

Stadt Heidelberg

Drucksache:
0331/2015/BV

Datum:
29.09.2015

Federführung:
Dezernat II, Stadtplanungsamt

Beteiligung:

Betreff:

- Konversionsfläche Südstadt:**
- **Beschluss Vorbereitende Untersuchungen**
 - **förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes**

Beschlussvorlage

Beratungsfolge:

| Gremium: | Sitzungstermin: | Behandlung: | Zustimmung zur Beschlussempfehlung: | Handzeichen: |
|------------------------|-----------------|-------------|-------------------------------------|--------------|
| Bezirksbeirat Südstadt | 29.10.2015 | Ö | () ja () nein () ohne | |
| Konversionsausschuss | 25.11.2015 | Ö | () ja () nein () ohne | |
| Gemeinderat | 10.12.2015 | Ö | () ja () nein () ohne | |

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Bezirksbeirat Südstadt und der Konversionsausschuss empfehlen dem Gemeinderat folgenden Beschluss:

- 1. Die Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 141 Baugesetzbuch für die Konversionsflächen Mark-Twain-Village und Campbell Barracks in der Südstadt (Anlage 1 zur Drucksache) werden zur Kenntnis genommen.*
- 2. Die Satzung zur förmlichen Festlegung der Konversionsflächen als Sanierungsgebiet (Anlagen 2 und 3 zur Drucksache) wird gemäß § 142 Baugesetzbuch beschlossen.*
- 3. Die Durchführung der Sanierungsmaßnahme wird gemäß § 142 Absatz 3 Satz 3 Baugesetzbuch auf einen Zeitraum von 15 Jahren befristet.*
- 4. Die Gesellschaft für Grund- und Hausbesitz mbH (GGH) wird mit der Durchführung der Sanierungsmaßnahme beauftragt und als Treuhänderin nach dem Treuhänderrahmenvertrag eingesetzt.*

Finanzielle Auswirkungen:

Eine Übersicht über die zu erwartenden, derzeit abschätzbaren Kosten der jeweiligen Maßnahmen ist in der Kosten- und Finanzierungsübersicht des Abschlussberichts (Kapitel 10.3 der Anlage 1 zur Drucksache) enthalten.

Zusammenfassung der Begründung:

Im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen wurden für die Konversionsflächen Mark-Twain-Village und Campbell Barracks städtebauliche Missstände einhergehend mit einem umfassenden Funktionsverlust der Areale und Defiziten in der Infrastruktur festgestellt. Die geeignete Maßnahme um diese Missstände zu mindern bzw. zu beheben, ist die Durchführung einer Sanierungsmaßnahme nach §§ 136 ff. Baugesetzbuch (BauGB). Der Beschluss über die zeitlich befristete, förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets „Heidelberg-Südstadt“ als Satzung und deren Bekanntmachung im „stadtblatt“ ist die Voraussetzung für die Durchführung der erforderlichen Sanierungsmaßnahmen.

Begründung:

Der Gemeinderat der Stadt Heidelberg hat in seiner Sitzung am 10.11.2011 die Durchführung der Vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 Baugesetzbuch für alle Konversionsflächen, darunter auch die Areale Mark-Twain-Village und Campbell Barracks in der Südstadt, beschlossen. Die durch den Abzug der amerikanischen Streitkräfte freigewordenen Konversionsflächen in der Südstadt umfassen ein Gebiet in einer Größe von circa 44 Hektar.

Nach einer europaweiten Ausschreibung auf Grundlage der Verdingungsordnung für freiberufliche Leistungen (VOF) hat der Gemeinderat am 25.07.2012 der Beauftragung der Nassauischen Heimstätte Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH für die Erbringung der Leistungen für Vorbereitende Untersuchungen für Sanierungsmaßnahmen nach §141 Baugesetzbuch (BauGB) sowie für städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen nach § 165 Absatz 4 in Verbindung mit § 141 BauGB und der Projektsteuerung zugestimmt.

Die Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen dienen als Grundlage für die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Heidelberg-Südstadt“.

Aufgaben der Vorbereitenden Untersuchungen sind

1. die Feststellung städtebaulicher Missstände im Sinne des § 136 Absatz 2 BauGB
2. die Beurteilung der grundsätzlichen Durchführbarkeit der Sanierungsmaßnahme und
3. die Entscheidung über den hierfür geeigneten Verfahrensweg.

Im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen wurden die von der Sanierungsmaßnahme Betroffenen beteiligt. Bis zum Abschluss des Kaufvertrags über die Konversionsflächen am 06.08.2015 war dies neben der Stadt Heidelberg nur die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben als weitere Grundstückseigentümerin. Über eine Konversionsvereinbarung wurde eine intensive Beteiligung der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben sichergestellt. Die Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 139 Absatz 2 BauGB im Zeitraum von Oktober bis Dezember 2014 beteiligt. Eingegangene Hinweise sind in den Bericht eingearbeitet. Der abschließende Bericht zu den Vorbereitenden Untersuchungen wurde inzwischen von der Nassauischen Heimstätte Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH vorgelegt (Anlage 1 zur Drucksache).

1. Vorliegen städtebaulicher Missstände:

Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen sind Maßnahmen, durch die ein Gebiet zur Behebung städtebaulicher Missstände wesentlich verbessert oder umgestaltet wird (§ 136 Absatz 2 BauGB).

Voraussetzung für die Durchführung von Sanierungsmaßnahmen ist demnach das Vorliegen städtebaulicher Missstände im betreffenden Gebiet. Der Begriff des städtebaulichen Missstands wird in § 136 Absatz 2 S. 2 BauGB bestimmt; dabei werden 2 Arten von Missständen unterschieden:

Substanzschwächen (Nr. 1):

Diese liegen vor, wenn das Gebiet nach seiner vorhandenen Bebauung oder nach seiner sonstigen Beschaffenheit den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder an die Sicherheit der in ihm wohnenden oder arbeitenden Menschen nicht entspricht.

Hier sind insbesondere zu nennen der Gebäudezustand (Instandsetzungs- / Modernisierungs- / Sanierungsbedarf, Schadstoffbelastungen, Energieeffizienz, fehlende Barrierefreiheit), die von der Römerstraße und der Bahntrasse ausgehende Lärmbelastung, der hohe Versiegelungsgrad von Freiflächen und die städtebaulichen Brüche zur bestehenden Bebauung in der Nachbarschaft.

Funktionsschwächen (Nr. 2):

Diese liegen dann vor, wenn das Gebiet in der Erfüllung der Aufgaben erheblich beeinträchtigt ist, die ihm nach seiner Lage und Funktion, insbesondere im Hinblick auf die verkehrliche, die wirtschaftliche und die infrastrukturelle Situation, obliegen.

Die festgestellten Missstände ergeben sich aus dem Vergleich des derzeitigen Zustands mit dem planerisch gewünschten Zustand, der durch den Masterplan definiert wird. Neben der Monostruktur der Wohnbebauung, der nicht bedarfsgerechten Grundrisse und Wohnungsgemeinde sowie der geringen Nutzung von bebauten Flächen sind dies insbesondere auch die Trennungswirkung durch die Umzäunung des Gebietes und der Römerstraße, die fehlende Innenschließung für den motorisierten Individualverkehr, für Rad- und Fußverkehr und beim ÖPNV. Auch fehlende Einrichtungen der Nahversorgung und der sozialen Infrastruktur tragen zu den bestehenden Missständen bei.

2. Grundsätzliche Durchführbarkeit der Sanierungsmaßnahme

Die vorhandenen städtebaulichen Missstände sollen durch entsprechende Maßnahmen im Sanierungsgebiet gemindert oder behoben werden. Damit werden folgende Ziele verfolgt:

1. Entwicklung der baulichen Struktur durch Sanierung und Umbau der Bestandsgebäude – auch der denkmalgeschützten Bauten - und durch ergänzende Neubauten zu einem zukunftsfähigen, attraktiven Stadtquartier mit den Nutzungsschwerpunkten Wohnen und Wirtschaftsflächen. Dabei liegt ein besonderer Fokus auf der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum.
2. Verbesserung der verkehrlichen Erschließung, der Ausstattung mit Einrichtungen des Gemeinbedarfs, der Entwicklung vorhandener und ergänzender Grünräume und öffentlicher Freiräume
3. Anbindung an die umgebenden bestehenden Strukturen der Stadt und an die benachbarten Quartiere (Verbesserung der Wegebeziehungen und des Radwegenetzes, Minderung der trennenden Wirkung der Römerstraße).
4. Deutliche Erhöhung der Energieeffizienz bei Gebäuden und der Nutzung von regenerativen Energiequellen wird angestrebt.

Für die Umsetzung der planerischen Ziele ist eine Vielzahl von Maßnahmen erforderlich:

Planungen:

- Konkretisierung der Planungen nach Teilflächen mit dem Ziel, diese zu einem Gesamtkonzept zusammenzuführen. Hierfür sind neben fachplanerischen Untersuchungen auch Gutachten und Objektplanungen erforderlich (z.B. Freiraumplanung, Verkehrsplanung).
- Koordination der Maßnahmen und der Abstimmungsprozesse der Beteiligten (Politik, Verwaltung, Investoren, private Bauherren)
- Fördermittelmanagement
- Fortsetzung des dialogischen Planungsprozess mit intensiver Einbindung der Bürgerschaft

Ordnungsmaßnahmen:

- Abbruch von nicht benötigten bzw. nicht funktionsfähigen Gebäuden mit dem Ziel der Neuordnung des Quartiers für eine zivile Nachnutzung
- Freilegung und Entsiegelung von Freiräumen

Erschließung:

- Neuordnung bzw. Umgestaltung von Straßenräumen (z.B. gestalterische Anpassung der Römerstraße, Neuordnung und Gestaltung des Paradeplatzes und der Stallungen)
- Schaffung von Grünstrukturen bzw. deren Sanierung, um die Lebensqualität im Quartier zu erhöhen und dem Umweltschutz Rechnung zu tragen (z.B. durch Ausbau des Parks an der Kommandantur zu einem Bürgerpark)
- Schaffung von denkmalgerechten, zugleich nutzbaren und hochwertig gestalteten zentralen Plätzen (Paradeplatz, Platz vor Stallungen)

Baumaßnahmen:

- Sanierung von zentralen Gebäuden und deren Umnutzung (z.B. Chapel, Kommandantur (ehemals Offiziersheim), Generalsvilla (Eddy House))
- Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen von Bestandsgebäuden (z.B. Housing Area, Campbell Barracks), damit diese den heutigen Anforderungen an Wohn- und Wirtschaftsflächen sowie energetischen Vorgaben gerecht werden

Eine Übersicht über die zu erwartenden, derzeit abschätzbaren Kosten der jeweiligen Maßnahmen ist in der Kosten- und Finanzierungsübersicht des Abschlussberichts (Kapitel 10.3 der Anlage 1 zur Drucksache) enthalten.

3. Entscheidung über den geeigneten Verfahrensweg

Das festzulegende Sanierungsgebiet „Heidelberg-Südstadt“ wird nach dem „klassischen“ Sanierungsverfahren gemäß §§ 152 bis 156 a BauGB durchgeführt. Dies bedeutet:

- Eintragung eines Sanierungsvermerks im Grundbuch
- Genehmigungsvorbehalt der Gemeinde bei Grundstücksgeschäften
- Preiskontrolle und – bindung für Grundstücksgeschäfte
- Erhebung von Ausgleichsbeträgen

Fazit:

Im Ergebnis empfehlen die Vorbereitenden Untersuchungen die Durchführung einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme nach §§ 136 ff. Baugesetzbuch als geeignete Maßnahme um die bestehenden Missstände zu mindern bzw. zu beheben und kommen zu dem Schluss, dass die Kriterien zur förmlichen Festlegung eines Sanierungsgebiets vorliegen.

Dem Vorschlag der Vorbereitenden Untersuchungen zur Abgrenzung des Sanierungsgebiets wird gefolgt (Anlagen 2 und 3 zur Drucksache). Das Sanierungsgebiet umfasst damit eine Fläche von circa 44 Hektar.

Mit dem Beschluss über die Sanierungssatzung ist gleichzeitig eine Frist für die Durchführung der Sanierungsmaßnahme festzulegen, die einen Zeitraum von 15 Jahren nicht überschreiten soll.

Die Gesellschaft für Grund- und Hausbesitz (GGH) soll als Treuhänderin mit der Durchführung der Sanierung beauftragt werden.

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 Begründung: Durch Zuschüsse werden im Sanierungsgebiet zukünftige private Baumaßnahmen gefördert. Gebäudebestand wird modernisiert Ziel/e: |
| SL 5 | + | Bauland sparsam verwenden, Innen- vor Außenentwicklung Begründung: |
| WO 1 | + | Wohnraum für alle, 8-10.000 Wohnungen mehr Ziel/e: |
| WO2 | + | Preiswerten Wohnraum sichern und schaffen, Konzentration auf den preisgünstigen Mietwohnungsmarkt Begründung: |
| AB 3 | + | Standortvorteile als Wissenschaftsstadt ausbauen |

2. Kritische Abwägung / Erläuterungen zu Zielkonflikten:

keine

gezeichnet
Bernd Stadel

Anlagen zur Drucksache:

| Nummer: | Bezeichnung |
|---------|---|
| 01 | Bericht zu den Vorbereitenden Untersuchungen (Stand: 01.10.2015) mit Anlagen (CD) |
| 02 | Satzung Sanierungsgebiet „Heidelberg-Südstadt“ |
| 03 | Lageplan mit Festlegung des Sanierungsgebiets |