

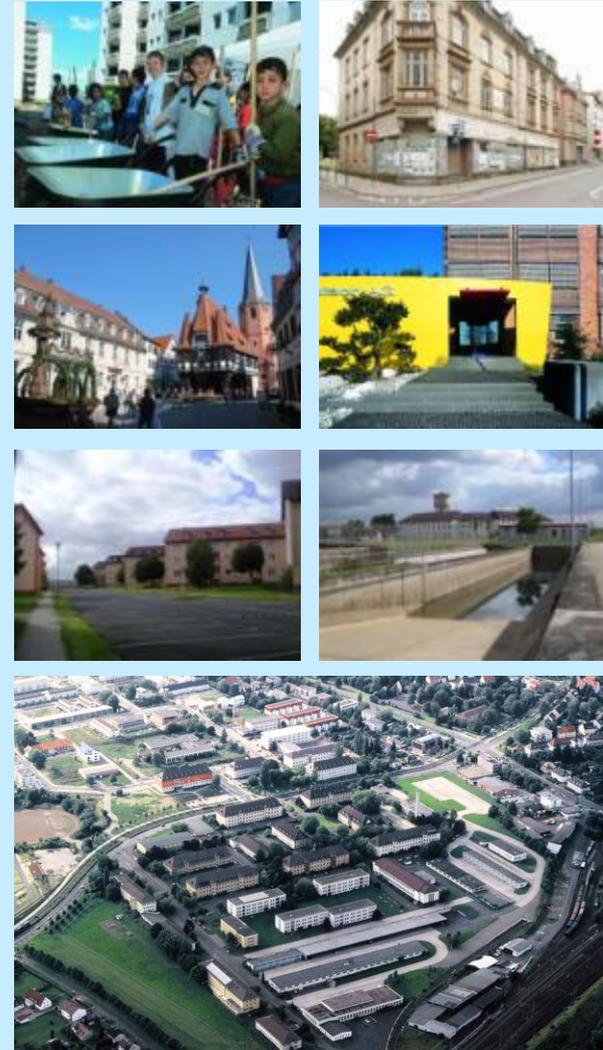


# Aufgabe und Funktion Vorbereitender Untersuchungen

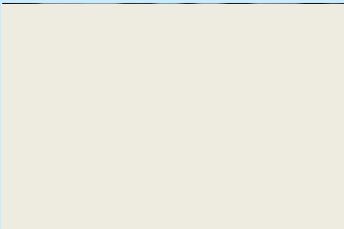
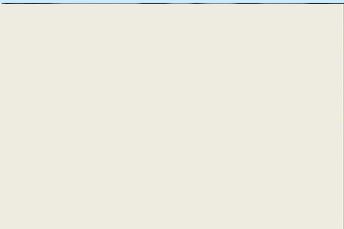
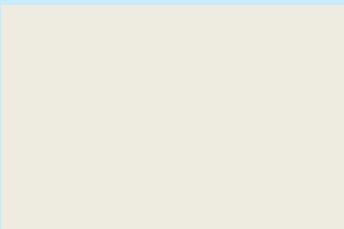
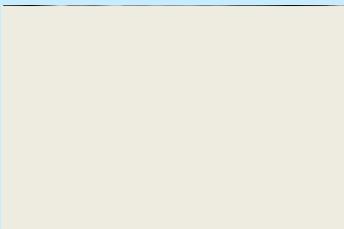
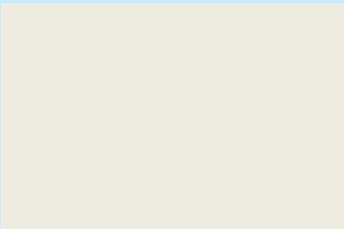
# NH ProjektStadt: Dienstleistungen für Kommunen

- Projektmanagement bei Förderprogrammen
  - Städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen
  - Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen
  - Einfache Stadterneuerung
  - Soziale Stadt
  - Stadtumbau
  - Dorferneuerung
  - Consulting und Forschung
  - Seit 1971 anerkannter Treuhänder
- Flächen- und Projektentwicklung
- Städtebauliche Planung
- Umwelt- und Altlastenmanagement
- Kommunikation, Kooperation, Networking

Seit 1992: Konversionsmanagement



# Expertise Stadtentwicklung

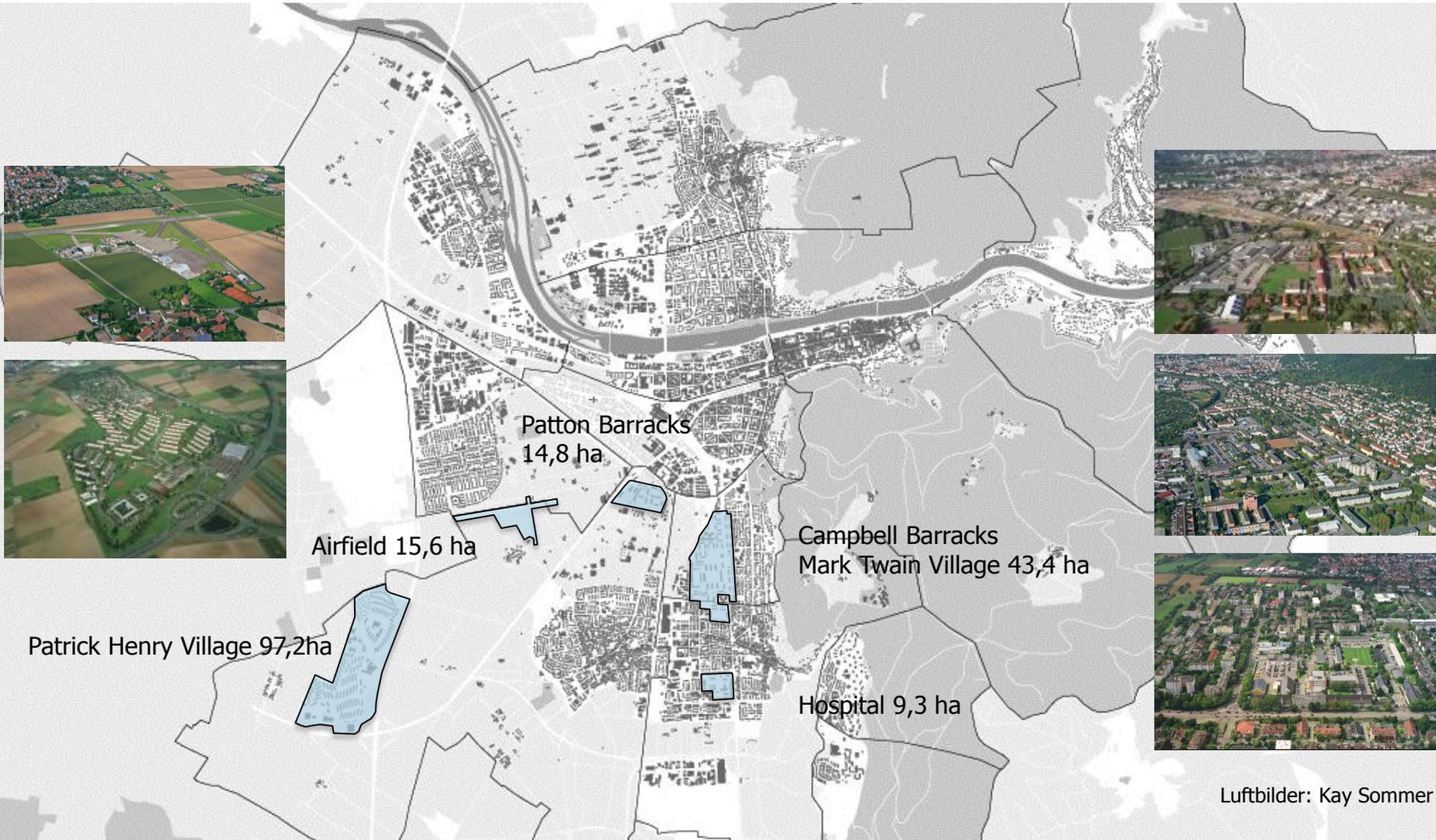


# Aufgaben im Konversionsprozess

- Durchführung Vorbereitender Untersuchungen nach dem besonderen Städtebaurecht
- Erarbeitung von Nutzungskonzepten für die einzelnen Flächen und eines integrierten Entwicklungskonzepts für die gesamten Konversionsflächen
- Projektsteuerung in der 2. Phase des Dialogischen Planungsprozesse

# Konzeptioneller Prozess

# Konversionsflächen



# Konversion in Heidelberg

## Phasen der Entwicklung

### Phase 1: Gesamtstädtische Zieldefinition ab 2011

Um der umfassenden Entwicklungsaufgabe gerecht zu werden, wurden zunächst aus gesamtstädtischer Perspektive Umsetzungsideen, strategische Ansätze und Ziele für die Entwicklung der Konversionsflächen formuliert.

### Phase 2: Standortbezogene Betrachtung ab 2012

Danach werden die Entwicklungsoptionen für die Einzelstandorte in städtebaulicher, freiraumplanerischer und infrastruktureller sowie sozialer und stadtökonomischer Sicht erarbeitet. Am Ende dieser Phase soll ein integriertes Gesamtkonzept für die Entwicklung der militärischen Konversionsflächen durch die politischen Gremien beschlossen werden.

### Phase 3: Planerische Umsetzung / Beginn der Realisierung ab 2014

Aufbauend auf den Ergebnissen der Phasen 1 und 2 wird konkret an der Umsetzung der beschlossenen Konzepte gearbeitet.

# Phasen



# Konzeptentwicklung: Bsp. Roman Way Village Butzbach



Analyse

Bewertung

Festlegung  
Flächennutzung

Entwicklungs-  
varianten

## Nutzungskonzept



Städtebaulicher (Ideen-)Wettbewerb

Städtebaulicher  
Entwurf

Bebauungs-plan

# Planungsinstrumente des BauGB

## Allgemeines Städtebaurecht

- Bebauungsplan
- Städtebaulicher Vertrag
- Vorhaben- und Erschließungsplan

## Besonderes Städtebaurecht

- Sanierungsmaßnahme
- Entwicklungsmaßnahme

# Verwertungsmodelle

- Bund bzw. BImA bleibt Eigentümer und entwickelt und vermarktet mit der Kommune (z.B. Kassel)
- Kommune erwirbt Flächen und entwickelt/vermarktet selbst (z.B. Gießen)
- Private erwerben Flächen und übernehmen Entwicklungsverpflichtung (PPP) (z.B. Hanau)

# Problem: Datenlage vor Freizug

## Steckbrief 6517



Hausnummer



Seitenansicht



### Gebäude

Gebäudeart: Mehrfamilienhaus / Typ 7  
Baujahr: 1957

### Wohnungen

Wohneinheiten: 21  
davon 3-Zimmer-Wohnungen: 6  
davon 4-Zimmer-Wohnungen: 6  
davon 5-Zimmer-Wohnungen: 6  
davon DG/L: 3  
Mansarde: 2  
Speicher: 1  
ca. Gesamt Netto m<sup>2</sup>  
ohne Mansarde/Speicher: 1.883,24  
ca. Gesamt Netto m<sup>2</sup>: 2.097,90

### Zustand

Wohnungen inkl. Küche / Bad: alt  
Zustand: mittel  
PAK-Belastung: stark belastet  
Wertverbesserungen: Außendämmung  
Dachsanierung  
Balkonsanierung  
Außenputzschäden  
Eingangselemente abgängig  
Treppenhausfenster abgängig  
Regenfallrohr undicht

### Schäden:



Vorderansicht



Vorderansicht



Rückansicht



Rückansicht

NH | ProjektStadt  
Stadtentwicklung  
Projektentwicklung  
Consulting

# Dialogischer Prozess

# Bürger



Eigentümer



# Bundesanstalt für Immobilienaufgaben

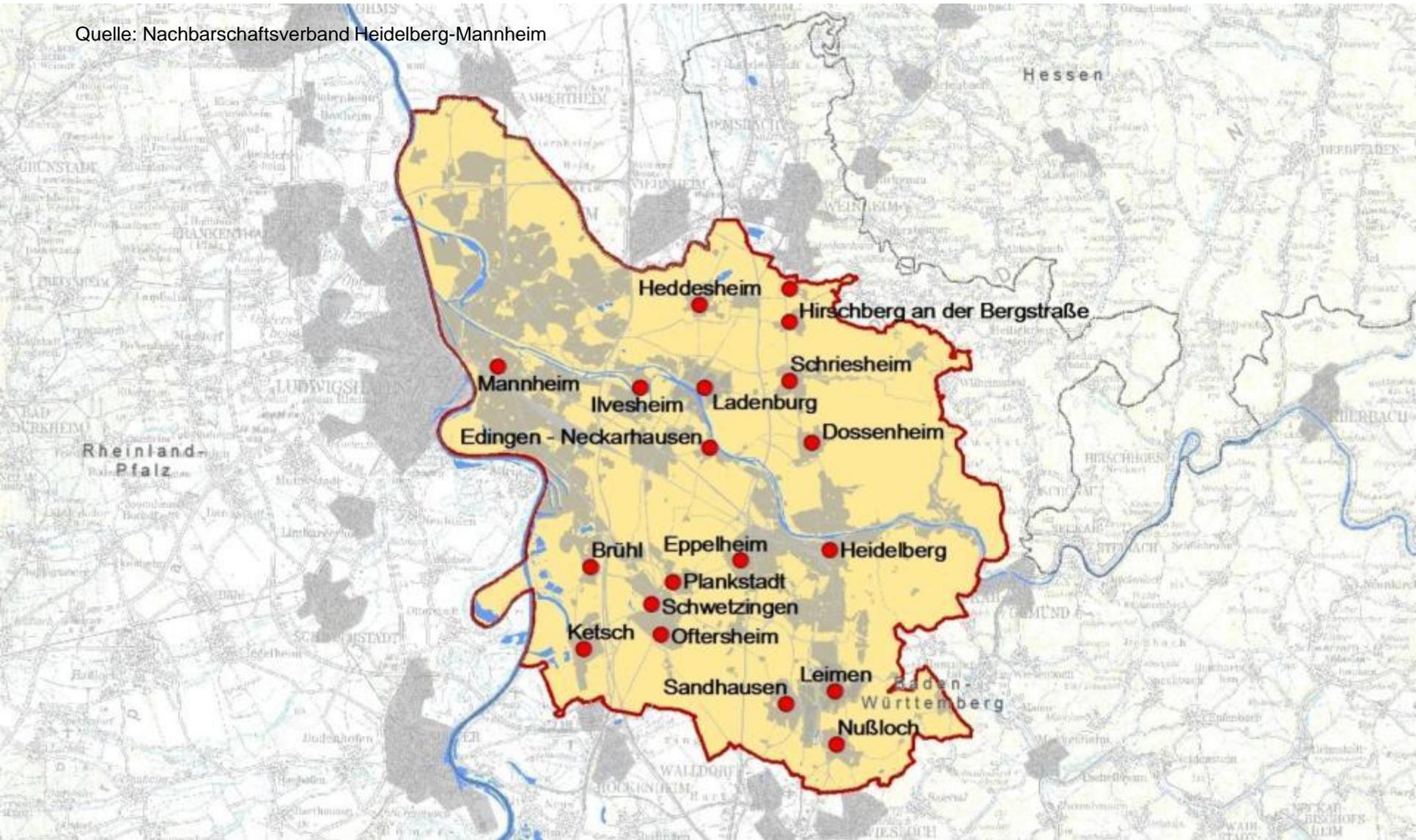
---

# Markt



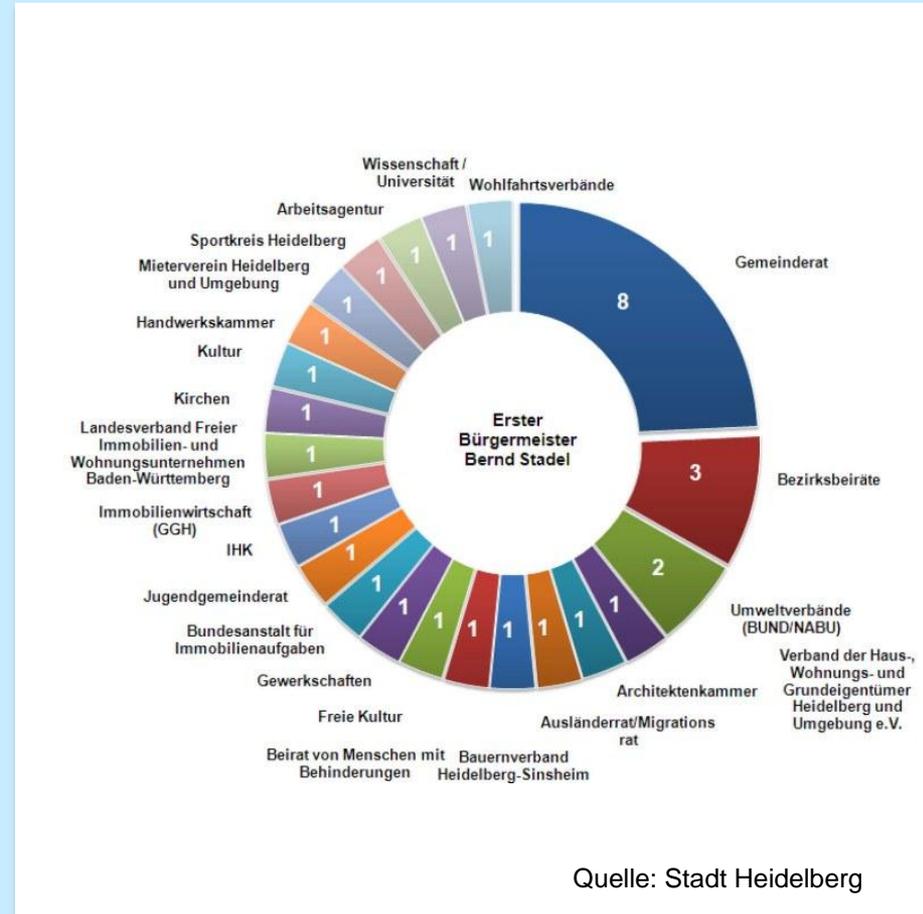
# Region

Quelle: Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim

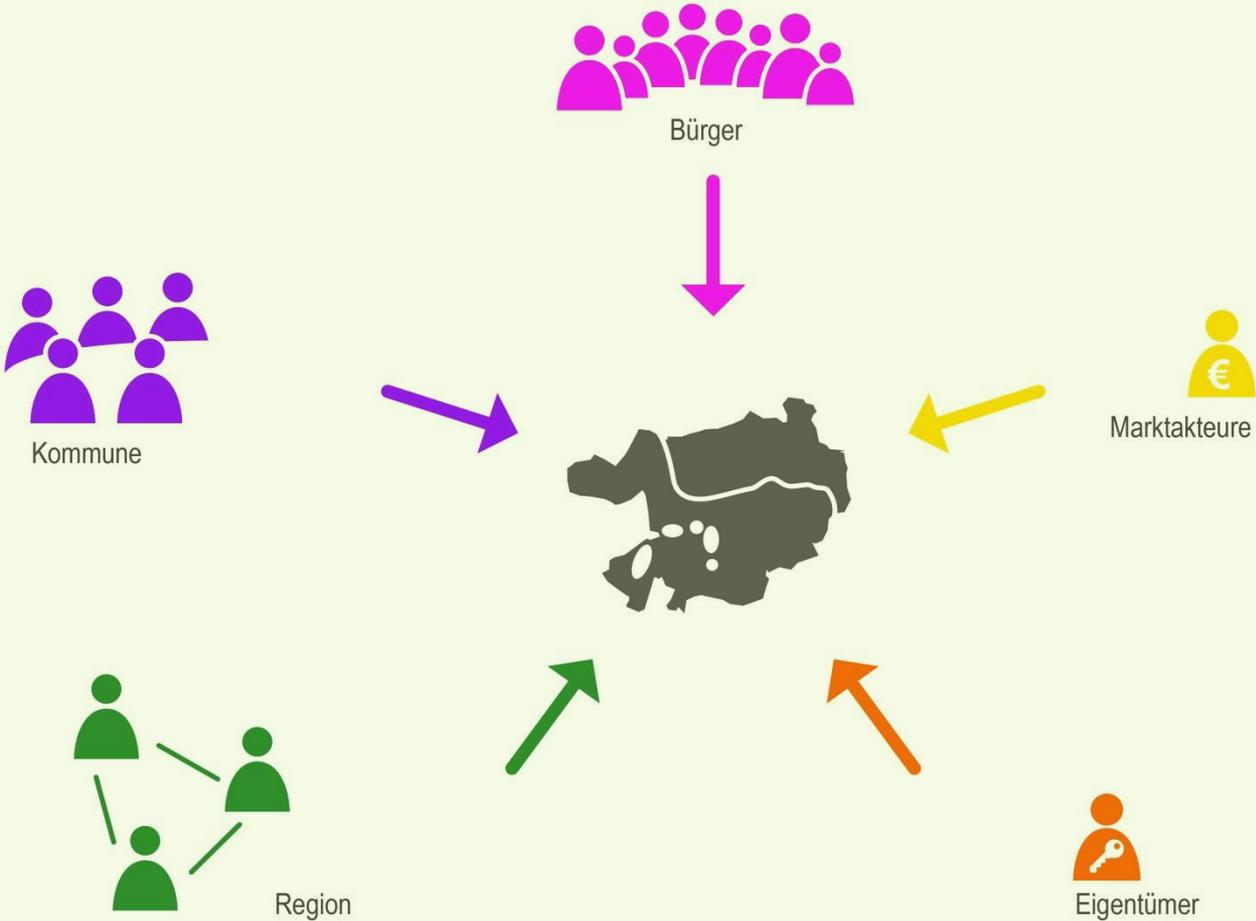


# Entwicklungsbeirat

- Berater mit Schnittstellenfunktion zwischen Bürgerschaft und Fachplanung
- Entwicklungsbeirat soll Bürgerbeteiligung nicht ersetzen, sondern gemeinsam mit der Stadt und der Projektsteuerung durchführen
- Entwicklungsbeiräte sollen als Experten helfen, dass möglichst viele Menschen in die Bürgerbeteiligung einbezogen werden können.
- Entwicklungsbeiräte sollen als Multiplikatoren helfen, dass möglichst viele Menschen die Informationen aus der Bürgerbeteiligung erhalten und sich für eine Mitarbeit interessieren.



# Dialogischer Planungsprozess



# Zirkulärer Planungsprozess

