



Inhaltsverzeichnis

1	Einführung	2
2	Ordnungsmaßnahmen (§ 147 BauGB)	4
2.1	Erwerb	4
2.2	Freilegung und Entsiegelung	6
2.2.1	Abbruch	6
2.2.2	Bodenmanagement	9
2.3	Herstellung und Änderung von Straßen und Wegen	10
2.3.1	Mark-Twain-Village – Nord	12
2.3.2	Campbell Barracks – Nord	14
2.3.3	Campbell Barracks – West	15
2.3.4	Campbell Barracks – Mitte	16
2.3.5	Campbell Barracks – Süd	17
2.3.6	Mark-Twain-Village – Sickingenplatz	18
2.3.7	Rheinstraße	18
2.3.8	Saarstraße	19
2.3.9	Römerstraße	19
2.3.10	Sonstige Straßen	20
2.4	Herstellung und Änderung von Frei- und Grünflächen	21
2.4.1	Freizeitgelände an der Mark-Twain-Schule	21
2.4.2	„Der Andere Park“	23
3	Baumaßnahmen (§ 148 BauGB)	26
3.1	Gebäude im Eigentum der Stadt	26
3.1.1	Bürgerzentrum Südstadt (ehemalige Chapel)	27
3.1.2	Eddy-House (ehemalige Kommandeursvilla)	27
3.1.3	Mark Twain Center (ehemalige Kommandantur)	27
3.1.4	Karlstorbahnhof (ehemaliges Doppelreithaus)	27
3.1.5	Julius-Springer-Schule (ehemalige Mark-Twain-Schule)	28
3.1.6	Sporthalle (ehemalige Mark-Twain-Schule)	28
3.2	Gebäude im privaten Eigentum	29
3.2.1	MTV Bauen und Wohnen GmbH und Co. KG	30
3.2.2	Besondere Wohnformen	31
3.2.3	Kreativwirtschaftszentrum (ehemalige Pferdeställe)	32
3.2.4	Wettbewerblicher Dialog - BPD/Kraus	32
3.2.5	Private Hochschule	32
3.2.6	N.N. – Gebäude 13	32
3.3	Sonstige Gebäude	33
4	Zusammenfassung	34

1 Einführung

Im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen durch die Nassauische Heimstätte Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH (NH | ProjektStadt) wurden für die Konversionsflächen Mark-Twain-Village (MTV) und Campbell Barracks städtebauliche Missstände und Mängel einhergehend mit einem umfassenden Funktionsverlust der Areale und Defiziten in der Infrastruktur festgestellt (Konversion Heidelberg, Konversionsflächen Mark-Twain-Village / Campbell Barracks – Bericht zu den Vorbereitenden Untersuchungen, 01. Oktober 2015).

Als geeignete Maßnahme, um diese Missstände und Mängel zu beseitigen bzw. zu beheben, wurde die Durchführung einer Sanierungsmaßnahme nach §§ 136 ff. Baugesetzbuch (BauGB) festgestellt (Beschlussvorlage 0331/2015/BV).

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 10. Dezember 2015 einstimmig beschlossen, dass die Konversionsflächen, die sich in der Heidelberger Südstadt zu beiden Seiten der Römerstraße befinden, als Sanierungsgebiet festgelegt werden. Das Sanierungsgebiet „Heidelberg-Südstadt“ umfasst eine Größe von ca. 44 Hektar.

Einhergehend mit der förmlichen Festsetzung als Sanierungsgebiet wurden folgende Sanierungsziele formuliert (Beschlussvorlage 0331/2015/BV):

- Entwicklung der baulichen Struktur durch Sanierung und Umbau der Bestandsgebäude – auch der denkmalgeschützten Bauten – und durch ergänzende Neubauten zu einem zukunftsfähigen, attraktiven Stadtquartier mit den Nutzungsschwerpunkten Wohnen und Wirtschaftsflächen. Dabei liegt ein besonderer Fokus auf der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum.
- Verbesserung der verkehrlichen Erschließung, der Ausstattung mit Einrichtungen des Gemeinbedarfs, der Entwicklung vorhandener und ergänzender Grünräume und öffentlicher Freiräume.
- Anbindung an die umgebenden bestehenden Strukturen der Stadt und an die benachbarten Quartiere (Verbesserung der Wegebeziehungen und des Radwegenetzes, Minderung der trennenden Wirkung der Römerstraße).
- deutliche Erhöhung der Energieeffizienz bei Gebäuden und Nutzung von regenerativen Energiequellen.

Zentrales Steuerungsinstrument für die Umsetzung der vorgesehenen Sanierungsmaßnahmen ist die Kosten- und Finanzierungsübersicht (KuF) gemäß § 149 BauGB, in der sämtliche förderrelevanten Maßnahmen im Sanierungsgebiet dargestellt sind und die jährlich fortgeschrieben wird. Die dort dargestellten Maßnahmen gliedern sich in Vorbereitungsmaßnahmen sowie Ordnungs- und Baumaßnahmen. Im weiteren Verlauf wird sich bei sämtlichen KuF-Angaben auf die KuF für das Jahr 2017 bezogen.

Die Ordnungsmaßnahmen umfassen gemäß § 147 BauGB die Bodenordnung einschließlich des Erwerbs von Grundstücken, die Freilegung und Flächenentsiegelung von Grundstücken sowie die Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen, insbesondere die öffentlichen Straßen- und Wegeflächen und die öffentlichen Frei- und Grünflächen (KuF: A.II und A.III). Die Durchführung der Ordnungsmaßnahmen obliegt im Regelfall der Stadt.

Unter den Baumaßnahmen (§ 148 BauGB) werden die Erneuerung von Gebäuden im Eigentum der Stadt, die Schaffung von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen sowie die Modernisierung von Gebäuden im privaten Eigentum zusammengefasst (KuF: A.IV).

Im Entwicklungsvertrag über die Entwicklung der Konversionsfläche Südstadt (UR-Nr. 514/2015), der im Zusammenhang mit dem Erwerb der Flächen bereits am 06. August 2015

geschlossen wurde, haben sich die Vertragsparteien verständigt, dass durch die Übernahme von Leistungspflichten unter anderem die Erschließung des Gebietes geregelt und gesichert wird. In diesem Sinne werden von der städtischen Entwicklungsgesellschaft Campbell Barracks mbH (EGC) und der MTV Bauen und Wohnen GmbH & Co. KG (MTV Bauen und Wohnen) als weitere Grundstückseigentümer neben der Stadt entsprechende Durchführungsmaßnahmen gemäß § 155 Absatz 1 Nr. 2 BauGB für die Stadt umgesetzt und auf den Ausgleichsbetrag gemäß § 154 BauGB angerechnet.

Die Gesellschaft für Grund- und Hausbesitz (GGH) wurde als Treuhänderin mit der Durchführung der Sanierung beauftragt.

2 Ordnungsmaßnahmen (§ 147 BauGB)

2.1 Erwerb

Mit dem Abzug der amerikanischen Streitkräfte wurden insgesamt fünf Areale in Heidelberg an die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) zurückgegeben. Im Dezember 2013 wurden die letzten Teilbereiche der Konversionsflächen Mark-Twain-Village und Campbell Barracks freigezogen. Mit Kaufvertrag vom 15. August 2015 wurden diese Flächen zum größten Teil von der Stadt Heidelberg, der EGC und der MTV Bauen und Wohnen – ein Bündnis aus genossenschaftlich organisierten Banken und Wohnungsbauunternehmen sowie der städtischen Wohnungsbaugesellschaft GGH – von der BImA erworben (Abbildung 1). Der offizielle Besitzübergang erfolgte zum 1. Januar 2016.

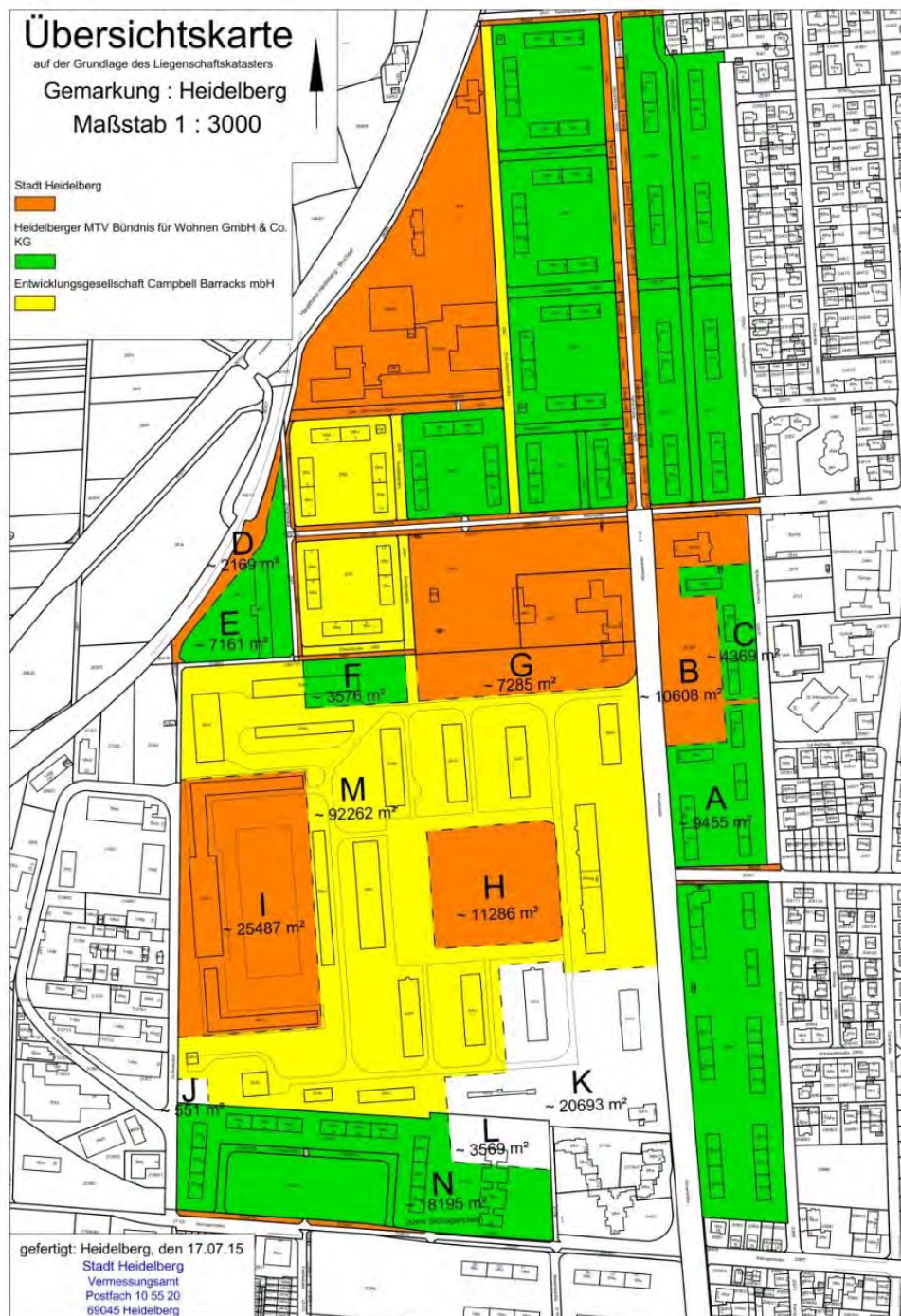


Abbildung 1: Übersichtsplan Käufer (Stadt Heidelberg 2015)

- Die Grundstücke, die künftig öffentlich genutzt werden, hat die Stadt Heidelberg gekauft (im Übersichtsplan orange markiert). Darunter fallen z.B. die Mark-Twain-Schule mit anschließenden Flächen, der zukünftige Bürgerpark mit der Kommandantur, der Paradeplatz oder das Grundstück mit den alten Stallungen im westlichen Teil der Campbell Barracks.
- Die EGC hat einen Großteil des denkmalgeschützten Ensembles der ehemaligen Campbell Barracks erworben, wie z.B. das Torhausgebäude sowie Grundstücke für die besonderen Wohnformen im Bereich Mark-Twain-Village Nord (im Übersichtsplan gelb markiert).
- Die sonstigen Wohnbauflächen der Mark-Twain-Village wurden von der MTV Bauen und Wohnen gekauft (im Übersichtsplan grün markiert). Dort wird das wohnungspolitische Konzept der Stadt Heidelberg (Kapitel 3.2.1), das ein wesentlicher Bestandteil des im April 2014 vom Gemeinderat beschlossenen Masterplans ist, umgesetzt.
- Der südöstliche Bereich der Campbell Barracks entlang der Römerstraße wurde mittlerweile durch das Land Baden-Württemberg von der BImA gekauft (im Übersichtsplan weiß und mit K und L markiert). Das Grundstück umfasst ca. 2,4 ha und beinhaltet drei Bestandsgebäude, unter anderem das ehemalige NATO-Hauptquartier.

2.2 Freilegung und Entsiegelung

2.2.1 Abbruch

Zur Umsetzung der Sanierungsziele sind Abbrüche inkl. Flächenentsiegelungen entscheidende erste Maßnahmen, die den Charakter des Gebietes bereits entscheidend verändern (Abbildung 2). Dabei sind die Abbrüche in Bezug auf die Folgenutzung der freigeräumten Grundstücke zu differenzieren.

Rückbau- und Entsiegelungsmaßnahmen

Einige Grundstücke sind für die öffentliche Nachnutzbarkeit, wie Lärmschutz- und Spiel Landschaft oder die Erweiterung des Bürgerparks, im Vorfeld freizuräumen. Des Weiteren werden auch Flächen für zukünftige Straßen freigeräumt. Ausgehend vom Masterplan für die Südstadt (DS 0057/2014/BV), der im April 2014 beschlossen wurde, sind verschiedene neue Straßen im westlichen Teil der Campbell Barracks vorgesehen. Entlang der ehemaligen Stalungen soll das sogenannte „Entwicklungsband“ zukünftig in Nord-Süd Richtung als neue Achse durch das Areal verlaufen.

Die Umsetzung dieser öffentlichen Maßnahmen wurde in drei Phasen durchgeführt.

PHASE I

Für die Anbindung an die John-Zenger-Straße (ehemalige Zengerstraße) und Emil-Gumbel-Straße (ehemalige Pearsonstraße) waren die Flächen im nordwestlichen Bereich der Campbell Barracks zu beräumen (im Übersichtsplan Abbrüche mit Nr.10 markiert). Die Phase 1 wurde im Jahr 2016 durchgeführt. Gegenstand der KuF (A.III.3.2.1) sind nur die für eine öffentliche Folgenutzung relevanten Abbruchkosten. Auftraggeber dieser Arbeiten war die EGC. Für die weiteren Abbrüche war MTV Bauen und Wohnen zuständig. Die Arbeiten wurden zusammen ausgeschrieben und vergeben. Insgesamt wurden sechs Gebäude (Geb. 19, 20, 26, 68, 71, 73) mit einem Bruttorauminhalt von ca. 12.000m³ zurückgebaut und die Freiflächen entsiegelt.

PHASE II

Die zweite Phase wurde im Jahr 2017 umgesetzt und umfasste einerseits die Freiräumung des nördlichen Bereichs von Mark-Twain-Village Nord, westlich der Elsa-Brändström-Straße und nördlich der Mark-Twain-Schule (im Übersichtsplan Abbrüche mit Nr.1 markiert). In diesem Bereich soll eine Lärmschutzspiel Landschaft errichtet werden (Kapitel 2.4.1). Dafür waren drei Gebäude (Geb. 3760, 3793, 3794) mit einem Bruttorauminhalt von ca. 4.500m³, ein Basketballfeld und eine Skateanlage zurückzubauen. Andererseits wurde bei der zweiten Phase die weitere Freiräumung für das Entwicklungsband sowie für die neue Anbindung „Im Bosseldorn Süd“ durchgeführt (im Übersichtsplan mit Nr.12 und 14 markiert; KuF: A.III.3.2.2). Die Abbrucharbeiten beinhalteten sechs Gebäude (Geb. 22, 25, 32, 76, 87 und 93) mit einem Bruttorauminhalt von ca. 19.000m³ sowie die Entsiegelung der befestigten Freiflächen.

PHASE III

In der dritten Phase war der Bereich am ehemaligen Checkpoint sowie der Torhausplatz zurückzubauen und zu entsiegeln (im Übersichtsplan Abbrüche mit Nr.11 und 13 markiert; KuF: A.III.3.2.3). Die Maßnahmen sind Bestandteil einer vom Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Rahmen des Förderprogramms „Nationale Projekte des Städtebaus“ geförderten Gesamtmaßnahme. Die Fläche am ehemaligen Checkpoint soll als Erweiterung des östlich angrenzenden bestehenden Parks dienen. Die ca. 8.000m² große Fläche sollte in diesem Zuge für eine zukünftige Umgestaltung als Park vorbereitet werden. Daher wurde in 2018 ein vollständiger Rückbau der aufstehenden Gebäude (Geb. 57 & 60) mit Ausnahme der Überdachungen am Checkpoint, eines Betriebsgebäudes und des Sendemasts vorgenommen. Am Torhausplatz ist die Neugestaltung der Fläche als öffentlicher Eingangsbereich in das Areal beabsichtigt. Die ca. 1.500m² große Fläche zwischen der Römerstraße und dem Torhausgebäude und den Sandsteinpfeilern im Norden und Süden war von Einbauten und Versiegelungen frei zu räumen.

Baureifmachung

Die ehemaligen Wohngebäude der Kaserne sind für eine Nachnutzung nicht in Gänze geeignet. Das liegt zum einen an den sehr großen, gleichförmigen Wohnungszuschnitten und zum anderen an dem Zustand der Gebäude. So war auch die Barrierefreiheit nicht gegeben und die technische Infrastruktur entsprach nicht den Standards. Insofern wird für eine Durchmischung des Areals eine Vielzahl von Gebäuden durch neue Gebäudestrukturen ersetzt. Zur besseren Nutzbarkeit einzelner Grundstücke werden teilweise auch Nebengebäude abgerissen und für die Freiflächengestaltung genutzt.

Ein Großteil der Rückbauarbeiten dienen somit der Baureifmachung der Grundstücke und werden von den privaten Grundstückseigentümern durchgeführt. Insofern sind diese Maßnahmen nicht Gegenstand der Kosten- und Finanzierungsübersicht (im Übersichtsplan Abbrüche mit Nr. 2 bis 9 und 15 bis 17 markiert).

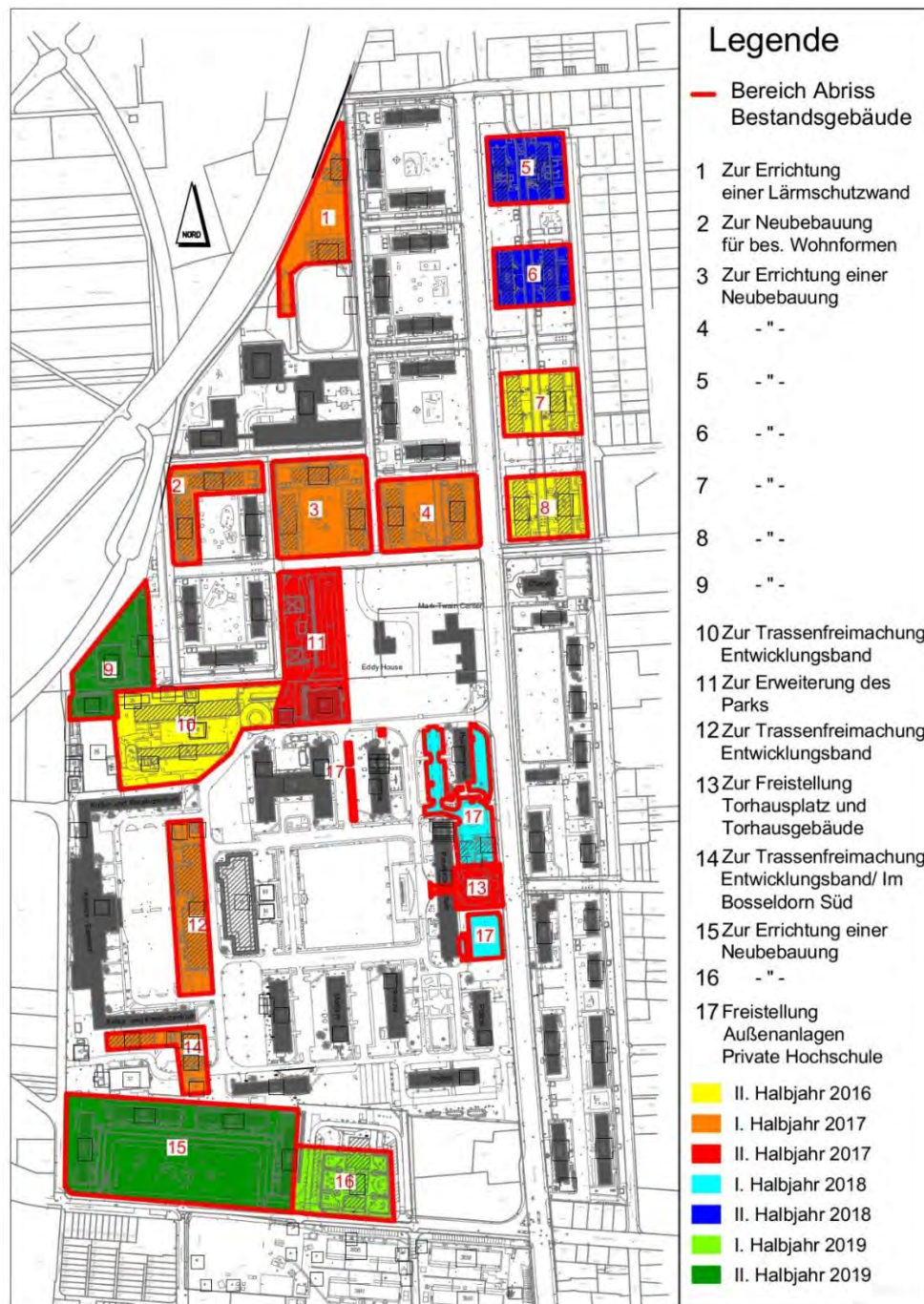


Abbildung 2: Übersichtsplan Abbrüche (Konversionsgesellschaft Heidelberg mbH 2017)

2.2.2 Bodenmanagement

Im Rahmen der orientierenden Erkundung und abfalltechnischen Untersuchung auf der Konversionsfläche Campbell Barracks (Bericht vom 27.10.2016) sowie im Rahmen der Nachuntersuchungen (Bericht vom 31. Januar 2017) wurden auf dem Paradeplatz Altlasten festgestellt. Die Ergebnisse der Untersuchungen zeigen in den oberen 10 - 20 cm eine Kontamination mit Arsen, bis 30 cm unter Geländeoberkante einen schwarzen Belag mit Bauschuttanteilen und bis 95 cm eine rötliche Packung aus Ziegelbruch. Für den Wirkungspfad Boden – Mensch ist gemäß der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) die Fläche mindestens mit einer Tiefe von 0,35 cm auszukoffern. Eine punktuelle tiefere Eingriffstiefe z.B. für Baumpflanzungen o.ä. ist im weiteren Planungsprozess zu definieren und wird im Planungsprozess „Der Andere Park“ festgelegt.

Aktuell wird die Fläche nicht genutzt und ist durch die Baustellensicherung des Gesamtareals Campbell auch nicht frei zugänglich. Mit Blick auf die zunehmende Zugänglichkeit ist für das 1. Halbjahr 2019 die Altlastensanierung vorgesehen (KuF A.III.3.3.1). Für das weitere Vorgehen wird derzeit ein Sanierungskonzept erstellt und sich mit der BImA bezüglich der Kostentragung abgestimmt.

Im Zuge des Umbaus von Straßen, Wegen und Plätzen und der Verlegung von Versorgungsinfrastruktur ist oftmals ein umfangreicher Eingriff in die Bestandssituation erforderlich. Neben dem Rückbau der Straßen im Vorfeld für neue Querschnitte, ist das Aushubmaterial teilweise zu entsorgen und mit einem hohen Aufwand die Grundlage für einen normgerechten neuen Straßenaufbau zu schaffen. Ähnliches gilt für den Neubau von Straßen. Hier sind oftmals aufwändiger Bodenaustausch und -verbesserungsmaßnahmen notwendig, um die neue Infrastruktur erstmals herzustellen (KuF A.III.3.3.2 und A.III 3.3.3).

Der Umgang mit kampfmittelverdächtigen Flächen (KMVF) erfolgt auf der Grundlage des Gutachtenergebnisses von M&P Ingenieurgesellschaft zur Erkundung möglicher Kampfmittelbelastungen auf den Flächen der Campbell Barracks inklusive NATO Headquarter, Mark-Twain-Village und Verwaltungsgebäude Römerstr. 104 vom 28.04.2014.

Das Gutachten beinhaltet die Zuordnung der KMVF in zwei Flächenkategorien gemäß Arbeitshilfen Kampfmittelräumung (AH-KMR, OFD Niedersachsen 2007). Bei der Kategorie 1 wurde der Kampfmittelverdacht nicht bestätigt, so dass kein weiterer Handlungsbedarf besteht. Bei der Kategorie 2 werden Kampfmittelbelastungen vermutet, es besteht daher bei dieser Kategorie weiterer Erkundungsbedarf.

Daher sind verschiedene Flächen im Vorfeld etwaiger Eingriffe noch detaillierter zu untersuchen und ggf. Beräumungen erforderlich

2.3 Herstellung und Änderung von Straßen und Wegen

Grundlage für die einzelnen Erschließungsmaßnahmen bilden das für die Konversionsfläche Südstadt erstellte Umsetzungskonzept für Straßen, Wege, Plätze (Juli 2016) sowie das daraus entwickelte Oberflächengestaltungskonzept (März 2018). Sämtliche Maßnahmen sind in der Kosten- und Finanzierungsübersicht aufgelistet (KuF A.III.4.1) und werden von unterschiedlichen Maßnahmenträgern durchgeführt.

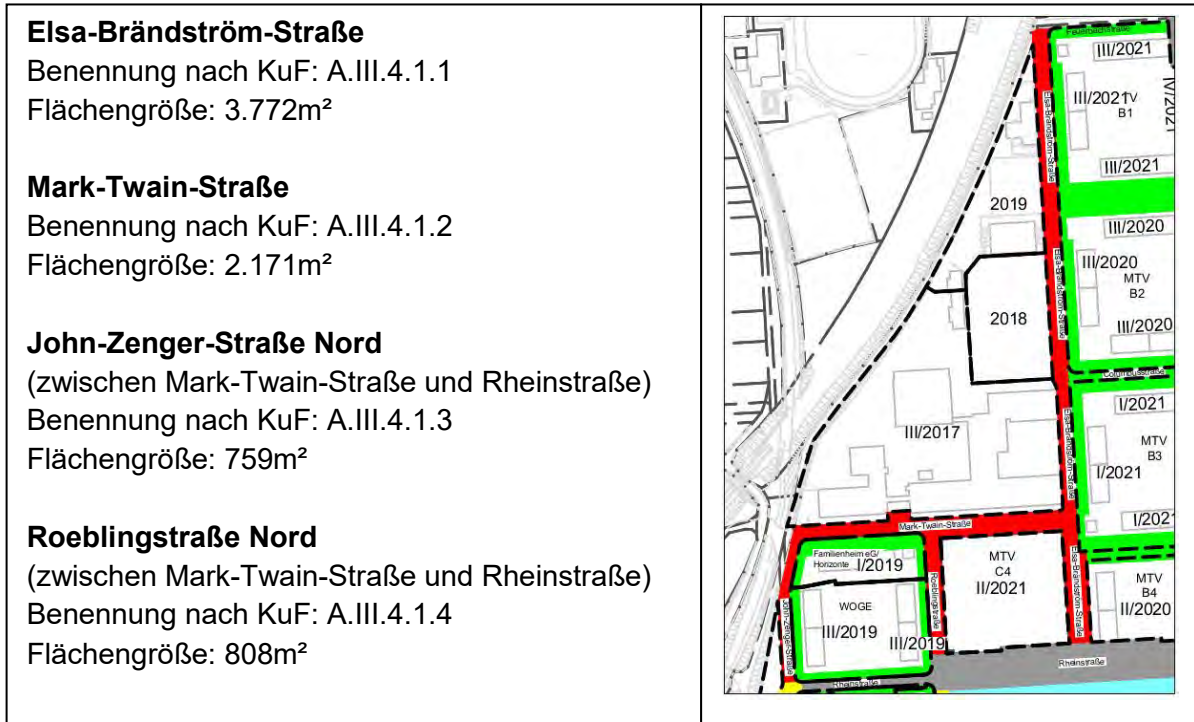
- Die Rheinstraße und die Römerstraße werden von der Stadt umgebaut, bzw. bei außerhalb der Konversionsflächen liegenden Straßenbereichen wie „Im Bosseldorn“ oder „Sickingenstraße“ werden die notwendigen Anpassungen zu den Bestandsbereichen vorgenommen.
- Die Kosten der sonstigen öffentlichen Straßenbaumaßnahmen werden als Durchführungsmaßnahmen für die Stadt gemäß § 155 BauGB in Anrechnung auf den Ausgleichsbetrag von der EGC oder der MTV Bauen und Wohnen durchgeführt und finanziert.
- Straßen und Gehwege, die im privaten Eigentum verbleiben, sollen durch die jeweiligen Eigentümer im Zuge der Gestaltung der Außenanlagen hergestellt und finanziert werden. Sofern die Flächen nach Herstellung einen öffentlichen Charakter haben, ist eine Kostenbeteiligung vorgesehen.

In Anlehnung an die Überlegungen zur Straßenvorentwurfsplanung werden die Straßen im weiteren Verlauf in Abschnitte zusammengefasst (Abbildung 3).



2.3.1 Mark-Twain-Village – Nord

Die nachfolgend genannten öffentlichen Bestandsstraßen sollen unter Zugrundelegung eines Ausbaustandards von 200 Euro/qm im Jahr 2020 von der EGC umgebaut werden. Dies erfolgt unter Berücksichtigung der geplanten Bautätigkeiten auf den Baufeldern B1 bis B4, C4 und D4 (Abbildung 3). Die Erneuerung der unmittelbar angrenzenden Seitenbereiche (Stellplätze und Gehweg) erfolgt teilweise durch die privaten Grundstückseigentümer.



Im Bereich MTV Nord werden verschiedene zukünftig öffentliche und öffentlich zugängliche Straßen und Wege von der MTV Bauen und Wohnen in unterschiedlichen Ausbaustandards saniert, umgebaut oder neu gebaut und finanziert.

Westlich der Römerstraße ist lediglich die Fahrbahnsanierung der Columbusstraße eine öffentliche Straße. Östlich der Römerstraße werden die Carl-Schurz-Straße und die Fahrbahn der Berthold-Mogel-Straße öffentliche Straßen. Anpassungsmaßnahmen an der Westseite der Kirschgartenstraße werden ebenfalls von den MTV Bauen und Wohnen durchgeführt.

Die Nansenstraße und die Astorstraße westlich der Römerstraße sind öffentlich nutzbare Privatstraßen. Östlich der Römerstraße werden die Straßen zwischen den Baufeldern A1 und A2.1, zwischen A2.1 und A2.2, zwischen A3.1 und A3.2 öffentlich nutzbare Privatstraßen. Gleiches gilt für Anpassungsmaßnahmen an den privaten Stellplätzen südlich der Feuerbachstraße.

Columbusstraße (Fahrbahn)

Benennung nach KuF: A.III.4.1.5

Flächengröße: 500m²**Carl-Schurz-Straße**

Benennung nach KuF: A.III.4.1.6

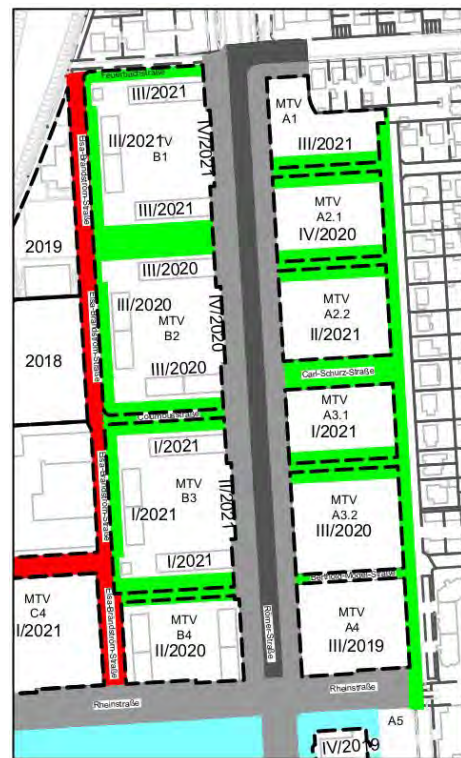
Flächengröße: 1.359m²**Berthold-Mogel-Straße (Fahrbahn)**

Benennung nach KuF: A.III.4.1.7

Flächengröße: 523m²**Kirschgartenstraße Nord**

(Anpassungen Westseite)

Benennung nach KuF: A.III.4.1.8

Flächengröße: 2.644m²

2.3.2 Campbell Barracks – Nord

Die nachfolgend genannten öffentlichen Straßen befinden sich teilweise im ehemaligen Mark-Twain-Village und teilweise auf den ehemaligen Campbell Barracks. Die Straßen sollen unter Zugrundelegung eines Ausbaustandards von 200 Euro/qm im Jahr 2022 von der EGC umgebaut werden. Die Erneuerung der Seitenbereiche (Stellplätze und Gehweg) im ehemaligen Mark-Twain-Village erfolgt durch die privaten Grundstückseigentümer. Verbunden werden beide Bereiche durch einen Fußweg in der Verlängerung der Roeblingstraße, dessen Herstellung mit den Planungen zum Bürgerpark zu koordinieren ist.

Roeblingstraße Süd

(zwischen Rheinstraße und Emil-Gumbel-Straße)

Benennung nach KuF: A.III.4.1.9

Flächengröße: 1.160m²

Eleonore-Sterling-Straße

Benennung nach KuF: A.III.4.1.10

Flächengröße: 917m²

Emil-Gumbel-Straße

Benennung nach KuF: A.III.4.1.11

Flächengröße: 2.853m²

Frieda-Fromm-Reichmann-Straße

Benennung nach KuF: A.III.4.1.12

Flächengröße: 1.013m²



2.3.3 Campbell Barracks – West

Die folgenden Straßen sind Neubaumaßnahmen, die die Anbindung nach Norden an die Rheinstraße, nach Westen an die Straße „Im Bosseldorn“ und im Süden an die Sickingenstraße und damit die Erschließung des Westbereiches der Campbell Barracks sichern soll.

Um während der Bauphasen und im Vorfeld der Inbetriebnahme von Gebäuden die Erreichbarkeit der Baufelder zu gewährleisten, sollen die Straßen zunächst einmal in einem Zwischenausbauzustand hergestellt werden.

Bereits Anfang 2019 soll in einem 1. Bauabschnitt die John-Zenger-Straße von der Emil-Gumbel-Straße bis zur Adelheid-Steinmann-Straße sowie ein Teilstück der Emil-Gumbel-Straße hergestellt werden. In einem 2. Bauabschnitt soll dann im gleichen Zwischenausbauzustand an den Bestand im Norden angeschlossen sowie der Lückenschluss bis zur Sickingenstraße vorgenommen werden. Auch die Nina-Simone-Straße und Billie-Holiday-Straße sollen im zweiten Bauabschnitt im Zwischenausbauzustand hergestellt und jeweils an die Straße „Im Bosseldorn“ angeschlossen werden.

Die abschließende Fertigstellung mit Herstellung der Oberflächen soll erst im Anschluss an die Bautätigkeiten entlang des Entwicklungsbandes erfolgen. In der John-Zenger-Straße ist ein Ausbaustandard von 250 Euro/qm aufgrund der höherwertigen Gestaltung dieser wichtigen Nord-Süd Verbindung vorgesehen, in den anderen beiden Straßen wird ein Ausbaustandard von 200 Euro/qm zugrunde gelegt.

John-Zenger-Straße

(Entwicklungsband zwischen Rheinstraße und Sickingenstraße)

Benennung nach KuF: A.III.4.1.13

Flächengröße: 12.650m²

Nina-Simone-Straße

(Anbindung Bosseldorn Nord mit Lückenschluss an das Gewerbegebiet)

Benennung nach KuF: A.III.4.1.14

Flächengröße: 1.752m²

Billie-Holiday-Straße

(Anbindung Bosseldorn Süd)

Benennung nach KuF: A.III.4.1.15

Flächengröße: 1.755m²



2.3.4 Campbell Barracks – Mitte

Der Ausbau dieses Bereiches ist geprägt durch die vom BBSR im Rahmen des Programms „Nationale Projekte des Städtebaus“ geförderte Maßnahme „Der ANDERE Park“. Die betroffenen Flächen grenzen unmittelbar an die Fördergebietsflächen an oder sind sogar Teil von ihr. Die Umsetzung ist in den Jahren 2019 und 2020 vorgesehen.

- Die Fläche zwischen Bürgerpark und Paradeplatz erhält als wichtiges Verbindungselement einen komplett neuen Querschnitt und wird im Rahmen des Programms „Nationale Projekte des Städtebaus“ mit einer hohen Aufenthaltsqualität umgestaltet.
- Die Fläche des sogenannten „LOOPS“ umringt den Paradeplatz und bindet den Bereich an das Entwicklungsband an. Die Umsetzung erfolgt in enger planerischer Abstimmung mit der Gestaltung des Paradeplatzes und wird von der EGC umgesetzt.
- Der Fußweg zwischen Paradeplatz und Entwicklungsband / Reitplatz wird als wichtiges Verbindungselement von der EGC neu hergestellt.
- Der Umbau der beiden Zufahrten zu den Grundstücken im Bereich der alten Stallungen erfolgt in enger planerischer Abstimmung mit der Gestaltung des Reitplatzes und wird von der Stadt umgesetzt.

Hannah-Arendt-Straße Nord

(zwischen Emil-Gumbel-Str. und Am Paradeplatz)

Benennung nach KuF: A.III.4.1.16

Flächengröße: 2.009m²

Am Paradeplatz

Benennung nach KuF: A.III.4.1.17

Flächengröße: 8.034m²

Weg zwischen Baufeld 3

Benennung nach KuF: A.III.4.1.18

Flächengröße: 329m²

Stallungen Zufahrt Nord

Benennung nach KuF: A.III.4.1.19

Flächengröße: 308m²

Stallungen Zufahrt Süd

Benennung nach KuF: A.III.4.1.20

Flächengröße: 310m²



2.3.5 Campbell Barracks – Süd

Die nachfolgend genannten öffentlichen Straßen befinden sich auf den ehemaligen Campbell Barracks angrenzend an die vom BBSR im Rahmen des Programms „Nationale Projekte des Städtebaus“ geförderte Maßnahme „Der ANDERE Park“. Die Adelheid-Steinmann-Straße und Clara-Immerwahr-Straße sollen unter Zugrundelegung eines Ausbaustandards von 200 Euro/qm im Jahr 2021 von der EGC umgebaut werden. Da das Teilstück von der Hannah-Arendt-Straße südlich des Paradeplatzes als Notausfahrt von der Polizei genutzt werden soll, wird diese Straße im gleichen Ausbaustandard bereits im Jahr 2020 von der EGC umgebaut.

Adelheid-Steinmann-Straße

Benennung nach KuF: A.III.4.1.21

(ehemaliger Roger Way)

Flächengröße: 1.360m²

(ehemalig Straße zwischen 9 und 13)

Flächengröße: 536m²

Clara-Immerwahr-Straße

Benennung nach KuF: A.III.4.1.22

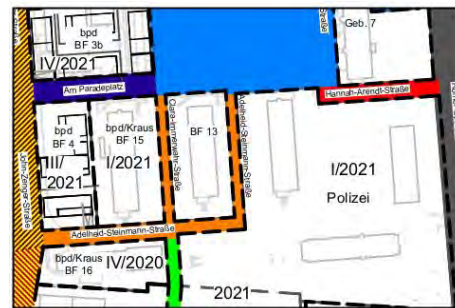
Flächengröße: 551m²

Hannah-Arendt-Str. Süd

(zwischen Paradeplatz und Römerstraße)

Benennung nach KuF: A.III.4.1.23

Flächengröße: 897m²



2.3.6 Mark-Twain-Village – Sickingenplatz

Im Bereich MTV Sickingenplatz werden voraussichtlich zwei zukünftig öffentliche Straßen von der MTV Bauen und Wohnen neu gebaut, die die neuen Wohnquartiere erschließen. Zum einen ist eine fuß- und radläufige Verbindung zwischen der Adelheid-Steinmann-Straße und der Sickingenstraße vorgesehen, zum anderen muss die Erschließung der östlich her-zustellenden Wohnquartiere über die Anbindung Sickingenstraße – Polizeiareal erfolgen.

Daneben wird das Entwicklungsband von der Adelheid-Steinmann-Straße bis zur Sickingenstraße weiter durchgebunden, das inhaltlich bereits unter Kapitel 2.3.3 erfasst ist.

Lage, Querschnitte sowie Ausbaustandards und Umsetzungszeiträume sind in Abhängigkeit von den noch zu konkretisierenden Hochbaumaßnahmen der MTV Bauen und Wohnen zu definieren

Sickingenplatz Fuß- und Radverbindung

Benennung nach KuF: A.III.4.1.24

Flächengröße: 1.230m²

Zufahrt Polizei

Benennung nach KuF: A.III.4.1.25

Flächengröße: 725m²



2.3.7 Rheinstraße

Die Rheinstraße wird als eine Hauptzufahrtsstraße das Gebiet von der Römerstraße aus erschließen. Der Bereich Rheinstraße Ost nördlich des Bürgerparks und der Chapel wird als Neubau mit einem Querschnitt von ca. 25 Metern eine großzügige Aufenthaltsqualität bieten und soll attraktive „Stadtteilmitte“ werden. Diese Maßnahmen sollen unter Zugrundelegung eines Ausbaustandards von 250 Euro/qm im Jahr 2021 von der Stadt umgebaut werden.

Im Bereich Rheinstraße West – der die Grundstücke der besonderen Wohnformen durchquert – wird lediglich die Straße selber von der Stadt mit einem Ausbaustandard von 200 Euro/qm umgebaut werden. Die Erneuerung der Seitenbereiche (Stellplätze und Gehweg) erfolgt durch die jeweiligen privaten Grundstückseigentümer.

Rheinstraße West

(zwischen Roeblingstraße und John-Zenger-Str.)

Benennung nach KuF: A.III.4.1.26

Flächengröße: 635m²

Rheinstraße Ost

(zwischen Kirschgartenstraße und Roeblingstr.)

Benennung nach KuF: A.III.4.1.27

Flächengröße: 6.902m²

2.3.8 Saarstraße

Die Toranlagen und Einbauten wurden entfernt, die Straße im Bestand saniert und die Seitenbereiche erneuert. Die Maßnahme wurde von der EGC als Durchführungsmaßnahme gemäß § 155 BauGB umgesetzt. Im Zusammenhang mit der Öffnung von MTV Süd-Ost und dem Einzug neuer Bewohner in die Bestandsgebäude wurde die Straße Ende Oktober 2016 für die Öffentlichkeit wieder geöffnet.

Saarstraße

Benennung nach KuF: A.III.4.1.28

Flächengröße: 1.280m²

2.3.9 Römerstraße

Die Römerstraße soll perspektivisch ein anderes Bild, als das eines rein funktionalen Straßenraums bekommen. Die trennende Wirkung der Römerstraße soll möglichst weit reduziert und qualitativ gute Querungsmöglichkeiten geschaffen werden. Hierbei sind jedoch die verkehrlichen Erfordernisse zwingend zu beachten. In der Definition der Sanierungsziele und der erforderlichen Maßnahmen sind die wichtigsten Maßnahmen erfasst.

Im Bereich Nord (nördlich Rheinstraße) werden die Baufelder östlich der Römerstraße sukzessive zwischen 2019 und 2021 fertiggestellt. Zum Zeitpunkt der Fertigstellung wird der Umbau der Römerstraße jedoch noch nicht erfolgt sein. Insofern ist temporär eine Anbindung der Stichstraßen an die Römerstraße sowie die Brachfläche zwischen den Gebäuden/Grundstücksgrenzen und dem jetzigen Gehweg Römerstraße herzustellen.

Im Bereich Nord (nördlich Rheinstraße) steht neben der Sanierung der Fahrbahn die durch die Neubaumaßnahmen entlang der Römerstraße und die neuen Anschlussstraßen an die Römerstraße erforderliche Erneuerung der Seitenbereiche im Vordergrund. Hier ist in den Jahren 2021/2022 der Umbau unter Zugrundelegung eines Ausbaustandards von 200 Euro/qm geplant.

Im Bereich Mitte (zwischen Rheinstraße und Saarstraße) hat der Wettbewerb „Der Andere Park“ Vorschläge für die Umgestaltung der Seitenbereiche und eines neuen grünen Mittelstreifens gemacht. Die Planungen der Seitenbereiche mit ausreichend breiten Fuß- und Radwegen und der Einbau eines Mittelstreifens sind in der Konkretisierung der Planungen zu prüfen.

Im Bereich Süd (südlich Saarstraße) ist neben der Sanierung der Fahrbahn innerhalb der bestehenden Bordsteine, die Erneuerung der Seitenbereiche angedacht. Die Verlegung des Gehweges auf der Westseite hinter die Bestandsmauer, ist in der Konkretisierung der Planung weiter zu prüfen und die entsprechenden Grundstücksverhandlungen noch zu führen.

Römerstraße Nord (provisorischer Anschluss)

Benennung nach KuF: A.III.4.3.0

Pauschaler Kostenansatz

Römerstraße Nord (Fahrbahn)

Benennung nach KuF: A.III.4.3.1

Flächengröße: 6.624m²**Römerstraße Nord (Seitenbereiche)**

Benennung nach KuF: A.III.4.3.1a

Flächengröße: 11.958m²**Römerstraße Mitte**

Benennung nach KuF: A.III.4.3.2

Flächengröße: 8.502m²**Römerstraße Süd**

Benennung nach KuF: A.III.4.3.3

Flächengröße: 7.133m²**2.3.10 Sonstige Straßen**

In der Sickingenstraße und der Straße „Im Bosseldorn“ sind im Bereich der Neubaumaßnahmen „MTV Sickingenplatz“ und westlich der alten Stallungen zumindest Anpassungsmaßnahmen in den Seitenbereichen der außerhalb der Konversionsfläche liegenden städtischen Straßen erforderlich.

Im Bosseldorn

Benennung nach KuF: A.III.4.3.4

Flächengröße: 1.646m²**Sickingenstraße**

Benennung nach KuF: A.III.4.3.5

Flächengröße: 1.553m²

2.4 Herstellung und Änderung von Frei- und Grünflächen

Die Herstellung der öffentlichen Frei- und Grünflächen im Sanierungsgebiet erfolgt im Wesentlichen durch die Stadt (KuF A.III.4.2). Im Folgenden werden die verschiedenen Flächen räumlich differenziert dargestellt.

2.4.1 Freizeitgelände an der Mark-Twain-Schule

Lärmschutz- und Spielelandschaft

Die Lärmschutzlandschaft befindet sich nördlich der ehemaligen High-School. Sie wird durch die Elsa-Brändström-Straße im Osten, der ehemaligen Mark-Twain-Schule im Süden sowie der Radewegeverbindung im Westen begrenzt (Abbildung 4). Auf Grund von Planungsvorgaben ist diese dreieckige Fläche als Lärmschutzlandschaft zu gestalten. Eine Kombination aus Lärmschutzwall und -wand soll den notwendigen Lärmschutz für die Wohnbebauung an der Elsa-Brändström-Straße herstellen. Gleichzeitig bieten die Flächen des Walls und sein Umfeld Platz für ein buntes Angebot an öffentlichen Spiel- und Bewegungsflächen. Die Flächen werden in fünf Spielbereiche mit integrierten Grünflächen gegliedert. Sie bieten Spielmöglichkeiten für Kinder aller Altersstufen. Besonderes Element wird eine in den Wall eingeschnittene Spielwand. Das Lärmschutzareal soll in 2019 von der EGC hergestellt werden. Dafür wurde die Fläche bereits freigeräumt (Kapitel 2.2.1).

Lärmschutz- und Spielelandschaft

Benennung nach KuF: A.III.4.2.1

Flächengröße: 5.258m²

Rasenspielfeld

Das bestehende Rasenspielfeld (KuF: A.III.4.2.2) mit einer Fläche von 4.500m² südlich der zukünftigen Lärmschutz- und Spielelandschaft wird zukünftig als öffentliche Grünfläche sowohl für den Vereinssport als Trainingsplatz als auch für die Allgemeinheit nutzbar sein. Für die Nutzbarkeit ist eine Instandsetzung der Grünfläche erforderlich.

Rasenspielfeld

Benennung nach KuF: A.III.4.2.2

Flächengröße: 4.500m²

Außenanlagen Mark-Twain-Schule

Die Außenanlagen der Mark-Twain-Schule umfassen insgesamt eine Fläche von ca. 11.600m² und sollen unabhängig von der Renovierung des Schulgebäudes zu einem späteren Zeitpunkt hergestellt werden. Der Umgang mit den Außenanlagen wurde im Rahmen der Gesamtplanung des Mark-Twain-Geländes untersucht und eine Umsetzung in vier Bauabschnitten vorgeschlagen.

Außenanlagen Mark-Twain-Schule

Benennung nach KuF: A.III.4.2.3

Flächengröße: 11.600m²



Abbildung 4: Übersichtsplan Freizeitgelände an der Mark-Twain-Schule (Konversionsgesellschaft Heidelberg mbH 2018)

2.4.2 „Der Andere Park“

Die nachfolgenden Maßnahmen können über das Bundesförderprogramm „Nationale Projekte des Städtebaus“ finanziert werden. Das Projekt „Der ANDERE Park“ umfasst die städtebauliche Neuordnung, Sanierung und Umnutzung zentraler Bereiche der historischen Kasernenanlage, die sich zu einem zukunftsorientierten Stadtquartier mit einer dem historischen Erbe angemessenen Mischnutzung entwickeln soll, wobei ein thematischer Schwerpunkt der Nachnutzung bei Einrichtungen der Wissenschaft und der kulturellen Bildung liegen soll. Entscheidend ist dabei der Ansatz die Stadt über ihre zentralen, öffentlichen Freiräume im Verflechtungsraum der Baudenkmale, die Sequenz von Torhausplatz, Paradeplatz und Reitplatz sowie den Park an der Kommandantur zu entwickeln (Abbildung 5).

Bürgerpark

Der Bürgerpark mit der Erweiterung nach Westen sowie die Flächen östlich der Römerstraße und um die Chapel sollen 2019 als Fortentwicklung des Wettbewerbsergebnisses „Der ANDERE Park“ gestaltet werden. In diesem Zusammenhang wird auch die Wegebeziehung zur Kirchgartenstraße hergestellt. Insgesamt wird eine Fläche von ca. 32.000m² umgestaltet.

Bürgerpark

Benennung nach KuF: A.III.4.2.4

Flächengröße: 24.000m²

Park Ost

Benennung nach KuF: A.III.4.2.5

Flächengröße: 8.210m²

Marlene-Dietrich-Platz (ehemaliger Reitplatz)

Dieser städtische Platz im unmittelbaren Umfeld zum neuen Karlstorbahnhof und Kreativwirtschaftszentrum (ehemalige Stallungen) soll umgestaltet werden. Der Platz wird entsprechend den Ergebnissen des Wettbewerblichen Dialogs durch zwei neue Baukörper seitlich gerahmt. Es soll ein multifunktionaler, für kulturelle Nutzungen gestalteter und lebendiger Platz mit hoher Nutzungsdichte hergestellt werden. Die Kernfläche des Platzes kann über das Bundesförderprogramm finanziert werden. Die Randbereiche werden von der Stadt finanziert. Mit der Herstellung soll in 2020 begonnen werden.

Marlene-Dietrich-Platz

Benennung nach KuF: A.III.4.2.6

Flächengröße: 4.176m²

Paradeplatz

Der Paradeplatz soll als Teil des denkmalgeschützten Ensembles in seiner räumlichen Offenheit weitestgehend erhalten bleiben. Mit seiner Flächengröße dient er als zentraler Freiraum auf den Campbell Barracks. Generell soll der Platz multifunktional nutzbar sein. Er soll als zentraler Ort für Großveranstaltungen fungieren können und zugleich auch im Alltag ein belebter Platz mit Möglichkeiten der Nutzung und des Aufenthalts sein. Mit der Umgestaltung soll in 2019 / 2020 begonnen werden.

Paradeplatz

Benennung nach KuF: A.III.4.2.7

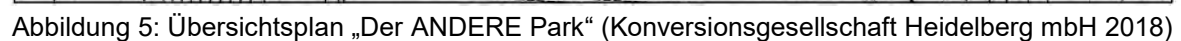
Flächengröße: 10.472m²**Torhausplatz**

Der Torhausplatz ist als zentraler Eingangsbereich in das Areal beabsichtigt. Der Eingangsbereich soll in einer hohen Qualität gestaltet werden. Dafür wird in der Abbruch Phase III der Platz bereits entsiegelt und freigeräumt (Kapitel 2.2.1). Mit der Herstellung des neuen Platzes soll in 2019 / 2020 begonnen werden.

Torhausplatz

Benennung nach KuF: A.III.4.2.8

Flächengröße: 1.535m²



3 Baumaßnahmen (§ 148 BauGB)

3.1 Gebäude im Eigentum der Stadt

Die Grundstücke auf denen Gebäude für eine öffentliche Folgenutzung hergerichtet werden, wurden sämtlich von der Stadt erworben (Abbildung 6). Aufgrund der Fördersystematik nicht beinhaltet sind die Grundstücke des Kreativwirtschaftszentrums, die den Betreiber des Kreativwirtschaftszentrums von der Stadt über ein Erbbaurecht zur Verfügung gestellt werden sollen.

Die Modernisierung und Instandsetzung der nachfolgend dargestellten Gebäude als Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtung (KuF A.IV.1) erfolgt mit unterschiedlichen Finanzierungsmodellen.

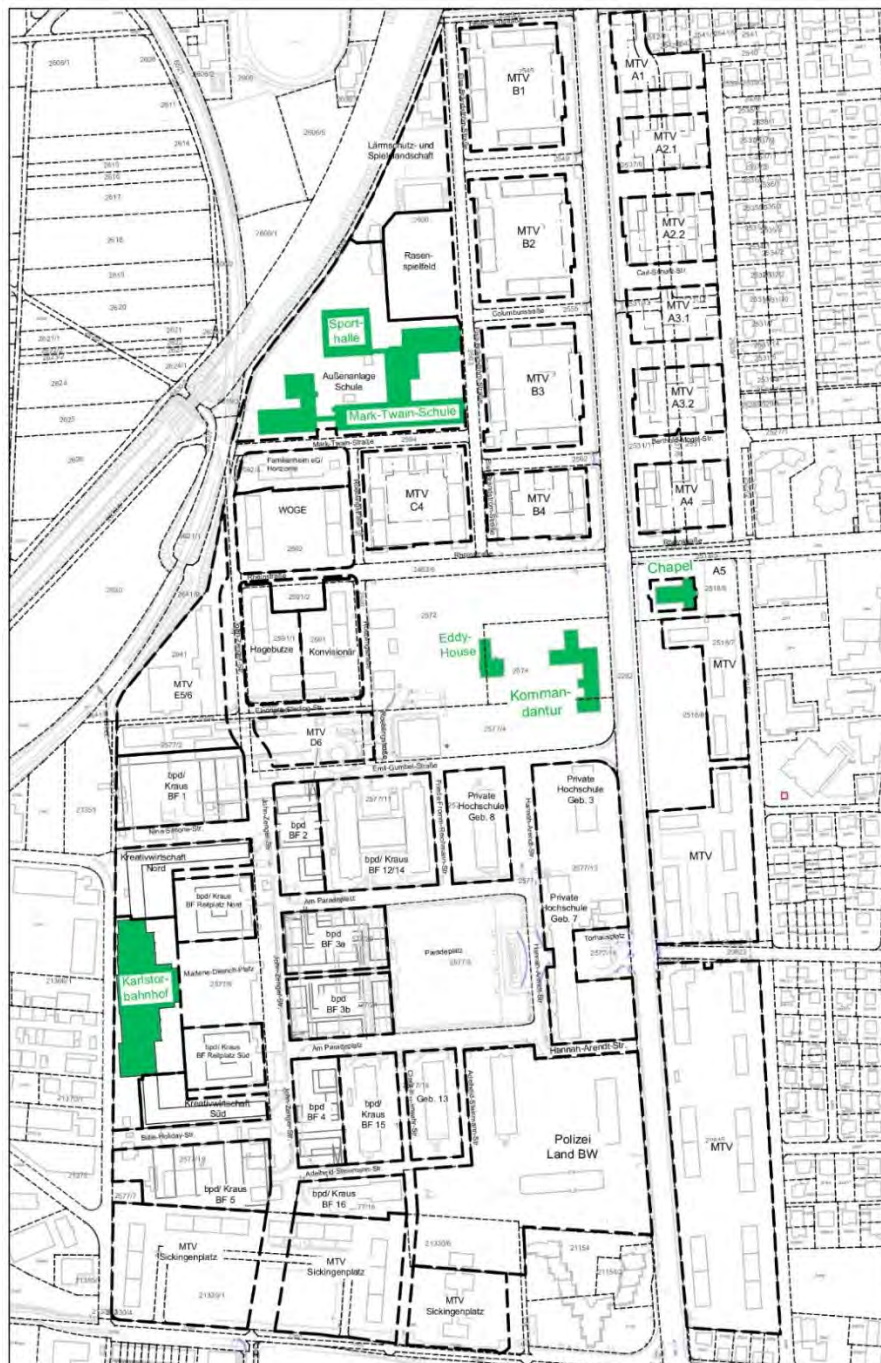


Abbildung 6: Übersichtsplan Gebäude im Eigentum der Stadt
(Konversionsgesellschaft Heidelberg mbH 2018)

3.1.1 Bürgerzentrum Südstadt (ehemalige Chapel)

Die ehemalige Chapel (KuF: A.IV.1.1) soll als soziales und kulturelles Begegnungszentrum insbesondere für kulturelle und soziale Nutzungen auf Stadtteilebene dienen. Die Trägerschaft übernehmen gemeinnützige Vereine und bürgerschaftliche Interessenvertretungen (gemeinsamer Trägerverein). Die Akteure besitzen sich ergänzende Potentiale zur Schaffung vielfältiger Angebote einer kulturellen und sozialen Begegnungsstätte.

Im Januar 2017 wurde die Aufnahme der Umbaumaßnahme Chapel zum Bürgerzentrum Südstadt in das Städtebauförderprogramm „Investitionspakt Soziale Integration im Quartier“ (SIQ) beantragt. Mit Bescheid vom 6. April 2017 wurde die Umbaumaßnahme in das Programm aufgenommen. Nach Beendigung der Planungsphase wurde in 2018 mit den Sanierungsmaßnahmen begonnen.

Das Gebäude wurde in seiner künftigen Funktion, den Bürgern unter anderem als Informationsbörse zu dienen, bereits genutzt. So fand zum Beispiel am 13. Mai 2017 die Eröffnung für das Programm zum „Tag der Städtebauförderung“ in der Chapel statt.

3.1.2 Eddy-House (ehemalige Kommandeursvilla)

Die ehemalige Kommandeursvilla (KuF: A.IV.1.2) der US-Streitkräfte – das sogenannte Eddy-House – wird interimweise für projektbezogene Büros, Besprechungen und Ausstellungen (Wettbewerbe o.ä.) genutzt. Hierfür fanden im Jahr 2016 Instandsetzungsarbeiten statt, so dass Ende 2016 die Räumlichkeiten von der EGC, MTV Bauen und Wohnen, UNGER Ingenieure und dem Facilitymanagement (Bau und Servicegesellschaft mbH) bezogen werden konnten.

Die dauerhafte Folgenutzung im Umfeld des zukünftigen Bürgerparks ist noch zu entscheiden. Mögliche Nachnutzungen des Gebäudes wurden bereits im Zuge des Wettbewerbsverfahrens „Der ANDERE Park“ angedacht.

3.1.3 Mark Twain Center (ehemalige Kommandantur)

Im Kommandanturgebäude (KuF: A.IV.1.3) soll zukünftig das Mark Twain Center für transatlantische Beziehungen (MTC) eingerichtet werden. Als Forschungszentrum, Erinnerungsort und Begegnungsstätte zu Geschichte und Gegenwart der deutsch-amerikanischen Beziehungen, am historischen Ort der ehemaligen Kommandantur, soll die Identität dieser Konversionsfläche, die eng mit der Stadtgeschichte Heidelbergs verbunden ist, gespiegelt und in die Gegenwart übersetzt werden.

Hierfür soll im Rahmen des Förderprogramms „Nationale Projekte des Städtebaus“ die bauliche Sanierung für eine öffentliche kulturelle Folgenutzung erfolgen. Die Umsetzung von Ausstellungs- oder Betriebskonzepten zu einer zukünftigen Nachnutzung sind nicht Bestandteil dieser Förderung. Mit den Sanierungsarbeiten wurde im vierten Quartal 2017 begonnen.

3.1.4 Karlstorbahnhof (ehemaliges Doppelreithaus)

Das Kulturhaus Karlstorbahnhof (KuF: A.IV.1.4) wird als kultureller Magnet im ehemaligen Doppelreithaus (Geb. 31) einen weiteren konstituierenden Baustein des Quartiers bilden: Das seit 1995 bestehende, sehr erfolgreich in der Region verankerte soziokulturelle Zentrum ist ein beliebter Veranstaltungsort (Konzerte, Kino, Kunst). Der Umzug vom bisherigen Standort in der Heidelberger Altstadt auf die Konversionsfläche der Campbell Barracks bietet

dem seit Jahren etablierten Kulturhaus die Chance, zusätzlich zu einem kulturellen Identitätsträger eines sich neu entwickelnden Stadtteils zu werden. Um den neuen Standort wird, allein schon aufgrund der engen Verflechtungen seiner Nutzungen mit dem öffentlichen Raum, ein vielseitig zu bespielender Freiraum entstehen, der den öffentlichen Raum ausdrücklich in das Kulturprogramm einbezieht. Der Umbau wird aus dem städtischen Haushalt finanziert. Der Einsatz von Städtebaufördermitteln zur anteiligen Finanzierung der Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtung wurde mit dem Regierungspräsidium Karlsruhe vorbesprochen. Zum jetzigen Zeitpunkt kann davon ausgegangen werden, dass Teilbeträge der Umbaukosten einer Förderung unterliegen.

3.1.5 Julius-Springer-Schule (ehemalige Mark-Twain-Schule)

Pünktlich zum Schuljahresbeginn 2017 / 2018 hat die berufliche Julius-Springer-Schule (KuF: A.IV.1.6) ihren Betrieb in neuen Räumlichkeiten aufgenommen. Seit Februar 2016 wurde hierfür die ehemalige Mark-Twain-Schule saniert. Zudem wurde eine Photovoltaikanlage mit einer Leistung von ca. 154 kW installiert. Der Umbau wurde aus dem städtischen Haushalt mit einem erheblichen Anteil an Landesmitteln finanziert. Die Julius-Springer-Schule war bisher Teil des Komplexes zwischen Rohrbacher Straße und Römerstraße. Sie hatte mit ihren über 1.600 Schülerinnen und Schülern bereits seit längerem mit Raummangel zu kämpfen. Mit dem Abzug der amerikanischen Streitkräfte ergab sich die Möglichkeit, die ehemalige Mark-Twain-Schule zu übernehmen. Die Außenanlagen sollen unabhängig von der Renovierung des Schulgebäudes zu einem späteren Zeitpunkt hergestellt werden (siehe Kapitel 2.4.1)

3.1.6 Sporthalle (ehemalige Mark-Twain-Schule)

Die ehemalige Sporthalle der Mark-Twain-Schule wurde nicht mit in das Programm der Schulsanierung aufgenommen, da die Sporthalle nicht zwingend für den Schulsport benötigt wird. Gemäß Beschluss des Gemeinderates vom 14. Dezember 2017 (DS 0192/2017/IV) soll die Sporthalle zukünftig als reine Trainingshalle für Vereinssport ohne Versammlungsstätte genutzt werden (KuF: A.IV.1.7). Zudem könnte ein Teil des Schulsports der Julius-Springer-Schule in der Sporthalle stattfinden. Die zeitnahe Umsetzbarkeit wurde geprüft, so dass ein Baubeginn Ende 2018 möglich ist. Der Umbau wird aus dem städtischen Haushalt finanziert.

Die nachfolgende Übersicht umfasst sämtliche privatwirtschaftlich nutzbaren Grundstücke. Die Stadt sichert die Umsetzung der Sanierungsziele in diesen Fällen auf Grundlage vertraglicher Vereinbarungen. Im Falle der MTV Bauen und Wohnen ist dies insbesondere der zusammen mit dem Kaufvertrag geschlossene Entwicklungsvertrag. Bei den sonstigen Grundstückseigentümern wurden seitens der EGC in den Kaufverträgen entsprechende Regelungen aufgenommen.

29

3.2.1 MTV Bauen und Wohnen GmbH und Co. KG

Im Eigentum von MTV Bauen und Wohnen befinden sich ca. 15,3 ha des ehemaligen Mark-Twain-Village. Hier sollen bis Mitte 2023 rund 1.160 Wohnungen und rund 290 Wohnheimplätze für Senioren, Studierende und Auszubildende errichtet werden.

Für die Konversionsflächen in der Südstadt wurde ein wohnungspolitisches Konzept beschlossen, das unter anderem die Schaffung von preiswertem Mietwohnraum, studentisches Wohnen, seniorengerechtes Wohnen und „barrierefreies bzw. -armes Wohnen“ vorsieht. Demnach sollen 40 Prozent auf preiswerten Mietraum entfallen; 30 Prozent gehen als Eigentumswohnungen an Schwellenhaushalte zur Selbstnutzung sowie 30 Prozent ohne Vorgaben an den allgemeinen Wohnungsmarkt. MTV Bauen und Wohnen hat sich verpflichtet, diese wohnungspolitischen Zielsetzungen auf den dafür vorgesehenen Flächen zu realisieren. Zur Umsetzung dieser Vorgaben werden unter anderem Mittel des Landeswohnraumförderprogramms eingesetzt.

Im Bereich MTV Süd-Ost wurden bis Herbst 2016 bereits 84 Wohnungen und 200 Wohnheimplätze für Studierende und Auszubildende in Bestandsgebäuden hergerichtet und bezogen.

Im Bereich MTV Nord entsteht in elf Quartieren auf beiden Seiten der Römerstraße preiswerter Wohnraum als Eigentum oder zur Miete für Bewohnende die die Einkommensgrenzen nach dem Wohnraumförderprogramm des Landes Baden-Württemberg erfüllen.

Im Bereich MTV Sickingenplatz und MTV West wurde eine Mehrfachbeauftragung für die städtebauliche Neuordnung durchgeführt. Die Ergebnisse wurden im März 2018 vorgestellt. Derzeit werden die städtebaulichen Entwürfe konkretisiert. Im Bereich MTV-West entstehen 2 Wohnquartiere für den freien Markt und preiswerter Wohnraum als Eigentum mit einer KITA. Am Sickingenplatz entstehen 3 Wohnquartiere für den freien Markt und preiswerter Wohnraum als Eigentum mit einer KITA.

3.2.2 Besondere Wohnformen

Bereits mit dem Beschluss zu den Leitlinien der Konversionsflächenentwicklung hat der Gemeinderat im Mai 2012 unter dem Kapitel „Wohnen als sektorales Handlungsziel“ die Förderung von Sonderwohnformen festgehalten. Eine erste Konkretisierung erfolgte durch den Masterplan Südstadt (DS 0057/2014/BV) in dessen Folge konkrete Baufelder (D4 und D5) für die Gruppen reserviert wurden. Insgesamt werden hochwertige energetische Sanierungen und sehr energieeffiziente Neubauten sowie Photovoltaikanlagen umgesetzt.

Konzept HageButze GmbH

Die HageButze GmbH hat ein Grundstück mit den Gebäuden 3718 und 3719 (50%) erworben. Die Gebäude werden mit der Zielsetzung saniert, ein selbstverwaltetes Wohnprojekt, das den Gedanken des gemeinschaftlichen Wohnens generationsübergreifend, familienfreundlich, ökologisch und sozial verträglich verfolgt, zu realisieren. Neben hausinternen Gemeinschaftsräumen sollen Räume entstehen, die für die Nachbarschaft und die Öffentlichkeit offen sind. Hierzu gehört, für die Gruppe ganz wesentlich ein Nachbarschaftscafé, das Treffpunkt für Hausbewohnende, die Nachbarschaft und die Bevölkerung darstellt und kulturellen Gruppen als Arbeitsplattform dienen soll.

Konzept Konvisionär GmbH

Die Konvisionär GmbH hat das angrenzende Grundstück mit den Gebäuden 3720 und 3719 (50%) gekauft um es als selbstverwaltetes Wohnprojekt, in dem neben dem generationsübergreifenden Wohnen auch Aspekte des ökologischen Lebens im Mittelpunkt stehen, umzubauen. Auch hier sollen Gemeinschaftsräume die Begegnungen fördern. Gemeinnützige und ökologische Projekte wie eine offene Fahrradwerkstatt, eine „Lebensmittelkooperative“ und ein „Umsonstladen“ sollen diese Aspekte unterstützen.

Konzept Familienheim Heidelberg eG / Wohnprojekt Horizonte

Die Familienheim Heidelberg eG hat einen Grundstücksanteil an der Mark-Twain-Straße mit dem Gebäude 3716 erworben. Geplant ist die Errichtung von zwei Gebäuden gem. den Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfes Mark-Twain-Nord. Damit eröffnet sich die Möglichkeit zur Realisierung des Wohnprojektes der Gruppe Horizonte, die im Rahmen eines langfristigen Mietvertrages die Grundlage hierfür erhält. Die bauliche Ausnutzung dieses Bereiches ermöglicht zudem die Einrichtung einer Kindertagesstätte.

Der Abriss des Bestandsgebäudes ist bereits erfolgt. Derzeit laufen die Rohbauarbeiten. Die Fertigstellung ist im IV. Quartal 2018 geplant.

Konzept Planungsgesellschaft Rheinstraße GbR / WOG E Mark-Twain

Die Gruppe hat einen Grundstücksanteil zwischen der John-Zenger-Straße und der Roebingstraße mit den Gebäuden 3715 und 3717 erworben. Geplant ist die Realisierung des gemeinsamen Wohnprojektes in Form einer Eigentümergemeinschaft. Derzeit erfolgt die konkrete Planung des Gebäudes auf der Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfes. Der Abriss des westlichen Bestandsgebäudes wird derzeit vorbereitet. Das östliche Bestandsgebäude soll umgebaut werden. Die Gesamtfertigstellung ist voraussichtlich Ende 2019 vorgesehen.

3.2.3 Kreativwirtschaftszentrum (ehemalige Pferdeställe)

Die Kreativwirtschaft, als Ort der Startups, wird mit einem neu entstehenden Kreativwirtschaftszentrum in den ehemaligen Stallungen (Geb. 31) den Karlstorbahnhof rahmen. Für erfolgreiche Kooperationen bedarf es gerade in den kreativen Branchen der persönlichen, oft spontanen Kontakte und des Austauschs. Neben den eigenen Räumlichkeiten der Kreativen sind Treffpunkte an öffentlichen Orten wichtig, insofern wird dieses neue Kreativzentrum einen Arbeitsort sowie eine Plattform für neue Partnerschaften darstellen und die unterschiedlichsten Menschen mit ihren jeweiligen, hoch spezialisierten Fähigkeiten, Wissensbeständen und künstlerischen Aktionsfeldern ins Gebiet bringen. Es ist vorgesehen, die Bestandsgebäude zeitnah mit wenig Sanierungsaufwand in Betrieb zu nehmen. Eine Bezuschussung im Rahmen einer noch zu schließenden Sanierungsvereinbarung wäre denkbar.

3.2.4 Wettbewerblicher Dialog - BPD/Kraus

Im Bereich der Campbell Barracks wurde für Teilflächen ein Wettbewerblicher Dialog mit einem Investorenauswahlverfahren durchgeführt. Der bundesweit tätige Immobilienentwickler BPD hat den Wettbewerblichen Dialog gewonnen. Das Unternehmen hat den Kaufvertrag für die rund fünf Hektar große Fläche im Dezember 2016 unterschrieben und plant in 2018 mit der Entwicklung des Areals zu starten. Bestimmte Teile der Fläche hat BPD an den Heidelberger Immobilienentwickler Kraus Immobilien weiter veräußert. Trotz Weiterveräußerung liegt die Verantwortung für die Umsetzung des Konzepts weiterhin bei BPD.

Vorgesehen sind Neubauten im KfW-55 Standard mit einer Gesamtbruttogeschosßfläche von 42.000m² sowie die Sanierung von insgesamt sechs Bestandsgebäuden mit ca. 22.000m² Nutzfläche. Es entstehen verschiedenste Gewerbeflächen und in Summe rund 200 neue Wohneinheiten. Zudem sind Photovoltaikanlagen vorgesehen.

3.2.5 Private Hochschule

In den Gebäuden 3, 7 und 8 soll sich eine private Hochschule etablieren. Ergänzend ist die Unterbringung der Studenten in Appartements vorgesehen. Abrunden soll das Bildungsangebot der Betrieb einer Kindertagesstätte. Aufgrund des bestehenden Denkmalschutzes der Gebäude wurden die baulichen Konzepte bereits eng mit den Denkmalschutzbehörden abgestimmt. Die bestehenden Freiflächen zwischen den Gebäuden werden erhalten und im Rahmen der Umnutzung entsprechend den städtischen Vorgaben neu geordnet.

3.2.6 N.N. – Gebäude 13

Für das Gebäude 13 gibt es bereits verschiedenste Überlegungen dort eine passende gewerbliche Nutzung (Büro/Dienstleistung) unterzubringen. In den Obergeschossen wäre auch Wohnnutzung möglich.

3.3 Sonstige Gebäude

Das Land hat für den Sitz der Kriminalpolizeidirektion des neu gebildeten Polizeipräsidiums Mannheim/Heidelberg eine 2,3 ha große Teilfläche der Campbell Barracks direkt von der BlmA erworben. Die Flächen umfassen drei Gebäude (Geb. 5/9/99) im südöstlichen Bereich des Sanierungsgebiets, die ab 2021 in Nutzung gehen sollen, ein ergänzender Neubau ist auf der südwestlichen Fläche des Landes zu einem späteren Zeitpunkt beabsichtigt.



Abbildung 8: Übersichtsplan sonstige Gebäude (Konversionsgesellschaft Heidelberg mbH 2018)

4 Zusammenfassung

Das Sanierungskonzept zur städtebaulichen Sanierungsmaßnahme „Südstadt“ umfasst ein Bündel verschiedenster Maßnahmen, die gut geeignet sind, aus den ehemaligen Militärflächen Mark-Twain-Village und Campbell Barracks einen neuen pulsierenden Stadtteil zu machen und gleichzeitig das historische Erbe in besonderer Weise zu berücksichtigen.

Durch die Schaffung von ca. 1.500 neuen Wohnungen wird ein wichtiger Beitrag zur Linderung der Wohnungsnot geleistet. Mit Hilfe des wohnungspolitischen Konzepts der Stadt wird zudem bezahlbarer Wohnraum geschaffen.

Der Stadtteil Südstadt erhält durch eine Vielzahl neuer öffentlicher Nutzungen eine neue Prägung.

- Mit dem Mark Twain Center für transatlantische Beziehungen in der geschichtsträchtigen ehemaligen Kommandantur wird der Versuch gewagt, einen Ort der Erinnerung, des Austausches und des Miteinanders zu schaffen.
- Mit einem Bürgerzentrum in der ehemaligen Chapel entsteht für die Südstädter/innen eine Begegnungsstätte zur Entwicklung einer eigenständigen Identität.
- Durch die Verlagerung des Kulturhauses Karlstorbahnhof auf die Campbell Barracks wird eine Nutzung mit überregionaler Strahlkraft ansässig.
- Die Bedeutung Heidelbergs als Wissenschaftsstandort wird durch die Einrichtung einer privaten Hochschule weiter geschärft.
- Der zunehmend an Bedeutung gewinnende Arbeitsmarkt für Start-Up-Unternehmen erhält mit dem Kreativwirtschaftszentrum eine neue Plattform in prominenter Lage.

Die „neue“ Südstadt wird zudem ein sehr grüner Stadtteil mit einem hohen Angebot an vielfältig nutzbaren Freiflächen.

- Mit dem Freizeitgelände an der ehemaligen Mark-Twain-Schule werden im Bereich des Mark-Twain-Village multifunktional nutzbare Flächen sowohl für die Anwohner als auch für die sonstigen Bürger geschaffen.
- Mit dem „ANDEREN Park“ wird der Stadtteil in ein Netz unterschiedlichster Freiräume eingebettet, die jeweils unterschiedlichste Funktionen wahrnehmen können:
 - Im Herzen des neuen Stadtteils entsteht ein Bürgerpark, der sämtlichen Nutzern qualitätsvolle Aufenthaltsorte und gleichzeitig eine Verbindung über die Römerstraße hinweg bieten soll.
 - Der Torhausplatz als „Entree“ in das Gebiet macht neugierig und lädt die Menschen ein, durch das historische Torhaus in den neuen Stadtteil zu gelangen.
 - Der Paradeplatz wird im Alltag als „zentrale Mitte“ des Quartiers die Anrainer und Besucher anziehen und zum Verweilen einladen.
 - Der Reitplatz wird eher ein in die kulturell geprägten Nutzungen des Umfeldes integrierter und beispielbarer Veranstaltungsort.