

Stadt Heidelberg

Drucksache:
0058/2021/IV

Datum:
02.03.2021

Federführung:
Dezernat II, Geschäftsstelle Bahnstadt

Beteiligung:
Dezernat II, Stadtplanungsamt
Dezernat VI, Amt für Liegenschaften und Konversion

Betreff:

Bestandsgebäude auf Patrick-Henry-Village

Informationsvorlage

Beschlusslauf

Die Beratungsergebnisse der einzelnen Gremien beginnen ab der Seite 2.2 ff.
Letzte Aktualisierung: 26. März 2021

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Kenntnis genommen:	Handzeichen:
Konversionsausschuss	10.03.2021	Ö	() ja () nein () ohne	
Gemeinderat	18.03.2021	Ö	() ja () nein () ohne	

Zusammenfassung der Information:

Der Konversionsausschuss und der Gemeinderat nehmen die Information zu den Bestandsgebäuden auf PHV zur Kenntnis.

Finanzielle Auswirkungen:

Bezeichnung:	Betrag in Euro:
Ausgaben / Gesamtkosten:	
• keine	
Einnahmen:	
• keine	
Finanzierung:	
Folgekosten:	

Zusammenfassung der Begründung:

Mit Antrag 0090/2020/AN wurde die Prüfung von Maßnahmen für den Erhalt eines höheren Anteils an Bestandsgebäuden auf PHV gefordert. Der Dynamische Masterplan sieht in verschiedenen Quartieren die Nachnutzung der Bestandsgebäude vor. Insbesondere bei der Aktivierung von PHV kommt dem Gebäudebestand eine tragende Rolle zu.

digitale Sitzung des Konversionsausschusses vom 10.03.2021

Ergebnis der öffentlichen Sitzung des Konversionsausschusses vom 10.03.2021

4.1 Bestandsgebäude auf Patrick-Henry-Village Informationsvorlage 0058/2021/IV

Stadtrat Zieger geht auf den Inhalt des von der Partei DIE LINKE im Vorfeld der Sitzung eingebrachten Antrags (Drucksache 0090/2021/AN / Tagesordnungspunkt 4 der heutigen Sitzung) ein. Daran anschließend formuliert er folgende Fragen, die mit der vorliegenden Informationsvorlage noch nicht geklärt seien:

- Wer mache die Voruntersuchungen zu den Bestandsgebäuden auf Patrick-Henry-Village (PHV)?
- Welche Kriterien würden zugrunde gelegt, um zu entscheiden, welche Gebäude unter welchen Voraussetzungen erhaltenswert seien?

Er bittet darum, dass der oben genannte Antrag nach Ende der Voruntersuchungen, die noch vor der Sommerpause vorliegen sollen, wieder aufgerufen werde.

Erster Bürgermeister Odszuck kann folgende Informationen geben: Die Voruntersuchungen würden von „Vermögen und Bau“ im Auftrag der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben durchgeführt. Grundsätzlich gelte, dass man so viel wie möglich an Bestandsgebäuden erhalten wolle. Man orientiere sich am dynamischen Masterplan, die Gesamtschau auf das Areal sei wichtig. Er gebe auch zu bedenken, dass eine Nutzungsvielfalt erreicht werden müsse, dazu gehörten unter anderem Kindertagesstätten und Nahversorger wie Lebensmittelgeschäfte und Dienstleister. Es gelte abzuwägen, an welcher Stelle der Erhalt sinnvoll genutzt werden könne.

Oberbürgermeister Prof. Dr. Würzner sagt zu, dass der Antrag in Verbindung mit den Ergebnissen der Voruntersuchung erneut aufgerufen werden werde.

gezeichnet
Prof. Dr. Eckart Würzner
Oberbürgermeister

Ergebnis: Kenntnis genommen mit Arbeitsauftrag an die Verwaltung

Sitzung des Gemeinderates vom 18.03.2021

Ergebnis der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates vom 18.03.2021

33.1 Bestandsgebäude auf Patrick-Henry-Village Informationsvorlage 0058/2021/IV

Nachdem im Konversionsausschuss vom 10.03.2021 nicht alle Fragen zur Vorlage von der Fraktion DIE LINKE ausreichend beantwortet worden seien, bringt Stadtrat Zieger folgenden, als Tischvorlage verteilten **Antrag** (Anlage 01 zur Drucksache 0058/2021/IV), ein.

- 1) Der TOP wird vertagt, bis die Voruntersuchungen abgeschlossen sind und ein Überblick über den Zustand der Gebäude besteht.
- 2) Die Informationsvorlage wird ergänzt um die Information, wer die Voruntersuchungen durchführt und nach welchen Kriterien die Bewertung erfolgt, nach denen entschieden wird, ob Gebäude erhalten oder abgerissen werden.

Er bittet darum, den Antrag abstimmen zu lassen.

Erster Bürgermeister Odszuck verweist darauf, dass genau das, was der Antrag fordere, gemacht werde und dies so auch in der Vorlage stehe. Man werde selbstverständlich nach Ende der Voruntersuchung entsprechend informieren und könne auch gerne die komplexen Kriterien, die für die Bewertung zu Grunde gelegt würden, näher erläutern. Das alles sei Bestandteil der Informationsvorlage, insofern sei der Antrag obsolet.

Stadträtin Mirow macht nochmals deutlich, dass die Kriterien, die zur Bewertung der Bestandgebäude herangezogen würden, dringend ausdifferenziert dargestellt werden müssen.

Oberbürgermeister Prof. Dr. Würzner bestätigt, dass weitere detaillierte Informationen folgen werden.

Aufgrund der Zusagen von Oberbürgermeister Prof. Dr. Würzner und Erster Bürgermeister Odszuck wird der Antrag von Stadtrat Zieger nicht zur Abstimmung gestellt und die Mitglieder des Gemeinderates nehmen die Informationsvorlage unter Berücksichtigung der Zusage ohne weiteren Aussprachebedarf zur Kenntnis.

gezeichnet
Prof. Dr. Eckart Würzner
Oberbürgermeister

Ergebnis: Kenntnis genommen mit Arbeitsauftrag an die Verwaltung

Begründung:

1. Aktueller Gebäudebestand

Der Bestand auf PHV umfasst mehr als 220 Gebäude, die nach Art und Maß zum Teil große Unterschiede aufweisen und von Offiziersvillen über Mehrfamilienhäuser bis hin zu Sonderbauten wie beispielsweise dem Offizierscasino oder den PX-Store reichen. Berücksichtigt man darüber hinaus noch weitere bauliche Anlagen wie z.B. Garagen, Grillhütten, Holzunterstände und Bushaltestellen, so umfasst die Gesamtbilanz mehr als 300 bauliche Einrichtungen.

Die Gebäude weisen unterschiedliche Ausbaustände und Qualitäten aus verschiedenen Sanierungs- und Renovierungszyklen auf. Genaue Kenntnisse, zu welchem Zeitpunkt und in welchen Zyklen die Gebäude während der Nutzung durch die US-Armee saniert wurden, liegen nicht vor.

Seitens der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BlmA), als aktuelle Grundstückseigentümerin, wurden seit Übernahme der Fläche von der US-Armee keinerlei Sanierungsmaßnahmen durchgeführt, sondern nur punktuelle Sicherungsmaßnahmen zur Abwehr von Gefahren bzw. größeren Schäden an den Gebäuden umgesetzt. Lediglich im Zuge der Nutzung für das Ankunfts-zentrum wurden durch das Regierungspräsidium teilweise Instandsetzungsarbeiten durchgeführt.

Aufgrund des dargestellten Sachverhalts ergibt sich für die Bestandsgebäude auf PHV ein sehr differenziertes Bild, das keine pauschale Bewertung der Gebäude/Gebäudetypen zulässt. Nähere Erkenntnisse zu den einzelnen Gebäuden werden im Rahmen der formellen Voruntersuchung des Gebiets derzeit zusammengetragen. Es ist beabsichtigt den Abschluss der Voruntersuchungen noch vor der Sommerpause in den Gremien zu beraten.

2. Dynamischer Masterplan PHV und Umgang mit Bestandsgebäuden

Der Dynamische Masterplan PHV sieht bereits einen hohen Anteil an Bestandserhaltung vor. Insbesondere für das Entwicklungsband B sowie die Einfamilienhäuser im Norden wird die Nachnutzung der Bestandsgebäude angestrebt. Dies umfasst bereits große Teile des heutigen Bestands an Wohngebäuden. Auch der Erhalt von Sonderbauten wie des PX-Store's ist vorgesehen. Gleichzeitig soll jedoch insbesondere in den westlichen Bereichen die Monostruktur mit dem Rückbau der Gebäude aufgelöst werden, um durch eine neue Bebauung eine höhere Gebäudevielfalt, Dichte und Nutzungsmischung zu erhalten und somit die Flächen effizienter nutzen zu können.

Bei der angestrebten Entwicklung der Quartiere B3 und B4 durch die BlmA soll ein möglichst hoher Anteil an Bestandsgebäuden erhalten bleiben, sodass das charakteristische Bild der Siedlung als Identität weitergetragen wird.

Genauere Angaben sind aufgrund der unter Punkt 1 beschriebenen Sachverhalte zum aktuellen Zeitpunkt nicht möglich, denn auch hier variiert der Gebäudezustand je nach Objekt. Konkretere Aussagen sind erst durch eine detaillierte Planung durch die BlmA beziehungsweise das staatliche Hochbauamt möglich. Aktuell wird davon ausgegangen, dass ein Großteil der 21 Gebäudezeilen erhalten bzw. baulich erweitert wird.

3. Maßnahmen für den Erhalt eines höheren Anteils der Bestandsgebäude

Wie unter Punkt 2 dargestellt, spielt die Nachnutzung der Bestandsgebäude eine wesentliche Rolle bei der Entwicklung von PHV und ist im Dynamischen Masterplan PHV für konkrete Quartiere vorgesehen.

Weitere Maßnahmen zum Erhalt eines höheren Anteils an Bestandsgebäuden hätten zwangsläufig Auswirkungen auf das Gesamtkonzept des Dynamischen Masterplans PHV. Insbesondere auf die Bereiche, die bisher für eine Neubebauung vorgesehen sind. Es würden sich nicht nur Auswirkungen auf die einzelnen Quartierstypen ergeben, sondern auch auf die Dichte der Bebauung. Somit könnten weniger als die angestrebten 10.000 Einwohner und 5.000 Arbeitsplätze auf dem PHV verortet werden. Darüber hinaus ist auch die Energiekonzeption des Dynamischen Masterplans PHV auf das bisherige Verhältnis von Gebäudebestand und energieeffizienter Neubebauung ausgerichtet und wäre bei einem höheren Anteil an Gebäudeerhaltung im geplanten Umfang nicht mehr zu realisieren.

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 SL 13		Flächenverbrauch senken, Flächen effektiv nutzen Dichtere Wohnformen Begründung: Durch Auflösung der weitläufigen Bestandsstruktur und Neubau von Quartieren mit höherer Nutzungsdichte wird eine effiziente Flächennutzung angestrebt
AB 9		Bessere räumliche Zuordnung von Wohnen und Arbeiten Begründung: Im Geltungsbereich sind neben Wohnnutzungen auch gewerbliche Nutzungen vorgesehen.
WO 1		Wohnraum für alle Begründung: Der Masterplan dient unter anderem der Schaffung von Wohnraum in einer dichten, urbanen Bebauung.

2. Kritische Abwägung / Erläuterungen zu Zielkonflikten:

Keine.

gezeichnet
Jürgen Odszuck

Anlagen zur Drucksache:

Nummer:	Bezeichnung
01	Sachantrag Fraktion Die Linke vom 17.03.2021 Tischvorlage in der Sitzung des Gemeinderates am 18.03.2021