

PROJEKTE | 22.08.2019

[★ Premium ]

AUS IZ34/2019, S. 22

Von **Dagmar Lange**

# Platz für Wissenschaft und Wohnen



In diesem Artikel:

**Städte:** Heidelberg

**Projekte:** Heidelberg

Innovation Park

**Unternehmen:** Gesellschaft

für Grund- und Hausbesitz

(GGH), Sparkassen

Immobilien, Kolb + Partner

**Organisationen:** US Armee

**Personen:** Peter Bresinski,  
Georg Breithecker, Hans-Jürgen  
Heiß, Jürgen Odszuck

**Immobilienart:** Wohnen,  
Freizeit und Wellness,  
Infrastruktur

Blick auf das Hospital-Areal, wie es sich derzeit darstellt. Binnen vier Jahren soll es ein emissionsarmes Quartier für die Mitte der Gesellschaft werden.

Quelle: Venus

**Heidelberg. Auf den ehemaligen Arealen der US-Armee entwickeln sich vitale Quartiere mit preiswertem Wohnraum, Erholungsflächen und Plätze für Kulturangebote, aber auch Räume für Forschungs- und Wissenschaftseinrichtungen. Nach vier Jahren Konversion zeigen sich die ersten Konturen: Im Bereich US-Hospital entsteht Wohnen im Grünen, die Patton Barracks werden zum Innovation Park.**

Noch ist es zu früh für eine Art Zwischenbilanz der Neunutzung von 180 ha Flächen, die durch den Abzug der US-Armee für neue Entwicklungen zur Verfügung stehen. Doch wichtige erste Wegmarken wurden gesetzt. Beispielsweise auf dem rund 40 ha großen Gelände der ehemaligen Mark-Twain-Village/Campbell Barracks in der Heidelberger Südstadt. Dies zeigt das erste Monitoring zur Einwohnerentwicklung des Amts für Stadtentwicklung und Statistik.

Demnach wohnten zum 31. Dezember 2018 fast 650 Menschen mit Hauptwohnsitz in dem Quartier entlang der Römerstraße. Darunter fast 190 Kinder unter 18 Jahren. Mit einem Kinderanteil von 29,7% zeige dies "ganz deutlich die familienfreundliche Ausrichtung des Viertels", so die Statistiker. Gesamtstädtisch liegt der Kinderanteil nur ungefähr halb so hoch, nämlich bei 14,4%. Die ersten neuen Bewohner zogen im Sommer 2016 auf die Konversionsfläche Südstadt. Seither wurden 953 Zuzüge registriert, knapp die Hälfte davon aus dem Heidelberger Stadtgebiet. "Die Zahlen zeigen, dass wir in dem Gebiet genau das anbieten können, was in Heidelberg knapp ist und stark nachgefragt wird: bezahlbaren Wohnraum für junge Familien", ist Hans-Jürgen Heiß, Bürgermeister für Konversion und Finanzen, überzeugt.

Dabei steht die Konversion Südstadt erst am Anfang. Bisher ist mit rund 250 Einheiten nur ein Bruchteil der geplanten Wohnentwicklung fertiggestellt. Zum Ende der Gebietsentwicklung in rund vier Jahren sollen über 1.400 Wohnungen zur Verfügung stehen, 70% davon nach dem städtischen Konzept preisgünstig angeboten.

Ganz anders liegt der Schwerpunkt bei der Entwicklung der Patton Barracks, der ein Hotspot für technische Innovationen werden soll. Das Areal im südlichen Stadtteil Kirchheim, rund 2,5 km vom Stadtzentrum entfernt, wird zum Heidelberg Innovation Park, kurz hip. Das Quartier ist

durch die Speyerer Straße im Westen, die direkt zur A 5 führt, und den Kirchheimer Weg im Osten verkehrlich gut angebunden. In der Nähe befinden sich zudem mehrere Straßenbahn- und Bushaltestellen. Dem knapp 15 ha großen Areal kommt eine Schlüsselrolle bei der Verbindung der südlichen Stadtteile mit dem westlich gelegenen neuen Stadtteil Bahnstadt zu.

Die Stadt und die Entwicklungsgesellschaft Patton Barracks haben das Gelände im April 2017 von der Bima gekauft und noch im selben Jahr die Entwicklung gestartet. Im hip sollen künftig interdisziplinär unter dem Motto "work connected" Lösungen für die digitale Welt erarbeitet werden. Und zwar zwischen Start-ups und etablierten Unternehmen aus den Bereichen IT, digitale Filmwirtschaft, Design und Bioinformatik. Im Herbst wird das rund 4.000 m<sup>2</sup> große Business Development Center Organische Elektronik (kurz BDCOE genannt) mit Büro- und Laborflächen für Firmengründer fertig. Platz für ein Erweiterungsgebäude ist vorhanden. An dieses Center soll sich ein deutsch-chinesischer Hightechpark anschließen mit Platz für Forschungs- und Entwicklungsabteilungen großer chinesischer Firmen, Wirtschaftszonen und Forschungsinstitutionen. Eine offene Campus-Atmosphäre und eine sogenannte Landschaftsachse als zentrales Bindeglied zwischen Ost- und Westteil des hip sollen die Attraktivität für Besucher und Mitarbeiter steigern. So entsteht eine Durchwegung von Kirchheim über Patton in die Innenstadt.



Das sanierte Gebäude 103 ist Teil des hip.

Quelle: Kolb + Partner

Im Frühjahr 2020 wird auch die Großsporthalle am südwestlichen Rand des hip an der Speyerer Straße fertiggestellt. Sie bietet Platz für den Vereins- und Schulsport, aber auch für Profisportveranstaltungen mit bis zu 5.000 Zuschauern. Rund um die ehemalige Chapel bleiben einige Bestandsgebäude erhalten und Neubauten in kleineren Strukturen kommen hinzu. Das Gelände der Patton Barracks bietet knapp 60% Baulandflächen. Insgesamt können 30 Grundstücke vermarktet werden. Ein Drittel davon ist bereits verkauft, freut sich Georg Breithecker, Geschäftsführer der Sparkassen Immobiliengesellschaft, die zu 50% an der Entwicklungsgesellschaft beteiligt ist.

An die Bestandsbauten im Kirchheimer Weg hat sich Kolb + Partner gewagt. Ende Juni wurde ein ehemaliges Kasernengebäude mit einer Gesamtmietfläche von 3.500 m<sup>2</sup> als Bürogebäude fertiggestellt, das zuvor zur Unterbringung von Geflüchteten genutzt wurde. Das komplette Erdgeschoss nutzt die Firma Ameria, die digitale Lösungen für diverse Retailsortimente entwickelt. Die Hauptflächen in den Obergeschossen sind an das Amt für Digitales der Stadt vermietet, um Digitalisierungsprojekte zu steuern und zu fördern. Auf einer weiteren Fläche ist die Digital-Agentur Heidelberg Mieter, um die Stadt unter anderem bei der Entwicklung zur Smart City zu unterstützen. Daneben saniert das Unternehmen ein weiteres

denkmalgeschütztes Kasernengebäude aus der Kaiserzeit, das ca. 4.600 m<sup>2</sup> Bürofläche für die IT-Branche sowie für Start-ups bietet.

"Wohnen im Grünen" verspricht wiederum das ehemalige US-Hospital-Gelände im Stadtteil Rohrbach, auf dem die städtische GGH in den kommenden fünf Jahren ein zukunftsweisendes Quartier mit 600 Wohnungen entwickeln will. Bei der 9,5 ha großen Konversionsfläche handelt es sich um eine ehemalige Nachrichtenkasernen der Wehrmacht aus den 1930er Jahren. Nach der Übernahme durch die US-Armee entstand auf der Fläche ein US-Militärkrankenhaus. Neben den Krankenhausbauten finden sich dort auch Büro- und Lagergebäude sowie ein Theater und eine Sporthalle, die unter Denkmalschutz stehen. Bürgermeister Jürgen Odszuck betont, dass das künftige Quartier den Passivhausstadtteil Bahnstadt noch überholen soll. Umsetzen wird dies die GGH. "Das Hospital wird ein sozialverträgliches und ressourcenschonendes Quartier, das sich wirtschaftlich trägt", ist GGH-Geschäftsführer Peter Bresinski überzeugt.

Vier Eckpfeiler umfasst das vom Gemeinderat einstimmig verabschiedete Konzept: Wohnen, Energie, Verkehr und Städtebau. Bei 40% der Wohnungen gilt der Grundsatz, dass die Bewohner nur 30% ihres verfügbaren Einkommens für die Warmmiete bezahlen müssen. Erreicht werden soll dies mit Mitteln aus dem Landeswohnraumförderungsprogramm sowie mit einer einkommensorientierten Zusatzförderung, die aus der Entwicklung des Quartiers finanziert wird. Dies wäre bislang deutschlandweit einzigartig. Maximal erlaubt das Berechnungsmodell eine Förderung von 3 Euro/m<sup>2</sup>. Um am Standort die soziale Mischung zu fördern, sind kompakte Grundrisse vorgesehen, darunter speziell für Alleinerziehende Dreizimmerwohnungen mit der Größe einer Zweizimmerwohnung. Außerdem sollen 10% der Wohnungen etwa 10% unter dem Marktwert als Eigentumswohnungen an sogenannte Schwellenhaushalte verkauft werden.

Der Gestaltungsanspruch ist hoch. Durch Wettbewerbe sollen architektonische Vielfalt und Qualität erreicht werden. Markante Altbauten nutzen das Collegium Academicum und das Montessori-Zentrum. Die Neubauten werden im Standard KfW-Effizienzhaus 55 errichtet. Das Quartier wird im Innern vollständig autofrei. Dafür gibt es Angebote, um schwere Einkäufe bequem nach Hause zu bringen. Ende 2021 sollen die ersten Neubauten und die Bestandssanierung im ersten Bauabschnitt fertiggestellt sein.

---

---