

## Stadt Heidelberg

Federführung:

Dezernat II, Stadtplanungsamt

Beteiligung:

Dezernat II, Amt für Stadtentwicklung und Statistik

Betreff:

**Entwicklung von Konversionsflächen  
- Dialogischer Planungsprozess  
hier: Leitlinien für die Konversion und die  
weitere Vorgehensweise amerikanische  
Liegenschaften**

# Beschlussvorlage

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Zustimmung zur Beschlussempfehlung:	Handzeichen:
Bauausschuss	24.04.2012	Ö	( ) ja ( ) nein ( ) ohne	
Stadtentwicklungs- und Verkehrsausschuss	25.04.2012	Ö	( ) ja ( ) nein ( ) ohne	
Gemeinderat	16.05.2012	Ö	( ) ja ( ) nein ( ) ohne	

**Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

*Der Bauausschuss und der Stadtentwicklungs- und Verkehrsausschuss empfehlen dem Gemeinderat folgende Beschlüsse:*

- 1. Den Leitlinien für die Konversion wird zugestimmt.*
- 2. Dem Vorschlag für das weitere Vorgehen in der Phase 2 „Standortbezogene Betrachtung“ des Dialogischen Planungsprozess wird grundsätzlich zugestimmt.*
- 3. Die Verwaltung wird beauftragt, auf Basis der Leitlinien in Verhandlungen mit der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben zu treten mit dem Ziel eine kooperative und stadtverträgliche Entwicklung der militärischen Liegenschaften zu erwirken.*

**Anlagen zur Drucksache:**

<b>Nummer:</b>	<b>Bezeichnung</b>
A 01	Entwurf Leitlinien für die Entwicklung der militärischen Liegenschaften in Heidelberg
A 02	Konversion in Heidelberg – Den Wandel gestalten; Phase 1 – Von der Idee zum Leitbild
A 03	Konzeption 2. Phase des Dialogischen Planungsprozesses
A 04	Übersicht über die im Jahr 2012 vorgesehenen öffentlichen Veranstaltungen

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

### 1. Betroffene Ziele des Stadtentwicklungsplanes

Nummer/n: (Codierung)	+ / - berührt:	Ziel/e:
QU 2		Investitionen fördern, die einen gleichermaßen sozialen, ökonomischen und ökologischen Nutzen aufweisen
QU 3		Bürger/innenbeteiligung und Dialogkultur fördern
SL 5		Bauland sparsam verwenden/ Innenentwicklung vor Außenentwicklung
WO 2		Preiswerten Wohnraum sichern und schaffen
AB 3		Standortvorteile als Wissenschaftsstadt ausbauen

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

keine

## B. Begründung:

### 1. Ausgangssituation

Mit dem für das Jahr 2015 vorgesehenen Abzug der militärischen Streitkräfte stehen innerhalb der Stadt Heidelberg eine Reihe von Standorten mit einem besonderen stadtentwicklungspolitischen Potenzial für eine Um- und Nachnutzung an. Für Heidelberg ergeben sich nicht nur große Innenentwicklungspotenziale, sondern auch Handlungsoptionen zur Stärkung des Profils einer europäischen Wissenschaftsstadt sowie zum Ausbau Heidelbergs zu einem familienfreundlichen Wohnstandort. Der Abzug der amerikanischen Streitkräfte hat nicht nur Auswirkungen auf bestimmte Stadtteile Heidelbergs, sondern auf die Gesamtstadt. Die Größenordnung der frei werdenden Flächen und ihre stadtstrukturelle Lage erfordern eine offensive kommunale Planungsstrategie, die eine nachhaltige Entwicklung verfolgt, die gleichermaßen soziale, ökologische und ökonomische Belange berücksichtigt und städtebauliche Qualitäten sichert.

Der Gemeinderat hat daher am 02.12.2010 einen dialogischen Planungsprozess für die Entwicklung der militärischen Liegenschaften beschlossen.

Der dialogische Planungsprozess soll die Plattform bieten für eine transparente und sachlich geführte Debatte über den Umgang mit den militärischen Konversionsflächen. Es ist dabei wichtig, die Bürgerschaft frühzeitig und aktiv mit verschiedenen Informations- und Beteiligungsangeboten einzubinden.

Entsprechend der Komplexität und des Umfangs der planerischen Aufgabenstellung wurde der Gesamtprozess in drei Phasen eingeteilt. Die Phasen bauen jeweils aufeinander auf.

In Phase 1 ging es darum, aus gesamtstädtischer Sicht qualitative Ziele und Leitlinien für die Konversion der militärischen Liegenschaften in Heidelberg zu entwickeln. Diese Phase ist abgeschlossen.

In der sich jetzt anschließenden Phase 2 sollen konkrete Nutzungskonzepte für die einzelnen Standortbereiche erstellt werden. Am Ende dieser Phase soll ein Konzept für die Konversionsflächen stehen, das die erforderlichen stadträumlichen, freiraumplanerischen, infrastrukturellen, sozialen und stadtökonomischen Anforderungen darstellt.

Abschließend erfolgt in der dritten Phase des Planungsprozesses die Umsetzung der Nutzungskonzepte durch geeignete konkrete Projekte. Wo erforderlich, wird in dieser Phase auch das entsprechende Planungsrecht zu schaffen sein.

Mit Beschluss des Gemeinderates vom 02.12.2010 wurde gleichzeitig als ein zentrales Element im Dialogischen Planungsprozess ein Entwicklungsbeirat eingerichtet. Er hat insgesamt 34 Mitglieder, die alle wesentlichen Institutionen und Verbände sowie die Kommunalpolitik in Heidelberg repräsentieren. Die zukünftige Eigentümerin der Konversionsflächen, die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, ist ebenfalls Mitglied im Entwicklungsbeirat. Den Vorsitz hat der Erste Bürgermeister.

## **2. Leitlinien für die Entwicklung der Konversionsflächen**

### **2.1. Ablauf Phase 1**

Die Leitlinien zur Entwicklung der militärischen Liegenschaften (Anlage 1) wurden von den Bürgerinnen und Bürgern und den Mitgliedern des Entwicklungsbeirates im Dialog entwickelt und verabschiedet. Dies führt von Beginn an zu einer hohen Identifikation mit den Leitlinien. Sie sind dabei Prüfstein und Qualitätsmaßstab für die weitere Entwicklung der militärischen Liegenschaften.

Der Prozess der Leitliniendefinition zur Entwicklung der militärischen Liegenschaften hat im April 2011 begonnen. In insgesamt sieben öffentlichen Sitzungen entwickelte der Entwicklungsbeirat ausgehend von ersten Ideen, über sektorale Handlungsziele ein Leitbild mit 11 gesamtstädtischen übergeordneten Leitlinien. Begleitend fanden drei Bürgerforen statt, über die die Bürgerinnen und Bürger Heidelbergs in den Prozess eingebunden waren.

Im Mittelpunkt der ersten und konstituierenden Sitzung des Entwicklungsbeirates am 12.04.2011 stand die Schaffung eines ersten Überblicks über die Flächenkulisse der Konversionsstandorte, die Erörterung der Philosophie des Planungsprozesses und der Austausch der Erwartungshaltungen zu weiteren Schritten und Zielen. In der 2. Sitzung fand eine erste Auseinandersetzung mit den Chancen, Optionen und Risiken der Entwicklung der Flächen in der Stadt Heidelberg statt.

Im Juni 2011 fanden sich rund 280 Teilnehmer/innen im 1. Bürgerforum zusammen, in dessen Verlauf mit dem Gesamtprozess vertraut gemacht wurde. Im Fokus des Abends stand die Sammlung von Anregungen, Ideen und Visionen zur Entwicklung der Standorte.

In der 3. Sitzung des Entwicklungsbeirates wurden die Arbeitsergebnisse der 2. Sitzung des Entwicklungsbeirates mit den Umsetzungsideen der Bürgerinnen und Bürger zusammengeführt. Nachdem sich der Entwicklungsbeirat in der 4. Sitzung mit der Idee und Bedeutung eines Leitbildes auseinander gesetzt hat, wurden auf Basis der Umsetzungsideen sektorale Handlungsziele erarbeitet.

Im Mittelpunkt des 2. Bürgerforum Ende Oktober 2011 stand das Thema 'Wohnen'. An diesem Abend wurde erstmals eine Studie vorgestellt, die der Frage der unterschiedlichen Nachfrage nach Wohnungen in Heidelberg nachgeht und sich dabei mit verschiedenen Wohntypen auseinandersetzt.

Nach einer themenbezogenen Podiumsdiskussion bestand für die Bürgerschaft die Möglichkeit, Fragen zum Thema 'Wohnen' zu stellen und zu diskutieren. Damit wurde dem besonderen, bereits im 1. Forum dokumentierten Interesse der Bürgerschaft an der wohnbaulichen Entwicklung Heidelbergs Rechnung getragen.

Die sektoralen Handlungsziele wurden in der 5. Sitzung des Entwicklungsbeirats im Dezember 2011 in drei moderierten Arbeitsgruppen in übergeordneten, gesamtstädtischen Leitlinien zusammengefasst. Im Anschluss wurden die Arbeitsergebnisse in einer Redaktionsgruppe, bestehend aus Mitgliedern des Entwicklungsbeirates und Mitarbeitern der Stadtverwaltung, ausgearbeitet. Im Fokus der 6. Sitzung des Entwicklungsbeirats am 31.01.2012 stand die Verabschiedung der Arbeitsergebnisse der Redaktionsgruppe im Plenum.

Im 3. Bürgerforum wurden schließlich die im Entwicklungsbeirat erarbeiteten Leitlinien in einer Leitbild-Galerie auf Plakaten vorgestellt. Die Bürgerinnen und Bürger hatten die Möglichkeit, hierzu mit Mitgliedern des Entwicklungsbeirats und Fachleuten aus der Verwaltung ins Gespräch zu kommen und die Leitlinien zu kommentieren. Insgesamt war die Resonanz auf die vorgestellten Leitlinien und sektoralen Handlungsziele sehr zustimmend. Parallel hierzu konnte der Entwurf der Leitlinien auch im Internet auf der städtischen Homepage kommentiert werden.

Die Leitlinien wurden in der 7. Sitzung des Entwicklungsbeirats am 27.03.2012 abschließend behandelt und einvernehmlich beschlossen mit dem Ziel, diese als Arbeitsergebnisse der Phase 1 des dialogischen Planungsprozesses zur Beratung den kommunalen Gremien zu übergeben.

Die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) hat diesen Prozess kontinuierlich begleitet, war in allen Sitzungen des Entwicklungsbeirates und den Bürgerforen anwesend und unterstützt die Leitlinien für Konversion in Heidelberg ausdrücklich.

Um eine ergebnisorientierte, zielgerichtete Diskussion zu erreichen, wurde der dialogische Planungsprozess durch eine externe Moderation (Büro Freischlad + Holz, Planung und Architektur Darmstadt) strukturiert, moderiert und dokumentiert. (Anlage 2)

Auf einer eigenen Internetseite ([www.heidelberg.de/konversion](http://www.heidelberg.de/konversion)), auf der Grundlageninformationen, häufige Fragen und Antworten sowie die Dokumentation aller Sitzungen hinterlegt sind, ebenso wie Videos und Diaschauen zum Thema, konnte sich die interessierte Öffentlichkeit zeitnah informieren. Eine intensive Presse- und Öffentlichkeitsarbeit mit Presseberichten, Interviews in Regionalmedien, Presseterminen, Berichten im Stadtblatt sowie aktuellen Internet-Meldungen flankierte den Prozess. Eine Broschüre mit Basisinformationen zu den Liegenschaften wurde herausgegeben, eine zweite Broschüre zu den Leitlinien ist in Vorbereitung. Eine verwaltungsinterne Arbeitsgruppe koordinierte den Arbeitsfortschritt und stimmte die einzelnen Aktivitäten aufeinander ab.

Rund 80 Personen hatten im Dezember 2011 erstmals Gelegenheit, die derzeit noch militärisch genutzten Liegenschaften zu besichtigen. Neben dem Durchfahren aller Liegenschaften bestand die Möglichkeit, auf den Patton Barracks und dem Patrick Henry Village mehrere Gebäude und Wohnungen zu besichtigen.

Seit dem 8. November 2011 ist eine Ausstellung mit derzeit 16 Tafeln in den verschiedenen Stadtteilen zu sehen. Die Ausstellung informiert sowohl über die einzelnen Standorte als auch über den Dialogischen Planungsprozess und sein Ergebnis. Die Ausstellung wird fortlaufend aktualisiert.

## 2.2. Leitbild

Das Leitbild (Anlage 1) zur Entwicklung der militärischen Liegenschaften in Heidelberg wurde in einem dreistufigen Verfahren ausgearbeitet. Die den Gesamtprozess beschreibende Philosophie „transparent, mitwirkungsoffen, innovativ, vernetzt, ganzheitlich, nachhaltig“ wurde durch den Entwicklungsbeirat festgelegt und verdeutlicht die Grundeinstellung gegenüber der Entwicklung der Liegenschaften.

Den Einstieg in den Leitbildprozess lieferten die rund 600 Ideen für die Entwicklung der Konversionsstandorte, die mit großer Übereinstimmung von den Mitgliedern des Entwicklungsbeirates und der Heidelberger Bürgerschaft gesammelt wurden. Diese Ideen wurden anschließend thematisch geordnet, gewichtet, in ihrer Priorität bewertet und textlich zu den folgenden sektoralen Handlungszielen zusammengefasst:

- Planungsgrundlage
- Städtebau und Baukultur
- Wohnen
- Verkehrsinfrastruktur
- Freiraum
- Öffentlicher Raum
- Soziale Infrastruktur
- Sport- und Erholungsflächen
- Wissenschaft
- Wirtschaft
- Kultur

Sie decken das vielfältige Interessenspektrum bei der Entwicklung der militärischen Liegenschaften ab.

Darauf aufbauend wurden die gesamtstädtischen Leitlinien formuliert. Die Leitlinien sollen für die weitere Entwicklung als Leitplanken dienen und bilden für die nun anstehenden konkreten Entwicklungsüberlegungen zu einzelnen Standorten ein Wegweiser. An ihnen kann im Kontext der weiteren Planungsschritte immer wieder überprüft werden, ob man auf dem richtigen Weg ist und welche Ziele auf welchen Flächen umgesetzt werden können.

## 2.3. Nächster Schritt – Standortbezogene Nutzungskonzepte

Nachdem in der 1. Phase die Leitlinien aus gesamtstädtischer Sicht entwickelt wurden, rücken in der nächsten Phase des Dialogischen Planungsprozesses die einzelnen Konversionsstandorte in den Fokus. Jetzt gilt es festzulegen, welche Entwicklungsoptionen für die Einzelstandorte in städtebaulicher, freiraumplanerischer, infrastruktureller, sozialer und ökonomischer Sicht im Mittelpunkt der künftigen Entwicklung stehen sollen. Für eine zielgerichtete Diskussion erscheint es sinnvoll, zu Beginn der Phase 2 die jeweiligen Standorte und ihre stadträumliche Einbindung in die Nachbarschaft genauer zu betrachten und aus den erkannten standörtlichen Potenzialen und Begabungen ein jeweils spezifisches Nutzungskonzept zu entwickeln.

Die Bürgerschaft soll in die Planungsüberlegungen frühzeitig eingebunden sein und aktiv mitgestalten können. Entscheidend hierfür ist eine kontinuierliche und sehr enge Verzahnung der Fachplanungen und der Beteiligungsangebote an die Bürgerschaft.

In einer Arbeitsgruppe des Entwicklungsbeirates wurde gemeinsam mit Verwaltungsvertretern, interessierten Bürgern und der fachlichen Expertise des Büros Netzwerk für Planung und Kommunikation das ursprüngliche Grundkonzept für die Phase 2 überarbeitet und verfeinert. In Anlage 3 ist das Ergebnis, das integrierte Projekt- und Beteiligungsmanagement für die Phase 2 skizziert. Der Vorschlag orientiert sich an den Leitlinien für mitwirkende Bürgerbeteiligung. Der Entwicklungsbeirat hat ihn auf seiner 7. Sitzung diskutiert und empfiehlt das weitere Vorgehen in Phase 2 an diesem Strukturkonzept auszurichten.

Die Konzeption und die Ablaufstruktur der zweiten Phase des dialogischen Planungsprozess gründet im Wesentlichen auf fünf zentralen Akteursgruppen:

- Fachplanung mit Vorbereitender Untersuchung
- Entwicklungsbeirat
- Bürgerdialog
- Öffentlichkeitsarbeit
- Politische Gremien.

Im Rahmen des „Bürgerdialog“ sollen die einzelnen Standorte in Ideenwerkstätten separat betrachtet, wo thematisch sinnvoll, auch gemeinsam diskutiert werden. Zu Beginn ist eine Auftaktveranstaltung vorgesehen, in der die planerischen Fragestellungen und die Rahmenbedingungen erläutert und diskutiert werden sollen. In diesem Kontext werden die Leitlinien zur Entwicklung der militärischen Liegenschaften, der Stadtentwicklungsplan, die Stadtteilrahmenpläne und weitere fachliche Entwicklungspläne wie der Verkehrsentwicklungsplan etc. sowie die baurechtlichen Rahmenbedingungen erörtert werden. Auch die Nachbarschaft der einzelnen Standorte und ihre stadträumliche Lage werden wichtige Hinweise für Antworten auf die anstehenden Planungsaufgaben geben. Im Anschluss ist vorgesehen in standortbezogenen Ideenwerkstätten Nutzungsoptionen und Entwicklungsszenarien zu erarbeiten. Eine kontinuierliche Rückkopplung mit der Fachplanung und eine enge Abstimmung mit der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben soll Sorge tragen, dass die Realisierungsmöglichkeiten einschließlich der wirtschaftlichen Tragfähigkeit von Beginn an in die Überlegungen einfließen.

Das abschließende Nutzungskonzept wird sich in einem iterativen Vorgehen mit mehreren Rückkoppelungen zwischen Bürgerdialog und Fachplanung schrittweise konkretisieren: von einer ersten Skizze über den Entwurf bis hin zu einem abschließenden Entwicklungskonzept.

Der Entwicklungsbeirat wird eine mehr beratende Rolle gegenüber seiner heutigen Funktion einnehmen. Er wird den Arbeitsfortschritt kommentierend und lenkend begleiten. Damit wird er weiterhin das Scharnier zwischen der Fachplanung/Vorbereitender Untersuchung auf der einen Seite und dem Dialog mit der Bürgerschaft auf der anderen Seite sein. Er soll Zwischenergebnisse der Fachplanung und des Bürgerdialogs diskutieren und Hinweise für die weitere Konkretisierung der Planung geben.

Entscheidend für das Gelingen ist, dass alle Akteure „Hand in Hand“ arbeiten.

### **Integriertes Handlungskonzept**

Ziel ist es, am Ende der Phase 2 ein aus den Empfehlungen des Bürgerdialogs durch die Fachplanung abgeleitetes und mit der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben abgestimmtes wie auch planerisch aufbereitetes Entwicklungskonzept für alle Standorte vorliegen zu haben. Darauf aufbauend ist ein Handlungskonzept zu entwerfen, das aufzeigt, wie der Wandel der Liegenschaft von der militärischen zur zivilen Nutzung konkret gestaltet werden kann. Dieser Arbeitsschritt wird dann in die Phase 3, die Umsetzung überleiten.

Vor der ersten Ideenwerkstatt für den Bereich von Mark Twain Village und den Campbell Barracks im Frühherbst soll eine weitere Befahrung der militärischen Liegenschaften organisiert werden. Die Stadtverwaltung arbeitet, in Kooperation mit der BlmA, an einem entsprechenden Angebot auch für Bürgerinnen und Bürger. Um darüber hinaus Eindrücke zu gewinnen, wie die konkrete Umsetzung von Konversionsprojekten gestaltet werden kann, werden Möglichkeiten zum Austausch mit anderen Städten angeboten, die ähnliche Konversionsprojekte in der Vergangenheit durchgeführt haben oder, wie Heidelberg, die Entwicklung der Liegenschaften vorbereiten. Eine Übersicht über die zeitliche Reihenfolge und das Ineinandergreifen der für das Jahr 2012 vorgesehenen, verschiedenen Veranstaltungs- und Teilnehmungsformaten ist der Anlage 4 zu entnehmen. Diese Projektplanung muss zum geeigneten Zeitpunkt für die Folgejahre fortgeschrieben werden.

### **Dritte Phase**

Nach Abschluss der zweiten Phase werden die erarbeiteten Szenarien planerisch umgesetzt, Planungsrecht geschaffen sowie die einzelnen Standorte entwickelt. Die Bürgerbeteiligung ist auch in dieser Phase vorgesehen. Dabei werden weiterhin die Bürgerinnen und Bürger eingebunden. Die Art und Weise der Beteiligung ist dabei abhängig von dem jeweiligen konkreten Projekt und orientiert sich an den „Leitlinien für mitgestaltende Bürgerbeteiligung“.

### **2.4. Vorbereitende Untersuchungen**

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 10. November 2011 die Durchführung von Vorbereitenden Untersuchungen für die Flächen der militärischen Liegenschaften beschlossen. Derzeit läuft die Europaweite Ausschreibung zur Durchführung der Vorbereitenden Untersuchung. Damit sollen alle Grundlagen auf den amerikanischen Liegenschaften erhoben werden, die zum Beispiel qualitative Aussagen über die Gebäudesubstanz oder Altlasten treffen. Weiterhin wird im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen ein städtebauliches Konzept erarbeitet, das mögliche städtebauliche Defizite identifiziert und Lösungswege, einschließlich der erforderlichen Kosten, dazu ermittelt. Damit bilden die Vorbereitenden Untersuchungen das formale Gerüst für die Fachplanungen. Mit den Vorbereitenden Untersuchungen ist auch die Prozesssteuerung ausgeschrieben. Die Entscheidung über das zu beauftragende Büro ist für die Gemeinderatssitzung am 25. Juli 2012 vorgesehen.

### **3. Leitlinien für die Entwicklung der Konversionsflächen**

**Antrag der SPD Fraktion, Fraktion/AG GAL/HD –P&E vom 13.12.2011  
(DS: 0097/2011/AN)**

**Aufstellungsbeschluss, Bebauungsplan und Erlass einer Veränderungssperre ,**

**Erlass einer Vorkaufssatzung**

Die Verwaltung wird gebeten, für den Bereich Römerstraße – Sickingenstraße – Kirschgartenstraße – Feuerbachstraße, derzeit Wohnbereich für amerikanische Soldaten und ihre Familien einen Bebauungsplan aufzustellen und eine Veränderungssperre für diesen Bereich zu erlassen. Die Veränderungssperre soll nach Rückgabe der Liegenschaft an die Bundesrepublik eintreten.

**Begründung:**

Nach Auskunft der amerikanischen Liegenschaftsverwaltung werden in diesem Bereich bis Ende 2012 sämtliche Wohnungen geräumt werden. Hier gilt es, die Planungshoheit der Stadt zu wahren.

**Stellungnahme der Verwaltung**

Im weiteren Fortgang dieses Prozesses wird es besonders auf die Konversionsziele der Stadt ankommen, die nun schrittweise konkretisiert werden. Wenn im Laufe der Phase 2 für die Teilflächen bekannt wird, was auf diesen in welcher Qualität stattfinden soll, kann über die Umsetzungsmöglichkeiten und die geeigneten Instrumente konkret befunden werden. Instrumente zur Sicherung der Bauleitplanung müssen ggf. schon vor dem Ende der Planungsphase ergriffen werden, falls aktuelle Entwicklungen die Stadt dazu zwingen.

Dabei ist sehr sorgfältig zu betrachten und abzuwägen, welche Möglichkeiten, welche Notwendigkeiten aber auch welche Gefahren, Chancen, Risiken und letztlich welche Kosten mit einzelnen planerischen und strategischen Schritten verbunden sind.

In Phase 2 wird es auch eine entscheidende Rolle spielen, zusammen mit den Bürgern Entwicklungsziele festzulegen, die ein angemessenes Qualitätsniveau sichern.

Der Erlass einer Vorkaufssatzung beinhaltet nicht nur Vorteile, sondern kann sich auch sehr negativ auf den Handlungsspielraum und den städtischen Haushalt auswirken. Die Preisbildung im Rahmen einer Vorkaufssatzung erfolgt anhand Angebote Dritter und die Stadt muss dann zum Höchstgebot in die Verhandlungen einsteigen. In der Konsequenz würde eine Vorkaufssatzung dazu führen, dass die Stadt zum entwicklungsorientierten Höchstpreis kauft. Die Vorkaufssatzung bewirkt hier das Gegenteil des eigentlichen Ansinnens.

Eine Veränderungssperre ist an den Aufstellungsbeschluss eines Bebauungsplans gebunden. Die Schaffung von zusätzlichem Baurecht über einen Bebauungsplan steigert den Wert von Liegenschaften und wirkt sich daher ebenfalls ungünstig auf den Wert und den nutzungsabhängigen Wert der Liegenschaften aus.

Für den Aufstellungsbeschluss ist ein begründetes Planungserfordernis notwendig.

Derzeit jedoch ist zunächst eine Fokussierung notwendig, welche Ziele wie erreicht werden sollen. Dies kann im Prozess je nach Bedingungen und zeitlicher Entwicklung zu unterschiedlichen Ergebnissen führen.

Daher ist es zum derzeitigen Zeitpunkt wichtig, sich alle Optionen offen zu halten, um dann – zum gegebenen Zeitpunkt - über die bestmöglichen Strategien zur Absicherung der Ziele entscheiden zu können.

Die BI mA hat signalisiert, dass sie die Ziele der Leitlinien mitträgt und dass sie großes Interesse an einem möglichst gut mit der Stadt abgestimmten gemeinsamen Vorgehen hat. Auch die Stadt sollte grundsätzlich eine kooperative Entwicklung anstreben, da dieses für beide Seiten zu kosten- und zeitgünstigen Lösungen führen kann.

Derzeit befindet sich die Stadt Heidelberg am Ende der 1. Phase des Dialogischen Planungsprozesses. Das Ergebnis sind 11 übergeordnete, gesamtstädtische Leitlinien. Erst in der 2. Phase werden die einzelnen Standorte im Sinne ihrer Begabungen betrachtet und analysiert und in der dritten Phase planerisch umgesetzt, Planungsrecht geschaffen und die einzelnen Standorte entwickelt.

Aus den vorgenannten Gründen empfiehlt die Verwaltung zum derzeitigen Zeitpunkt von der Aufstellung eines Bebauungsplans, dem Erlass einer Veränderungssperre und dem Erlass einer Vorkaufssatzung abzusehen.

**Antrag der SPD Fraktion, Fraktion/AG GAL/HD –P&E vom 13.12.2011  
(DS: 0097/2011/AN)**

**Frühzeitige Bestandsaufnahme**

Die Verwaltung wird gebeten, für den Bereich Römerstraße – Sickingenstraße – Kirschgartenstraße – Feuerbachstraße, eine frühzeitige Bestandsaufnahme, mögliche Bewohnerzahl, zu erwartende Schülerzahlen etc. zu erheben, um rechtzeitig die notwendige Infrastruktur für die zu erwartenden Bewohner schaffen zu können.

**Begründung:**

Nach Auskunft der amerikanischen Liegenschaftsverwaltung werden in diesem Bereich bis Ende 2012 sämtliche Wohnungen geräumt werden. Hier gilt es, die Planungshoheit der Stadt zu wahren.

**Stellungnahme der Verwaltung**

Eine detaillierte Bestandsaufnahme ist Bestandteil der Vorbereitenden Untersuchungen (siehe Beschluss vom 10.11.2011).

Zukünftige Nutzungsvorstellungen, von der die mögliche Einwohnerentwicklung abgeleitet werden kann, sind Ziel der folgenden Phasen des dialogischen Planungsprozesses.

gezeichnet

Bernd Stadel