

Stadt Heidelberg

Drucksache:
0323/2019/BV

Datum:
26.09.2019

Federführung:
Dezernat V, Amt für Liegenschaften und Konversion

Beteiligung:

Betreff:

**Konversionsfläche Patrick-Henry-Village
Sachstand und weiteres Vorgehen
- Abschluss einer Rahmenvereinbarung mit der
Bundesanstalt für Immobilienaufgaben**

Beschlussvorlage

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Zustimmung zur Beschlussempfehlung:	Handzeichen:
Konversionsausschuss	09.10.2019	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	
Gemeinderat	17.10.2019	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Konversionsausschuss empfiehlt folgende Beschlüsse des Gemeinderates:

- 1. Der Gemeinderat stimmt der zwischen Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) und Stadt abgestimmten Rahmenvereinbarung „Konversion Patrick Henry Village (PHV)“ gemäß Anlage 1 zu.*

- 2. Der Gemeinderat nimmt die Informationen zur Aktivierung der Fläche PHV, zum Planungsprozess der Konkretisierung des dynamischen Masterplans sowie zum Ankunftszenrum zur Kenntnis.*

Finanzielle Auswirkungen:

Bezeichnung:	Betrag in Euro:
Ausgaben / Gesamtkosten:	
• Derzeit nicht bezifferbar	
Einnahmen:	
• Derzeit nicht bezifferbar	
Finanzierung:	
Folgekosten:	
• Derzeit nicht bezifferbar	

Zusammenfassung der Begründung:

Die Vorlage gibt einen Überblick über den Stand der Abstimmungen mit der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA), die ersten Aktivitäten im Rahmen der Aktivierung des PHV, den weiteren Planungsprozess der Konkretisierung des dynamischen Masterplans sowie zum aktuellen Sachstand zum Ankunftszenrum.

Begründung:

1. Anlass

Die Abstimmungen mit der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA), der laufende Prozess der Konkretisierung des dynamischen Masterplans sowie die ersten Aktivitäten im Rahmen der Aktivierung des PHV stellen den Anlass für den Bericht über den aktuellen Entwicklungsstand PHV dar.

2. Verhandlungen mit der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben

Wie bereits im Rahmen der Informationsvorlage vom 02.05.2019 (DS 0075/2019/IV) ausgeführt, möchten die BImA und die Stadt Heidelberg bei der Entwicklung von PHV eine enge Form der Zusammenarbeit umsetzen. Im Rahmen des Besuchs von Vorstandssprecher Dr. Krupp Mitte März 2019 wurde daher vereinbart, als Grundlage für die zivile Nachnutzung von PHV gemeinsame Entwicklungsziele, Eckpunkte der Zusammenarbeit sowie Verantwortlichen und Arbeitsstrukturen in einer gemeinsamen **Rahmenvereinbarung** festzuhalten. Zwischenzeitlich konnten sich die Parteien auf folgende Grundsätze der Zusammenarbeit verständigen:

- Es besteht zwischen der BImA und der Stadt Heidelberg weiterhin Einvernehmen, dass die PHV-Flächen im Rahmen der vom Haushaltsausschuss des Bundestages beschlossenen Erstzugriffsoption zuerst der Stadt Heidelberg zum Erwerb anzubieten sind.
- Es besteht dabei die Möglichkeit seitens der Stadt, die Flächen in Entwicklungsabschnitten zu erwerben und zu entwickeln („Erwerb von Teilflächen“). Die Erstzugriffsoption für die Gesamtfläche bleibt davon unberührt.
- Es besteht seitens der BImA die Absicht, eine neue/ erweiterte Rolle bei der Entwicklung von PHV einzunehmen und zwar aktive Partnerin bei der Flächenentwicklung zu sein. Im Fokus steht hierbei die Schaffung von Wohnraum. Dies wurde auch nochmals im Rahmen des Besuchs des Vorstandssprechers Herrn Dr. Krupp im März 2019 in Heidelberg verdeutlicht, dem es insbesondere daran gelegen ist, unter Erhaltung der Gebäudesubstanz zeitnah - beginnend im Süden der PHV-Fläche - bezahlbaren Wohnraum zu schaffen.
- Sollte seitens der BImA der Wunsch bestehen, Teilflächen selbst zu verwerten, so ist dies der Stadt mitzuteilen. Die Parteien werden anschließend im weiteren Entwicklungsprozess im Einvernehmen entsprechende Verantwortlichkeiten und Kostenregelungen definieren. Eine Entwicklung von Flächen ist jedoch auch für die BImA nur unter Berücksichtigung und Einhaltung der Entwicklungsziele der Stadt Heidelberg möglich.
- Die Verkehrswertermittlung für den Flächenerwerb orientiert sich an den gewohnten Richtlinien der BImA (Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken bzw. Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte). Ziel ist es, zu erzielten Zwischenergebnissen frühzeitig einer Einigung herbeizuführen, um schrittweise ein Ergebnis im Konsens herbeizuführen.
- Die Beteiligten sind sich einig, dass eine zeitnahe Aktivierung von Flächen und Gebäuden wünschenswert und erforderlich ist (siehe hierzu auch Punkt 3 der Vorlage).

- Beide Parteien streben eine enge Kooperation bei der Flächenentwicklung an und vereinbaren, dass beide Beteiligte allen wesentlichen Maßnahmen/Aktivitäten einvernehmlich zustimmen müssen. Zur Umsetzung werden gemeinsame Arbeits- und Entscheidungsstrukturen und Verantwortlichkeiten definiert.

Der genaue Wortlaut der Vereinbarung ist dem Entwurf in Anlage 1 zu entnehmen.

Aufbauend auf der Vereinbarung ist seitens der Verwaltung geplant, mit der BlmA die Verhandlungen über den Erwerb erster Teilflächen zu konkretisieren. Der Fokus wird dabei zunächst auf den südlichen Flächen liegen. Wie bereits bei den anderen Flächenentwicklungen erfolgreich praktiziert, soll der Ankauf über entsprechende Objektgesellschaften unter dem Dach der Konversionsgesellschaft Heidelberg und unter Einbindung geeigneter Partner erfolgen. Insbesondere im Bereich Wohnen wird die GGH bei dem Entwicklungsprozess eine wesentliche Rolle einnehmen.

Stadt und BlmA beabsichtigen, auf der jährlichen Immobilienmesse EXPO Real am 7.-09.10.19 in München auf die geplante Flächenentwicklung in PHV und die besondere Form der Zusammenarbeit bundesweit aufmerksam zu machen. Hierzu findet u.a. eine Podiumsdiskussion mit dem BlmA-Vorstand Verkauf Hr. Fietz unter Beteiligung der Bürgermeister Odszuck und Heiß sowie Hr. Prof. Braum am Stand der BlmA statt.

3. Aktivierung der Fläche im südlichen Bereich:

Mit Beschluss vom 09.05.19 (siehe DS 0155/2019/BV) hat der Gemeinderat der Aktivierung des südlichen Bereichs (siehe Anlage 2) von PHV zugestimmt. Ziel ist es, bestehende Freiflächen und Gebäude – sofern dies wirtschaftlich vertretbar ist – für Zwischennutzungen zu aktivieren, um somit zeitnah Präsenz und Aktivitäten auf der Fläche zu ermöglichen. Grundsätzlich ist dabei im Einvernehmen mit der BlmA geplant, dass die Konversionsgesellschaft Heidelberg mbH (KGH) die Flächen von der BlmA (zunächst) mietet, d.h. diese in Besitz nimmt und an mögliche Nutzer weitervermietet.

Oberste Priorität hat in diesem Zusammenhang zunächst die Herstellung der notwendigen Infrastruktur. Gemeinsam mit den Stadtwerken Heidelberg (SWH) erfolgt aktuell eine Überprüfung und Ingangsetzung bzw. Neuversorgung der wesentlichen Ver- und Entsorgungsmedien (Wasser, Abwasser, Strom und Fernwärme). Die SWH prüfen und ertüchtigen die vorhandenen Leitungen sofern dies noch möglich ist, zum Teil erfolgt bereits die Herstellung neuer Leitungen (z.B. im Falle von Wasser).

3.1 Bereich Kunst und Kultur/ Kreativwirtschaft

In einem ersten Schritt soll hier insbesondere der ehemalige Supermarkt Commissionary für Aktivitäten und Veranstaltungen im kulturellen Bereich genutzt werden.

In einem Teilbereich des Commissionary (L-Form, der ehemalige Logistikbereich) fand im Juli 2019 bereits das Metropollinkfestival unter Federführung von Hr. Baumgärtner statt. Für besagten Teilbereich ist aufgrund der positiven Erfahrungen und Reaktionen geplant, dass dieser für zwei Jahre an Herrn Baumgärtner vermietet wird zur Bespielung mit Kunst- und Kulturveranstaltungen (sog. PX Factory). Für die restliche Fläche (ehemalige Verkaufsfläche) wird aktuell durch die Konversionsgesellschaft geprüft, welche Veranstaltungen dort unter Einhaltung der Vorgaben insbesondere des Brandschutzes und der Versammlungsstätten Verordnung durchführbar sind. Hierzu finden aktuell diverse Prüfschritte mit Sachverständigen und Gutachtern statt, um den Rehabilitierungs- und Investitionsbedarf zu ermitteln (z.B. Herstellung von Fluchtwegen, Wiederinbetriebnahme der Brandmeldeanlage bzw. der Sprinkleranlage). Die geplante Nutzung (Veranstaltungsart/Anzahl der Zuschauer, etc.) wird unter Kosten-/Nutzenaspekten in Abhängigkeit vom zu erwartenden Instandsetzungsaufwand definiert. Im zweiten Schritt wird die KGH eine zentrale Anlaufstelle für interessierte Akteure initiieren.

Die Verwendbarkeit der benachbarten Middle School und der dafür notwendige Sicherheits- und Instandsetzungsaufwand soll in einem nächsten Schritt einer eingehenderen Prüfung unterzogen werden. Bei möglichen denkbaren Nutzungsformen (z.B. für die Bereiche Kreativwirtschaft, Kultur, Handwerk, etc.) sind insbesondere die ökonomischen Aspekte nicht aus dem Auge zu verlieren, da es sich hierbei um ein seit mehreren Jahren leerstehendes, nicht gewartetes Gebäude handelt und hierbei insbesondere von Seiten des Baurechts und des Brandschutzes Anforderungen an eine Wiederinbetriebnahme gestellt werden.

3.2 Bereich Sport und Freizeit

Auch der Sport soll eine wesentliche Rolle bei der Aktivierung der Fläche spielen. Für eine Sport- und Freizeitnutzung kommen zum einen grundsätzlich die Turnhallen in der Middle School sowie zum anderen die Freiplätze (ehemaliger Basketball- und Baseballplatz) im Süden des PHV in Frage. Hier prüft derzeit das Sportamt in enger Abstimmung mit dem Sportkreis erste Nutzungsmöglichkeiten und wird ein entsprechendes Konzept erarbeiten. Auch hier wird die Nutzung der Hallen insbesondere vom zu ermittelnden Instandsetzungsaufwand abhängen.

Daneben prüft das Bürgeramt einzelne Veranstaltungen auf den Freiflächen rund um die Middle School (z.B. im Eingangsbereich, ehemaliger Parkplatz) durchzuführen. Denkbar ist hier beispielsweise die Durchführung von Flohmärkten. Klärungsbedarf besteht hierzu insbesondere noch im Bereich Verkehr, da für entsprechende Veranstaltungen auch eine ausreichende Anzahl an Parkplätzen zur Verfügung stehen müssen.

3.3 Bereich Wohnen

Die Aktivierung der Fläche soll frühzeitig auch den Bereich Wohnen umfassen. Es ist deshalb geplant die südlichsten Zeilenbauten in der South Gettysburg Avenue zu Wohnzwecken, zu aktivieren. Geeignet erscheint hierbei insbesondere die Nutzung für besondere Wohnformen, wie z.B. studentisches Wohnen oder für Auszubildende. Geplant ist dabei, die GGH mit der Entwicklung dieser Gebäude zu beauftragen. In diesem Zusammenhang könnte die GGH auch das Facility Management inklusive der Hausmeisterservices für weitere Gebäude wie z.B. den ehemaligen Supermarkt erbringen. Auch hier wird eine zeitnahe Realisierung vom Gebäudezustand bzw. Instandsetzungsaufwand abhängen.

Darüber hinaus ist es ein Anliegen des derzeitigen Eigentümers auch den Bereich der früheren Offizierssiedlung zeitnah in eine Nachnutzung zu überführen, um den vorhandenen Gebäudebestand zu erhalten. In den Verhandlungen mit der BImA werden wir die möglichen Optionen hierzu ausloten.

Weiterhin im Gespräch ist die Verwaltung auch mit der RIB Software AG (RIB), um abzuwägen, wie das konkrete Engagement im Bereich Wohnen aber auch zur Unterstützung des (digitalen) Planungsprozesses aussehen könnte. RIB hat deshalb auch an den Kolloquien im Rahmen des dynamischen Masterplanprozesses teilgenommen. Die Erstellung eines sogenannten „Digitalen Zwillings“ stellt für den weiteren Planungsprozess und damit für alle Beteiligten einen wichtigen Prozessschritt dar, um mögliche Planungsvarianten durchspielen und bewerten zu können. Mögliche Verbesserungen und Optimierungen können somit wiederum in die Gesamtentwicklung der PHV-Fläche eingespeist werden. Wir stehen daher im regelmäßigen Austausch mit RIB zum idealen Zeitpunkt der detaillierteren Einbindung.

4. Weiterer Planungsprozess Dynamischer Masterplan

Die beauftragten Büros werden bis Mitte November 2019 die Endergebnisse ihrer Studien vorlegen, die KCAP als Grundlage zur Erarbeitung der Konkretisierung des Dynamischen Masterplans dienen. Im Anschluss ist für Dezember 2019 eine Information der gemeinderätlichen Gremien geplant, die die wesentlichen Planungsprinzipien und Kernaussagen des Dynamischen Masterplans darstellt, bevor dann im Januar 2020 eine Vorstellung und vertiefende Diskussion der Ergebnisse im Rahmen der Gemeinderatsklausur erfolgen soll.

Für das Frühjahr 2020 ist schließlich die Beschlussfassung des Masterplans durch den Gemeinderat vorgesehen, sowie die Vorlage eines Vorgehens- und Meilensteinplans für die nächsten Projektschritte

Wie bereits im Rahmen der Planungsphase Null praktiziert, setzen wir die enge Einbindung der Bürgerschaft auch bei der Konkretisierung des Masterplans konsequent fort. So ist zum Jahreswechsel neben einer Onlinebeteiligung auch eine Präsentation des Arbeitsstandes im Rahmen des Bürgerfestes vorgesehen. Im Jahresverlauf 2020 wird es darüber hinaus voraussichtlich weitere Formate der Bürgerbeteiligung geben.

5. Ankunftszentrum

Mit Beschluss vom 14.02.2019 hat der Gemeinderat das Land gebeten, allgemeine Richtlinien (beispielsweise bezüglich Flächenanforderungen und Sicherheit) für eine Erstaufnahmeeinrichtung vorzulegen sowie auf der Grundlage der Richtlinien einen Testentwurf zum Neubau eines Ankunftszentrums zu erarbeiten. Zusätzlich hat der Gemeinderat das Land aufgefordert, einen Alternativstandort in Heidelberg und Umgebung zu finden.

Das Land hat der Verwaltung daraufhin zugesagt, bis voraussichtlich Ende September ein Musterraumprogramm sowie eine modellhafte Beplanung des Grundstücks „Wolfsgärten“ (Testentwurf) vorzulegen. Bisher sind hierzu noch keine Unterlagen eingegangen. In der Sitzung wird die Verwaltung ggfs. über den aktuellen Sachstand informieren. Auf Basis der zugesagten Unterlagen kann anschließend über das weitere Vorgehen beraten und entschieden werden.

Die im Rahmen des dynamischen Masterplanprozesses definierten Planungsgrundsätze und Erkenntnisse aus dem Planungsprozess zeigen aber bereits jetzt sehr deutlich, dass das Ankunftszentrum am derzeitigen Standort nicht bleiben kann, da der Bereich für eine funktionsgerechte Erschließung der Fläche zwingend erforderlich ist. Von Seiten des Landes wurde der Verwaltung daher stets bestätigt, dass auch für das Land die Räumung des PHV durch die Verlagerung des Ankunftszentrums höchste Priorität besitzt. Dabei wurde stets die Bereitschaft signalisiert, sich mit Alternativflächen auseinanderzusetzen, verbunden mit dem Hinweis, dass sich das Land im Vorfeld der Entscheidung für die Wolfsgärten bereits intensiv mit der Flächensuche beschäftigt hat. In diesem Zusammenhang bat daher das Land die Stadt Heidelberg um Hinweise für Alternativflächen.

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:
SL 5	+	Bauland sparsam verwenden, Innen- vor Außenentwicklung
SL 6	+	Flächenverbrauch senken, Flächen effektiv nutzen
		Begründung: Die Entwicklung ehemaliger Militärflächen zu urbanen Siedlungsgebieten beinhaltet einen Ressourcen schonenden Umgang mit den zur Verfügung stehenden Flächen.
		Ziel/e:
AB 3	+	Standortvorteile als Wissenschaftsstadt ausbauen
		Begründung: Die Entwicklung des Patrick-Henry-Villages als moderne „Wissensstadt von Morgen“ bietet Unternehmen aus Wissenschaft und dem modernen Dienstleistungssektor außergewöhnlich attraktive Standortfaktoren.
		Ziel/e:
AB 1	+	Vollbeschäftigung anstreben, Standort sichern, stabile wirtschaftliche Entwicklung fördern.
WO 1	+	Wohnraum für alle, 8-10.000 Wohnungen mehr
		Ziel/e Die Entwicklungsvision „Wissensstadt von Morgen“ sieht im Patrick-Henry-Village Wohnraum für mindestens 10.000 Einwohner und ca. 5.000 Arbeitsplätze vor.

2. Kritische Abwägung / Erläuterungen zu Zielkonflikten:

Keine

gezeichnet
Hans-Jürgen Heiß

Anlagen zur Drucksache:

Nummer:	Bezeichnung
01	Entwurf Rahmenvereinbarung PHV
02	Plan südliche Aktivierungsfläche PHV