

# 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

### Beschlusslauf

Die Beratungsergebnisse der einzelnen  
Gremien beginnen ab der Seite 2.2 ff.  
Letzte Aktualisierung: 28. Oktober 2019

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:
<b>Ausgaben / Gesamtkosten:</b>	
• Derzeit nicht bezifferbar	
<b>Einnahmen:</b>	
• Derzeit nicht bezifferbar	
<b>Finanzierung:</b>	
<b>Folgekosten:</b>	
• 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.

## Sitzung des Konversionsausschusses vom 09.10.2019

Ergebnis der öffentlichen Sitzung des Konversionsausschusses vom 09.10.2019

### 5 Konversionsfläche Patrick-Henry-Village Sachstand und weiteres Vorgehen - Abschluss einer Rahmenvereinbarung mit der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben Beschlussvorlage 0323/2019/BV

Die Sachanträge der Fraktionen „DIE LINKE“ (Anlagen 03 und 06 zur Drucksache 0323/2019/BV), und „Die Heidelberger“ (Anlage 04 zur Drucksache 0323/2019/BV) sowie der SPD (Anlage 05 zur Drucksache 0323/2019/BV) sind als Tischvorlagen verteilt.

Bürgermeister Heiß erläutert kurz den Inhalt der Vorlage. Er betont, die Rahmenvereinbarung stehe unter dem Vorbehalt der Beschlussfassung des Konversionsausschusses und des Gemeinderates. Dies sei der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BlmA) auch so mitgeteilt worden.

In der folgenden Aussprache meldet sich zunächst Stadträtin Mirow zu Wort und stellt den **Antrag** auf

Vertagung des Tagesordnungspunktes.
-------------------------------------

Sie führt aus, das Vorgehen der Stadt sei nicht in Ordnung. Sie fühle sich „übereumpelt“, weil sie aus der Zeitung habe erfahren müssen, dass die Rahmenvereinbarung von der Stadt und der BlmA bereits unterzeichnet worden sei. Laut dieser wäre die BlmA zum einen gleichberechtigter Partner bei der Gesamtentwicklung des Patrick-Henry-Village (PHV). Zum anderen wolle sie immer zuerst Wohnungen im Rahmen der Bundesfürsorge – also für Bundesbedienstete – schaffen.

Weiter betont sie, ihr wäre es sehr wichtig, dass über die Punkte der Rahmenvereinbarung ausführlich gesprochen werde. Auch sollten zunächst die beauftragten Planungsbüros ihre Konzepte vorstellen, damit diese diskutiert werden könnten.

Ohne eine fundierte Diskussion sehe sie sich nicht in der Lage, heute über den Abschluss der Rahmenvereinbarung zu entscheiden.

Erster Bürgermeister Odszuck zeigt sich verständlich. Es sei nicht einfach, über das „Wie“ zu entscheiden, wenn man das „Was“ nicht kenne. Dennoch ist er der Auffassung, es sei seitens der BlmA ein großer Schritt gewesen, dass sie sich der Stadt gegenüber als Partner „geöffnet“ habe. Auch die abschnittsweise Entwicklung halte er für gut und richtig. Die BlmA sei überdies offen für alle gesellschaftlichen Gruppen.

Bürgermeister Heiß ruft die Tatsache ins Bewusstsein, dass die Stadt nicht Eigentümerin der Flächen sei. Das sei nach wie vor die BlmA. Dass auf den Flächen bereits Veranstaltungen hätten stattfinden können (Stichwort: Metropolink-Festival), verdanke man der guten und kooperativen Zusammenarbeit mit der BlmA beziehungsweise deren Bereitschaft, die Flächen auf Basis von Miet- und Pachtverträgen nutzen zu können.

Er weist darauf hin, es liefen derzeit zwei völlig unterschiedliche Prozesse: Zum einen werde der Verhandlungs- und Entwicklungsprozess mit der BlmA mittels einer Rahmenvereinbarung gestaltet. Parallel dazu würde im Rahmen des dialogischen Masterplan-Prozesses das städtebauliche Entwicklungskonzept erarbeitet. In der Rahmenvereinbarung sei zu erkennen, dass die BlmA sich diesem Entwicklungskonzept „unterwerfe“. Es gebe keinerlei Vor-Festlegungen mit der BlmA. Es sei lediglich seitens der BlmA signalisiert worden, dass die grundsätzliche Bereitschaft bestehe – nach den Vorgaben der Entwicklungsziele und dem städtebaulichen Konzept der Stadt – auch selbst tätig zu werden. Im welchem Umfang dies stattfinden solle, sei aber noch nicht besprochen worden. Primäres Ziel sei es, auf PHV zeitnah Wohnraum zu schaffen.

Danach melden sich zu Wort:

Stadträtin Dr. Kaufmann, Stadtrat Rehberger, Stadträtin Dr. Nipp-Stolzenburg, Stadtrat Dr. Gradel, Stadträtin Mirow, Stadträtin Prof. Dr. Schuster, Stadträtin Heldner, Stadträtin Dr. Schenk, Stadtrat Geschinski, Stadtrat Dr. Weiler-Lorentz, Stadtrat Zieger, Stadträtin Dr. Röper

Folgende Argumente und Fragen werden vorgetragen:

- Welche Rolle werde die Lage des Ankunftsentrums bei den Entwicklungen spielen?
- Die Entwicklung der Fläche sei elementar mit der Lage des Ankunftsentrums verbunden. Wenn sich keine Mehrheit für eine Verlagerung dessen in die Wolfsgärten fände, könne man vorerst nicht auf die Fläche zugreifen.
- Man könnte das Ankunftszentrum auf PHV belassen, aber an anderer Stelle. Die einzige Möglichkeit hierfür wäre in den vorhandenen Gebäuden der Mittelschule und des Kindergartens. Mit den im nächsten Jahr geplanten Zwischennutzungen (zum Beispiel im Bereich der Kultur- und Kreativwirtschaft) und vorgesehenen Mietdauern von fünf bis zehn Jahren, investiere man jedoch zum einen viel Geld und nehme sich zum anderen die Möglichkeit optionaler Entwicklungsszenarien. Man sollte sich diesen Standort unbedingt offenhalten.
- Wie sei die Nahversorgung und die Anbindung an den Öffentlichen Personen-Nahverkehr (ÖPNV) während der Zwischennutzung gedacht?
- Patrick Henry sei ein Sklavenhalter gewesen, der sich zudem gegen die Verfassung der Vereinigten Staaten ausgesprochen habe. Einen (neuen) Stadtteil nach ihm zu benennen, in dem bald viele Bevölkerungsgruppen leben würden, sei sehr unpassend.
- Was passiere, wenn man heute der Rahmenvereinbarung nicht zustimme und das Thema vertage?
- Den vorliegenden Sachanträgen, die bereits Detail-Entscheidungen enthalten würden, wolle man heute nicht zustimmen. Grund: Die beauftragten Büros würden im November 2019 die Endergebnisse ihrer Studie vorlegen, die als Grundlage zur Erarbeitung der Konkretisierung des Dynamischen Masterplans dienen würden. Im Anschluss daran sei eine Information für die gemeinderätlichen Gremien geplant, bevor dann im Januar 2020 eine Vorstellung und vertiefende Diskussion der Ergebnisse im Rahmen der Gemeinderatsklausur erfolgen solle. Außerdem werde es zur engen Einbindung der Bürgerschaft einige Formate der Bürgerbeteiligung geben. Daher tue man sich schwer, heute Detail-Entscheidungen zu treffen, bevor nicht eingehend über die unterschiedlichen Themenbereiche diskutiert worden sei.
- Es sei verständlich, dass die BlmA sich eine aktivere Rolle wünsche. Eventuell könnte sie – ähnlich wie beim Bündnis für Wohnen – die Rolle des Investors / Partners übernehmen und als Sachmittel Grundstücke einbringen.

- Trotz der Erstzugriffsoption der Stadt sei es bedenklich, dass die BlmA einzelne Flächen „verwerten“ (anderweitig verkaufen, selbst nutzen / umnutzen beziehungsweise entwickeln) könne.
- Der Haushaltsausschuss des Bundestages habe die BlmA dazu angehalten, als aktivere Partnerin aufzutreten. Das, was in der Rahmenvereinbarung stehe, sei also ohnehin geltende Rechtsgrundlage. Allerdings räume man der BlmA mit der Möglichkeit, selbst Flächen zu entwickeln, eine deutlich größere Position ein, als ihr eigentlich zustehen würde. Die Rechte, die die Stadt hier gewähre, seien nicht zwangsläufig so vorgesehen. Man müsse daher sorgfältig prüfen, ob und in welchem Umfang die Stadt ihre eigenen Handlungsoptionen eingrenze.

Bürgermeister Heiß betont, man räume der BlmA keine juristisch durchsetzbaren Rechte ein. Sinn und Zweck der aktiven Rolle der BlmA sei es, der Stadt dabei zu helfen, zeitnah Wohnraum zu entwickeln – durch eigene Inbetriebnahme und / oder sogar Neubau von Wohngebäuden. Dieses Angebot der BlmA sei mit der abschnittswisen Entwicklung verknüpft. Diese „Angebotsform“ sei „Heidelbergspezifisch“ und weiche von der üblichen Marschroute der BlmA ab. Es helfe der Stadt in finanzieller Hinsicht enorm, wenn man in Teilschritten ankaufen könne und gleichzeitig die Gesamtzugriffsoption nicht verliere.

Bezüglich des Ankunftsentrums erklärt er, die BlmA habe von Anfang an deutlich gemacht, dass dies eine Angelegenheit zwischen dem Land Baden-Württemberg und der Stadt Heidelberg sei. Die BlmA halte sich an die Vorgabe des Bundes: Wenn das Land auf einer Bundesfläche eine Unterkunft für Menschen auf der Flucht und / oder ein Ankunftszentrum bereitstelle, habe dies Priorität. Erst wenn die Stadt vom Land eine entsprechende formale Freigabeerklärung bekomme, könne über die Fläche verhandelt werden. Aufgrund der vorangegangenen Erläuterung bittet er darum, das Thema Ankunftszentrum nicht mit dem Abschluss der Rahmenvereinbarung zu vermischen.

Hinsichtlich einer Vertagung führt er aus, dies sei kein ideales Signal an die BlmA und bringe die Stadt in einen zeitlichen Verzug bezüglich der Aktivierungsstrategie. Solange man keine Rahmenvereinbarung habe, werde man mit der BlmA keine Miet- und Pachtverträge aushandeln, was die Aktivierung der Flächen verzögere.

Stadträtin Prof. Dr. Schuster stellt fest, die Rahmenvereinbarung sei ein loses Werk der Absichtserklärung, wie die Stadt und die BlmA miteinander arbeiten wollen. Sie könne nicht verstehen, warum jetzt auf der einen Seite Sachanträge mit konkreten Prozentzahlen gestellt würden aber gleichzeitig eine Vertagung beantragt würde.

Weiter führt sie aus, ihrer Meinung nach sei der „Knackpunkt“ auf der Seite 6 der Rahmenvereinbarung (Anlage 1 zur Drucksache 0323/2019/BV) zu finden. Dort stünden die aktuell seitens der Stadt geplanten Zwischennutzungen / Aktivierungsmaßnahmen und die hierfür „denkbare Option, dass während der Zeit der Zwischennutzung [...] die Flächen und Gebäude im Eigentum der BlmA verbleiben und die BlmA [...] der Stadt Heidelberg diese Flächen zu einer angemessenen Miete für maximal 5 – 10 Jahre zur Nutzung überlässt.“

Genau hier knüpfe der Antrag der SPD an: Die Stadt müsse an dieser Stelle das Thema Ankunftszentrum miteinbeziehen und einen Standort hierfür auf PHV offenhalten. Des Weiteren müssten auf Seite 2 in der Aufzählung der Themenschwerpunkte die „Geflüchteten“ mit aufgenommen werden.

Für sie stelle sich außerdem noch die Frage, ob eine Vertagung sinnvoll sei und wenn ja, bis wann. Sei es schädlich, die Diskussion zu vertagen? Seitens der SPD sei man der Auffassung, dass eine Ergänzung der Rahmenvereinbarung – wie beantragt – unproblematisch sei. Man sei bisher davon ausgegangen, dass eine fundierte Diskussion über die gesamte Thematik im Gemeinderat beziehungsweise in der Klausursitzung des Gemeinderates im Januar geführt werde. Hier könne man dann über genaue Prozentzahlen, den Wohnungsmix et cetera sprechen.

Bürgermeister Heiß betont nochmals, man wolle mit der BlmA nicht über die städtebaulichen Konzepte im Rahmen des Dynamischen Masterplans verhandeln. Die Rahmenvereinbarung solle nur die Zusammenarbeit und die grundsätzlichen Arbeitsstrukturen regeln. Der gesamte Planungsprozess werde von der Stadt als Trägerin der Planungshoheit durchgeführt.

Weiter erklärt er, die angesetzte Mietdauer von fünf bis zehn Jahren sei auf Wunsch der Stadt vereinbart worden. Man habe damit sicherstellen wollen – sollten vorgesehene Nutzungen unter Berücksichtigung von ökonomischen Aspekten gut / erfolgreich sein – dass diese auch über einen längeren Zeitraum bestehen bleiben könnten.

Auf Nachfrage von Stadträtin Heldner erklärt Erster Bürgermeister Odszuck, die Rahmenvereinbarung eröffne der Stadt einen Handlungsrahmen, den man normalerweise nicht hätte.

Im weiteren Verlauf der Diskussion wird nochmal die Kritik an der Vorgehensweise der Stadt deutlich und die Wichtigkeit einer fundierten Diskussion betont. Bezüglich einer Vertagung sind sich die Mitglieder des Konversionsausschusses unschlüssig.

Seitens der SPD sei eine Vertagung nicht sinnvoll. Stadträtin Prof. Dr. Schuster begründet dies wie folgt: Die Festlegung der Prozentzahlen sei nicht Bestandteil der Rahmenvereinbarung. Vertagen könne man ihrer Meinung nach nur, wenn Anträge vorliegen würden, die die Rahmenvereinbarung verändern würden und heute nicht diskutiert werden könnten. Außer dem Antrag der SPD gebe es aber keinen, der eine Änderung der Rahmenvereinbarung vorsehe. Ihrer Auffassung nach gehörten daher alle anderen, heute gestellten Anträge in den Dynamischen Masterplanprozess.

Weiter führt sie aus, der Dynamische Masterplanprozess sei unter „II. Grundverständnis / Gemeinsame Eckpunkte – Planungsprozess“ der Rahmenvereinbarung dargestellt. Wenn dieser Passus für einige nicht konkret genug sei, könnte dieser noch ergänzt werden.

Stadträtin Mirow teilt die Auffassung, dass inhaltliche Anträge erst im Rahmen der inhaltlichen Diskussion des Dynamischen Masterplans behandelt werden sollten. Weiter erklärt sie, dem Antrag der SPD könne man folgen.

Sie persönlich sei in der Rahmenvereinbarung über folgenden Passus unter „I. Präambel“ gestolpert: „Die BlmA behält sich vor, eingebettet in die Gesamtentwicklung des PHV, Teilflächen nicht zu veräußern, Bestandsgebäude langfristig zu nutzen beziehungsweise umzunutzen und Teilflächen selbst zu entwickeln. Im Fokus steht hierbei die Schaffung von Wohnraum.“ Ihrer Meinung nach sei dies eine ungewöhnliche Vorgehensweise.

Damit eröffne man der BlmA das Recht, auch dort als Entwicklerin aufzutreten, wo sie keine eigenen Bedarfe (zu Bundeszwecken) habe. Sie **beantragt** daher

die **Streichung** dieses Absatzes aus der Präambel.

Stadträtin Prof. Dr. Schuster **unterstützt diesen Antrag.**

Bürgermeister Heiß erklärt, wenn dieser Absatz gestrichen werde, stelle man damit den Grundkonsens und den Anlass der Rahmenvereinbarung infrage.

Nach längerer kontroverser Debatte, in der mehrmals große Bedenken und Unsicherheiten hinsichtlich der Rolle der BlmA geäußert werden, möchte Stadträtin Mirow folgendes **im Protokoll festgehalten** wissen:

„Die BlmA kann nur da als Entwicklerin auftreten, wo vorher seitens der Stadt zugestimmt wurde. Es gibt einen Entscheidungsprozess, an dem der Gemeinderat beteiligt wird. Das noch zu bildende Projektteam berichtet regelmäßig im Gemeinderat, sodass der Gemeinderat den Prozess transparent verfolgen und gegebenenfalls einzelne Entscheidungen beeinflussen kann.“

Der von Stadträtin Mirow gestellte **Antrag** auf Streichung des Absatzes aus der Präambel wird daher **nicht mehr zur Abstimmung** gestellt.

Bürgermeister Heiß möchte wissen, ob der **Antrag auf Vertagung** aufrechterhalten werde.

Stadträtin Mirow bejaht dies. Der Antrag wird von ihr und den Stadträten Dr. Weiler-Lorentz und Zieger unterstützt.

Bürgermeister Heiß stellt daher den **Antrag** auf

Vertagung
-----------

mit folgendem Ergebnis zur Abstimmung: **abgelehnt mit 3 : 13 : 0 Stimmen**

Danach stellt er den **Antrag** der **SPD** (Anlage 05 zur Drucksache 0323/2019/BV) wie folgt zur Abstimmung:

- |  |
|--|
| <ol style="list-style-type: none"><li>1. In der Rahmenvereinbarung auf Seite 6 soll ein neuer Abschnitt nach dem Passus „Etwasige Aktivierungsschritte...“ eingefügt werden: Der Stadt ist bewusst, dass die Nutzung abhängig von der Entscheidung über die Verlegung des Ankunftsentrums auf dem Gelände des PHV ist. Die Möglichkeit, die Gebäude der Mittelschule und des Kindergartens, sowie sämtlicher Flächen der Umgebung seitens der Stadt, dem Land für die Einrichtung eines Ankunftsentrums zu überlassen, muss sichergestellt werden.</li><li>2. Auf Seite 2 soll in der Aufzählung der Themenschwerpunkte der erste Spiegelstrich folgendermaßen geändert werden: Wohnort für alle Bevölkerungsgruppen: zum Beispiel Familien, Studenten, Senioren, <b>Geflüchtete – sowohl vor allem</b> bezahlbarer Wohnraum <b>als aber</b> auch Wohnraum mit gehobenen Standard.</li></ol> |
|--|

**Abstimmungsergebnis: beschlossen mit 14 : 1 : 0 Stimmen**

Aufgrund der Aussprache und des soeben beschlossenen Antrags werden die Sachanträge der Fraktionen „DIE LINKE“ (Anlagen 03 und 06 zur Drucksache 0323/2019/BV) und „Die Heidelberger“ (Anlage 04 zur Drucksache 0323/2019/BV) nicht mehr zur Abstimmung aufgerufen.

Mit der **Maßgabe des beschlossenen SPD-Antrags** stellt Bürgermeister Heiß abschließend folgende **geänderte Beschlussempfehlung** zur Abstimmung:

**Beschlussvorschlag des Konversionsausschusses (Änderungen fett dargestellt):**

*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 **mit folgenden Änderungen** zu:*
  - ***Auf Seite 6 wird ein neuer Abschnitt nach dem Passus „Etwaige Aktivierungsschritte...“ eingefügt: Der Stadt ist bewusst, dass die Nutzung abhängig von der Entscheidung über die Verlegung des Ankunftsentrums auf dem Gelände des PHV ist. Die Möglichkeit, die Gebäude der Mittelschule und des Kindergartens, sowie sämtlicher Flächen der Umgebung seitens der Stadt, dem Land für die Einrichtung eines Ankunftsentrums zu überlassen, muss sichergestellt werden.***
  - ***Auf Seite 2 wird in der Aufzählung der Themenschwerpunkte der erste Spiegelstrich folgendermaßen geändert: Wohnort für alle Bevölkerungsgruppen: zum Beispiel Familien, Studenten, Senioren, Geflüchtete – sowohl vor allem bezahlbarer Wohnraum als aber auch Wohnraum mit gehobenen Standard.***
2. *Der Gemeinderat nimmt die Informationen zur Aktivierung der Fläche PHV, zum Planungsprozess der Konkretisierung des dynamischen Masterplans sowie zum Ankunftszentrum zur Kenntnis.*

**gezeichnet**  
Hans-Jürgen Heiß  
Bürgermeister

**Ergebnis:** Zustimmung zur Beschlussempfehlung mit Änderung/en  
*Ja 11 Nein 0 Enthaltung 4*

## Sitzung des Gemeinderates vom 17.10.2019

Ergebnis der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates vom 17.10.2019

- 21 Konversionsfläche Patrick-Henry-Village  
Sachstand und weiteres Vorgehen  
- Abschluss einer Rahmenvereinbarung mit der Bundesanstalt für  
Immobilienaufgaben  
Beschlussvorlage 0323/2019/BV**

Oberbürgermeister Prof. Dr. Würzner verweist auf die geänderte Beschlussempfehlung des Konversionsausschusses vom 09.10.2019.

Nach kurzer Diskussion im Gremium, in der unter anderem besprochen wird, dass die inhaltlichen Ideen zur Entwicklung von PHV im Masterplan-Prozess aufgegriffen werden, ruft Oberbürgermeister Prof. Dr. Würzner die **geänderte Beschlussempfehlung** des Konversionsausschusses zur **Abstimmung** auf.

**Beschluss des Gemeinderates:** (Änderungen **fett** dargestellt):

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

- **Auf Seite 6 wird ein neuer Abschnitt nach dem Passus „Etwaige Aktivierungsschritte...“ eingefügt: Der Stadt ist bewusst, dass die Nutzung abhängig von der Entscheidung über die Verlegung des Ankunftsentrums auf dem Gelände des PHV ist. Die Möglichkeit, die Gebäude der Mittelschule und des Kindergartens, sowie sämtlicher Flächen der Umgebung seitens der Stadt, dem Land für die Einrichtung eines Ankunftsentrums zu überlassen, muss sichergestellt werden.**
- **Auf Seite 2 wird in der Aufzählung der Themenschwerpunkte der erste Spiegelstrich folgendermaßen geändert: Wohnort für alle Bevölkerungsgruppen: zum Beispiel Familien, Studenten, Senioren, Geflüchtete – vor allem bezahlbarer Wohnraum aber auch Wohnraum mit gehobenen Standard.**

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

**gezeichnet**  
Prof. Dr. Eckart Würzner  
Oberbürgermeister

**Ergebnis:** beschlossen mit Änderungen  
*Nein 1 Enthaltung 5*

## 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
		<b>Begründung:</b> Die Entwicklung ehemaliger Militärflächen zu urbanen Siedlungsgebieten beinhaltet einen Ressourcen schonenden Umgang mit den zur Verfügung stehenden Flächen.
		<b>Ziel/e:</b>
AB 3	+	Standortvorteile als Wissenschaftsstadt ausbauen
		<b>Begründung:</b> Die Entwicklung des Patrick-Henry-Villages als moderne „Wissensstadt von Morgen“ bietet Unternehmen aus Wissenschaft und dem modernen Dienstleistungssektor außergewöhnlich attraktive Standortfaktoren.
		<b>Ziel/e:</b>
AB 1	+	Vollbeschäftigung anstreben, Standort sichern, stabile wirtschaftliche Entwicklung fördern.
WO 1	+	Wohnraum für alle, 8-10.000 Wohnungen mehr
		<b>Ziel/e:</b> 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
03	Sachantrag Fraktion Die Linke vom 07.10.2019 <b>Tischvorlage in der Sitzung des Konversionsausschusses am 09.10.2019</b>
04	Sachantrag Fraktion Die Heidelberger vom 07.10.2019 <b>Tischvorlage in der Sitzung des Konversionsausschusses am 09.10.2019</b>
05	Sachantrag SPD-Fraktion vom 09.10.2019 <b>Tischvorlage in der Sitzung des Konversionsausschusses am 09.10.2019</b>
06	Sachantrag Fraktion Die Linke vom 09.10.2019 <b>Tischvorlage in der Sitzung des</b>

Drucksache:

**0323/2019/BV**

00298928.doc

...

	<b>Konversionsausschusses am 09.10.2019</b>
--	---