaßnahmen

Sozialplankosten

Der Erfolg der Sanierung basiert in erster Linie auf einer gut funktionierenden Sozialplanung. Nur eine behutsame und wunschgerechte Behandlung der von der Sanierung betroffenen Bewohner/-innen und Gewerbetreibenden garantiert eine störungsfreie Umsetzung der Sanierungsziele.

Diese Maxime traf auch auf das Sanierungsgebiet Bergheim zu, wo die Eingriffe in Wohnungen und Betriebe deutlich unter denen in der Altstadt geblieben sind.

In Bergheim wurden aufgrund intensiver Modernisierungsmaßnahmen in den Jahren 1996 bis 2004 insgesamt 47 Haushalte mit 90 Personen umgesetzt.

Die Umsetzung erfolgte immer entsprechend den Wünschen der betroffenen Mieter/-innen unter Hilfestellung des vom Gemeinderat der Stadt Heidelberg beschlossenen Sozialrahmenprogramms. Die Kosten, die im Rahmen der Umzüge anfielen, bezifferten sich auf 215.560 €.

Die Umsetzung eines Künstler-Ateliers und der Aus- und Einzug des Seniorenzentrums Bergheim in die Kirchstraße 2 erforderten Aufwendungen von 13.367 €.

Abbruchkosten

Für die notwendigen Abbruchkosten im Sanierungsgebiet, insbesondere auf den Grundstücken der „Alten Glockengießerei“, für Entkernungsmaßnahmen sowie Herabzonungen von Seiten- und Hintergebäuden wurden Kosten von insgesamt 1.193.702 € aufgewendet. Betroffen hiervon waren 17 Grundstücke.

Substanzwertentschädigung

Im Rahmen des dort erfolgten Abbruchs wurden für nicht wieder aufgebaute Teile des Hauses Bergheimer Straße 9 eine Substanzwertentschädigung von 135.071 € bezahlt.

Erschließungsmaßnahmen

Fünf Maßnahmen im Sanierungsgebiet wurden durchgeführt und entsprechend gefördert. Im Einzelnen handelt es sich um die Neugestaltung der Alten Bergheimer Straße, der Alten Eppelheimer Straße zwischen Römerstraße und Bluntschlistraße, der Fehrentzstraße und dem Parkplatzbereich Vangerowstraße/Radium-Sol-Bad. Außerdem ergaben sich noch Kosten für die öffentlichen Erschließungswege und Parkflächen im Bereich der „Alten Glockengießerei“. Der Gesamtaufwand belief sich auf 722.515 €.

Gutachten

Für Grundstückswertermittlungen ergaben sich Kosten von 3.371 €.

Baumaßnahmen

Kostenerstattungsbeträge

Von der Möglichkeit der Zuschussung von Modernisierungsmaßnahmen machten insgesamt 40 Haus- bzw. Wohnungseigentümer/-innen Gebrauch. Dabei wurden Zuschüsse von bis zu 30 % der förderfähigen Modernisierungskosten gewährt, in den meisten Fällen verbunden mit einem Belegungsrecht für den modernisierten Wohnraum und einer Mietbegrenzung auf zwölf Jahre. Die Gesamtzuschussung für private Modernisierungsmaßnahmen lag bei 1.619.634 €. Ergänzend muss in diesem Zusammenhang aufgeführt werden, dass viele Häuser in Bergheim ohne Zuschüsse saniert wurden, da die Eigentümer/-innen sich für die erhöhte steuerliche Abschreibung ihrer Aufwendungen entschieden haben.

Modernisierung städtischer Gebäude

Die höchsten forderfähigen Kosten für Maßnahmen im Sanierungsgebiet Bergheim wurden für die Modernisierung von städtischen Gebäuden produziert.

3.712.331 € betrug die Förderung von zwölf Modernisierungsmaßnahmen, davon allein 1.590.549 € für den Umbau der Kirchstraße 2 (Musik- und Singschule).

Vergütungen

Die gesamten Aufgaben der Sanierung wurden am 01.01.1997 auf die Gesellschaft für Grund- und Hausbesitz mbH Heidelberg übertragen, nachdem diese als Sanierungs- und Entwicklungsträgerin nach dem Baugesetzbuch für den Regierungsbezirk Karlsruhe anerkannt wurde.

Durch die gleichzeitige Abordnung der bisher mit der Sanierung befassten Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter konnte eine kontinuierliche Aufgabenerfüllung gewährleistet werden. Die von der Sanierungsträgerin der Stadt Heidelberg für die Jahre 1997 bis 2004 in Rechnung gestellten Aufwendungen in Höhe von 800.901 € sind nach den Richtlinien des Landes förderfähig und wurden entsprechend bezuschusst.

Einnahmen

Städtebauförderungsmittel des Landes	€ 4.347.648
Komplementärmittel der Stadt Heidelberg	€ 2.994.382
Summe der Einnahmen	€ 7.342.030

Erläuterung der Einnahmen

Städtebauförderungsmittel

Das Sanierungsgebiet Bergheim wurde im Rahmen des Landessanierungsprogramms gefördert. Hier ist ausschließlich das Land Baden-Württemberg Zuschussgeber.

Infolge knapper Kassen wurde der Fördersatz in den Jahren 1993 – 1996 zunächst vom Land auf 50% heruntergefahren und erst ab 1997 auf 60% erhöht.

Bei der Erhöhung des Fördersatzes blieb der ursprünglich anerkannte Förderrahmen (DM 17.000.000 = € 8.694.740) als Planungsgröße in den Bewilligungsbescheiden stehen.

Weitere Einnahmen waren im Sanierungsgebiet nicht zu verzeichnen, da der Grunderwerb nicht gefördert wurde und damit auch die Grundstückserlöse und Mieteinnahmen keine sanierungsbedingten Einnahmen darstellten.

Da das Sanierungsgebiet im einfachen Verfahren, das heißt ohne Inanspruchnahme der §§ 153 ff BauBG, abgewickelt wurde, konnte auch keine sanierungsbedingte Werterhöhung festgestellt und entsprechende Ausgleichsbeträge erhoben werden.

Ergebnis

Der Vergleich zwischen Ausgaben von	€ 8.872.256,73
und Einnahmen von	€ 7.342.029,71
ergibt einen Fehlbetrag von	€ 1.530.227,00
(gerundet auf volle €)	

Der Fehlbetrag ist hinsichtlich der Gesamtsumme zu vertreten und besagt, dass keine Sanierungsfördermittel an das Land zurückzuzahlen sind.

Wohnen in Bergheim

Voraussetzung für die Aufnahme des Sanierungsgebiets Bergheim in das Landessanierungsprogramm Baden-Württemberg war die Zusicherung der Stadt, dass im Sanierungsgebiet eine deutliche Anzahl von neuen Wohnungen entstehen würde.

Bei der Zusage im Jahr 1993 war nicht ersichtlich, ob diese auch eingehalten werden könnte. Im Nachhinein kann man feststellen, dass die angedachte Wohnungszunahme deutlich überschritten wurde. Drei große Wohnbauprojekte prägten die Bautätigkeit im Sanierungsgebiet in den letzten zehn Jahren. Mit den Vorhaben „Alte Glockengießerei“, „Schlossquell“ und „Radium-Sol-Bad“ konnte das Wohnungsangebot in Bergheim um rund 330 Einheiten erhöht werden.

Die Maßnahmen im Einzelnen

Areal „Alte Glockengießerei“

Das Areal zwischen Römerstraße/Alte Bergheimer Straße/Poststraße und Kurfürstenanlage wurde von der Gesellschaft für Grund- und Hausbesitz gekauft und in drei Einzelquartieren mit 44 Wohngebäuden wurden insgesamt 193 Wohnungen und 16 Gewerbeeinheiten neu errichtet. Außerdem entstand eine nichtöffentliche Tiefgarage mit 312 Stellplätzen.

Das städtebauliche Gesamtkonzept der „Alten Glockengießerei“ entspricht mit seiner verdichteten Bebauung und der Mischung von Gewerbe und Wohnen den gewachsenen Strukturen im Stadtteil Bergheim.

Das ökologische Konzept (Fassadenbegrünung, Regenwasserrückhaltung, Gründächer etc.) stellt sicher, dass das Kleinklima der Stadt – trotz relativer Dichte – nicht zusätzlich belastet wird.

Zusätzlich zu den Wohnbebauungen wurden im Quartier ein Büroturm mit Gastronomie und ein Bürohaus an der Kurfürstenanlage errichtet.



Areal „Schlossquell-Brauerei“

Überraschend konnte das Sanierungsziel der Verlegung der „Schlossquell-Brauerei“ erreicht werden. Der Stadtteil prägende, aber auch als störend empfundene Gewerbebetrieb fand eine neue Heimat im Pfaffengrund. So war der Weg frei, auf dem Betriebsgelände eine Reihe von Maßnahmen zu verwirklichen, wobei denkmalgeschützte Betriebsgebäude erhalten und einer neuen Nutzung zugeführt wurden.

Ein privater Bauträger erfüllte die städtebaulichen Auflagen der Stadt und schuf auf diesem Areal ein Hotel und ein Boarding-Haus mit einer Erlebnisgastronomie. Außerdem konnten 87 Wohnungen und eine größere Anzahl von Büroflächen erstellt werden. Unter den neuen Gebäuden erstrecken sich zwei Tiefgaragen mit 200 Stellplätzen.

Sowohl das Quartier „Alte Glockengießerei“ als auch das Quartier „Schlossquell-Brauerei“ konnten Preise für hervorragendes Bauen in innerstädtischen Lagen entgegennehmen.



Areal „Radium-Sol-Bad“

Das zwischen den Jahren 1924 und 1928 entstandene Radium-Sol-Bad beherbergte nach Versiegen der Quelle im Jahr 1957 jahrzehntelang das Amt für öffentliche Ordnung der Stadtverwaltung Heidelberg.

Ende der 90er Jahre kam es zum Verkauf des Gebäudes und des dazu gehörenden Areals mit der Vorgabe, hier Wohnen und Gewerbe zu ermöglichen.

Der private Bauträger realisierte in den Jahren 2000 bis 2002 eine Planung, die das alte Gebäude wieder zur Geltung bringt und zum Neckar hin eine so genannte Fingerlösung mit vier Neubauten vorsah.

Das historische Gebäude wurde denkmalgerecht saniert und dient als Geschäftssitz des Bauträgers. Die vier Neubauten im unmittelbaren Anschluss an das historische Radium-Sol-Bad beherbergen insgesamt 47 Wohneinheiten im privaten Eigentum.



Bergheim in der Statistik

Ein Vergleich des Sanierungsgebiets zwischen den Jahren 1993 und 2004 ist auf Grund der nicht „statistisch“ erfolgten Grenzziehung nicht möglich. Der Blick in die Statistik bezieht sich daher auf den gesamten Stadtteil Bergheim.

Die Einwohnerzahl hat dem Trend der Gesamtstadt folgend um 165 Personen abgenommen, so dass in Bergheim jetzt 6.245 Personen leben. Davon sind 3.033 männlichen und 3.212 weiblichen Geschlechts.

Die Altersstruktur zeigt im Vergleich der beiden Jahre keine deutlichen Veränderungen, wobei sogar eine Verjüngung festgestellt werden kann, da die Altersgruppe von 18 bis 29 Jahren jetzt dominiert und die über 65-Jährigen abgenommen haben.

Interessant ist die Entwicklung der Haushalte:

Zum einen stieg die Gesamtzahl von 3.978 auf 4.040, zum anderen die Einzelpersonenhaushalte um 11,4 % auf 2.804. Die Geburtenziffer erhöhte sich von 8,6 auf 11,2 und die Sterbeziffer sank von 8,7 auf 6,2.

Bemerkenswert ist, dass die Anzahl der Wohnungen deutlich zugenommen hat, nämlich von 3.538 auf 4.101. Der Wohnungsmix erfuhr hierdurch kaum Veränderungen.

Milieuschutzsatzung Bergheim

Der Gemeinderat der Stadt Heidelberg hat – zusätzlich zur Sanierungssatzung – am 01.02.1996 für das Gebiet zwischen Bergheimer Straße, Alte Eppelheimer Straße, Mittermaierstraße und Kirchstraße, erweitert um die Häuser südlich der Alten Eppelheimer Straße, eine Satzung zur Erhaltung der Wohnbevölkerung – Milieuschutzsatzung – erlassen. Die Satzung ist am 23.02.1996 in Kraft getreten.

Die Milieuschutzsatzung ist ein städtebauliches Instrument, das auf den Erhalt der Zusammensetzung einer Wohnbevölkerung in einem Gebiet aus besonderen städtebaulichen Gründen ausgerichtet ist. Mit dieser Maßnahme soll eine nachhaltige Veränderung der vorhandenen Bevölkerungsstruktur, insbesondere die Verdrängung der dort ansässigen Mietparteien aus bisher preisgünstigem Wohnraum verhindert werden.

Über den zehnjährigen Verlauf der Milieuschutzsatzung wird der Gemeinderat der Stadt Heidelberg in einem gesonderten Bericht informiert.

Versäumnisse

Bei aller Euphorie über die Erneuerung des Stadtteils Bergheim muss auch eingestanden werden, dass einige Vorhaben, die im Bereich des Sanierungsgebiets verwirklicht werden sollten, nicht ausgeführt wurden.

Angedacht war unter anderem die seit Jahrzehnten angestrebte städtebauliche Umgestaltung des „Landfried-Quartiers“ zwischen Karl-Metz-Straße und Mittermaierstraße. Eine Verwirklichung kann nur mit Zustimmung der dortigen Eigentümer erfolgen, die bisher nicht zu erreichen war.

Ein Sanierungsziel war auch die Verlegung des HSB-Betriebshofes und die damit verbundene Neuentwicklung dieses Bereichs hinsichtlich Wohnen und Handel.

Auch der gewünschte Bau des „Burelli-Tunnels“ in der Mittermaierstraße hätte das Sanierungsgebiet tangiert. Nach dem heutigen Stand der Diskussion kann man davon ausgehen, dass dieses Projekt nicht zustande kommt.

Mit Wehmut muss man daran denken, dass auch nach 20-jährigem Bemühen das „Alte Hallenbad“ immer noch eine Ruine und eine Sanierung noch nicht absehbar ist.

Wünschenswert wäre auch die Erneuerung weiterer Straßenabschnitte im Sanierungsgebiet gewesen, was allerdings aus Kostengründen nicht erfolgt ist.

Ausblick

Die im letzten Jahrzehnt verwirklichten städtebaulichen Maßnahmen waren nur der Auftakt zu einer weiteren Aufwertung des Stadtteils Bergheim.

Es gilt für alle Beteiligten, die enormen Entwicklungspotentiale zu erkennen und Schritt für Schritt umzusetzen.

Neben den bereits erwähnten Bereichen „Landfried“ und „HSB“ müssen Flächen des „Altklinikums“ einer neuen Nutzung zugeführt werden; das Kongresszentrum muss gebaut und der Bahnhofsbereich neu gestaltet werden.

Verwirklicht wird in absehbarer Zeit das Bauvorhaben im Schatten der Print-Media-Academy mit dem Ziel Wohnen und Arbeiten.

Der Slogan „**Bergheim kommt**“ sollte auch für die nächsten Jahre Gültigkeit haben.