

Stadt Heidelberg

Drucksache:
0167/2018/IV

Datum:
21.09.2018

Federführung:
Dezernat V, Amt für Liegenschaften und Konversion

Beteiligung:
Dezernat II, Stadtplanungsamt
Dezernat IV, Landschafts- und Forstamt

Betreff:

**Konversionsfläche Rohrbach
Holbeinring und Spielfläche an der Sickingenstraße**

Informationsvorlage

Beratungsfolge:

| Gremium: | Sitzungstermin: | Behandlung: | Kenntnis genommen: | 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 | |

Zusammenfassung der Information:

Der Bezirksbeirat Rohrbach, der Konversionsausschuss und der Gemeinderat nehmen die Informationen zum Areal Holbeinring und der Spielfläche an der Sickingenstraße zur Kenntnis.

Finanzielle Auswirkungen:

| Bezeichnung: | Betrag in Euro: |
|--|-----------------|
| Ausgaben / Gesamtkosten: | |
| <i>Derzeit noch keine Angaben möglich.</i> | |
| | |
| Einnahmen: | |
| | |
| | |
| Finanzierung: | |
| | |
| Folgekosten: | |
| | |
| | |

Zusammenfassung der Begründung:

Die Vorlage beantwortet die Fragen/Anliegen der SPD-Fraktion zum Areal Holbeinring und der Spielfläche an der Sickingenstraße.

Begründung:

Ausgangslage

Im Jahr 2011 unterzeichneten das Studierendenwerk Heidelberg und die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BlmA) als Eigentümerin einen Mietvertrag über die Wohnanlage „Am Holbeinring“ in Rohrbach mit einer Vertragslaufzeit von zehn Jahren. In der angemieteten Wohnanlage stellt das Studierendenwerk Heidelberg seitdem 633 Bettplätze für Studierende in insgesamt 192 Wohnungen zur Verfügung und leistet damit einen wichtigen Beitrag zur Bereitstellung von ausreichendem Wohnraum für Studierende in Heidelberg. Der abgeschlossene Mietvertrag zwischen dem Studierendenwerk Heidelberg und der BlmA sichert diesen Wohnraum aktuell noch für eine Dauer von etwa drei Jahren.

Beantwortung der Fragen des SPD-Antrages

Mit Antrag 0031/2018/AN bittet die SPD-Fraktion um Stellungnahme zu mehreren Anliegen, die nachfolgend beantwortet werden.

- 1) *„Ersatzlose Entfernung der Einzäunung oder die Schaffung von mehr Durchlässigkeit und Offenheit des Quartiers“*

Wie ausgeführt befindet sich das Areal im Eigentum der BlmA, so dass die Verwaltung hierauf keinen direkten Einfluss hat. Eine ersatzlose Entfernung der Einzäunung wird von der Eigentümerin insbesondere aus Kostengründen derzeit nicht verfolgt. Nach einem angestrebten Eigentumswechsel ist analog zu den weiteren Konversionsflächen auch in diesem Bereich eine Entfernung der Zäune angedacht, so dass hier zumindest perspektivisch eine Durchlässigkeit des Quartiers in Aussicht gestellt werden kann.

- 2) *„Langfristige Nutzung des Holbeinareals als Wohncampus für Studierende unter Berücksichtigung der Besitzverhältnisse“*

Für das Gelände am Holbeinring wurde im Jahr 2012 ein Bebauungsplan beschlossen (siehe Drucksache 0317/2011/BV). Darin ist das Areal Holbeinring als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Studentenwohnheim (nach Paragraph 11 Baunutzungsverordnung) festgesetzt. Allgemein zulässig sind dort Wohngebäude oder Wohnräume für Studenten, Kindertagesstätte und Freianlagen für Spiel, Sport und sonstige Freizeitaktivitäten der Bewohner. Hierdurch sind die städtischen Ziele und Planungen rechtsverbindlich und langfristig gesichert.

Derzeit unterstützt die Verwaltung die Bestrebungen des Studierendenwerkes, an dieser Stelle langfristig bezahlbaren Wohnraum für Studierende zur Verfügung zu stellen. Das Land Baden-Württemberg hat hierzu einen eigenen Bedarf an die BlmA herangetragen.

- 3) *„Erhalt der Grünflächen im Holbeinring zur Naherholung für alle Bürger*innen“*

Der gültige Bebauungsplan weist im Bereich der bestehenden Grünfläche in der Mitte des Areals derzeit keine weiteren Bauflächen aus, sondern wie beschrieben Freianlagen für die Bewohner. Perspektivisch kann im Rahmen der weiteren Konkretisierung der Umsetzungskonzepte abgewogen werden, ob eine maßvolle Erweiterung der Wohnraumkapazitäten für studentisches Wohnen mit dem Bedürfnis nach ausreichenden Grünflächen in Einklang zu bringen ist. Die neu entstehenden Naherholungsflächen im Bereich der angrenzenden Campbell Barracks („Der Andere Park“) könnten hierbei in die Bewertung miteinfließen.

4) „Erhalt und Aufwertung der Spielfläche an der Sickingenstraße als Sport- und Spielfläche“

Die Fläche befindet sich ebenfalls im Eigentum der BlmA. Die Fläche wird auf Basis eines im Jahr 2013 mit der Eigentümerin abgeschlossenen Gestattungsvertrages als Bolz- und Spielplatz genutzt und vom Landschaftsamt unterhalten. Dies entspricht der Festsetzung im gültigen Bebauungsplan als Spiel- und Bolzplatz. Dies beinhaltet unter anderem auch, dass die Bestandsbäume zu erhalten, nachhaltig zu pflegen und bei einem Abgang zu ersetzen sind.

Vom Charakter her ist der Bolz- und Spielplatz Sickingenstraße ein von den allgemeinen Regelungen der Nutzungszeiten abgesehen frei zugänglicher und nutzbarer Raum für Kinder und Jugendliche. Unter „FREI“ versteht die Verwaltung hier vom Grundsatz her, dass die Kinder und Jugendlichen diese Flächen vereinsunabhängig nutzen können. Es gibt keine Trainingszeiten, keine zeitlichen Nutzungsregelungen, keine Gruppeneinteilungen. Diese Freiheit sieht die Verwaltung als gefährdet, wenn hier ein Basketballspielfeld gemäß den FIBA-Regeln gebaut wird. Es ist zu erwarten, dass dann Vereine oder sonstige organisierte Gruppen Anspruch auf diese Flächen anmelden und die oben beschriebene freie Nutzung einschränken werden. Hinzu kommt, dass ein solches Basketballspielfeld nicht nur in der Herstellung kostenintensiv ist, sondern und vor Allem dass seine regelgemäße Unterhaltung die Grenzen der normalen Unterhaltung von Spiel- und Bolzflächen sprengen wird. Aus diesen Gründen spricht sich die Verwaltung grundsätzlich gegen den Ausbau der vorhandenen Basketballflächen aus.

Unabhängig vom Ausbau des Basketballplatzes wird das Landschafts- und Forstamt die gewünschten zusätzlichen Sitzgelegenheiten im Verlauf des anstehenden Doppelhaushalts bedarfsgerecht bereitstellen können.

Beteiligung des Beirates von Menschen mit Behinderungen

Der Beirat von Menschen mit Behinderungen wurde für die Vorlage nicht beteiligt.

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: |
|--------------------------|-------------------|---|
| QU1 | + | Solide Haushaltswirtschaft Begründung: Die Entwicklung der militärischen Konversionsflächen für die zivile Nachnutzung stellt die Stadt Heidelberg auch unter finanziellen Aspekten vor eine enorme Herausforderung. Dabei ist insbesondere die dauerhafte Leistungsfähigkeit des städtischen Haushaltes von Bedeutung. Modelle für Ankauf und Weitergabe der Baugrundstücke spielen hierfür eine besondere Rolle. Ziel/e: |
| 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 Ziel/e: |
| WO1 | + | Wohnraum für alle, 8.000-10.000 Wohnungen mehr |

2. Kritische Abwägung / Erläuterungen zu Zielkonflikten:

Keine.

gezeichnet
Hans-Jürgen Heiß