

# Stadt Heidelberg

Drucksache:  
**0064/2018/BV**

Datum:  
15.03.2018

Federführung:  
Dezernat II, Stadtplanungsamt

Beteiligung:  
Dezernat V, Amt für Liegenschaften und Konversion

Betreff:

**Konversionsfläche Heidelberg-Rohrbach - Hospital:  
- Beschluss Vorbereitende Untersuchungen  
- förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes**

## Beschlussvorlage

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Zustimmung zur Beschlussempfehlung:	Handzeichen:
Bezirksbeirat Rohrbach	10.10.2018	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	
Konversionsausschuss	14.11.2018	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	
Gemeinderat	22.11.2018	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	

### **Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

*Der Konversionsausschuss empfiehlt dem Gemeinderat folgenden Beschluss:*

1. *Die Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 141 Baugesetzbuch für die Konversionsfläche Hospital in Heidelberg-Rohrbach (Anlage 01 zur Drucksache) werden zur Kenntnis genommen.*
2. *Die Satzung zur förmlichen Festlegung der Konversionsfläche Hospital als Sanierungsgebiet (Anlagen 02 und 03 zur Drucksache) wird gemäß § 142 Absatz 1 Satz 1 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 Treuhänder 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 zur Vorbereitenden Untersuchung (Kapitel 10.3 der Anlage 01 zur Drucksache) enthalten.

### **Zusammenfassung der Begründung:**

Im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen wurden auf der Konversionsfläche Hospital städtebauliche Missstände festgestellt, die sich in deutlichen Funktionsschwächen im gesamten Plangebiet, aber auch in Substanzschwächen bei bestehenden Gebäuden und Erschließungsanlagen zeigen. Die geeignete Maßnahme zur Behebung der städtebaulichen Missstände ist die Durchführung einer Sanierungsmaßnahme nach §§ 136 ff Baugesetzbuch (BauGB). Der Beschluss über die zeitlich befristete, förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets „Heidelberg-Rohrbach – Hospital“ als Satzung und deren Bekanntmachung im „stadtblatt“ ist die formale Voraussetzung für die Durchführung der erforderlichen Sanierungsmaßnahme.

## **Begründung:**

Der Gemeinderat der Stadt Heidelberg hat in seiner Sitzung am 10.11.2011 die Durchführung der Vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 Baugesetzbuch (BauGB) für alle Konversionsflächen in Heidelberg, darunter auch das Areal Hospital im Stadtteil Rohrbach, beschlossen. Die durch den Abzug der amerikanischen Streitkräfte freigewordene Konversionsfläche in Rohrbach umfasst ein Gebiet mit einer Größe von circa 9,3 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 BauGB sowie für die städtebaulichen 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 Sanierungsgebiets „Heidelberg-Rohrbach – Hospital“.

Aufgaben der Vorbereitenden Untersuchungen sind:

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

Im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen wurden die von der Sanierungsmaßnahme Betroffenen sowie Behörden und Träger öffentlicher Belange beteiligt.

Die Beteiligung der Eigentümer ist eine zentrale Aufgabe bei der Durchführung der Vorbereitenden Untersuchungen. Einzige Grundstückseigentümerin des Areals Hospital ist die Bundesrepublik Deutschland, vertreten durch die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA). Im Zuge eines intensiven Beteiligungsprozesses sicherte sich die Stadt Heidelberg eine „Erstzugriffsoption“, um die Flächen erwerben zu können. Der Ankauf der Konversionsflächen wird voraussichtlich im zweiten Quartal 2018 abgeschlossen sein.

Die Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 139 Absatz 2 BauGB im Zeitraum vom 15.01.2018 bis einschließlich 09.02.2018 beteiligt. Eingegangene Hinweise sind in der Anlage des Berichts unter „Auswertung Ergebnisse der Beteiligung Träger öffentlicher Belange“ zusammengefasst.

Der abschließende Bericht zu den Vorbereitenden Untersuchungen wurde inzwischen von der Nassauischen Heimstätte Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH vorgelegt (Anlage 01 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 Satz 2 BauGB bestimmt; dabei werden zwei Arten von Missständen unterschieden:

#### **Substanzschwächen (Nr. 1):**

Substanzschwächen 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 auch unter Berücksichtigung der Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung nicht entspricht.

Zu den Substanzschwächen der Konversionsfläche Hospital zählen insbesondere die bauliche und energetische Beschaffenheit der Gebäude. Da eine Vielzahl von Gebäuden als nicht nachnutzbar bewertet wurde und außerdem Hinweise auf Gebäudeschadstoffe vorliegen, besteht neben einem Instandsetzungs- vor allem ein hoher Modernisierungs- und Sanierungsbedarf. Die bestehende technische Infrastruktur zeichnet sich durch ein Ringerschließungssystem der Versorgungsleitungen aus und ist nicht mehr nutzbar. Vielmehr muss das Versorgungsnetz für Strom, Gas und Wasser neu aufgebaut werden. Die überwiegend funktional angelegten Flächen weisen keine gestalterisch wertvolle Substanz auf. So sind die kaum miteinander vernetzten Grünflächen in einem ungepflegten Zustand, die Umzäunung stellt darüber hinaus ein Hindernis für die weitere Entwicklung dar.

#### **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 angestrebten Zustand künftiger Nutzungen und Funktionen, wie er bereits durch den Rahmenplan definiert wird. Zu den Funktionsstörungen zählen insbesondere die Lärmbelästigung durch die das Gebiet umgebenden Hauptverkehrsachsen, vor allem durch die Karlsruher Straße, der hohe Versiegelungsgrad von Flächen, die Struktur und der Zustand der technischen Infrastruktur und die fehlende öffentliche Erschließung und Durchwegung des Areals.

## **2. Grundsätzliche Durchführbarkeit der Sanierungsmaßnahme**

Angesichts der festgestellten städtebaulichen Missstände, des umfassenden Funktionsverlustes des Gebiets und der mit Blick auf eine zivile Umnutzung vorhandenen Defizite der Infrastrukturen werden folgende Kernziele verfolgt:

- Die Konversionsfläche Hospital soll sich durch die Entwicklung in den Stadtteil Rohrbach einfügen und Verbindungen mit den umliegenden Stadtquartieren aufnehmen.
- Entwicklung der baulichen Struktur durch Sanierung und Umbau der Bestandsgebäude sowie durch Neubauten zu einem zukunftsfähigen, attraktiven Stadtquartier mit den Nutzungsschwerpunkten Wohnen, Gewerbe und Bildung. Dabei wird der Wohnanteil die Hauptnutzungsart des Quartiers darstellen.
- Umfassende Anpassung der verkehrlichen Erschließung.

- Neuordnung des öffentlichen Raumes mit der Entwicklung ergänzender Grünräume und öffentlicher Freiräume (Park, Kinderspielbereiche, Aufenthaltsbereiche).
- Die Wohngebäude sollen bedarfsgerechte und bezahlbare Angebote für unterschiedliche Zielgruppen und Wohnformen in verschiedenen Miet- und Eigentumssegmenten bieten. Der Schwerpunkt soll auf den Zielgruppen Familien, Senioren und gemeinschaftlichen Wohnformen mit einem breiten Angebot für mittlere Einkommensgruppen liegen.
- Deutliche Erhöhung der Energieeffizienz bei den Gebäuden und Nutzung von regenerativen Energiequellen.

Zur Umsetzung der planerischen Ziele ist eine Vielzahl von Maßnahmen erforderlich:

### **Planungen**

- Der vom Gemeinderat beschlossene Rahmenplan bildet die Grundlage für die Erarbeitung des Bebauungsplans, um die Umsetzung der Sanierungs- und planerischen Ziele sicherzustellen.
- Koordination der Vorbereitungsmaßnahmen sowie der komplexen Abstimmungsprozesse der Beteiligten aus Politik, Verwaltung sowie mit Investoren und privaten Bauherren.
- Fortsetzung des dialogischen Planungsprozesses unter Einbindung der Bürgerschaft.
- Fördermittelmanagement für die Sanierungsmaßnahmen.

### **Ordnungsmaßnahmen**

- Bodenordnung: Neuvermessung von Grundstücken für die Errichtung von Erschließungsanlagen und zur Bildung von Grundstücken und Baufeldern.
- Freilegung von Grundstücken.
- Herstellung neuer Erschließungsanlagen (Straßen, Rad- und Fußwege, Plätze und öffentliche Parkierungsflächen, Freiflächen und Grünanlagen).
- äußere Erschließung: mittelfristiger Umbau des Knotenpunktes Karlsruher Straße/Freiburger Straße/Christian-Bitter-Straße sowie Umbau der Freiburger Straße als Haupteerschließungsbereich für das neue Quartier und der Straße Kolbenzeil im Übergang von der Ortenaustraße als Verbindungsbereich zwischen Quartier und Umgebung.
- Maßnahmen zur Flächenaufbereitung wie zum Beispiel punktuelle Maßnahmen der Altlasten-beziehungsweise Schadstofferkundung sowie anschließender Flächenaufbereitung der belasteten Flächen.

### **Baumaßnahmen**

- Durchführung von Modernisierungs- und Instandsetzungsarbeiten an den beiden denkmalgeschützten Bestandsgebäuden.
- Durchführung von Modernisierungs- und Instandsetzungsarbeiten an den zum Erhalt vorgesehenen Bestandsgebäuden.

- Schaffung von ergänzenden Gemeinbedarfseinrichtungen
- 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 01 zur Drucksache) enthalten.

### **3. Entscheidung über den geeigneten Verfahrensweg**

Die Sanierungsmaßnahme für das festzulegende Sanierungsgebiet „Heidelberg-Rohrbach – Hospital“ wird nach dem „klassischen“ Verfahren gemäß §§ 152 bis 156a BauGB durchgeführt. Dies bedeutet:

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

### **4. Fazit**

Die Vorbereitenden Untersuchungen kommen zum Ergebnis, dass eine Durchführung der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme nach den Vorschriften der §§ 136 ff. BauGB das geeignete Instrument darstellt um die städtebaulichen Missstände zu beseitigen und die Konversionsziele umzusetzen.

Dem Vorschlag der Vorbereitenden Untersuchungen zur Abgrenzung des Sanierungsgebietes wird gefolgt (Anlagen 02 und 03 zur Drucksache). Das Sanierungsgebiet umfasst damit eine Fläche von circa 9,3 Hektar.

Mit dem Beschluss über die Festlegung des Sanierungsgebiets 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.

### **Beteiligung des Beirates von Menschen mit Behinderungen**

Der Beirat für Menschen mit Behinderungen wird im konkreten Planungsprozess auf der Ebene des Bebauungsplanverfahrens eingebunden.

## 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 <b>Begründung:</b> Durch Zuschüsse werden im Sanierungsgebiet zukünftig privater Baumaßnahmen gefördert, der Gebäudebestand wird modernisiert <b>Ziel/e:</b>
SL 5	+	Bauland sparsam entwickeln, Innen- vor Außenentwicklung <b>Ziel/e:</b>
MO 4		Ausbau und Verbesserung der vorhandenen Verkehrsinfrastruktur

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

Keine

gezeichnet  
Jürgen Odszuck

### Anlagen zur Drucksache:

Nummer:	Bezeichnung
01	Bericht zu den Vorbereitenden Untersuchungen mit Anlagen als CD (Stand: 15.02.2018) <b>(Hinweis: Aufgrund des großen Umfangs sind die Anlagen zur Anlage 01 nur als CD-ROM verfügbar!)</b>
02	Satzung „Festlegung des Sanierungsgebietes Heidelberg Rohrbach – Hospital“
03	Lageplan mit Festlegung des Sanierungsgebietes (Stand: 15.02.2018)