

# Stadt Heidelberg

Drucksache:  
**0 0 6 5 / 2 0 2 2 / B V**

Datum:  
10.02.2022

Federführung:  
Dezernat I, Amt für Finanzen, Liegenschaften und Konversion

Beteiligung:  
Dezernat II  
Dezernat III, Landschafts- und Forstamt  
Dezernat V, Bürger- und Ordnungsamt

Betreff:  
**Konversionsfläche Airfield  
Erstellung eines Nutzungskonzeptes**

## Beschlussvorlage

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Zustimmung zur Beschlussempfehlung:	Handzeichen:
Bezirksbeirat Pfaffengrund	23.02.2022	Ö	( ) ja ( ) nein ( ) ohne	
Bezirksbeirat Kirchheim	16.03.2022	Ö	( ) ja ( ) nein ( ) ohne	
Konversionsausschuss	27.04.2022	Ö	( ) ja ( ) nein ( ) ohne	
Gemeinderat	05.05.2022	Ö	( ) ja ( ) nein ( ) ohne	

**Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

*Nach Anhörung des Bezirksbeirates Pfaffengrund und des Bezirksbeirates Kirchheim empfiehlt der Konversionsausschuss dem Gemeinderat folgenden Beschluss:*

*Der Gemeinderat nimmt die dargelegten Rahmenbedingungen zur Konversionsfläche Airfield zur Kenntnis und stimmt dem beschriebenen Vorgehen zur Erstellung eines Nutzungskonzepts für die Konversionsfläche Airfield und der Aufnahme von Gesprächen mit der BImA zu. Die Verwaltung wird die gemeinderätlichen Gremien über die Ergebnisse informieren und zur Beschlussfassung vorlegen.*

**Finanzielle Auswirkungen:**

Bezeichnung:	Betrag in Euro:
<b>Ausgaben / Gesamtkosten:</b>	
• Konzepterstellung	Noch nicht bezifferbar
• Herstellungsaufwand technische Infrastruktur	Noch nicht bezifferbar
<b>Einnahmen:</b>	
<b>Finanzierung:</b>	
• Finanzierungskonzept abhängig von noch zu ermittelndem Aufwand; Konzepterstellung kann grundsätzlich aus dem Teilhaushalt Konversion beim Amt für Finanzen, Liegenschaften und Konversion finanziert werden.	
<b>Folgekosten:</b>	
• Unterhaltungs- und Betreiberkosten	Aufwand noch nicht abschätzbar

**Zusammenfassung der Begründung:**

Aufgrund des TOP Antrages 0063/2021/AN werden in der Beschlussvorlage die Rahmenbedingungen für eine mögliche Zwischennutzung für Freizeitaktivitäten beziehungsweise als Veranstaltungs- und Messefläche aufgeführt sowie das weitere Vorgehen zur Erstellung eines Nutzungskonzepts für das Airfield beschrieben.

## **Begründung:**

### **1. Antrag**

Mit Antrag 0063/2021/AN der CDU-Gemeinderatsfraktion wird die Verwaltung gebeten, ein Konzept zur Nutzung des brachliegenden Geländes des Airfields als Veranstaltungsfläche (Kultur, Schausteller) zu erstellen. Die Verwaltung nimmt im Folgenden dazu Stellung und beschreibt das weitere Vorgehen zur Erstellung einer Nutzungskonzeption für das Airfield.

### **2. Ausgangslage**

Das Airfield ist neben PHV die letzte verbleibende Konversionsfläche in Heidelberg und befindet sich im Eigentum der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA).

Für die Nachnutzung der Fläche gibt es bisher verschiedene Ideen. Der Gemeinderat hat bereits 2019 die Erarbeitung eines Konzepts für den sogenannten Landwirtschaftspark insbesondere im Umfeld des Airfields beschlossen. Dabei sollten insbesondere „die Kombination verschiedenerer Nutzungsideen (Verlagerung des Messplatzes und des Zentralbetriebshofs Hardstraße, Zeppelin Landefläche, Food-Hub, Park, Renaturierung und Ausgleichfläche...) im Kontext des landwirtschaftlichen und urbanen Umfelds“ geprüft werden (siehe DS 0416/2018/BV). Eine Einbeziehung der Fläche Airfield sollte im Rahmen der Konkretisierung der Konzepte geklärt werden. Die vertiefenden Planungen zum Landwirtschaftspark wurden aus Ressourcengründen zurückgestellt und sollten ab 2023 wiederaufgenommen werden. In der Zwischenzeit wurden in Eigenregie der Internationale Bauausstellung Heidelberg eine vorbereitende Studie zum Landwirtschaftspark erarbeitet.

Aktuell gibt es darüber hinaus Überlegungen der Eigentümerin, Teile der Landebahn im Sinne der Energiewende für eine Installation von PV-Anlagen zu nutzen. Ziel der BImA ist es, hierzu Teile der Landebahn an einen externen PV-Betreiber zu verpachten. Eine Projektumsetzung macht die BImA von der Zustimmung der Stadt Heidelberg abhängig.

### **3. Rahmenbedingungen für angedachte Zwischennutzung gemäß TOP-Antrag**

Das Airfield ist nach Einschätzung des für Jahrmärkte verantwortlichen Bürgeramtes im Hinblick auf die dezentrale Lage, die Sichtbarkeit, die Nutzerakzeptanz sowie die landwirtschaftliche Verträglichkeit grundsätzlich ein geeigneter Standort für Veranstaltungen und Messen. Und auch nach Einschätzung des Landschafts- und Forstamtes bestehen bezüglich der angedachten Zwischennutzung keine Bedenken, die dem Konzept des Landwirtschaftsparks entgegenstehen könnten.

Vor diesem Hintergrund erfolgte eine erste Abschätzung zu den vorliegenden Rahmenbedingungen und Restriktionen einer Zwischennutzung als Veranstaltungs- beziehungsweise Freizeitfläche. Gerade auch eine offene Freizeit- und Sportangebotssituation könnte für Heidelberg eine neue Perspektive bieten wie auch eine landwirtschaftliche Teilnutzung.

### **3.1. Flächenverfügbarkeit**

Eigentümerin des Areals ist die BlmA. Die Verwaltung hat daher die BlmA um Stellungnahme gebeten, ob das Areal oder Teile davon für die angedachte Zwischennutzung zur Verfügung gestellt werden können. Die BlmA hat hierzu folgende Rückmeldung gegeben:

*„Wie bekannt steht für uns auf unserer Liegenschaft die Entwicklung einer höherwertigen Gesamtkonzeption und die Entwicklung einer entsprechenden Bauleitplanung im Vordergrund; in diesem Rahmen ist auch eine vorzeitige Nutzung denkbar, soweit dadurch eine nachteilige Entwicklung der Liegenschaft ausgeschlossen werden kann. In dem Antrag und insbesondere in dessen Begründung finden unsere diesbezüglichen Auffassungen leider keine Berücksichtigung.“*

### **3.2. Technische Infrastruktur:**

Auf dem Airfield ist keine funktionsfähige technische Infrastruktur vorhanden. Die Trafostation ist defekt und die Wasserleitungen sind nicht nachnutzbar. Deshalb wurde bei vereinzelt vorherigen Veranstaltungen („Artort“ des Unterwegstheaters, Landesfeuerwehrtag 2018) für die Bereitstellung der technischen Infrastruktur in Abstimmung mit den Stadtwerken und der BlmA ein Wasseranschluss außerhalb des Geländes genutzt und zur Stromversorgung eine mobile Trafostation aufgebaut. Dies stellt einen enormen organisatorischen, zeitlichen sowie finanziellen Aufwand dar. Je nach Größe und Frequenz der geplanten Veranstaltungen ist es erforderlich, neue Trafostationen sowie Wasseranschlüsse zu ertüchtigen. Hier ist mit einem finanziellen Aufwand im niederen, sechsstelligen Bereich zu rechnen.

Zudem gibt es keine Toiletten vor Ort. Dies wurde bisher über Toilettencontainer oder -wägen sichergestellt.

### **3.3. Anbindung:**

Das Airfield ist für den Individualverkehr gut erreichbar. Ob eine Teilfläche des Areals auch für Parkplatzflächen mitgenutzt werden kann, hängt von der Konkretisierung der Konzepte ab. Die Andienung des ÖPNV könnte während der Durchführung einer Veranstaltung mittels eines Shuttles sichergestellt werden.

### **3.4. Immissionen:**

Aufgrund der angrenzenden Wohnbebauung zum Pfaffengrund und Pleikartsförster Hof kann es durch den an- und abfahrenden Individualverkehr beziehungsweise die Veranstaltung selbst zu Lärmimmissionen kommen. Hier ist bei der Konkretisierung der Konzepte ein besonderes Augenmerk zu legen und die Bedürfnisse der Anwohnerschaft zu berücksichtigen. Grundsätzlich scheint das Areal geeignet, um im vertretbarem Umfang Veranstaltungen durchzuführen ohne große Störungen bei der Anwohnerschaft hervorzurufen.

## **4. Weiteres Vorgehen**

Wie bereits ausgeführt hat der Gemeinderat 2019 die Erarbeitung eines Konzepts für den sogenannten Landwirtschaftspark beschlossen. Das Konzept sollte in Form eines Prüfungs- und Planungsgutachtens verschiedene Entwicklungsszenarien aufzeigen, welche sowohl mit als auch ohne Einbeziehung des Airfields funktionieren. Die Konzepterstellung musste aufgrund der Finanzsituation 2020 zurückgestellt und sollte ab 2023 wiederaufgenommen werden.

Die Antragstellung bezüglich einer Zwischennutzung des Airfields sollte zum Anlass genommen werden, den beabsichtigten Planungsprozess sowohl zum Landwirtschaftspark und aufbauend auf den bisher erarbeiteten Ergebnissen der IBA Heidelberg wiederaufzunehmen als auch auf Basis der bisherigen und aktuellen Ideen und Überlegungen zur Nachnutzung der Konversionsfläche Airfield selbst. Ziel ist die Erstellung eines Nachnutzungskonzept, das gleichzeitig Grundlage für die Ausübung der Erstzugriffsoption gegenüber der Eigentümerin bildet. Die Überlegungen für eine (Zwischen-) Nutzung für Freizeitaktivitäten aber auch die Option einer PV-Nutzung sollten in diesen Planungsprozess einfließen.

Im ersten Schritt ist beabsichtigt den aktuellen Planungsstand zum Landwirtschaftspark in Form des Gutachtens des von der IBA beauftragten Büros „Bauchplan“ den politischen Gremien vorzustellen. Darauf soll der weitere Planungsprozess mit den entsprechenden Beteiligungsformaten aufbauen.

Losgelöst vom beschriebenen Planungsprozess hält die Verwaltung die Durchführung von temporären Zwischennutzungen, wie bisher bereits punktuell praktiziert, für denkbar und unterstützenswert. Ziel sollte sein, niederschwellige Nutzungen ohne größeren Aufwand zu ermöglichen. Heidelberg Marketing wäre dabei grundsätzlich bereit, Ihre Expertise bei der Planung und Durchführung von Veranstaltungen einzubringen. Diese Zwischennutzungen sollten dabei dem weiteren Planungsprozess grundsätzlich nicht widersprechen.

Aufgrund der vorliegenden, im Ergebnis ablehnenden Rückmeldung der BImA sollte aus Sicht der Verwaltung vor einer Konkretisierung von Zwischennutzungsüberlegungen beziehungsweise deren Umsetzung das Thema Flächenverfügbarkeit nochmals mit der Eigentümerin erörtert werden.

In diesem Zusammenhang sollen auch die Überlegungen zu einer Teilnutzung der Landebahnflächen für eine PV-Nutzung mit dem Eigentümer ausgelotet werden. Ziel der Verwaltung ist es, nach einem Ankauf der Flächen die Umsetzung des Vorhabens unter der Regie der Stadt durchzuführen. Diskutiert werden sollte dabei auch die Frage, ob der Rückbau der Landebahn Voraussetzung für die Errichtung einer PV-Anlage sein sollte.

Im weiteren Verfahren des Ankaufsprozesses auf Basis der Erstzugriffsoption ist zu beachten, dass Voraussetzung für einen Flächenerwerb grundsätzlich die Definition zukünftiger Nutzung darstellt. Die Etablierung von (Zwischen-) Nutzungen kann den Ankaufsprozess daher beeinflussen. In Gesprächen mit der BImA sollen daher Optionen und Möglichkeiten ausgelotet werden.

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

Der Beirat von Menschen mit Behinderungen wird in den Prozess der Erstellung einer Nutzungskonzeption für das Airfield einbezogen.

## 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 1	+	<p>Einzigartigkeit von Stadt- und Landschaftsraum sowie historisches Erbe der Stadt(teile) bewahren.</p> <p><b>Begründung:</b> Der Landschaftsraum wird verschieden genutzt und beinhaltet unter anderem die historische Schlossachse zwischen dem Königstuhl und Schwetzingen.</p>
SL 8	+	<p>Umweltbewusstes Handeln und Eigeninitiative fördern</p> <p><b>Begründung:</b> Der Projektvorschlag kommt aus der Bürgerschaft, von ortsansässigen Landwirten sowie Einrichtungen.</p>
WO 6	+	<p>Wohnungen und Wohnumfeld für die Interessen aller gestalten</p> <p><b>Begründung:</b> Der Landschaftsraum hat eine Naherholungsfunktion und ist Bindeglied dreier Stadtteile.</p>
KU 7	+	<p>Kulturelle Vielfalt stärken</p> <p><b>Begründung:</b> Die Durchführung unterschiedlicher Veranstaltungen stellt ein vielfältiges Angebot für die Bürgerinnen und Bürger dar.</p>
UM 3	+	<p>Verbrauch von Rohstoffen vermindern</p> <p><b>Begründung:</b> Die Installation von PV-Anlagen unterstützt die Energiewende durch die Nutzung regenerativer Energien.-</p>

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

Keine.

gezeichnet  
Prof. Dr. Eckart Würzner