

## Stadt Heidelberg

Federführung:

Dezernat II, Amt für Stadtentwicklung und Statistik

Beteiligung:

Dezernat I, Kämmereiamt

Dezernat II, Stadtplanungsamt

Betreff:

**Dialogischer Planungsprozess Konversion  
Phase 2  
- Sachstandsbericht Februar 2013**

# Informationsvorlage

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Kenntnis genommen:	Handzeichen:
Stadtentwicklungs- und Verkehrsausschuss	20.02.2013	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	
Gemeinderat	14.03.2013	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	

**Zusammenfassung der Information:**

*Der Stadtentwicklungs- und Verkehrsausschuss und der Gemeinderat nehmen den Sachstandsbericht zur Konversion (Stand Februar 2013) zur Kenntnis.*

## A. Prüfung der Nachhaltigkeit der Maßnahme in Bezug auf die Ziele des Stadtentwicklungsplanes / der Lokalen Agenda Heidelberg

### 1. Betroffene Ziele des Stadtentwicklungsplanes

Nummer/n: (Codierung)	+ / - berührt:	Ziel/e:
QU 3	+	Bürger/innenbeteiligung und Dialogkultur fördern <b>Begründung:</b> Die Einbeziehung von Bürgerinnen und Bürgern fördert den Dialog, die Rückkopplung zwischen Stadt und der Bürgerschaft sowie die Möglichkeit der Mitgestaltung bei Projekten und Vorhaben.
SL 5	+	Bauland sparsam verwenden, Innen- vor Außenentwicklung
SL 6	+	Flächenverbrauch senken, Flächen effektiv nutzen <b>Begründung:</b> Durch die zivile Umnutzung bisher militärisch genutzter Flächen und Areale können die Baulandpotentiale im Innenbereich stärker genutzt werden
WO 1	+	Wohnraum für alle, 8.000-10.000 Wohnungen mehr
WO 4	+	Verdrängungsprozesse verhindern <b>Begründung:</b> Die Flächen und der vorhandene Wohnungsbestand der Konversionsareale bieten die Möglichkeit zur Schaffung sozial verträglichen Wohnraums

### 2. Kritische Abwägung / Erläuterungen zu Zielkonflikten:

keine

## B. Begründung:

### 1. Anlass

Nach Abschluss der ersten Phase des dialogischen Planungsprozesses mit der Formulierung von Leitlinien und Zielen für die Entwicklung der Konversionsflächen (DS 0127/2012/BV), startete im Herbst 2012 die standortbezogene Betrachtung unter enger Einbeziehung der Bürgerschaft. Ziel der zweiten Phase ist, Entwicklungsoptionen für die Einzelstandorte zu erarbeiten, die daraus entstehenden verschiedenen Szenarien zusammenzuführen und am Ende dieser Phase ein integriertes Gesamtkonzept für die Entwicklung der gesamten Konversionsflächen durch die politischen Gremien zu beschließen. Kerngedanke des Dialogischen Planungsprozesses ist ein schrittweises Vorgehen. Dabei werden von der Fachplanung erarbeitete Zwischenergebnisse in einem transparenten Verfahren mit Bürgerinnen und Bürgern sowie in der Kommunalpolitik zurück gekoppelt, um deren Einschätzungen und Hinweise einarbeiten zu können.

Eine besondere Herausforderungen für diesen Prozess stellt der Umstand dar, dass zwischenzeitlich die US-Army bereits die ersten Teilflächen (Mark-Twain-Village östlich der Römerstraße, Sickingenplatz) an die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) übergeben hat, die Übergabe weitere Flächen wird sukzessive in den nächsten beiden Jahren folgen. Während man bei der Konzeption des dialogischen Planungsprozesses davon ausging, dass alle Flächen erst einheitlich im Jahre 2015 übergeben werden, muss der Prozess nun mit der Ungleichzeitigkeit von Entwicklungen umgehen: Um Leerstände zu vermeiden, müssen für einzelne Bereich die Nutzungskonzepte abgeschlossen und umgesetzt werden, bevor das integrierte Gesamtkonzept für die Entwicklung der gesamten Konversionsflächen vorliegt.

## **2. Nutzungskonzept Südstadt**

Der aktuelle Arbeitsschwerpunkt liegt auf der Erarbeitung eines Nutzungskonzeptes für die Konversionsflächen in der Südstadt. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Erhebung der Daten im Rahmen sogenannter Vorbereitenden Untersuchungen (VU) insbesondere zu den Gebäuden und zur Infrastruktur auf den Konversionsflächen nur sehr eingeschränkt erfolgen kann, so lange die Flächen einer militärischen Nutzung unterliegen. Es muss daher mit plausiblen Annahmen gearbeitet werden, die erst nach Freizug der Flächen überprüft werden können. Nach der planerischen Erhebung des Bestands und der Vorgaben aus bestehenden Planungen und Beschlüssen fand am 12.10.2012 zu den Konversionsflächen in der Südstadt ein erstes Bürgerforum statt. In dieser gut besuchten Veranstaltung brachten circa 350 interessierte Teilnehmerinnen und Teilnehmer ihre Ideen und Anregungen zu den besonderen Eignungen und Rahmenbedingungen der Flächen östlich und westlich der Römerstraße ein und stellten Überlegungen an, welche Funktionen diese Bereiche zukünftig bei der gewünschten Entwicklung der Südstadt übernehmen können und sollen. Die Überlegungen zu den einzelnen Themenbereichen „Wohnen“, „Freiraum“, „Stadtteilmitte / Nahversorgung“, „Soziale Infrastruktur“, und „Mobilität“ wurden ausgewertet und in den weiteren planerischen Gestaltungsprozess eingespeist.

Für diesen Gestaltungsprozess wurden, unter Koordination durch die Projektsteuerung in einer integralen Planungsgruppe verschiedener Fachämter unter Berücksichtigung der unterschiedlichen fachlichen Belange, die entscheidenden Entwicklungsoptionen der unterschiedlichen Themenbereiche für die Konversionsflächen in der Südstadt herausgearbeitet.

Mit diesen Optionen werden unterschiedliche Entwicklungsrichtungen, aber auch unterschiedliche Entwicklungsintensitäten unterschieden: Gerade bei den Themenfeldern Stadtteilmitte, Verkehr und Freiraum sind einige Optionen stärker an einer Wiedernutzung des Bestands orientiert, andere stärker an einer Ergänzung des Bestands durch neue Strukturen. Dadurch sind unterschiedliche Entwicklungsoptionen mit teilweise auch unterschiedlichen zeitlichen Perspektiven zu sehen: Eine Entwicklung könnte sich zunächst entsprechend einer stark am Bestand orientierten Option ausrichten, aber langfristig den Weg einer anderen Option vollziehen, die in stärkerem Maße Veränderungen des Bestands vorsieht. Grundsätzlich folgen aber alle Entwicklungsoptionen dem Grundsatz einer behutsamen Stadterneuerung: Die Entwicklung soll auf den bestehenden Strukturen aufbauen, eine grundsätzliche Umstrukturierung des Gebiets im Sinne einer „Flächensanierung“ wird nicht als Entwicklungsoption diskutiert.

**Es handelt sich dabei um Optionen im Kontext folgender Fragen:**

**a. Welche Identität soll die Südstadt im Zuge des Konversionsprozesses ausbilden?**

Hier liegen insbesondere zwei Optionen nahe: Die neue Südstadt könnte den Charakter eines städtischen, innenstadtnahen Quartiers annehmen – entsprechend der Weststadt in der südlichen Nachbarschaft. Die neue Südstadt könnte aber auch den Charakter eines grünen Wohnquartiers, das sich klar von der Innenstadt distanziert, ausbilden. Die Südstadt trägt vor dem Hintergrund ihrer Lage und ihrer historischen Entwicklung das Potential für beide Identitäten in sich.

**b. Wo sollen sich stadtteilrelevante Funktionen in Bezug auf Nahversorgung, Bildung, Soziokultur und Begegnung räumlich konzentrieren?**

Die Forderung zur Schaffung einer solchen „Stadtteilmitte“ für die Südstadt findet sich bereits in dem beschlossenen Stadtteilrahmenplan Südstadt und wurde auf dem Bürgerforum im Oktober 2012 erneut gestärkt. Bei der Formulierung möglicher Optionen für eine Stadtteilmitte sind als zentrale Rahmenbedingungen insbesondere die bereits bestehende Konzentration von sozialen Einrichtungen und Bildungseinrichtungen an der Rheinstraße (Markusgemeinde) sowie das bereits geplante Nahversorgungszentrum Rohrbach in der Sickingenstraße mit bis zu 6.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zu berücksichtigen. Aus fachplanerischer Sicht sollte die Stadtteilmitte ihren Ausgangspunkt jedenfalls im bestehenden soziokulturellen Cluster an der Markusgemeinde nehmen.

Zentrale Entwicklungsoptionen sind (siehe grafische Darstellung in Anlage 1)

- eine Konzentration auf eben diesen Bereich, zuzüglich der Ansiedlung eines Nahversorgers an der Grenze zur Weststadt (z.B. Römerstraße/Ecke Feuerbachstraße) als Ergänzung zum geplanten Nahversorgungszentrum Rohrbach
- eine Ausdehnung der Stadtteilmitte rings um den Kreuzungsbereich Rhein-/Römerstraße (z.B. soziokulturelle Nutzung der ehemaligen Kommandantenvilla, Ansiedlung eines Nahversorgers auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Rheinstraße/Ecke Römerstraße)
- ein stärker städtisch geprägter Ausbau der Stadtteilmitte am Markusplatz nach Süden durch Ansiedlung von Nahversorgung, Soziales, Kultur, Dienstleistung entlang der Römerstraße
- eine Erweiterung der Stadtteilmitte nach Westen entlang eines neuen Ost-West-Grünzugs an der Rheinstraße.

Die im Bürgerforum angeregte Schaffung einer Stadtteilmitte am Paradeplatz in den Campbell Barracks ist aus fachlicher Sicht keine Option: Die Dimension des Platzes ist zu groß und der Platz ist zu wenig gefasst, als dass sich dort ein Stadtteilleben entwickeln und eine Stadtteilgemeinschaft konstituieren könnte. Gleichzeitig ist die Entfernung zum geplanten Nahversorgungszentrum Rohrbach zu gering, um gut als Standort für weitere Nahversorgungsangebote funktionieren zu können.

**c. Wo sollen Freiräume im Quartier entstehen?**

Ein weiteres zentrales Thema für den Entwicklungsprozess ist die Herstellung von Freiraumqualität. Diese Bedeutung zeigt sich im Bürgerdialog ebenso wie in der fachplanerischen Betrachtung. So wird bereits im beschlossenen Umweltplan der Stadt Heidelberg für die Südstadt das Leitbild einer großräumig bedeutsamen ökologischen Vernetzung in Ost-West-Richtung aufgestellt. Hier bestehen aus fachlicher Sicht folgende Optionen (siehe grafische Darstellung in Anlage 1):

- Die Herstellung von Freiraumqualität als ökologische Vernetzung über die vorhandenen privaten bzw. kollektiven Grünflächen insbesondere in den Gebäudeabstandsbereichen der Mark-Twain-Village hinaus, ergänzt durch die Ausgestaltung des Paradeplatzes als grüner Gartenplatz
- die Ergänzung der Freiraumqualität über die Schaffung von Ost-West Verbindungen zwischen Kleingärten und Waldrand bzw. die Vernetzung der Grünräume auf dem Berg und im Tal, ergänzt durch eine Gestaltung des Paradeplatzes durch ein belebendes Element, etwa einer Wasserfläche
- die Ergänzung der Vernetzung der Grünräume auf dem Berg und im Tal durch eine Abfolge kleiner Grünräume in Nord-Süd-Richtung, ergänzt durch eine Ausgestaltung des Paradeplatzes als Stadtteilplatz und eine stadträumliche Aufwertung der Römerstraße
- die Ergänzung der Vernetzung der Grünräume auf dem Berg und im Tal durch eine großräumige Freiraumverbindung in Ost-West Richtung entlang der Rheinstraße, ergänzt durch eine Ausgestaltung des Paradeplatzes als Campus und eine stadträumliche Aufwertung der Römerstraße.

**d. Wo und in welcher Form soll im Gebiet gearbeitet werden?**

Aktuell findet sich eine gewerbliche Nutzung in der Südstadt fast ausschließlich im Gewerbegebiet ‚Im Bosseldorn‘ westlich der Konversionsflächen. Im Gebiet der Südstadt östlich der Konversionsflächen wiederum findet sich fast ausschließlich Wohnnutzung, ergänzt durch Einrichtungen der sozialen und kulturellen Infrastruktur. Die Kasernenflächen haben das Potential, durch die Ansiedlung von Gewerbebetrieben, Büros und anderen Arbeitsstätten, die Verbindung zwischen diesen beiden monostrukturierten Bereichen herzustellen. Eine solche Entwicklung ist nicht nur im Sinne eines lebendigen Quartiers, sondern nimmt auch den Bedarf nach Gewerbeflächen in Heidelberg auf, der im aktuellen Wirtschaftsflächenkonzept deutlich wird. Für die Schaffung solcher Bereiche bestehen aus fachlicher Sicht folgende Optionen (siehe grafische Darstellung in Anlage 01):

- Dienstleistungs-, Behörden und Gewerbebestände in den Campbell-Barracks rund um den Paradeplatz unter Beibehaltung des Bestands ‚Im Bosseldorn‘
- Schaffung eines Dienstleistungs- und Behördenstandorts rund um den Paradeplatz und Aufwertung des Gebiets ‚Im Bosseldorn‘ entsprechend dem Maßnahmenplan des beschlossenen Stadtteilrahmenplans, ergänzt um eine Mischnutzung im Kreuzungsbereich Rhein-/Römerstraße

- Schaffung eines kleinteiligen Dienstleistungs-, Behörden- und Kulturstandorts rund um den Paradeplatz unter mit Beibehaltung des Bestands ‚Im Bosseldorn‘
- Schaffung eines durchmischten Dienstleistungs- und Kulturstandorts rund um den Paradeplatz, ergänzt um Mischnutzungen entlang eines neuen Ost-West-Grünzugs an der Rheinstraße und die Qualifizierung des Gewerbegebietes ‚Im Bosseldorn‘ zu einem gemischt genutzten, urbanen Gewerbebestandort.

**e. Wo und in welcher Form soll im Gebiet gewohnt werden?**

Die Möglichkeiten der Wohnnutzung sind angesichts des Heidelberger Wohnungsmarkts, aber auch der augenscheinlichen Schwerpunkteignungen der Konversionsflächen in der Südstadt das dominierende Thema in der Betrachtung der künftigen Entwicklung. Hier gibt es keine deutlich fassbaren Optionen, sondern vielmehr eine Vielzahl von Interessen verschiedener Gruppen und Themen (kostengünstiges Wohnen, gemeinschaftliches Wohnen; Eigentumswohnen etc.), für die nun ein geeigneter Mix definiert werden muss. Dieser muss dem - auch im Bürgerforum geäußerten - Anspruch einer Vielfalt der Bevölkerung ebenso gerecht werden wie dem Ziel einer wirtschaftlich rentablen Konversionsentwicklung. Dabei sind Konkurrenzen zwischen Interessen und Zielen zu bearbeiten. So wird die Bereitstellung preisgünstigen Wohnraums durch Investitionen zum Beispiel zur Herstellung von Barrierefreiheit oder die energetische Sanierung der Gebäude im Sinne der Initiative 100 % Klimaschutz erschwert. Hier sind kreative Lösungen gefragt. Für die Einschätzung der Bedarfe werden entscheidende Hinweise aus der beauftragten Wohnraumbedarfsstudie erwartet, deren Ergebnisse im April vorliegen werden.

Für das Thema Verkehr ist Ziel, auf der Basis und in Abhängigkeit der stadtplanerischen Vorgaben für die Stadtteilmitte, den Freiraum und die Nutzungen u.a. zum Wohnen und Arbeiten ein optimiertes Mobilitätskonzept zu definieren. Die Beauftragung eines entsprechenden Fachplanungsbüros ist derzeit in Vorbereitung.

Diese Entwicklungsoptionen wurden der interessierten Öffentlichkeit am 31.1.2013 beim zweiten Bürgerforum in der Südstadt vorgestellt. Dabei wurden vertiefend die Entwicklungsoptionen bezüglich der Themenschwerpunkte „Wohnen“, „Arbeiten“, „Freiraum“ und „Stadtteilmitte mit den Aspekten Nahversorgung, soziale Infrastruktur und Kultur“ sowie „Identität“ diskutiert und entsprechende Vor- und Nachteile erarbeitet. Für die Fachplanung und die Projektsteuerung ergaben sich aus diesen Diskussionen wichtige Hinweise zum Meinungsbild in der Öffentlichkeit. Zudem bot das Bürgerforum die Möglichkeit, die fachplanerischen Überlegungen transparenter zu machen.

Die Ergebnisse dieser Diskussionen fließen nun in den weiteren planerischen Prozess ein. In diesem werden von der integralen Planungsgruppe der Fachämter und unter Einbezug zusätzlicher Gutachten die Diskussionen zu den dargestellten Entwicklungsoptionen vertieft und ein Entwurf für das Nutzungskonzept erarbeitet. Dieses wird am 18. April 2013 in einem dritten Bürgerforum vorgestellt. Geplant ist, das Bürgerforum mit einem Kolloquium für die Teilnehmer des EUROPAN Wettbewerbs zu verbinden, um ihnen die Gelegenheit zu bieten, aktiv am Bürgerforum teilzunehmen.

Im Anschluß wird das Nutzungskonzept den politischen Gremien zur Beratung vorgelegt.

Auf die drei, im Zusammenhang mit der Entwicklung der Konversionsflächen in der Südstadt erstellten Informationsvorlagen zum Thema „Studentisches Wohnen und Schaffung von Planungsrecht“ (DS 0204/2012/IV), „Campbell Barracks – Nutzung als Polizeidienststelle Heidelberg“ (DS 006/2013/IV) und Durchführung eines Wettbewerbes "Campbell Barracks" hier: Beteiligung der Stadt Heidelberg am 12. EUROPAN Wettbewerb der Deutschen Gesellschaft zur Förderung von Architektur, Wohnungs- und Städtebau e.V. (DS 0002/2013/BV) wird verwiesen.

### **3. Gesamtstädtische Perspektiven**

Parallel zur Entwicklung des Nutzungskonzepts für die Konversionsflächen in der Südstadt erfolgt derzeit auch die Arbeit an dem integrierten Konzept für die Entwicklung der gesamten Konversionsflächen. Im ersten Schritt steht hier die Frage im Zentrum, wie die „Leitlinien für die Konversion“, die in der ersten Phase des Dialogischen Planungsprozesses formuliert wurden, auf den verschiedenen Flächen umgesetzt werden können. Diese Frage war auch Themenschwerpunkt des Bürgerforums Gesamtstadt am 7. Dezember 2012. Hier wurden in einem ersten Schritt die besonderen Eignungen der einzelnen Flächen herausgearbeitet und eine Verortung der Leitlinien vorgenommen (siehe Anlage 2, Dokumentation Bürgerforum Gesamtstadt)

In einem nächsten Schritt erfolgt nun die fachplanerische Auswertung und Bewertung der Diskussionen. Zur Vorbereitung des nächsten Bürgerforums wird dabei insbesondere aufbereitet, welche Schwerpunktnutzungen aus fachlicher Sicht auf den unterschiedlichen Flächen funktionieren können und wie sich die Nutzungen auf den verschiedenen Flächen gegenseitig beeinflussen.

Auf dieser Grundlage soll dann die Diskussion über die Potentiale und Eignungen der einzelnen Konversionsflächen in einem weiteren Bürgerforum am 13. März 2013 fortgeführt werden.

Anschließend wird in der integralen Planungsgruppe unter Einbezug von Gutachten ein fachlich fundierter Vorschlag für die Schwerpunktnutzungen der einzelnen Flächen erarbeitet. Dieser soll auf einem weiteren Bürgerforum diskutiert und anschließend den politischen Gremien zur Beratung vorgelegt werden.

Ziel ist es, die Definition von Schwerpunktnutzungen für die einzelnen Flächen in die Fortschreibung und Änderung des Regionalplans für die Region Rhein-Neckar einzubringen.

Über die Einbeziehung der Nutzungskonzepte der übrigen Standorte wird man sich schrittweise einem Entwicklungskonzept für alle Flächen nähern.

#### 4. Weiteres Vorgehen

Im Rahmen des Dialogischen Planungsprozesses wird sich der Entwicklungsbeirat in seiner Sitzung am 26. Februar 2013 unter anderem mit dem Nutzungskonzept für die Südstadt und der Weiterführung des Dialogischen Planungsprozesses beschäftigen. Damit ist sichergestellt, dass alle Akteure im Dialog arbeiten und am Ende des Prozesses für die Südstadt ein abgestimmtes Nutzungskonzept vorliegt, an das sich die planerische Umsetzung und die Realisierungsphase anschließt.

Ab Herbst 2013 ist dann der Start für die Nutzungskonzepte für weitere Flächen geplant.

Die Vorstellung der Entwicklungsoptionen sowie eine Zwischenbewertung und Einschätzung der aktuellen Situation erfolgt durch den Projektsteuerer NH ProjektStadt, Herrn Dr. Schmitt, der als Sachverständiger hinzugezogen wird.

gezeichnet

Bernd Stadel

#### **Anlagen zur Drucksache:**

Nummer:	Bezeichnung
A 01	Konversion Heidelberg – Optionen Südstadt
A 02	Konversion Heidelberg – Dokumentation Bürgerforum Gesamtstadt 7.12.2012