

STÄDTEBAUFÖRDERPROGRAMM WACHSTUM
UND NACHHALTIGE ERNEUERUNG

Neue Stadtquartiere

DOKUMENTATION DER TRANSFERWERKSTATT
AM 4./5. OKTOBER 2021 IN HEIDELBERG



Auftraggeber

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR)
RS 4 – Städtebauförderung, Soziale Stadtentwicklung
Deichmanns Aue 31-37, 53179 Bonn

Projektverantwortliche:
Kathrin Schultheis

Begleitung im Bundesministerium:
Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat (BMI) Referat SW III 4 – Nachhaltiger
Stadtumbau, Transformation
Anja Röding, Gina Siegel

Auftragnehmer

B.B.S.M. Brandenburgische Beratungsgesellschaft für Stadterneuerung und Modernisierung mbH
Behlertstraße 3 a, Haus G, 14467 Potsdam

Timourou Wohn- und Stadtraumkonzepte
Karl-Liebknecht-Straße 141, 04275 Leipzig

Bearbeitung:
Dr. Heike Liebmann, Lea Herbrich, Tobias Jacobs

Potsdam / Leipzig, November 2021

Inhalt

Programm	4
1 Begrüßung und Einführung	5
2 Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen zur Revitalisierung von Brachen	6
3 Erfahrungsberichte aus der kommunalen Praxis	7
3.1 Beispiel Kaiserslautern: Das Pfaff-Areal auf dem Weg zum nachhaltigen Stadtquartier	7
3.2 Beispiel Konstanz: Von der Bahnbrache zum Quartier Bahnhof Petershausen.....	9
3.3 Beispiel Heidelberg: Konversion Bahnstadt, Patton Barracks und Südstadt.....	11
4 Diskussionen und Zwischenfazit.....	15
5 Geführter Rundgang.....	15
6 Schlussfolgerungen.....	17

Programm

Montag, 4. Oktober 2021

13.00 Uhr

Begrüßung durch:

Dr. Bernhard Schneider, Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat
Maria Schuster, Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen des Landes Baden-Württemberg
Jürgen Odszuck, Erster Bürgermeister der Stadt Heidelberg

13.30 Uhr

Neue Quartiere in den Programmen Stadtumbau sowie Wachstum und nachhaltige Erneuerung – Einführung
Tobias Jacobs, Prof. Dr. Heike Liebmann, Bundestransferstelle Wachstum und nachhaltige Erneuerung

13.45 Uhr

Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen bei der Revitalisierung von Brachen zu neuen Quartieren
Dr. Egbert Dransfeld, Institut für Bodenmanagement (IBoMa), Dortmund

14.15 Uhr

Kaiserslautern: Das Pfaff-Areal auf dem Weg zum nachhaltigen Stadtquartier
Joachim Wilhelm, Bereich Stadtplanung, Stadt Kaiserslautern

15.15 Uhr bis 15.45 Uhr Pause mit Imbiss

15.45 Uhr

Konstanz: Von der Bahnbrache zum Quartier Bahnhof Petershausen
Klara Trummer, Bauverwaltungsamt, Marion Klose Amt für Stadtplanung und Umwelt, Stadt Konstanz

16.45 Uhr

Heidelberg: Konversion Bahnstadt, Patton Barracks und Südstadt
Jürgen Odszuck, Erster Bürgermeister und Annette Friedrich, Stadtplanungsamt der Stadt Heidelberg

17.15 Uhr

Zwischenfazit

Kathrin Schultheis, Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung

Dienstag, 5. Oktober 2021

9.00 Uhr bis 13.30 Uhr

Geführter Rundgang durch die Bahnstadt Heidelberg und zu den Konversionsstandorten Patton Barracks und Südstadt Heidelberg
Führung durch Mitarbeitende des Baudezernats der Stadt Heidelberg

1 Begrüßung und Einführung

Die Bundestransferstelle Wachstum und Nachhaltige Erneuerung hat im Auftrag des Bundesministeriums des Innern, für Bau und Heimat (BMI) und des Bundesinstituts für Bau, Stadt- und Raumforschung (BBSR) zu einem Erfahrungsaustausch über neue Stadtquartiere in das Bürgerzentrum „Chapel“ in der Heidelberger Südstadt eingeladen. Die Südstadt ist eine militärische Konversionsfläche, die derzeit zu einem neuen Nutzungsdurchmischten Stadtquartier entwickelt wird.

Dr. Bernhard Schneider, Leiter des Referats Nachhaltiger Stadtumbau, Transformation im Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat, Maria Schuster, Referentin im Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen des Landes Baden Württemberg, sowie Jürgen Odszuck, erster Bürgermeister der Stadt Heidelberg, begrüßten die Teilnehmenden zur ersten Transferwerkstatt im Programm Wachstum und nachhaltige Erneuerung.

Daran anschließend führten Prof. Dr. Heike Liebmann und Tobias Jacobs von der Bundestransferstelle Wachstum und nachhaltige Erneuerung inhaltlich in die Veranstaltung ein. Sie zeigten auf, dass die Städtebauförderung mit dem Programm Stadtumbau und seit 2020 mit dem Nachfolgeprogramm Wachstum und nachhaltige Erneuerung einen besonderen Fokus auf die Nachnutzung innenstadtnaher Bahn- und Gewerbebrachen sowie Konversionsstandorte legt. Dabei steht die flächenschonende Innenentwicklung im Vordergrund. So ist im Rahmen der beiden Programme in den letzten Jahren die Entwicklung von mehr als 80 neuen Quartieren unterstützt worden. Zum überwiegenden Teil liegen diese Quartiere in den westdeutschen Ländern und in Berlin. In vielen, aber bei weitem nicht in allen Fällen, handelt es sich dabei um Entwicklungen in Agglomerationsräumen von prosperierenden Großstädten. Charakteristisch für die in der Städtebauförderung geförderten neuen Quartiere ist, dass sie in der Regel Wohnfunktionen aufweisen, zumeist durch eine Nutzungsmischung gekennzeichnet sind und einer einheitlichen städtebaulichen Konzeption folgen. Neue Quartiere haben zudem eine im Verhältnis zur Gesamtstadt relevante Größe. In einer über die Städtebauförderung hinausgehenden Untersuchung des BBSR zu neuen Quartieren wird von einer Mindestgröße von 500 Wohnungen, 1.000 Einwohnerinnen und Einwohnern oder einer Fläche von 10 Hektar gesprochen.¹ Da im Rahmen der Programme Stadtumbau sowie Wachstum und nachhaltige Erneuerung auch viele kleinere Städte gefördert wurden bzw. werden, wird in einem von der Bundestransferstelle Stadtumbau im Jahr 2020 erstellten Schwerpunktpapier eine großzügigere Kategorisierung vorgenommen.² Denn immerhin rund die Hälfte der in der Städtebauförderung geförderten neuen Quartiere befindet sich in Klein- und Mittelstädten.

Bei der städtebaulichen Konzeption der neuen Quartiere müssen in der Regel vorhandene Altlasten aber auch erhaltenswerte Bausubstanz auf den Flächen berücksichtigt werden. Dies prägt den Charakter der Quartiere, ist aber in der Inwertsetzung der Flächen mit hohen Kosten verbunden. Oft ermöglicht erst die Städte-

¹ BBSR 2021: Neue Stadtquartiere – Konzepte und gebaute Realität. BBSR-Online-Publikation 4/2021

² Bundestransferstelle Stadtumbau 2020: Schwerpunkthema „Neue Quartiere durch Stadtumbau und Schlussfolgerungen für das neue Programm Wachstum und nachhaltige Erneuerung“ – Erfahrungsbericht und Fallstudien. Abrufbar unter:

<https://www.staedtebaufoerderung.info/SharedDocs/kurzmeldungen/DE/WachstumUndNachhaltigeErneuerung/schwerpunkthema-neue-quartiere-durch-stadtumbau.html>

bauförderung daraus entstehende Entwicklungshemmnisse zu überwinden und Grundlagen für eine Neubelebung solcher Standorte zu legen.

In Verbindung mit Wettbewerbs- und Gutachterverfahren schafft die Förderung Voraussetzungen, um eine hohe gestalterische Qualität in den Quartieren zu erreichen. In der Umsetzung ermöglicht die Städtebauförderung u. a. die Schaffung von attraktiven Aufenthalts- und Begegnungsangeboten, den Erhalt identitätsstiftender Bausubstanz oder die Umsetzung anspruchsvoller Lösungen für den Klimaschutz oder die Klimafolgenanpassung.

Angesichts der hohen Investitionskosten, die mit der Entwicklung neuer Quartiere verbunden sind, kann die Städtebauförderung zwar nur einen kleinen Baustein innerhalb der Gesamtfinanzierung darstellen, ist aber oftmals impulsgebend für die Bündelung von Förderinstrumenten und privaten Investitionen im Quartier. Letztlich trägt die Städtebauförderung damit wesentlich dazu bei, die Inanspruchnahme neuer, noch unbebauter Flächen für die Siedlungsentwicklung zu reduzieren, so Prof. Dr. Heike Liebmann und Tobias Jacobs.

Im Rahmen der Transferwerkstatt standen Vorgehensweisen, Planungsinstrumente und die besonderen Herausforderungen bei der Entwicklung von neuen Quartieren auf Brachflächen im Vordergrund. Anhand von Praxisbeispielen wurde diskutiert, wie die Projektentwicklung und der Planungsprozess organisiert sind, welche Rolle die Programme Stadtumbau sowie Wachstum und nachhaltige Erneuerung bei der Entwicklung neuer Quartiere spielten bzw. spielen und welche Maßnahmen in den Bereichen Klimaschutz und Klimafolgenanpassung ergriffen wurden.

2 Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen zur Revitalisierung von Brachen



Dr. Egbert Dransfeld, Institut für Bodenmanagement (IBoMa), erläutert die Anwendung städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen bei der Revitalisierung von Brachflächen.

Bei der Revitalisierung von Brachflächen können die Instrumente des Besonderen Städtebaurechts eine wesentliche Rolle spielen. Dr. Egbert Dransfeld vom Institut für Bodenmanagement (IBoMa) erläuterte daher in seinem Beitrag die Anwendungsgrundlagen städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen. Er stellte heraus, dass die städtebauliche Sanierungsmaßnahme seit vielen Jahrzehnten ein bewährtes

Instrumentarium ist, das den Kommunen die Möglichkeit gibt, schwerwiegenden städtebaulichen Problemlagen zu begegnen. Sie beinhaltet Eingriffsrechte für Kommunen, die weit über die des Allgemeinen Städtebaurechts hinausgehen und erlaubt so den Kommunen, ihre Sanierungsziele für das betroffene Quartier zielgerichtet und zügig umzusetzen.

Herr Dransfeld stellte fest, dass schon die Brachfläche selbst nach dem Baugesetzbuch in jedem Fall einen Funktionsmangel darstellt, der eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme rechtfertigen kann. Bereits die Vorbereitenden Untersuchungen können dabei wesentliche Grundlagen für die weitere Entwicklung des Quartiers schaffen. Er stellte die Beteiligungsmöglichkeiten und die Finanzierungssystematik bei umfassenden Sanierungsverfahren vor, wie sie bei der Entwicklung von Brachflächen zum Tragen kommen können.

Zur grundlegenden Information über die Anwendung städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen verwies er auf die Arbeitshilfe des Landes NRW, die im letzten Jahr erschienen ist und über den nachfolgenden Link heruntergeladen werden kann.

https://broschuerenservice.mhkgb.nrw/files/download/pdf/staedtebauliche-sanierungsmassnahmen-arbeitshilfe-pdf_von_staedtebauliche-sanierungsmassnahmen-arbeitshilfe_vom_mhkgb_3169.pdf

3 Erfahrungsberichte aus der kommunalen Praxis

3.1 Beispiel Kaiserslautern: Das Pfaff-Areal auf dem Weg zum nachhaltigen Stadtquartier



Joachim Wilhelm, Leiter der Abteilung Stadtplanung der Stadt Kaiserslautern, stellt die Planungen zur Entwicklung des Pfaff-Areals vor.

Joachim Wilhelm, Leiter der Abteilung Stadtplanung der Stadt Kaiserslautern, stellte die Planungen zur Entwicklung des Pfaff-Areals vom ehemaligen Industriestandort zum durchmischten Wohn-, Gesundheits- und Technologiequartier vor.

Das ca. 18 Hektar große Gebiet liegt in der Nähe der Technischen Universität südwestlich der Innenstadt von Kaiserslautern. 1862 gegründet, beschäftigte das Pfaff-Nähmaschinenwerk in den 1970er und 1980er-Jahren bis zu 5.000 Menschen. Im Jahr 2010 wurde das Unternehmen mit noch ca. 250 Beschäftigten

endgültig in das Industriegebiet Nord verlegt. Damit wurde eine Auseinandersetzung mit der Nachnutzung der Fläche dringend erforderlich. Das Areal war zu diesem Zeitpunkt geprägt durch eine dichte Bebauung mit großflächigen Produktionsanlagen aus unterschiedlichen Epochen, die weitgehend unzugänglich für die Stadtbewohnerinnen und Stadtbewohner waren.

Der Planungsprozess begann bereits 2007 mit dem Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan und der Einleitung Vorbereitender Untersuchungen. Damit verbunden konnte eine Veränderungssperre erwirkt werden, die eine unkontrollierte Entwicklung des Areals verhindert hat. Eine zeitgleich begonnene erste bodenschutzrechtliche Sanierungsuntersuchung und -vorplanung wurde durch den Einsatz von Städtebaufördermitteln unterstützt.

Nachdem im Jahr 2014 die kommunale Pfaff-Entwicklungsgesellschaft GmbH (PEG) gegründet wurde, erwarb die Stadt Kaiserslautern im Jahr 2015 den größten Teil des Geländes, um das Pfaff-Quartier als nachhaltigen Wohn-, Dienstleistungs-, Forschungs- und Kreativstandort zu entwickeln. Aufgaben der PEG sind dabei die Abwicklung der Ordnungs- und Erschließungsmaßnahmen, die Verkehrssicherung des Geländes sowie die Projektkoordinierung und auch die Vermarktung.

Im Jahr 2013 hat sich die Stadt mit dem Pfaff-Areal am European Wettbewerb für junge Planerinnen und Planer sowie Architektinnen und Architekten beteiligt. Dort entstandene Ideen sind in einen ersten städtebaulichen Rahmenplan eingeflossen, der 2014 beschlossen wurde. Er wurde im Ergebnis eines umfassenden Partizipationsprozesses im Jahr 2017 fortgeschrieben.



Der städtebauliche Rahmenplan aus dem Jahr 2014 sieht flexible Baufenster für unterschiedliche Nutzerinnen und Nutzer unter Erhalt einzelner stadtbildprägender Gebäude vor.

Eine besondere Herausforderung ergibt sich auf dem Pfaff-Areal vor allem durch die extrem hohe Versiegelung und Kontamination der Böden und eine komplexe Grundwassersituation. Durch diese Restriktionen und die erforderlichen Aufwendungen zum Rückbau von Gebäuden und Infrastrukturen ist eine marktwirtschaftliche Entwicklung ohne öffentliche Förderung nicht möglich. Mithilfe der Städtebauförderung hat die Stadt es gewagt, trotz dieser Rahmenbedingungen das Areal zu erwerben und die notwendigen Planungsverfahren anzustoßen.

Neben Mitteln aus der Städtebauförderung werden für die Behandlung der Altlasten Zuschüsse vom Ministerium für Wirtschaft, Klimaschutz, Energie Rheinland-Pfalz bereitgestellt. Zudem hat die Stadt Fördermittel aus der ressortübergreifenden Förderinitiative des Bundes „Solares Bauen / Energieeffiziente Stadt“ für das Verbundprojekt EnStadt: Pfaff eingeworben. Damit sollen bis zum Jahr 2029 in einem Reallabor Lösungen für einen klimaneutralen Stadtteil erprobt werden. Es geht dabei um die Entwicklung neuer Technologien in den Bereichen Energieversorgung, Gebäude, Elektromobilität und Digitalisierung. Dem Anspruch der Klimaneutralität sollen unter anderem baurechtlich verbindliche Regelungen Rechnung tragen. So setzt der Bebauungsplan beispielsweise Photovoltaik-Pflichten fest.

Neben dem Bebauungsplan bildet ein Gestaltungshandbuch eine verbindliche Basis für die baulich-räumliche Umsetzung. Damit und mit der Durchführung von architektonischen und freiraumgestalterischen Wettbewerben sollen städtebauliche und freiräumliche Qualitäten festgelegt und gesichert werden.

Inzwischen wurden erste private Sanierungsmaßnahmen von identifikationsstarken Bestandsgebäuden begonnen. Die Ordnungs- und Erschließungsmaßnahmen werden kontinuierlich fortgeführt. Eine weitere Vermarktung von Flächen soll nach dem Abschluss der Erschließungsmaßnahmen erfolgen.

3.2 Beispiel Konstanz: Von der Bahnbrache zum Quartier Bahnhof Petershausen



Klara Trummer und Marion Klose, Stadt Konstanz, erläutern die Entwicklung des neuen Quartiers Bahnhof Petershausen.

Klara Trummer, Leiterin des Bauverwaltungsamts und Marion Klose, Leiterin des Amtes für Stadtplanung und Umwelt der Stadt Konstanz, stellten die Entwicklung einer komplexen Brachfläche zum neuen Quartier Bahnhof Petershausen vor.

Das Areal liegt zentral im rechtsrheinischen Stadtgebiet, unmittelbar am Bahnhalt-epunkt Petershausen und ist fußläufig sowohl an den Bodensee als auch an die Altstadt angebunden. Auf der Fläche befanden sich eine sechsgleisige Bahnanla-ge, Hallen und Flächen des Güterbahnhofs, eine ehemalige Kaserne, eine leerste-hende chemische Fabrik und die Zeppelin-Gewerbeschule. Daraus ergab sich eine Mischung aus Industrie-, Militär- und Bahnbrachflächen in einem engen räumli-chen Zusammenhang.



Neuordnungskonzept des Areals Bahnhof Petershausen aus dem Jahr 2006

Die Aufnahme des Areals Bahnhof Petershausen in das Programm Stadtumbau West erfolgte im Jahr 2005, nachdem die Deutsche Bahn den Güterbahnhof aufgegeben hatte. Im Folgejahr wurde das rund 12,5 Hektar große Areal als Sanierungsgebiet im umfassenden Verfahren ausgewiesen. Ziel der Entwicklung ist es, die innenstadtnahe Fläche als neuen Wohnstandort mit dazugehörigen Infrastrukturen zu erschließen. Bis 2021 konnte die Neuentwicklung des Areals nahezu abgeschlossen werden. In ca. 750 Wohnungen leben heute etwa 1.500 Menschen. In den von unterschiedlichen Bauherren und Architekten entwickelten Baufeldern entstanden Wohnungsangebote für verschiedene Nutzergruppen. Das städtische Wohnungsunternehmen WOBAK errichtete u. a. eine studentische Wohnanlage sowie 109 geförderte familiengerechte Wohnungen. Damit konnte eine soziale Vielfalt in dem neuen Stadtteil erreicht werden. Zudem wurde 2016 eine der ersten Gemeinschaftsschulen in Baden-Württemberg eröffnet. Diese verfügt neben einer Drei-Felder-Sporthalle über eine multifunktionale Spiel- und Freizeitfläche, die außerhalb der Schulzeiten der Öffentlichkeit zur Verfügung steht und intensiv genutzt wird. Kennzeichnend für das gesamte Quartier ist eine große Zahl an hochwertig gestalteten öffentlichen Plätzen, die Raum zum Spielen und Verweilen bieten. Auch unter Gesichtspunkten des Klimaschutzes setzt das neue Stadtquartier Maßstäbe: von der WOBAK wurde bspw. ein Pilotprojekt zur Nutzung von Abwärme aus einem Schmutzwasserkanal umgesetzt, die Zahl der Pkw-Stellplätze wurde begrenzt und Ladeinfrastruktur für die eMobilität geschaffen.

Letzte noch nicht abgeschlossene Maßnahmen sind die Errichtung eines Berufsschulenzentrums sowie die Entwicklung des Areals Ravensberg mit Wohnbebauung, einer Kita und betreuten Wohnangeboten.

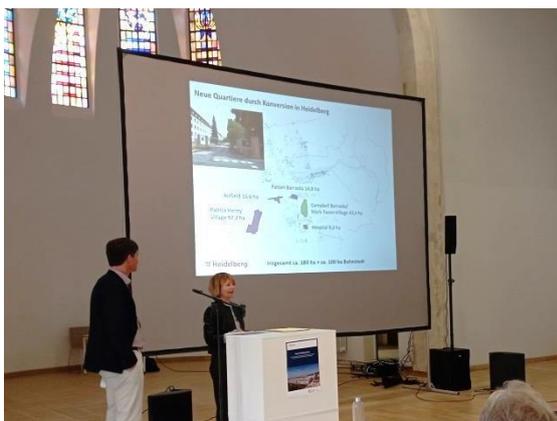


Sport- und Freizeitfläche an der Gemeinschaftsschule

Die Referentinnen erläuterten, dass das Gesamtinvestitionsvolumen zur Entwicklung des neuen Stadtquartiers nach Abschluss aller Maßnahmen bei rd. 350 Mio. Euro liegen wird. Aus der Städtebauförderung wurden für die Entwicklung des Areals 3,6 Mio. Euro Bundes- und Landesmittel im Programm Stadtumbau zur Verfügung gestellt. Hier zeige sich die große Anstoßwirkung der Städtebauförderung, so die Referentinnen.

In der anschließenden Diskussion wurden die positiven Erfahrungen mit der Öffnung der Spiel- und Freizeitflächen an der Schule aufgegriffen. Mögliche Nutzungskonflikte konnten in Konstanz durch frühzeitige Einbindung der künftigen Nutzerinnen und Nutzer vermieden werden. Damit gelang es, eine starke Identifikation mit dem Ort und Verantwortungsbewusstsein aufzubauen.

3.3 Beispiel Heidelberg: Konversion Bahnstadt, Patton Barracks und Südstadt



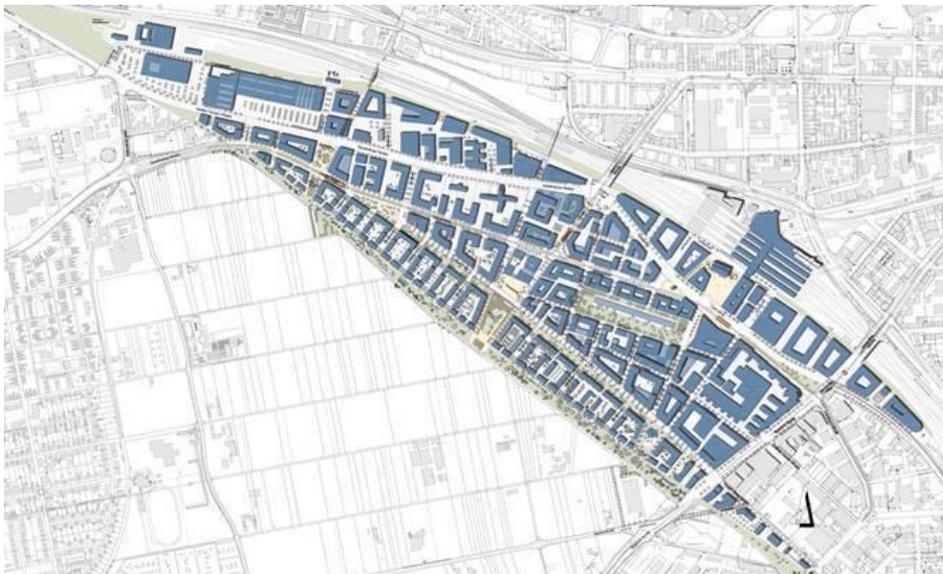
Jürgen Odszuck und Annette Friedrich stellen die Entwicklung der Konversionsstandorte in Heidelberg vor.

Der erste Bürgermeister der Stadt Heidelberg Jürgen Odszuck berichtete gemeinsam mit Annette Friedrich, Leiterin des Stadtplanungsamts, über die Konversionsflächen in Heidelberg. Sie erläuterten, dass allein durch den seit 2011 erfolgten Abzug der US-Armee in Heidelberg rd. 180 Hektar militärische Konversionsflächen

entstanden sind. Dies ist eine Fläche so groß wie die Heidelberger Altstadt. Hinzu kommt die ca. 116 Hektar große Fläche des 1997 stillgelegten Güter- und Rangierbahnhofs südwestlich des Heidelberger Hauptbahnhofs. Für die stark wachsende Stadt Heidelberg bietet die Entwicklung dieser Flächen große Potenziale für die Schaffung von Wohnraum, von Frei- und Erholungsflächen aber auch für die Ansiedlung von Unternehmen, Forschungs- und Wissenschaftseinrichtungen.

Die Bahnstadt

Grundlage für die Entwicklung der Bahnstadt war ein 2003 ausgelobter städtebaulicher Wettbewerb. Städtebauliches Ziel war und ist die Schaffung eines urbanen Stadtteils mit einem Mix aus Wissenschaft, Gewerbe, Wohnen und Kultur. Angestrebt wird die Entwicklung als Passivhausstadtteil. Nachdem die Deutsche Bahn 2005 ihre Gleisanlagen auf dem Areal entfernt hatte, wurde im Jahr 2007 eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme beschlossen und die Entwicklungsgesellschaft Heidelberg (EGH) gegründet. Die EGH erwarb einen Großteil der Flächen auf dem Areal und übernimmt maßgebliche Aufgaben des Bodenmanagements, der Vermarktung und der Infrastrukturentwicklung.



Rahmenplan für die Bahnstadt aus dem Jahr 2017

Im Jahr 2005 wurde die Bahnstadt in das Programm Stadtumbau West aufgenommen. Drei Jahre später wurde mit der Umsetzung der Planungen begonnen und bereits 2011 konnten die ersten Bewohnerinnen und Bewohner in den neuen Stadtteil ziehen. 2012 wurde ein Stadtteilverein gegründet, der sich für die Belange der Bewohnerschaft einsetzt und das nachbarschaftliche Miteinander stärkt. Insgesamt sollen in der Bahnstadt einmal rund 7.000 Menschen leben und etwa 6.000 Arbeitsplätze entstehen. Auf einem 22 Hektar großen Teilbereich direkt am Hauptbahnhof entsteht derzeit ein Campus mit Flächen für wissenschaftsbasierte Unternehmen und Forschungseinrichtungen sowie ein neues Kongresszentrum.

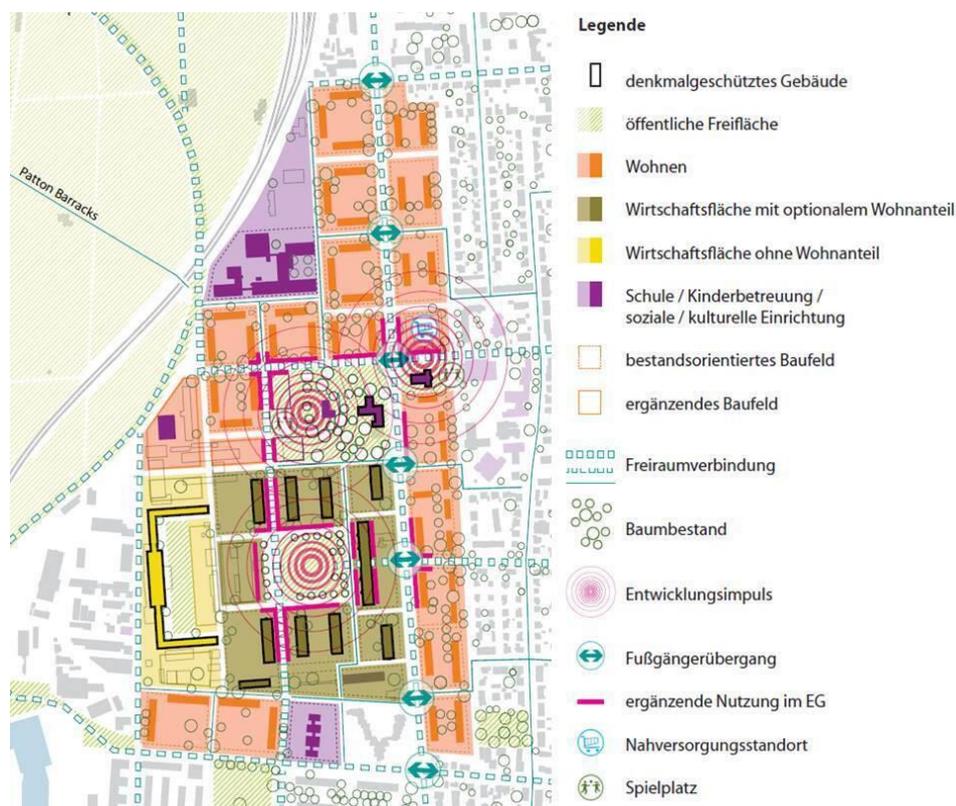
Den Belangen des Klimaschutzes wird in der Bahnstadt in vielfacher Hinsicht Rechnung getragen: dazu gehören u. a. die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und an ein übergeordnetes Radwegenetz, die Begrünung von zwei Dritteln der Dachflächen und ein innovatives Wärmekonzept. Die Bahnstadt zählt zu den größten Passivhaus-Arealen weltweit.

Eine Besonderheit in der Bahnstadt ist der starke Fokus auf jüngere Menschen und junge Familien, die durch entsprechende Wohnangebote und Infrastrukturen angesprochen werden. Dadurch ist die Bahnstadt heute der jüngste Stadtteil Heidelbergs.

Aus der Städtebauförderung wurden für die Entwicklung der Bahnstadt rd. 17,5 Mio. Euro Bundes- und Landesmittel zur Verfügung gestellt. Diese wurden zum einen eingesetzt für nichtinvestive Maßnahmen, wie Wettbewerbsverfahren oder einen Stadtumbaubeauftragten, aber vor allem auch für die hochwertige Gestaltung der öffentlichen Räume, die Anlage der übergeordneten Geh- und Radwegeverbindungen und die Errichtung sozialer Infrastrukturen.

Die Südstadt

In der Heidelberger Südstadt befindet sich die 43 Hektar große Konversionsfläche Campbell Barracks/Mark-Twain-Village. Das Areal gehört seit 2016 der Stadt und ihren Entwicklungspartnern. Die Südstadt wird vor allem als Wohnstandort entwickelt, sie wird aber auch Flächen für die Kreativwirtschaft und für Kultureinrichtungen bieten. Geplant ist, durch Sanierung von Bestandsgebäuden und Neubau rd. 1.400 Wohnungen und ca. 300 Wohnheimplätze zu schaffen. Entsprechend dem wohnungspolitischen Konzept der Stadt Heidelberg sollen 70 % der Wohnungen als preiswerter Wohnraum für Haushalte mit geringem Einkommen und Schwellenhaushalte angeboten werden.



Nutzungskonzept für die Südstadt aus dem Jahr 2013

Grundlage der Entwicklung des Quartiers ist ein im Jahr 2013 in einem dialogischen Planungsprozess erarbeitetes Nutzungskonzept, so Annette Friedrich.

Die Aufnahme in die Städtebauförderung in das Programm Stadtumbau West erfolgte 2013. Seither wurden 2,3 Mio. Euro Bundes- und Landesmittel zur Verfügung gestellt. Dies ermöglichte u.a. die Errichtung eines Lärmschutzwalls mit integriertem Spielplatz sowie die Errichtung einer Parkanlage und die Umnutzung der ehemaligen Chapel als Raum für Stadtkultur und Bürgerzentrum.

Der Heidelberg Innovation Park

Eine wichtige Verbindung zwischen der Bahnstadt und den südlichen Stadtteilen stellt das etwa 15 ha große Areal der ehemaligen Patton Barracks dar, das als „Heidelberg Innovation Park“ (hip) entwickelt wird. Geplant ist hier die Entwicklung urbaner Wirtschaftsflächen mit den Schwerpunkten IT, digitale Medien, Design und Bioinformatik für Startups und etablierte Unternehmen. Berücksichtigung finden dabei auch neue Organisationsformen der Arbeit wie Coworking-Spaces oder ein Makerspace. In einem Makerspace werden moderne Technologie und Hardware zum Konstruieren und für den Bau von Prototypen zur Verfügung gestellt. Besonderer Wert wird hier zudem auf die Freiraumentwicklung gelegt u. a. mit dem Patton Square und dem Patton Park.

Grundlage für die Quartiersentwicklung bildet der Siegerentwurf eines 2015 durchgeführten Mehrfachbeauftragungsverfahrens zur Erarbeitung eines städtebaulichen Konzepts. Dieser wurde anschließend in einen Rahmenplan übersetzt und mehrfach fortgeschrieben. Auch hier wurde die Bürgerschaft intensiv am Planungsprozess beteiligt.

Im Jahr 2014 erfolgte die Aufnahme in das Programm Stadtumbau und das Fördergebiet wurde 2020 in das Programm Wachstum und nachhaltige Erneuerung überführt. Bisher wurden aus beiden Programmen insgesamt rd. 6,9 Mio. Euro Bundes- und Landesmittel zur Verfügung gestellt.



Planungsstand 2021 der mehrfach fortgeschriebenen Rahmenplanung

4 Diskussionen und Zwischenfazit

In den Diskussionen zu den vorgestellten Praxisbeispielen ging es vor allem um die Themenbereiche Klimaschutz und Mobilität sowie die Beteiligung von künftigen Nutzerinnen und Nutzern. Intensiv diskutiert wurde auch die Frage danach, welche Rolle der Städtebauförderung bei der Entwicklung neuer Stadtquartiere zukommt. Beleuchtet wurde dabei insbesondere die Funktion der Städtebauförderung als Impulsgeber, um die Entwicklung brachgefallener Flächen anzuschieben und konzeptionelle Grundlagen zu schaffen.

Kathrin Schultheis vom Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung fasste den ersten Veranstaltungstag in einem Zwischenfazit zusammen und betonte dabei die Wichtigkeit der Erkenntnisse aus der kommunalen Praxis für die Weiterentwicklung der Programme auf der Bundesebene. Gleichzeitig stellte sie die Frage, wie Erfolge und Wirkungen der Städtebauförderung noch eindeutiger gemessen und auf der übergeordneten Ebene evaluiert werden können.

Sie betonte die hohe Bedeutung integrierter Planungen und des Wechselspiels zwischen formellen und informellen Planungsinstrumenten. Alle vorgestellten Quartiersentwicklungen seien auf der Grundlage städtebaulicher Rahmenplanungen erfolgt, die bei Bedarf fortgeschrieben und an veränderte Entwicklungen angepasst werden.

Da die Städtebauförderung auch Mittel für nichtinvestive Maßnahmen bereitstellt, leistet sie einen wichtigen Beitrag, um Ideenkonkurrenzen zuzulassen, so Kathrin Schultheis. Gerade klassische Wettbewerbsverfahren sind kostenintensiv, tragen aber zur Qualifizierung der Lösungen für die Quartiersentwicklung bei.

Erkennbar wurde in der Veranstaltung auch, dass die Themen Klimaschutz und Klimaanpassung deutlich an Relevanz gewonnen haben. Dies betrifft sowohl die Stärkung des Rad- und Fußgängerverkehrs als auch Lösungen zum Regenwassermanagement, zum energetischen Standard im Gebäudebestand oder zur Wärmeversorgung.

5 Geführter Rundgang

Am zweiten Veranstaltungstag fand ein Rundgang durch die Bahnstadt und zu den Konversionsstandorten Patton Barracks und Südstadt statt.

Ausgangspunkt war das Heidelberger Stadtmodell, anhand dessen die Teilnehmenden einen Überblick über die neuen Quartiere im Stadtgebiet gewinnen konnten. Dabei wurde insbesondere die Frage nach der angemessenen städtebaulichen Dichte neuer Quartiere diskutiert.

Der Rundgang begann in der Bahnstadt und führte dort entlang der verschiedenen Wohntypologien zum Gebäude „B3“ (Bildung, Betreuung, Begegnung), das eine Kindertagesstätte, eine Grundschule mit Sporthalle und ein Bürgerhaus mit hoher architektonischer Qualität unter einem Dach vereint. Weiter führte der Weg über den südlichen Quartiersrand mit Townhouses und Mehrfamilienhäusern und den verschiedenen Themenspielplätzen und vorbei an offenen Kanälen und Rigolen für ein innovatives Regenwassermanagement.



Verkehrsberuhigte Wohnstraße in der Bahnstadt



Standort B3 mit Kindertagesstätte, Grundschule und Bürgerhaus

Zweite Etappe des Rundgangs war der Konversionsstandort Patton Barracks, dem heutigen Heidelberg Innovation Park mit dem Business Development Center.

In der Südstadt wurde, neben den Wohnprojekten auch eine in einen Lärmschutzwall integrierte Spiellandschaft vorgestellt, als kreative Lösung im Umgang mit Lärmbelastungen in der Stadt.



Der Erdwall dient sowohl dem Lärmschutz als auch als Teil einer Park- und Spielanlage



Wohnungsneubau in der Südstadt

Der Abschluss der Veranstaltung fand an der letzten Station des Rundgangs im südlichen Bereich des Mark-Twain-Villages statt. In diesem Quartier steht die Umnutzung der ehemaligen Unterkünfte zu bezahlbarem Wohnraum gemischt mit ergänzenden Neubauten im Fokus. Mehrere Baugemeinschaften mit unterschiedlichen Wohnkonzepten, die im Rahmen der Konzeptvergabe den Zuschlag bekommen haben, sind bereits in die umgebauten Bestandsgebäude eingezogen.

6 Schlussfolgerungen

Die Transferveranstaltung zeigte eindrucksvoll auf, dass die Entwicklung neuer Quartiere auf ehemaligen Brach- und Konversionsflächen einen wichtigen Beitrag für die Innenentwicklung und die Wiederentdeckung oftmals aus dem Stadtgefüge weitgehend ausgeblendeter Flächen leistet. Zugleich kann damit die Inanspruchnahme neuer, noch unbebauter Flächen für die Siedlungsentwicklung reduziert werden.

Die Städtebauförderung mit dem Programm Stadtumbau, jetzt fortgeführt im Programm Wachstum und nachhaltige Erneuerung bildet bei der Entwicklung neuer Stadtquartiere zumeist nur einen kleinen Baustein der Gesamtinvestition, löst aber die entscheidenden Impulse aus. Dennoch kommt gerade der Städtebauförderung in mehrfacher Hinsicht eine besondere Bedeutung zu:

- Kommunen werden damit handlungsfähig und ermutigt, erste Schritte zu gehen, bspw. durch die Erstellung von Rahmenplänen, Vorbereitenden Untersuchungen oder Machbarkeitsstudien.
- Dies schafft planerische Qualität, indem die Quartiersentwicklung in aller Regel durch Wettbewerbs- oder Mehrfachbeauftragungsverfahren und unterschiedliche Formen der Einbindung der Öffentlichkeit begleitet werden.
- Mit der Förderung von zunächst unrentierlichen Kosten wird der Erhalt baukulturell wertvoller und identifikationsstärkender Bausubstanz ermöglicht.
- Mit der Schaffung neuer Wegeverbindungen und der Anlage von Spiel-, Sport- und Freizeitflächen werden hohe Freiraum- und Gestaltqualitäten in den neuen Quartieren gesichert.
- Förderinstrumente werden im Quartier gebündelt und maßgebliche private Investitionen angestoßen.