

# Stadt Heidelberg

Drucksache:  
**0147/2013/IV**

Datum:  
09.09.2013

Federführung:  
Dezernat I, Kämmereiamt

Beteiligung:

Betreff:

**Halbjahresbericht Projektsteuerung Konversion  
Ausblick Hospital und Patton Barracks**

## Informationsvorlage

### Beschlusslauf

Die Beratungsergebnisse der einzelnen Gremien beginnen ab der Seite 2.2 ff.  
Letzte Aktualisierung: 16. Oktober 2013

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Kenntnis genommen:	Handzeichen:
Konversionsausschuss	18.09.2013	N	( ) ja ( ) nein ( ) ohne	
Gemeinderat	09.10.2013	Ö	( ) ja ( ) nein ( ) ohne	

**Zusammenfassung der Information:**

*Der Konversionsausschuss und der Gemeinderat nehmen die Informationen zum Halbjahresbericht der Projektsteuerung zur Kenntnis.*

**Finanzielle Auswirkungen:**

Bezeichnung:	Betrag:
<b>Ausgaben / Gesamtkosten:</b>	
Noch nicht bezifferbar.	
<b>Einnahmen:</b>	
<b>Finanzierung:</b>	

**Zusammenfassung der Begründung:**

Die mit der Projektsteuerung im Rahmen der Phase 2 des dialogischen Planungsprozesses „Konversion in Heidelberg“ bzw. der Durchführung der Vorbereitenden Untersuchungen für Sanierungsmaßnahmen nach den §§ 136 ff. BauGB und städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen nach den §§ 165 ff. BauGB beauftragte NH|ProjektStadt hat einen Zwischenbericht ihrer Tätigkeit vorgelegt. Die wesentlichen Ergebnisse zum Stand 30.06. sowie ein Ausblick zum weiteren Vorgehen sind in der Vorlage zusammengefasst.

## Sitzung des Konversionsausschusses vom 18.09.2013

Ergebnis der nicht öffentlichen Sitzung des Konversionsausschusses vom 18.09.2013

### 2 Halbjahresbericht Projektsteuerung Konversion Ausblick Hospital und Patton Barracks Informationsvorlage 0147/2013/IV

Herr Dr. Schmitt von der Nassauischen Heimstätte Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft mbh (NH) und Herr Heiß, Leiter des Kämmereiamtes, informieren ausführlich über den derzeitigen Stand der Dinge.

Besonders wichtig sei zum derzeitigen Zeitpunkt die Bestandsaufnahme und Bestandsanalyse. Gebäude und Infrastruktur müssen instand gesetzt werden. Es sei nicht möglich, die bestehenden Gebäude so wie sie sind, zu nutzen.

Stadträtin Maggraf regt an, am Beispiel eines Standardgebäudes eine Worst-case-Modellrechnung aufzustellen und diese dem Konversionsausschuss zur Kenntnis zu geben, damit die Mitglieder eine Vorstellung bekommen, in welcher Größenordnung noch investiert werden muss.

Herr Heiß greift diesen Vorschlag auf. Sobald es Kosteninformationen über eine Bestandseinheit gebe, werde er diese vorstellen. Danach könne man diskutieren, welche Konsequenzen das mit sich bringe. Vielleicht können schon im nächsten Konversionsausschuss mehr Informationen zum Thema genereller Entwicklungsaufwand sowie Gebäudesanierungsbedarf gegeben werden.

Weiter informiert Herr Heiß, das Hospital sei diese Woche von den US-Streitkräften an die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BIMA) übergeben worden.

Stadträtin Spinnler fragt nach, wann die „Mauer“ für die Bürger falle. In der Römerstraße sei noch alles abgesperrt. Störend seien vor allem die Betonpoller auf den Bürgersteigen. Dies sei doch öffentlicher Raum, könne dieser nicht geräumt werden?

Herr Heiß sagt zu, dies zu prüfen.

**gezeichnet**  
Bernd Stadel  
Erster Bürgermeister

**Ergebnis:** Kenntnis genommen mit Arbeitsauftrag an die Verwaltung

## **Sitzung des Gemeinderates vom 09.10.2013**

**Ergebnis:** Kenntnis genommen

## **Begründung:**

### **Zwischenbericht dialogischer Planungsprozess „Konversion in Heidelberg“ 20.08.2012 bis 30.06.2013**

Nach Abschluss der ersten Phase des dialogischen Planungsprozesses mit der Formulierung von Leitlinien und Zielen für die Entwicklung der Konversionsflächen wurde die NH|ProjektStadt mit ihrem Partner ARGE metris architekten/711LAB im August 2012 mit den Projektsteuerungsleistungen im Rahmen der Phase 2 des dialogischen Planungsprozesses „Konversion in Heidelberg“ sowie der Durchführung der Vorbereitenden Untersuchungen für Sanierungsmaßnahmen nach den §§ 136 ff. BauGB und städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen nach den §§ 165 ff. BauGB beauftragt.

Die NH|ProjektStadt hat im Juli 2013 einen Zwischenbericht über ihre Tätigkeit vorgelegt. Der Bericht stellt den bisherigen Verlauf und aktuellen Stand im Zeitraum vom 20.08.2012 (Datum der Beauftragung der NH|ProjektStadt) bis 30.06.2013 dar. Zu einzelnen Arbeitsschritten wie dem Nutzungskonzept Mark-Twain-Village /Campbell Barracks wurde bereits mit gesonderten Vorlagen zeitnah berichtet. Der Zwischenbericht dient nochmals der summarischen Darstellung der umfangreichen und komplexen Fachplanungen und Abstimmungsprozesse mit den folgenden zentralen Punkten:

#### **1. Mark-Twain-Village und Campbell Barracks**

Die Konversionsflächen in der Südstadt bilden den bisherigen Arbeitsschwerpunkt der Konversion. Zu unterscheiden sind folgende Aktivitäten:

##### **Nutzungskonzept**

Aufbauend auf den Ergebnissen der ersten Phase des dialogischen Planungsprozesses und den drei Bürgerforen zur Südstadt innerhalb der Phase 2 des dialogischen Planungsprozesses wurde von der Projektsteuerung in integraler Zusammenarbeit mit den städtischen Fachämtern ein Nutzungskonzept für die Konversionsflächen in der Südstadt erarbeitet.

Dabei wurden von der Fachplanung erarbeitete Zwischenergebnisse in einem transparenten Verfahren mit Bürgerinnen und Bürgern, dem Entwicklungsbeirat sowie der Kommunalpolitik zurück gekoppelt, um deren Einschätzungen und Hinweise einarbeiten zu können.

Im Gemeinderat vom 24.07.2013 wurde das Nutzungskonzept einstimmig beschlossen. Das Nutzungskonzept ist nun die Grundlage für weitere konzeptionelle Vertiefungen in Form eines Masterplans im 2. Halbjahr 2013.

##### **Bestandsanalyse**

Für die Konversionsflächen in der Südstadt wurde auch der Prozess der Vorbereitenden Untersuchungen intensiv vorangetrieben, zumal hier bereits Ende 2012 erste Teilbereiche an die BImA übergeben worden sind. Für diese Teilbereiche (Mark-Twain-Village Ost und Sickingenplatz) konnten in der ersten Jahreshälfte 2013 daher schon wesentliche Teile der Bestandserfassung insbesondere zu den Gebäuden und zur Infrastruktur durchgeführt werden. Die wichtigsten Ergebnisse aus den Untersuchungen dieser Teilbereiche sind folgende:

Die Gebäude sind prinzipiell nachnutzbar, allerdings muss zunächst eine Ertüchtigung erfolgen. Diese betrifft Instandsetzungsarbeiten, zudem müssen energetische Sanierungsmaßnahmen gemäß EnEV und Maßnahmen der Brandschutzertüchtigung geprüft werden. Weiterhin ist im Masterplanverfahren zu prüfen, welche weiteren städtischen Anforderungen z.B. bezüglich Barrierefreiheit oder Grundrissanpassungen definiert werden können und sollen. Die Gebäudeschadstoffuntersuchungen sind noch nicht abgeschlossen, die notwendigen Maßnahmen zur Gebäudeschadstoffsanierung sind somit noch nicht definiert.

- Mark-Twain-Village wird aufgrund der Vornutzung als „nicht altlastenrelevant“ eingestuft.
- Bezüglich der leitungsgebundenen Infrastruktur besteht bei einer Nachnutzung Anpassungsbedarf, z.T. ist ein Erneuerungsbedarf zu prüfen.
- Die bestehenden Grünflächen sind mit entsprechenden Pflegemaßnahmen weiter nutzbar. Aus artenschutzrechtlicher Sicht sind keine gravierenden Hindernisse für die zivile Nachnutzung erkennbar.
- Die Verkehrsflächen befinden sich in sehr unterschiedlichem Zustand. Für Teilbereiche ist eine grundsätzliche Erneuerung bzw. ein Rückbau zu prüfen.
- Es besteht Bodendenkmalverdacht im Bereich Sickingenplatz, Römerstraße und im südlichen Bereich der Mark-Twain-Village Ost.

Für die noch militärisch genutzten Flächen westlich der Römerstrasse muss weiterhin überwiegend mit plausiblen Annahmen gearbeitet werden, die erst nach dem Freiwerden der Flächen überprüft werden können.

### **Prüfung zur Anwendung des besonderen Städtebaurechts**

Neben der umfassenden Bestandsaufnahme und städtebaulichen Analyse werden aktuell weitere Beurteilungsgrundlagen und Anwendungsvoraussetzungen für den Einsatz der Instrumente des besonderen Städtebaurechts geprüft. Für die Konversionsflächen der Südstadt kann nach aktueller Bewertung der Projektsteuerung erst im Laufe des Masterplanverfahrens eine Aussage zur Anwendbarkeit des besonderen Städtebaurechts gem. §§ 141 und 165 Absatz 4 BauGB erfolgen. Auf der Basis des vorliegenden Nutzungskonzepts und angesichts noch ausstehender Verhandlungen mit der BImA bezüglich der Wertermittlung ist bisher noch keine ausreichende und rechtssichere Beurteilungsgrundlage gegeben.

### **Kooperative und planungsbegleitende Verkehrswertermittlung**

Für die Ankaufverhandlungen wie den gesamten Konversionsprozess haben sich die Stadt Heidelberg und die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) in einer Konversionsvereinbarung auf eine konsensuale Vorgehensweise unter Anerkennung der unterschiedlichen Interessen geeinigt. In diesem Kontext konnte es zwischenzeitlich erreicht werden, dass – zunächst modellhaft für die Flächen der Südstadt - auch die Verkehrswertermittlung kooperativ und planungsbegleitend durch einen gemeinsam bestellten Gutachter erfolgt. Über die Verkehrswertermittlung wird der Kaufpreis für den kommunalen Erwerb im Rahmen der „Erstzugriffsoption“ bestimmt. Mit der gemeinsamen Wertermittlung soll gewährleistet werden, dass die Umsetzung der Ergebnisse des dialogischen Planungsprozesses nicht zuletzt an den Kaufpreisforderungen der BImA scheitert.

### **Gespräche mit möglichen Partnern für die Nachnutzung**

Soweit ein städtischer Zwischenerwerb durch die Stadt Heidelberg erfolgt, ist geplant, die Flächen möglichst zeitnah nach Erwerb an geeignete Interessenten weiterveräußern zu können. Neben den Verhandlungen zu einem Ankauf fanden daher auch erste Gespräche mit möglichen Partnern statt, die ein Interesse an einem Erwerb und einer Entwicklung der Flächen besitzen. Für zwei Gebäude in den bereits freigezogenen Bereichen wurden von der Stadt Heidelberg zudem bereits die Voraussetzungen für eine Zwischennutzung durch das Studentenwerk geschaffen.

### **Weiteres Vorgehen**

In der zweiten Jahreshälfte 2013 sind folgende Schritte zu vollziehen:

- Es werden auf der Grundlage des Nutzungskonzepts fachplanerische Vertiefungen zu den Aspekten Mobilität, Freiraum/öffentlicher Raum, Energie, Wohnnutzung, Wirtschaftsflächen, Gemeinbedarf vorgenommen. Zu den fachplanerischen Vertiefungen wird es im Rahmen des dialogischen Planungsprozesses weiterhin geeignete Formen der Bürgerbeteiligung geben.
- Die Bestandsanalyse für die Bereiche Mark-Twain-Village Ost und Sickingenplatz wird abgeschlossen, die sich daraus ergebenden Maßnahmen werden in den vertiefenden Planungsprozess sowie die Verhandlungen mit der BImA und die Gespräche mit potentiellen Partnern für die Nachnutzung eingespeist.
- Ebenso ist die Durchführung der Vorbereitenden Untersuchungen zur Einschätzung der Zulässigkeit und Angemessenheit einer städtebaulichen Entwicklungs- oder Sanierungsmaßnahme weiter zu führen.
- Parallel zur Fachplanung sind die Verhandlungen mit der BImA (insbesondere der Prozess der gemeinsamen Verkehrswertermittlung) sowie die Gespräche mit potentiellen Partnern für die Nachnutzung weiterzuführen und zu konkretisieren. Diese Ergebnisse der Verhandlungen und Gespräche sind bei den fachplanerischen Vertiefungen zu berücksichtigen.

Die Ergebnisse der parallel laufenden Planungs-, Untersuchungs- und Verhandlungsprozesse werden zum Ende des 2. Halbjahres zusammengeführt:

- Ende des Jahres wird als Zusammenführung der fachplanerischen Vertiefungen ein Masterplan erarbeitet und den politischen Gremien zur Beratung vorgelegt.
- Auf der Grundlage des Masterplans erfolgt zunächst für die Bereiche Mark-Twain-Village Ost und Sickingenplatz ein Abschluss der Prüfung zur Anwendung des besonderen Städtebaurechts mit Empfehlungen zum Einsatz der Instrumente der städtebaulichen Entwicklungs- oder Sanierungsmaßnahme.
- Auf der Grundlage des Masterplans erfolgt zudem der Abschluss der gemeinsamen Verkehrswertermittlung mit der BImA. Dieser bildet die Grundlage für den Abschluss der Ankaufverhandlungen für die Bereiche Mark-Twain-Village Ost und Sickingenplatz.

- Ebenfalls bilden Masterplan und Ergebnis der Verkehrswertermittlung die Grundlage für eine Weiterveräußerung der Flächen an geeignete Partner.
- Schließlich erfolgt auf der Grundlage des Masterplans auch die Weiterführung des Bebauungsplanverfahrens für die Bereiche Mark-Twain-Village Ost und Sickingenplatz. Um die Ergebnisse aus dem Planungsprozess zu sichern, wurde im Gemeinderat bereits am 14.03.2013 die Aufstellung eines Bebauungsplans für Mark-Twain-Village und Campbell Barracks beschlossen.

Für die Bereiche westlich der Römerstrasse können entsprechende Schritte erst nach Freizug und Übergabe der Flächen an die BlmA erfolgen. Nach Übergabe – nach bisheriger Information voraussichtlich im Frühjahr 2014 – ist dann zunächst die Bestandsanalyse durchzuführen und auf der Grundlage der Analyse ggf. der Masterplan fortzuschreiben. Anschließend kann auch hier die Umsetzung beginnen, also die Schaffung von entsprechendem Planungsrecht sowie die Vorbereitung von Ankauf und Weiterveräußerung.

## **2. Hospital**

Parallel zum vertiefenden Planungsprozess für die Flächen in der Südstadt soll auch das Areal des Hospitals ab Herbst 2013 in die Bearbeitung gehen.

Nach aktuellen Informationen der BlmA wird die Fläche im Herbst 2013 übergeben. Erst im Anschluss an die Übergabe kann die Bestandsanalyse aufgenommen werden.

Eine allererste städtebauliche Analyse der Fläche sowie des näheren Umfeldes wurde bereits in der ersten Jahreshälfte 2013 durchgeführt und fachplanerisch diskutiert. In diese Beschäftigung sind auch die Ergebnisse des Bürgerforums vom 07.12.2012 eingeflossen, in dem die besondere Eignung der Fläche herausgearbeitet wurde und mögliche Verortungen der „Leitlinien für die Konversion“ diskutiert wurden.

Die fachplanerische Diskussion hat folgende Arbeitsaufträge und mögliche Fokussierungen ergeben, die als erste Überlegungen der Fachplanung in die Bürgerbeteiligung einfließen werden:

- Im besonderen Fokus könnte eine Wohnnutzung stehen.
- Für den nord-östlichen Bereich (Bebauung entlang der Karlsruher Straße – Historische Bauten ohne Denkmalschutz) könnte in Abhängigkeit der Qualität der vorhandenen Bausubstanz eine bestandsorientierte Nutzung im Fokus stehen. Hier ist insbesondere eine Nutzung als Wirtschaftsflächen zu prüfen.
- Für den westlichen Bereich könnte eine Neuentwicklung nach Rückbau der Zweckgebäude im Fokus stehen.
- Zu prüfen ist der Umgang mit dem zentralen Bestandsgebäude Klinik, dieses hat starken Einfluss auf die Bildung möglicher Baufelder und Wegebeziehungen.
- Zu prüfen ist zudem der Umgang mit den denkmalgeschützten Hallen.



Für das weitere Verfahren wird die Durchführung eines städtebaulichen Ideenwettbewerbs vorgeschlagen. Auf der Grundlage der weiteren fachplanerischen Analyse und der Bestandsanalyse sollen die Grundzüge der Planung erarbeitet und gemeinsam mit den geplanten Beteiligungsschritten beraten werden. Unter Beteiligung der Bürgerschaft soll in der ersten Jahreshälfte 2014 ein Vorschlag für die Aufgabenstellung erarbeitet werden und in die politische Beratung gehen.

### **3. Patton Barracks und Motorpool**

Die Übergabe der Flächen an die BImA erfolgt nach deren Einschätzung im Frühjahr 2014.

Für die Flächen wurde ebenfalls bereits in der ersten Jahreshälfte 2013 eine allererste städtebauliche Analyse durchgeführt und fachplanerisch diskutiert, auch hier sind die Ergebnisse des Bürgerforums vom 07.12.2012 in die Diskussionen eingeflossen.

Die fachplanerische Diskussion hat ergeben, dass seitens der Verwaltung Perspektiven gesehen werden, im Zusammenhang mit der schwerpunktmäßigen Ausweisung von Wirtschaftsflächen einen Innovations- und Produktionspark in Heidelberg anzusiedeln. Hierbei ist die Fläche der Patton Barracks und Motorpool ein möglicher Standort. Zur Verifizierung der Aufgabenstellung wurde eine Realisierungsstudie in Auftrag gegeben. Die Studie soll im Frühjahr 2014 vorliegen. Von der Studie werden Aussagen erwartet, ob und in welchem Umfang der Standort geeignet ist und welche Wechselwirkungen zu den in der Bürgerbeteiligung herausgearbeiteten Eignungen, wie zum Beispiel Nutzungen im kulturellen Bereich, Sport- bzw. Freiflächenangebote und evtl. (Sonder-) Wohnformen, zu erwarten sind. Eine endgültige Entscheidung kann erst nach Prüfung von Anforderungsprofilen zur Nutzung von Wirtschaftsflächen durch das Amt für Wirtschaftsförderung getroffen werden.

Die Konzeptionierung des weiteren Planungs- und Beteiligungsprozesses steht noch aus.

### **4. Patrick-Henry-Village/ Airfield**

Für die Areale Patrick-Henry-Village und Airfield wurde von NH|ProjektStadt eine erste Analyse der Unterlagen und übergeordneten Planungsvorgaben vorgenommen, die beim Bürgerforum vom 07.12.12 vorgestellt wurden. Von Seiten der Bürgerschaft gab es Hinweise zu den besonderen Eignungen der Fläche und mögliche Verortungen der „Leitlinien für die Konversion“, die mit der entsprechenden Dokumentation bereits dem Gemeinderat vorgelegt wurden.

Weitere Planungsschritte sollen 2014 abgestimmt werden.

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

### 1. Betroffene Ziele des Stadtentwicklungsplanes

<b>Nummer/n: (Codierung)</b>	<b>+ / - berührt:</b>	<b>Ziel/e:</b>
SL5	+	Bauland sparsam verwenden, Innen- vor Außenentwicklung
SL6	+	Flächenverbrauch senken, Flächen effektiv nutzen

**Begründung:**  
Durch die zivile Umsetzung der bisher militärisch genutzten Flächen und Areale können die Baulandpotentiale im Innenbereich stärker genutzt werden

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

keine

gezeichnet

Dr. Eckart Würzner