

Stadt Heidelberg

Drucksache:
0 112/2023/IV

Datum:
28.06.2023

Federführung:
Dezernat II, Stadtplanungsamt

Beteiligung:
Dezernat I, Amt für Finanzen, Liegenschaften und Konversion
Dezernat II, Geschäftsstelle Bahnstadt

Betreff:

**Patrick Henry-Village (PHV)
Vorstellung Neuphasierung und weiteres Vorgehen**

Informationsvorlage

Beschluslauf

Die Beratungsergebnisse der einzelnen Gremien beginnen ab der Seite 2.2 ff.
Letzte Aktualisierung: 27. Juli 2023

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Kenntnis genommen:	Handzeichen:
Konversionsausschuss	12.07.2023	Ö	() ja () nein () ohne	
Gemeinderat	20.07.2023	Ö	() ja () nein () ohne	

Zusammenfassung der Information:

Der Konversionsausschuss und der Gemeinderat nehmen die Information zur Neuphasierung und zum weiteren Vorgehen zur Umsetzung des Dynamischen Masterplans Patrick-Henry-Village zur Kenntnis.

Finanzielle Auswirkungen:

Durch die Neuphasierung kommt es grundsätzlich zu keinen Zusatzaufwendungen, einige Aufwendungen werden entgegen der ursprünglichen Planung vermutlich jedoch zeitlich versetzt anfallen.

Zusammenfassung der Begründung:

Auf Basis des beschlossenen Dynamischen Masterplanes wird weiterhin intensiv an der Entwicklung des ersten Abschnitts der Konversionsfläche gearbeitet („PHV-Süd“). Zur Optimierung der Erschließungssituation soll mit dem Land vereinbart werden, den Zugang über den Grasweg während dieser ersten Entwicklungsphase zu ermöglichen, ebenfalls wurde das gemeinsame weitere Vorgehen mit Vertretern des Landes besprochen.

Sitzung des Konversionsausschusses vom 12.07.2023

Ergebnis der öffentlichen Sitzung des Konversionsausschusses vom 12.07.2023

6 Patrick-Henry-Village (PHV) Vorstellung Neuphasierung und weiteres Vorgehen Informationsvorlage 0112/2023/IV

Oberbürgermeister Prof. Dr. Würzner ruft die Vorlage auf. Stadtrat Zieger meldet sich zu Wort und bringt die folgenden beiden Anträge ein:

Antrag von der Fraktion DIE LINKE (Anlage 4 zur Drucksache 0112/2023/IV)

Es möge dargestellt werden, welche Alternativen auf dem Baufeld A5 zum geplanten Abriss der Bestandsgebäude und Neubau alternativ erwogen wurden und welche Ergebnisse bisherige Untersuchungen dazu ergeben haben.

Gemeinsamer Antrag von der Fraktion DIE LINKE und der Gruppierung Bunte Linke (Anlage 5 zur Drucksache 0112/2023/IV)

Zur Entwicklung des PHV und zur Präzisierung des am 10.02.2022 beschlossenen wohnungspolitischen Konzeptes sollen folgende Zielsetzungen ergänzt werden:

- Die Baufelder B3 und B4 sollen in Kooperation mit der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA), dem Studierendenwerk sowie Bau- und Wohngruppen rasch entwickelt werden, sodass hier spätestens 2024 Bewohnerinnen und Bewohner einziehen können. Hierzu soll ein Entwicklungsszenario mit konkretem Zeitplan vorgelegt werden.
- Es soll dargestellt werden, wie groß der Bedarf der BImA, des Studierendenwerks und der Wohnprojekte nach Wohnraum aktuell ist. Hierzu sollen Vertreterinnen und Vertreter von BImA, Studierendenwerk und hd_ vernetzt hinzugezogen werden.
- Berechnungen für alternative Entwicklungsmodelle, wie Erbbaumodelle, sowie eine mögliche Erhöhung des Anteils von geförderten Wohnungen sollen in allen Rechenschritten nachvollziehbar dargestellt werden.
- Nachvollziehbar ist ebenfalls unter Zugrundelegung des Bau- und Finanzierungsmodells darzustellen, wie Familien mit mittleren Einkommen Eigentumswohnungen zu leistbaren Preisen erwerben können und wie hoch die Kosten pro Quadratmeter Wohnfläche für die Kostengruppen 100-700 für Wohnprojekte wären.

- Es wird geprüft, ob ein höherer Anteil von Gebäuden nicht abgerissen, sondern saniert werden kann. Bei jedem Abriss ist die graue Energie zu bilanzieren.

Angestrebtes Modell ist eine gleichmäßige Verteilung zwischen gefördertem und preisgedämpften Wohnraum sowie Wohnungen auf dem freien Markt. Auf diese drei Segmente soll jeweils 1/3 aller Wohnungen entfallen. Der geförderte und preisgedämpfte Wohnraum soll ausschließlich von Baugruppen, solidarischen Wohnprojekten, Genossenschaften, Gesellschaft für Grund- und Hausbesitz mbH Heidelberg (GGH), Studierendenwerk und BImA realisiert werden.

- Alle Grundstücke sollen mithilfe von Konzeptvergaben vergeben werden. Hierzu soll ein Vorschlag für die Umsetzung erarbeitet werden.
- Bis zur Klärung der oben aufgeführten Themenstellungen in den gemeinderätlichen Gremien werden keine Gespräche oder Verhandlungen mit gewinnorientierten Wohnungsbauträgern geführt.

Stadtrat Zieger ergänzt hierzu, dass es sich bei dem gemeinsamen Antrag um einen Antrag handle, den er bereits als TOP-Antrag (0056/2022/AN) in der Gemeinderatssitzung vom 05. Mai 2022 gestellt habe. Es habe zwar ein Schreiben des Oberbürgermeisters am 7. März 2023 dazu gegeben, aber im Konversionsausschuss sei der Antrag bisher nicht behandelt worden. Deshalb stelle er den Antrag nun erneut, diesmal als Sachantrag.

Es entsteht eine kurze Diskussion darüber, ob dies formal möglich sei. Oberbürgermeister Prof. Dr. Würzner geht dann auf den Inhalt des gemeinsamen Antrages ein und macht deutlich, dass das wohnungspolitische Konzept nichts mit der aufgerufenen Vorlage zu tun habe, da es hierbei lediglich um die Neuphasierung der einzelnen Bauabschnitte gehe, dies jedoch nichts mit der Nutzungsform auf den Baufeldern zu tun habe. Im Grunde gehe es in der Vorlage in der Hauptsache, um die Öffnung des Grasweges ins Gelände des Patrick-Henry-Village um eine Einfahrt aus östlicher Richtung zu ermöglichen.

Die Absicht, dass Teile der Baufelder B3/B4 an Interessengruppen (Studierendenwerk, Wohngruppen) vergeben werden sollen, sei im wohnungspolitischen Konzept für Patrick-Henry-Village (PHV) bereits aufgenommen worden. Die genaue Ausgestaltung und zu welchen Konditionen dies ermöglicht werde, könne aber zum jetzigen Zeitpunkt nicht getroffen werden. Hierfür müssten zuerst die Kaufverhandlungen mit der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) abgeschlossen werden.

Oberbürgermeister Prof. Dr. Würzner schlägt vor, dass man beide Anträge als Arbeitsaufträge mitnehme und im nächsten Konversionsausschuss (04. Oktober 2023) zu den einzelnen Punkten Stellungnahmen abgebe. Damit ist das Gremium einverstanden, eine Abstimmung entfällt dadurch

Es melden sich die Stadträte Zieger, Dr. Weiler-Lorentz, Pfisterer und die Stadträtinnen Dr. Kaufmann, Dr. Röper, Marggraf mit Nachfragen zu Wort.

In der Hauptsache geht es darum, wann die Verhandlungen mit der BImA abgeschlossen seien und wie der weitere Zeitplan aussehe. Erster Bürgermeister Odszuck und Herr Polivka (Leiter des Amtes für Finanzen, Liegenschaften und Konversion) geben dazu Auskunft. Man gehe davon aus, dass die Verhandlungen im kommenden Herbst zu einem ersten Abschluss kommen.

Stadtrat Dr. Weiler-Lorentz fragt nach den Planungen zur Energieversorgung des Areals PHV und bittet, diese nochmals graphisch aufzubereiten. Erster Bürgermeister Odszuck sagt dies zu.

Stadträtin Marggraf fragt nach, wann die vorgesehene Entwicklungsgesellschaft gegründet werde, sie habe gehört, dass es zu Verzögerungen komme.

Herr Polivka teilt mit, dass die Gesellschaft grundsätzlich wie geplant gegründet werden solle, man aber aktuell noch einige Fragestellungen zu klären habe.

Die Vorlage wird mit folgenden Arbeitsaufträgen zur Kenntnis genommen:

- Beide Anträge (Anlage 04 und 05 zur Drucksache 0112/2023/IV) werden als Arbeitsaufträge mitgenommen und im nächsten Konversionsausschuss (04. Oktober 2023) zu den einzelnen Punkten Stellungnahmen abgegeben.
- Die geplante Energieversorgung des Areals PHV wird graphisch aufbereitet.

gezeichnet
Prof. Dr. Eckart Würzner
Oberbürgermeister

Ergebnis: Kenntnis genommen mit Arbeitsauftrag an die Verwaltung

Sitzung des Gemeinderates vom 20.07.2023

Ergebnis der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates vom 20.07.2023

21 Patrick-Henry-Village (PHV) Vorstellung Neuphasierung und weiteres Vorgehen Informationsvorlage 0112/2023/IV

Oberbürgermeister Prof. Dr. Würzner weist auf das Beratungsergebnis aus dem Konversionsausschuss vom 12.07.2023 und die dort festgehaltenen **Arbeitsaufträge** hin:

- *Die Anträge Anlage 04 und 05 zur Drucksache 0112/2023/IV werden als Arbeitsaufträge mitgenommen und im nächsten Konversionsausschuss (04. Oktober 2023) Stellungnahmen zu den einzelnen Punkten abgegeben.*
- *Die geplante Energieversorgung des Areals PHV wird graphisch aufbereitet.*

Unter Berücksichtigung dieser Arbeitsaufträge nehmen die Mitglieder des Gemeinderates die Informationsvorlage ohne weiteren Aussprachebedarf zur Kenntnis.

gezeichnet
Prof. Dr. Eckart Würzner
Oberbürgermeister

Ergebnis: Kenntnis genommen mit Arbeitsauftrag an die Verwaltung

Begründung:

Die Umsetzung des Patrick-Henry-Village (PHV) wird durch die Flächenbelegung des Ankunftsentrums deutlich erschwert. Mit dem alleinigen Zugang des Geländes über den Südeingang ist nur eine unzureichende Einbindung der Entwicklungsflächen des ersten Abschnittes in das Stadtgefüge gegeben. Die ersten Entwicklungsflächen sind zwar zugänglich (Entwicklungsabschnitt „PHV-Süd“), jedoch ist die vom Norden in den Süden des neuen Stadtteils zu erstellende Haupteinfahrt (Parkway) inklusive der dort angedachten Versorgungsinfrastruktur unter den gegebenen Bedingungen nicht möglich.

In einem Abstimmungsprozess mit dem Land Baden-Württemberg wurden diese Punkte angesprochen. Hierzu wurde seitens der Stadt, unter Berücksichtigung der Abläufe des Ankunftsentrums, eine optimierte Phasierung zum Neubau des Parkways und der Schaffung der Versorgungsinfrastruktur erarbeitet, die den Anforderungen beider Parteien Rechnung trägt. Kernelement dieser Neuphasierung ist es, in einem ersten Schritt der Stadt bereits zeitnah den Zugang über den Grasweg zu ermöglichen und weitergehend eine schrittweise Verkleinerung des Flächenverbrauches durch das Ankunftszentrum zu realisieren, um eine beschleunigte Umsetzung der städtebaulichen Entwicklung auf dem Patrick-Henry-Village zu ermöglichen.

Die Phasierung kann den angehängten Plandarstellungen (Anlagen 01-03) entnommen werden und beinhaltet folgende Entwicklungsschritte:

Phase 1

- Öffnung des Grasweges für Baustellenverkehre, ÖPNV und Radanbindung
- Einfahrt über die Bestandsstraßen (Süd und Grasweg) auf das Gelände
- Beginn der Entwicklung der Baufelder B3/B4 gemeinsam mit der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA), inklusive sozialer Infrastruktur und Nahversorgung
- Durchführung des Planungswettbewerbs für das neue Ankunftszentrum unter Leitung des Landes Baden-Württemberg
- Vorbereitung der Baureifmachung der südlichen Baufelder und Beginn der Maßnahmen nach Flächenerwerb

Phase 2

- Bau der Verkehrs- und Versorgungsinfrastruktur (Strom, Wasser, Energienetz et cetera) von Nord nach Süd über den östlichen Strang des Parkways zur Erschließung der Baufelder A5, E1 und E2 sowie der C-Baufelder
- Herstellung der Logistikstraße sowie eines Durchwegs in Ost-West Richtung über den Grasweg für den Radverkehr
- Beginn der Entwicklung der Baufelder A5, C5, C6, E1 und E2
- Herstellung der sozialen Infrastruktur im Südbereich
- Beginn Neubau Ankunftszentrum durch das Land Baden-Württemberg

Phase 3

- Bezug des neugebauten Ankunftszentrums durch Bewohner und Umzug des Verwaltungsbereiches
- Weitere Flächen werden frei und können in die Entwicklung gehen
- Fertigstellung des Parkway im Ringschluss
- Baureifmachung und Entwicklung der Flächen im Zentrum, inklusive Erstellung von See und Park

Die auf den Plänen im Anhang angegebenen Zeitangaben sind orientiert an einer idealtypischen Planung, sehr rascher Entwicklung und sollen vorrangig verdeutlichen, wie die Phasierung bis zum finalen Umzug des Ankunftszentrums Ende 2029 gelingen könnte.

Im nächsten Schritt ist zur Abstimmung der Phasierung im September/Oktober 2023 ein gemeinsamer Workshop mit dem Land Baden-Württemberg unter Beteiligung des Gemeinderates vorgesehen. Ziel ist es, die einzelnen Schritte zu konkretisieren, mit verbindlichen Zeitplänen zu hinterlegen und schriftlich mit dem Land zu fixieren.

Neben den Planungen zum Parkway werden derzeit unter anderem folgende Themen und Gutachten bearbeitet:

- Regenwasserbewirtschaftungskonzept
- Freiflächenstrukturkonzept,
- Mobilitätskonzept

- Umweltbericht zur Ermittlung der Ausgleichsmaßnahmen.
- Vertiefung der städtebaulichen Planungen für das Baufeld A5 (Wohnen) beziehungsweise die C-Baufelder (Wirtschaftsflächen)
- Circular City / Baustoffrecycling – Vorbereitung der Rückbaumaßnahmen

Des Weiteren beginnt die BlmA mit der die Umsetzung der B3/B4 Baufelder gemäß dem Wettbewerbsergebnis. Die Erschließungsplanung für diesen Bereich wird konkretisiert.

Beteiligung des Beirates von Menschen mit Behinderungen

In der derzeitigen Planungsphase ist die Beteiligung des Beirates von Menschen mit Behinderung noch nicht zielführend.

gezeichnet
Jürgen Odszuck

Anlagen zur Drucksache:

Nummer:	Bezeichnung
01	Plan Phase 1 (Stadtplanungsamt)
02	Plan Phase 2 (Stadtplanungsamt)
03	Plan Phase 3 (Stadtplanungsamt)
04	Sachantrag der Fraktion DIE LINKE vom 07.07.2023 (Tischvorlage in der Sitzung des Konversionsausschusses vom 12.07.2023)
05	Gemeinsamer Sachantrag der Fraktionen DIE LINKE und Bunte Linke vom 11.07.2023 (Tischvorlage in der Sitzung des Konversionsausschusses vom 12.07.2023)