

# Stadt Heidelberg

Drucksache:  
**0058/2021/IV**

Datum:  
02.03.2021

Federführung:  
Dezernat II, Geschäftsstelle Bahnstadt

Beteiligung:  
Dezernat II, Stadtplanungsamt  
Dezernat VI, Amt für Liegenschaften und Konversion

Betreff:

**Bestandsgebäude auf Patrick-Henry-Village**

## Informationsvorlage

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Kenntnis genommen:	Handzeichen:
Konversionsausschuss	10.03.2021	Ö	( ) ja ( ) nein ( ) ohne	
Gemeinderat	18.03.2021	Ö	( ) ja ( ) nein ( ) ohne	

**Zusammenfassung der Information:**

*Der Konversionsausschuss und der Gemeinderat nehmen die Information zu den Bestandsgebäuden auf PHV zur Kenntnis.*

**Finanzielle Auswirkungen:**

Bezeichnung:	Betrag in Euro:
<b>Ausgaben / Gesamtkosten:</b>	
• keine	
<b>Einnahmen:</b>	
• keine	
<b>Finanzierung:</b>	
<b>Folgekosten:</b>	

**Zusammenfassung der Begründung:**

Mit Antrag 0090/2020/AN wurde die Prüfung von Maßnahmen für den Erhalt eines höheren Anteils an Bestandsgebäuden auf PHV gefordert. Der Dynamische Masterplan sieht in verschiedenen Quartieren die Nachnutzung der Bestandsgebäude vor. Insbesondere bei der Aktivierung von PHV kommt dem Gebäudebestand eine tragende Rolle zu.

## **Begründung:**

### **1. Aktueller Gebäudebestand**

Der Bestand auf PHV umfasst mehr als 220 Gebäude, die nach Art und Maß zum Teil große Unterschiede aufweisen und von Offiziersvillen über Mehrfamilienhäuser bis hin zu Sonderbauten wie beispielsweise dem Offizierscasino oder den PX-Store reichen. Berücksichtigt man darüber hinaus noch weitere bauliche Anlagen wie z.B. Garagen, Grillhütten, Holzunterstände und Bushaltestellen, so umfasst die Gesamtbilanz mehr als 300 bauliche Einrichtungen.

Die Gebäude weisen unterschiedliche Ausbaustände und Qualitäten aus verschiedenen Sanierungs- und Renovierungszyklen auf. Genaue Kenntnisse, zu welchem Zeitpunkt und in welchen Zyklen die Gebäude während der Nutzung durch die US-Armee saniert wurden, liegen nicht vor.

Seitens der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA), als aktuelle Grundstückseigentümerin, wurden seit Übernahme der Fläche von der US-Armee keinerlei Sanierungsmaßnahmen durchgeführt, sondern nur punktuelle Sicherungsmaßnahmen zur Abwehr von Gefahren bzw. größeren Schäden an den Gebäuden umgesetzt. Lediglich im Zuge der Nutzung für das Ankunftscenter wurden durch das Regierungspräsidium teilweise Instandsetzungsarbeiten durchgeführt.

Aufgrund des dargestellten Sachverhalts ergibt sich für die Bestandsgebäude auf PHV ein sehr differenziertes Bild, das keine pauschale Bewertung der Gebäude/Gebäudetypen zulässt. Nähere Erkenntnisse zu den einzelnen Gebäuden werden im Rahmen der formellen Voruntersuchung des Gebiets derzeit zusammengetragen. Es ist beabsichtigt den Abschluss der Voruntersuchungen noch vor der Sommerpause in den Gremien zu beraten.

### **2. Dynamischer Masterplan PHV und Umgang mit Bestandsgebäuden**

Der Dynamische Masterplan PHV sieht bereits einen hohen Anteil an Bestandserhaltung vor. Insbesondere für das Entwicklungsband B sowie die Einfamilienhäuser im Norden wird die Nachnutzung der Bestandsgebäude angestrebt. Dies umfasst bereits große Teile des heutigen Bestands an Wohngebäuden. Auch der Erhalt von Sonderbauten wie des PX-Store's ist vorgesehen. Gleichzeitig soll jedoch insbesondere in den westlichen Bereichen die Monostruktur mit dem Rückbau der Gebäude aufgelöst werden, um durch eine neue Bebauung eine höhere Gebäudevielfalt, Dichte und Nutzungsmischung zu erhalten und somit die Flächen effizienter nutzen zu können.

Bei der angestrebten Entwicklung der Quartiere B3 und B4 durch die BImA soll ein möglichst hoher Anteil an Bestandsgebäuden erhalten bleiben, sodass das charakteristische Bild der Siedlung als Identität weitergetragen wird.

Genauere Angaben sind aufgrund der unter Punkt 1 beschriebenen Sachverhalte zum aktuellen Zeitpunkt nicht möglich, denn auch hier variiert der Gebäudezustand je nach Objekt. Konkretere Aussagen sind erst durch eine detaillierte Planung durch die BlmA beziehungsweise das staatliche Hochbauamt möglich. Aktuell wird davon ausgegangen, dass ein Großteil der 21 Gebäudezeilen erhalten bzw. baulich erweitert wird.

### **3. Maßnahmen für den Erhalt eines höheren Anteils der Bestandsgebäude**

Wie unter Punkt 2 dargestellt, spielt die Nachnutzung der Bestandsgebäude eine wesentliche Rolle bei der Entwicklung von PHV und ist im Dynamischen Masterplan PHV für konkrete Quartiere vorgesehen.

Weitere Maßnahmen zum Erhalt eines höheren Anteils an Bestandsgebäuden hätten zwangsläufig Auswirkungen auf das Gesamtkonzept des Dynamischen Masterplans PHV. Insbesondere auf die Bereiche, die bisher für eine Neubebauung vorgesehen sind. Es würden sich nicht nur Auswirkungen auf die einzelnen Quartierstypen ergeben, sondern auch auf die Dichte der Bebauung. Somit könnten weniger als die angestrebten 10.000 Einwohner und 5.000 Arbeitsplätze auf dem PHV verortet werden. Darüber hinaus ist auch die Energiekonzeption des Dynamischen Masterplans PHV auf das bisherige Verhältnis von Gebäudebestand und energieeffizienter Neubebauung ausgerichtet und wäre bei einem höheren Anteil an Gebäudeerhaltung im geplanten Umfang nicht mehr zu realisieren.

## 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:
SL 5		Bauland sparsam verwenden, Innen- vor Außenentwicklung
SL 6 SL 13		Flächenverbrauch senken, Flächen effektiv nutzen Dichtere Wohnformen <b>Begründung:</b> Durch Auflösung der weitläufigen Bestandsstruktur und Neubau von Quartieren mit höherer Nutzungsdichte wird eine effiziente Flächennutzung angestrebt
AB 9		Bessere räumliche Zuordnung von Wohnen und Arbeiten <b>Begründung:</b> Im Geltungsbereich sind neben Wohnnutzungen auch gewerbliche Nutzungen vorgesehen.
WO 1		Wohnraum für alle <b>Begründung:</b> Der Masterplan dient unter anderem der Schaffung von Wohnraum in einer dichten, urbanen Bebauung.

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

Keine.

gezeichnet  
Jürgen Odszuck