

Inhaltsübersicht

	Seite
Protokoll des 10. Entwicklungsbeirats vom 05.06.2013	2-6
Modifizierungsvorschlag für das Nutzungskonzept MTV/Campbell Baracks der IHK, Handwerkskammer Mannheim Rhein-Neckar-Odenwald und der Kreishandwerkerschaft Heidelberg	7-8
Stellungnahme Mieterverein Heidelberg	9-10

Impressum

Gesamtkonzept

Stadt Heidelberg

Amt für Stadtentwicklung und Statistik
Kämmereiamt
Stadtplanungsamt

Marktplatz 10
69117 Heidelberg

Auftragnehmer

Moderation:

NH ProjektStadt -
Eine Marke der Unternehmensgruppe
Nassauische Heimstätte/Wohnstadt

Konversionsbüro Heidelberg
Bergheimer Str.147
69115 Heidelberg

Nassauische Heimstätte Wohnungs- und
Entwicklungsgesellschaft mbH
Untermainkai 12-13
60311 Frankfurt am Main

ARGE metris Architekten/711LAB

Alte Eppelheimer Straße 23
69115 Heidelberg

Kontakt:

konversion@heidelberg.de

www.heidelberg.de/konversion

Heidelberg, 07. Juni 2013

Inhaltsverzeichnis

Seite

1. Begrüßung
2. Konversion Flächen Südstadt (Mark-Twain-Village / Campbell-Barracks)
 - 2.1. Stand des Dialogischen Planungsprozesses
 - 2.2. Nutzungskonzept Stand Bürgerforum 18.04.2013
 - 2.3. Bericht Bürgerforum 18.04.2013
 - 2.4. Bericht Stand politische Beratung
 - 2.5. Aktueller Stand Nutzungskonzept
 - 2.6. Diskussion
 - 2.7. Weiterer Prozess
3. Konversion weitere Flächen
 - 3.1. Stand der Dinge
 - 3.2. Weiterer Prozess
 - 3.3. Rückfragen
4. Rückfragen und Kommentare aus der Bürgerschaft
5. Verabschiedung

Anlass: 10. Entwicklungsbeirat
Termin: 05.06.2013, 17.00 - 20.00 Uhr
Ort: Rathaus; Großer Rathaussaal
Teilnehmer/innen: Siehe Anhang

2.6. Diskussion zum aktuellen Stand Nutzungskonzept

Rückmeldungen zu den Inhalten des Nutzungskonzepts

Herr Dr. Erl von der Projektsteuerung NH ProjektStadt erläutert anhand der PowerPoint-Präsentation ausführlich den Inhalt des Nutzungskonzeptes, bei dem die Anregungen und Anmerkungen aus Bürgerforum 18.04.2013, Bezirksbeirat 15.05.2013, KOVA 15.05.2013 sowie der Fachplanung eingearbeitet wurden. Anschließend ruft er dazu auf, Anregungen und Anmerkungen zu äußern.

Herr Menzer von der Kreishandwerkerschaft Heidelberg erläutert den eingebrachten Modifikationsvorschlag (siehe Anhang) für das Nutzungskonzept von IHK und Kreishandwerkerschaft. Er begrüßt zunächst den vorgestellten neuen Stand des Nutzungskonzeptes, da dort bereits ein formulierter Vorschlag ihrer Seite, mehr Wohnen am Paradeplatz zu ermöglichen, eingeflossen ist. Dadurch erhofft man sich eine stärkere Belegung des Paradeplatzes. Dies ist seiner Meinung nach nicht gegeben wenn die Campbell-Barracks ein reiner Standort für das Gewerbe werden. Durch den Denkmalschutz sieht man dort nur eingeschränkte Möglichkeiten die Bedürfnisse Anforderungen des Gewerbes befriedigen zu können. Deshalb plädiert er in dem Modifikationsvorschlag für eine Erweiterung der Wirtschaftsflächen nördlich und südlich der ehemaligen Stallungen. Diese grenzen unmittelbar an das bereits vorhandene Gewerbegebiet „Am Bosseldorn“ und können somit eine Art Pufferzone zum Wohnen schaffen, so Herr Menzer. An diesen Standorten wird seitens der IHK und Kreishandwerkerschaft durch mögliche Neubauten deutlich mehr Handlungsspielraum für das Gewerbe gesehen. Zusätzlich würden hier laut Herrn Menzer weniger Nutzungskonflikte entstehen als in den vorderen Bereichen rund um den Paradeplatz. Weiter betont er, dass diese Erweiterungsflächen nördlich und südlich der ehemaligen Stallungen durch die Nähe zum Bosseldorn sowieso nicht so attraktiv als Wohnstandort seien.

Herr Nestor vom Mieterverein Heidelberg ist der Meinung, dass der vorhandene Wohnungsbestand unter allen Umständen erhalten werden muss, da sich die Lage auf dem Wohnungsmarkt in Heidelberg aktuell weiter verschärft. Er verweist darauf, die in Kürze vorliegende Wohnraumbedarfsanalyse abzuwarten, die seiner Meinung nach einen klaren Fehlbedarf an Wohnungen liefern werde. Er betont, dass man zunächst die Bestandsanalyse der Gebäude abwarten muss, um solche Entscheidungen überhaupt treffen zu können.

Herr Schweizer von der Architektenkammer lobt den bisherigen Prozess und das bisherige Vorgehen der Fachplanung. Er sieht das Nutzungskonzept in seinem jetzigen Status als guten Ausgangspunkt für die weiteren Vertiefungen an. Dabei wirbt er dafür, sich zum jetzigen Zeitpunkt eine gewisse Offenheit beizubehalten, da noch keine Ergebnisse der Bestandsuntersuchungen vorliegen. Den Vorschlag von IHK/Kreishandwerkerschaft sieht er als durchaus durchdacht an, solange der Bosseldorn ein reines Gewerbegebiet bleibt. Sollte sich der Charakter des Bosseldorns allerdings wandeln, wird man sich auch über andere Nutzungen als Gewerbe in den Stallungen Gedanken machen müssen, so Herr Schweizer. Er weist darauf hin, dass aktuell zwar die Ausweisung der ehemaligen Stallungen für das Gewerbe Sinn machen, ob dies dann wirklich auch so eintreten wird ist seiner Meinung nach fraglich, da keine genaue Bestandsanalyse vorliegt und man auch Veränderungen in der Zukunft nur schwer vorhersehen kann. Insgesamt sieht er im Zuge der gesamten Konversionsflä-

chen in Heidelberg andere Standorte in Heidelberg als wesentlich geeigneter für das Gewerbe an als die Flächen in der Südstadt.

Herr Stoll, Bezirksbeirat Rohrbach, plädiert dafür, dass das Gebiet am Bosseldorn gedanklich und planerisch mit in die Konversionsfläche einbezogen wird. Für ihn ist der Bosseldorn ein Randgewerbegebiet, das auf den ersten Blick nicht besonders attraktiv erscheint. Hier müsse man genau beobachten, wie sich dieses Gebiet in den nächsten Jahren entwickeln wird.

Er ist der Meinung, dass der Bosseldorn absolut isoliert wird wenn die ehemaligen Stallungen für Wohnen ausgewiesen werden. Dadurch würde sich die Lage dort weiter verschlechtern. Sollte man allerdings, wie im aktuellen Nutzungskonzept vorgesehen, dort Gewerbeflächen ausweisen, ist es durchaus möglich, dass das dahinterliegende Gewerbegebiet deutlich aufgewertet wird.

Er weist darauf hin, dass man insgesamt dringend Flächen für die Handwerksbetriebe ausweisen muss, allerdings stellt er in Frage, ob dies zwingend auf den Flächen in der Südstadt erfolgen muss und verweist dabei auf die Patton Barracks. Letztlich plädiert er noch mal dafür die ehemaligen Stallungen weiterhin in mindestens zwei Entwicklungsrichtungen (Wohnen und Gewerbe) zu denken.

Herr Nestor schließt sich der Meinung von Herrn Stoll an. Durch die insgesamt ca. 180 ha Fläche die in Heidelberg frei werden gibt es seiner Meinung nach noch genügend Alternativen für das Handwerk. Insofern kann er den Ansatz nicht nachvollziehen, in diesem Status bereits einzelne Wohnblöcke für Gewerbeflächen opfern zu wollen vor dem Hintergrund der bereits beschriebenen Wohnungsmarktsituation in Heidelberg.

Herr Hetzel vom NABU sieht es ebenfalls als erste Priorität an, möglichst alle Wohngebäude der US-Army auch weiterhin als Wohngebäude zu nutzen.

Frau Heldner, Bezirksbeirat Krichheim, weist darauf hin, dass es sich aktuell um ein Konzept handelt, das sich im Laufe der Zeit auch noch verändern kann und wird. Sie wünscht sich deshalb weiterhin eine offene Diskussion und bittet darum auch weiterhin in verschiedenen Varianten denken zu dürfen.

Stadträtin Dr. Greven-Aschhoff findet das Konzept insgesamt annehmbar. Sie unterstützt dabei den Modifizierungsvorschlag der IHK nicht. Eine Wohnnutzung am Sickingenplatz ist einer gewerblichen Nutzung in jedem Fall vorzuziehen. In den Stallungen wiederum kann sie sich durchaus eine gewerbliche Nutzung vorstellen. Sehr gut am Konzept findet sie, dass der Park rund um die Kommandantur als Stadtpark genutzt werden soll. Erweiterungsflächen baulicher Art an dieser Stelle sieht sie kritisch und plädiert dafür den Park so groß wie möglich zu halten.

Herr Nestor bittet darum zu prüfen, ob die ehemaligen Stallungen wirklich unter Denkmalschutz stehen und erhaltenswert sind. Durch die niedrige Bebauung gibt es kaum Raum für vielfältige Nutzungen. Ein Neubau an dieser Stelle würde seiner Meinung nach den Handlungsspielraum in der Frage der zukünftigen Nutzung vergrößern. Im Gegensatz zu Frau Dr. Greven-Aschhoff ist er der Meinung, dass der riesige Park an der Westkante noch einige Reserven bietet, um dort noch ein paar Wohngebäude zu errichten, die gleichzeitig das Straßenbild abrunden. Er plädiert dafür, dass man einige Flächenreserven freihält, bei denen man sich zwar aktuell noch keine Bebauung vorstellen kann, die man sich aber je nach Bedarf für die Zukunft offen halten sollte. Insgesamt ist er ebenfalls der Meinung, das Nutzungskonzept nicht endgültig zu sehen und zunächst die Vertiefungsstufen des Masterplans abzuwarten.

Frau Hannak, Vertreterin der evangelischen und katholischen Kirchengemeinden in Heidelberg, äußert Bedenken, dass die vierspürige Römerstraße trotz der sieben angedachten Querungen stadtteilverbindend sein kann. Sie bittet darum die Querungen weiter verkehrsplanerisch zu bearbeiten und insgesamt den Charakter der Römerstraße als Bindeglied möglichst bald genau zu definieren.

Rückmeldungen zum dialogischen Planungsprozess

Die Rückmeldungen zum dialogischen Planungsprozess werden im ausführlichen Protokoll dokumentiert.

Modifizierungsvorschlag für das Nutzungskonzeptes MTV / Campbell Barracks

Geplante „Wirtschaftsflächen“ im Bereich der Campbell Barracks

Der bevorstehende Abzug der amerikanischen Streitkräfte aus Heidelberg eröffnet für die Stadt enorme Perspektiven. Neben neuen Wohngebieten, Freizeiteinrichtungen, Kulturangebote und Grünflächen werden auch dringend Flächen für die Wirtschaft benötigt. Diesen unterschiedlichen Bedarfen sollte im Zuge der Konversion begegnet werden.

Das Wirtschaftsflächenkonzept der Stadt Heidelberg belegt die Notwendigkeit zusätzlicher Gewerbefläche. Positiv ist daher zu bewerten, dass auf den Konversionsflächen in der Südstadt Flächen für eine wirtschaftliche Entwicklung geplant sind. Auf den Campbell Barracks sind im Bereich um den Exerzierplatz Wirtschaftsflächen mit dem Schwerpunkt Wissen/Dienstleistung/Behörde vorgesehen. Darüber hinaus sind im Bereich der ehemaligen Stallungen Wirtschaftsflächen mit Schwerpunkt Gewerbe vorgesehen. Diese geplante rein gewerbliche Nutzung ist äußerst sinnvoll und notwendig, da dieser Bereich direkt an das bestehende Gewerbegebiet „Bosseldorn“ angrenzt.

Modifizierungsvorschlag zur vorgesehenen Konzeption – Anregungen

Um tatsächlich nutzbare Flächen für die Wirtschaft entstehen zu lassen, sollte aus Sicht der Industrie- und Handelskammer Rhein-Neckar, der Handwerkskammer Mannheim Rhein-Neckar-Odenwald sowie der Kreishandwerkerschaft Heidelberg der Entwurf des Nutzungskonzeptes jedoch eine leichte Modifizierung erfahren.

Folgende Aspekte sind zu beachten:

- Die für eine wirtschaftliche Nutzung vorgesehenen Gebäude stehen allesamt unter Denkmalschutz. Somit wären die Handlungsspielräume für eine gewerbliche Nutzung stark eingeschränkt.
- Die Polizei hat an den Gebäuden südlich des Paradeplatzes Interesse. Somit steht dieser Bereich für eine zukünftige wirtschaftliche Nutzung nicht zur Verfügung. Zudem scheint es Überlegungen zu geben, den östlichen Block um den Sickingenplatz auch für die Polizei zu reservieren.
- Der vorgesehene westliche Wohnbereich um den Sickingenplatz (zwei Gebäude) würde direkt an das bestehende Gewerbegebiet „Bosseldorn“ grenzen. Daher könnten Nutzungskonflikte entstehen.
- Gegenüber des Sickingenplatzes sind ebenfalls gewerbliche Nutzungen vorhanden.
- Die Sickingenstraße ist einerseits die Hauptzufahrtsstraße für den Gewerbebestandort „Bosseldorn“, andererseits auch für das in der Entstehung befindliche Nahversorgungszentrum.
- Neben der Verkehrsbelastung führt auch das direkte Angrenzen zum Gewerbebestandort „Bosseldorn“ zu „Nutzungskonflikten“.
- Die Gebäude am Sickingenplatz haben augenscheinlich die schlechteste Bausubstanz aller US-Wohngebäude in der Südstadt.

Daher schlagen wir vor, den westlichen Block (zwei Gebäude) um den Sickingenplatz für eine gewerbliche Nutzung vorzusehen und als Wirtschaftsfläche zu kennzeichnen. Der angrenzende östliche Block könnte in eine Mischnutzung aus Wohnen und Gewerbe/Dienstleistungen umgenutzt werden (wenn die Polizei diesen Bereich nicht nutzen will).

Um Handlungsspielräume für eine wirtschaftliche Nutzung zu schaffen, wäre es zudem sinnvoll einen Teil der nördlich geplanten „Gemeindebedarfsfläche“ in die Wirtschaftsflächen einzubeziehen. Im Gegenzug könnte nördlich des Exerzierplatzes eine stärkere Durchmischung mit Wohnnutzungen vorgenommen werden.

Was spricht für die modifizierte Konzeption

Für eine solche Modifizierung sprechen zahlreiche Aspekte, die im Folgenden aufgelistet sind:

- Es werden keine Nutzungskonflikte im Bereich Bosseldorn/Sickingenplatz geschaffen.
- Sollte die Polizei den östlichen Block um den Sickingenplatz ebenfalls benötigen, wäre eine Wohnnutzung im westlichen Block nicht zielführend. Es würde eine Wohninsel in Mitten von Verwaltungs- und Wirtschaftsgebäuden entstehen.
- In den „neuen“ Arealen“ würde der notwendige Handlungsspielraum für eine gewerbliche Nutzung entstehen.
- Die Erschließung des bestehenden als auch des geplanten Gewerbegebietes führt zu keiner Verkehrsbelastung für Wohnnutzungen.
- Durch Erhöhung der Wohnnutzung um den Paradeplatz kommt es im Vergleich zu den bisherigen Überlegungen zu keiner signifikanten Verringerung von Wohnflächen.
- Die gewünschte Belebung des Paradeplatzes könnte durch eine stärkere Durchmischung mit Wohnen, in den nördlichen Gebäuden, erreicht werden. Aufgrund der Lage eignen sich diese Gebäude für eine Mischnutzung aus Gewerbe und einem größeren Anteil an Wohnflächen.

Dipl.-Ing. Stephan Häger
Handel, Stadtentwicklung, Bauleitplanung
IHK Rhein-Neckar
L 1, 2
68161 Mannheim

Tel.: 0621/1709-192
Fax: 0621/1709-5192
E-Mail: stephan.haeger@rhein-neckar.ihk24.de
Internet: www.rhein-neckar.ihk24.de

Tobias Menzer
Geschäftsführer
Kreishandwerkerschaft Heidelberg
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Akademiestr. 2
69117 Heidelberg

Tel.: 06221/90200
Fax: 06221/902020
E-Mail: info@kh-heidelberg.de
Internet: www.kh-heidelberg.de

Christoph Nestor
Mieterverein Heidelberg

Entwicklungsbeirat Konversion
Mittwoch 5.6.2013

Die im Entwicklungsbeirat vertretenen Institutionen, Verbände und *Einrichtungen* „fungieren als Scharnier zwischen Verwaltung und Politik einerseits und Bürgerschaft und Öffentlichkeit andererseits. Die **Beschlüsse des Entwicklungsbeirats** haben **Vorschlagscharakter** für den Gemeinderat der Stadt Heidelberg.“ (Zitat Internetseite Stadt Heidelberg)

Der Entwicklungsbeirat hat bisher über die Leitlinien und das Nutzungskonzept Südstadt beraten. Über die politischen und wirtschaftlichen Abläufe der Konversion wurde er bisher nur nachrichtlich befasst.

Der Gemeinderat berät - bisher nichtöffentlich - im Konversionsausschuss über eine Konversionsvereinbarung mit der BImA und im Aufsichtsrat der Konversions-GmbH über den Ankauf der US-Flächen. Ergebnisse dieser Beratungen erfährt auch der Entwicklungsbeirat bisher aus der Presse. Eine Befassung dieser Punkte im Entwicklungsbeirat vor einer Beschlussfassung im Gemeinderat wurde bisher nicht vorgesehen.

Im Folgenden wird vorgeschlagen, einige Vorschläge für die weitere Konversionsarbeit aus der Bürgerschaft aufzugreifen.

Vorschlag zum Verfahren

1. Zu den Sitzungen des Entwicklungsbeirates werden Unterlagen zu den einzelnen Tagesordnungspunkten vorher versandt.
2. Die Unterlagen, Einladungen und Tagesordnungen für die gemeinderätlichen Beratungen über Konversionsangelegenheiten werden den Mitgliedern des Entwicklungsbeirates zu gesandt.

Vorschläge für die weitere Entwicklung der US-Flächen

TOP 2 Konversion Flächen Südstadt

1. Alle **Wohnflächen** in Marc-Twain-Village sollen Wohnflächen bleiben.

TOP 3 Konversion weitere Flächen

1. Alle **Wohnflächen** in Patton-Baracks und Patrick-Henry-Village sollen Wohnflächen bleiben.
2. Eine **ausgewogene soziale Mischung** in den Konversionsgebieten soll Ziel der Planungen sein, um sozial nachhaltige Wohngebiete zu entwickeln. Dazu werden die **Ergebnisse der Wohnbedarfsanalyse** berücksichtigt.
3. Die Stadt Heidelberg soll den Bundestag zu einer **Änderung des BImA-Gesetzes (Aufhebung der Verkehrswert-Bedingung)** auffordern und Bundesregierung, Landtag, Landesregierung, Deutscher Städtetag, Baden-Württemberger Städtetag, Landkreise, Metropolregion Rhein-Neckar und die Nachbargemeinden um Unterstützung dieser Initiative bitten.
4. Die **Umlandgemeinden** Heidelbergs und den Rhein-Neckar-Kreis sollen in die Projektplanung für die US-Flächen – insbesondere PHV - einbezogen werden.
5. Zur Herstellung von **Transparenz** des Konversionsprozesses (Präambel der ersten Konversionsvereinbarung) sollen Informationen über **alle Interessenten** an Teilen der US-Flächen zugänglich gemacht werden („Investorentransparenz“).
6. Ein **regionaler Wohnbaufonds** für preisgünstige Mietwohnungen soll nicht nur auf den Heidelberger US-Flächen, sondern in der gesamten Region Konversionsprojekten und auch andere preisgünstige Mietwohnbauprojekte unterstützen (z.B. Bündnis für Wohnen / Kleingewerkschaften / Baugruppen). Dafür sollen auch private Anleger angeworben werden.
7. Es soll ein **Zwischennutzungskonzept** für die US-Flächen erstellt werden, da die Erarbeitung und Umsetzung der einzelnen Gestaltungskonzeptionen und Fachplanungen längere Zeit benötigt.

Für die Zwischennutzung kommen in Frage:

- Wohnraum für Studierende
- Baugenossenschaften
- Städtische Wohnbaugesellschaft GGH
- Baugruppen
- Kleingewerbe
- Handwerker
- Kulturprojekte
- Kreativwirtschaft
- u.a.

Ziel der Zwischennutzung ist es vor allem, bis zur endgültigen Gestaltung und Umsetzung den Wohnraum von 2.100 Wohnungen zeitbegrenzt preisgünstig zu nutzen. Der Vorteil der Zwischennutzung für die BImA ist eine alsbaldige Einnahmequelle.

Für ein Zwischennutzungskonzept soll ein **runder Tisch Zwischennutzung** mit allen Interessierten eingerichtet werden.