

# Konversion in Heidelberg: Aus Militärflächen werden neue Stadtquartiere

## Fünf Areale, 180 Hektar, eine Jahrhundertchance

Seit dem endgültigen Abzug der US-Army aus Heidelberg im Jahr 2014 arbeitet die Stadt mit vielen Partnern an der zivilen Nachnutzung der ehemaligen Militärflächen. Fünf Areale mit einer Gesamtgröße von rund 200 Hektar können neu entwickelt werden: eine Jahrhundertchance für Heidelberg. Es entsteht ein komplett neuer Stadtteil und mehrere vitale und durchmischte Quartiere mit viel preisgünstigem Wohnraum, Ansiedlungsoptionen für innovative Firmen, attraktiven Freizeitflächen und neuen Leuchttürmen für die Kultur und den Sport. „In jeder Krise steckt eine Chance – diese Weisheit hat sich im Falle des US-Truppenabzugs aus Heidelberg bewahrheitet. Er bedeutet für uns 200 Hektar Raumgewinn“, sagt Oberbürgermeister Eckart Würzner.

Die Stadt ist früh in die Planungen für die Zeit „nach den Amerikanern“ eingestiegen und hat von Beginn an die Bürgerschaft intensiv eingebunden. Heute sind bereits drei der fünf Konversionsflächen parallel in der Entwicklung. In der Neuen Südstadt leben bereits über 2.200 Menschen und seit 2022 locken das Kulturhaus Karlstorbahnhof oder der ANDERE PARK viele Besucherinnen und Besucher an. Auf dem Hospital-Gelände in Rohrbach sind Anfang 2023 die ersten Bewohnerinnen und Bewohner eingezogen und auf dem Heidelberg Innovation Park (hip) entstehen immer mehr Büro- und Laborflächen neben Heidelbergs neuem Sport-Aushängeschild: dem SNP dome.

### Entwicklungsstand auf den einzelnen Flächen

#### Südstadt:

In der neuen Südstadt, auf den Konversionsflächen des ehemaligen Mark-Twain-Village und der Campbell Barracks, entstehen insgesamt rund 1.500 Wohnungen als Neubau oder im Bestand. Viele Wohnungen, zwei Studierendenwohnheime und ein Ausbildungshaus für Auszubildende sind bereits bezogen. Auf zwei Baufeldern finden gemeinschaftlich organisierte Wohnprojekte in rund 115 Wohnungen Platz. Es leben bereits rund 2.200 Menschen im Quartier. Diese machen rund ein Drittel der Bewohnerinnen und Bewohner der Südstadt aus. Im ersten Halbjahr 2023 setzte sich die positive Tendenz bei der Entwicklung der Einwohnerzahlen und des Wohnungsbaus fort. 70 Prozent sind preisgünstiger oder geförderter Wohnraum und nur 30 Prozent werden auf dem freien Markt angeboten. Diese wohnungspolitischen Zielsetzungen werden von der Projektgesellschaft MTV Bauen und Wohnen GmbH & Co. KG (MTV) auf den dafür vorgesehenen Flächen realisiert.

Unternehmen unterschiedlicher Größe, die Kriminal- und Verkehrspolizei und mehrere Kitas siedeln sich in den ehemaligen Campbell Barracks an, einiges ist schon im Betrieb. In den früheren Stallungen wird auf etwa 3.000 Quadratmetern ein neues „Phase 2“ Kultur- und Kreativwirtschafts-Zentrum für Start-ups, Klein- und Kleinstunternehmen und (Solo-) Selbstständige entwickelt.

Der Sitz ranghoher US-Militärs wurde zum Mark Twain Center für transatlantische Beziehungen, die „Chapel“, einst Kapelle, zum Bürgerzentrum. Ihr Träger, „Chapel – Raum für Stadtkultur e. V.“, besteht aus vier gemeinnützigen Vereinen. Der Karlstorbahnhof bespielt seit 2022 einen Ort, der einmal Kutschenhalle war. Das renommierte Kulturzentrum zeigt dort ein vielfach ausgezeichnetes Programm, Spartenvielfalt, Diversität und Teilhabe. Bereits im Sommer 2017 ist die berufliche Julius-Springer-Schule in die frühere High-School eingezogen. Auch die Sporthalle wurde saniert und steht Heidelberger Vereinen als Trainingshalle zur Verfügung.

Der rund sieben Hektar große ANDERE PARK bietet Anknüpfungspunkte für eine lebendige Quartiersentwicklung, ohne die frühere militärische Nutzung zu überbauen. Begegnungsflächen verbinden Kultur- und Bürgerzentren, Spiellandschaften, grüne Oasen und Plätze stehen offen. Nördlich der Schule gibt es die weitläufige Mark-Twain-Spiellandschaft – mit Spieldorf, Wasserspielplatz, Skatebowl und grünen Freiflächen. Umgesetzt wird die Erschließung des Gebietes von der städtischen Entwicklungsgesellschaft Campbell Barracks mbH (EGC).

### [Weitere Informationen](#)

**Heidelberg Innovation Park (hip):** Wo einst schwere Militärfahrzeuge kreuzten, ist ein dynamisches Umfeld für innovative Unternehmen entstanden. Das ehemalige Kasernengelände Patton Barracks gliedert sich direkt an die zentral gelegene Bahnstadt an und befindet sich in unmittelbarer Nähe zu den im Süden liegenden Stadtteilen Kirchheim, Südstadt und Rohrbach. Hier wächst der Heidelberg Innovation Park – eine Gewerbefläche für Unternehmen, für die die digital Zukunft bereits Gegenwart ist. Die Bestandsgebäude im Osten des Geländes sind zum Teil schon Anfang des 20. Jahrhunderts entstanden und geben dem heutigen hip eine ganz besondere Atmosphäre. Durch die Mischung der historischen Gebäude mit modernen Büro- und Laborgebäuden steht auch die Architektur des hip für die lange Tradition Heidelbergs als Forschungs- und Wissenschaftsstandort und für zukunftsweisende Ideen und Innovationen. Bis zu 4.000 Menschen werden künftig auf dem hip arbeiten. Start-ups und etablierte Unternehmen aus den Bereichen Künstliche Intelligenz (KI), IT und Lebenswissenschaften arbeiten bereits interdisziplinär und bringen im regen Austausch Projekte voran. Die hip-Community wächst: Seit dem Einzug des hip-Pioniers AMERIA und der Eröffnung des Business Development Centers des Technologieparks in 2019 hat sich auf dem Gelände viel getan. Neben spannenden Entwicklungen wie dem iWerkx der Höpfner Stiftung haben sich auch weitere Unternehmen wie die paretos, The Cultivated b oder rabbitAI für den Standort entschieden und füllen sowohl die sanierten Bestandsgebäude als auch moderne Neubauten mit Leben. Dazu gehört auch der international renommierte Shared-Lab Anbieter Biolabs aus den USA.

Eine offene Campus-Atmosphäre und ein zielgerichtetes Community-Management fördern die Gemeinschaft im hip. Unterstützt wird dies durch das Unternehmens- und Communitynetzwerks hip:com. Damit entsteht im hip ein Zentrum für Kooperation und Synergie zwischen Wirtschaft, Forschung und den ansässigen Unternehmen. Denn neben dem Campus selbst verleihen die Unternehmen und deren Zusammenwirken dem hip die Identität, die ihn von anderen Innovationsparks unterscheidet. Regelmäßige Branchenevents und Veranstaltungen sorgen schon jetzt für ein kommunikatives Umfeld, in dem Ideen und gemeinsame Projekte gedeihen.

Zentraler Treffpunkt und Begegnungsort auf dem hip wird der Mary-Somerville-Platz. Dort, im Bereich des historischen Stallungsgebäudes, entstehen gastronomische Angebote und Open-Air-Sitzgelegenheiten, die zum Austausch in der Mittagspause oder im Feierabend einladen.

Für seine Nutzungskonzeption als innovative urbane Wirtschaftsfläche hat der hip im Frühjahr 2022 den Brownfield-Award gewonnen. Das Netzwerk Brownfield24 zeichnet damit Projekte aus, die Brachflächen (engl. brownfields) besonders nachhaltig und verantwortungsvoll sanieren und

revitalisieren. Realisiert wird der hip von der Entwicklungsgesellschaft Patton Barracks (EGP) – einem Unternehmen der Stadt Heidelberg und der Sparkasse Heidelberg.

### [Weitere Informationen](#)

**Patrick-Henry-Village:** PHV liegt an der Autobahn A5 im Südwesten Heidelbergs und im Herzen der Metropolregion Rhein-Neckar. In die Heidelberger Altstadt sind es rund sechs Kilometer, zum Heidelberger Hauptbahnhof knapp fünf Kilometer (erreichbar mit dem Rad in rund 20 Minuten). An der Autobahn gelegen ist Mannheim in 25 Minuten erreichbar, Frankfurt in rund einer Stunde, Stuttgart in eineinhalb Stunden.

Mit rund 100 Hektar ist das Areal die größte der fünf Konversionsflächen. Erbaut wurde PHV in den 1950er Jahren als Wohnsiedlung für US-Militärangehörige und deren Familien, die hier bis zum Abzug der US-Army 2014 weitgehend autark lebten. Eigentümerin der Flächen ist derzeit noch die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA), die auf PHV selbst als Entwicklerin für preisgünstigen Wohnraum und wichtige Partnerin der Stadt Heidelberg tätig ist. Die Stadt Heidelberg wird bald die ersten Flächen von der BImA kaufen und selbst mit der baulichen Stadtteil-Entwicklung beginnen. Die Gespräche hierzu sind auf der Zielgeraden.

PHV wird ein Stadtteil zum Leben, Wohnen und Arbeiten in vielfältigen Formen – mit offenen Räumen für Erholung und Begegnung, Bildung, Wissenschaft, Kultur, Wirtschaft und Sport. Der Parkway als Ringstraße verbindet seine Quartiere. Das Ankunftszentrum für Geflüchtete des Landes Baden-Württemberg findet hier

ebenfalls eine neue Heimat. Die ursprünglichen Zeilenbauten aus den 1950er Jahren bleiben teilweise erhalten. Neue Gebäude, Um-, An- und Überbauten sind auch kollektiven und individuellen neuen Wohnformen gewidmet. Dabei wird mit kostengünstigen, nachhaltigen Baustoffen und flächensparenden Bauformen experimentiert.

Im Mittelpunkt von PHV ist ein großer, weitläufiger Park mit einem See, Sport- und Spielflächen geplant. Vom grünen Rücken entlang der Autobahn verlaufen 50 Meter breite Grünstreifen von Osten nach Westen. Diese so genannten „grünen Finger“ sollen sich zu natürlichen Oasen entwickeln. Die grünen Ränder bilden den Übergang zur umliegenden Kulturlandschaft. Der neue nachhaltige, klimafreundliche Stadtteil baut auf Mehrfachnutzungen und Ressourcenkreisläufe. Dächer und Gebäudefassaden werden für Photovoltaikanlagen und Begrünung genutzt. Insgesamt wird Klimaneutralität im Sinne eines „Best-Energie Quartiers“ angestrebt. Jedes Bauvorhaben muss den bestmöglichen Energiestandard erfüllen.

Autoarm und stellplatzfrei: Das Befahren von PHV mit dem Auto ist möglich, geparkt wird aber in Quartiersgaragen. Neben dem öffentlichen Nahverkehr wird das Fahrrad eine zentrale Rolle einnehmen. An Mobilitätsstationen stehen Carsharing, Leih- und Lastenräder sowie weitere Angebote umweltfreundlicher Fortbewegung bereit.

### [Weitere Informationen](#)

**US Hospital:** Auf der im Süden von Heidelberg-Rohrbach gelegenen Konversionsfläche Hospital befand sich eine in den 1930er Jahren errichtete Nachrichtenkasernen der Wehrmacht. Die US-Streitkräfte bauten die Liegenschaft stark um und betrieben dort ein Krankenhaus. Nun wird dort unter Federführung der städtischen Wohnungsbaugesellschaft GGH ein neues Quartier mit rund 600 Wohneinheiten um einen großen Park entwickelt. Im Jahr 2020 wurde der Großteil der Bestandsgebäude abgerissen und Raum für Neubauten geschaffen. Ein ehemaliges Theater und eine Sporthalle stehen unter Denkmalschutz. Zudem wurden im Ostteil des Areals mehrere prägnante Bauten erhalten.

Auf dem zehn Hektar großen Hospital-Areal in Rohrbach entsteht auf 16 Baufeldern in den kommenden Jahren ein modernes Wohnquartier mit rund 600 Wohnungen für unterschiedliche

Zielgruppen. Ziel des neuen Quartiers ist es, alle sozialen, ökologischen und ökonomischen Anforderungen in ein wirksames Gleichgewicht zu bringen – mit dem Anspruch, ein zukunftsfähiges und lebenswertes, emissionsarmes und zugleich städtebaulich hochwertiges Wohngebiet zu bauen. Das von der GGH entwickelte Quartierskonzept des Hospitals beinhaltet die Bausteine Wohnzielgruppen, Energie, Verkehr/Mobilität und Städtebau. Die GGH ist als Erschließungsträgerin zudem für die Baureifmachung der gesamten Fläche verantwortlich und plant insgesamt den Bau von 250 Wohnungen sowie die Quartiershochgarage. Die Erschließungsarbeiten wurden Mitte 2023 abgeschlossen. Die Verkehrsanlagen und die Infrastruktur sind ebenfalls im vergangenen Jahr an die Stadt Heidelberg übergeben worden. Auch die privaten Bauräger (ARGE) haben 2023 mit den Hochbauarbeiten begonnen.

Die Mieten werden günstig und orientieren sich teilweise am verfügbaren Einkommen der künftigen Bewohnerinnen und Bewohner. Die zahlreich geplanten Grün- und Freiräume bringen Natur und Aufenthaltsqualität ins Quartier und sind eine herzliche Einladung an alle umliegenden Stadtviertel. Der rund 7.000 Quadratmeter große Park bildet mit seiner zentralen Spiel- und Liegewiese sowie großzügigen Spielplätzen das Zentrum des Quartiers. Der Platz an der Freiburger Straße wird das Tor zum urbanen Zentrum. Kleine Ladengeschäfte in den Erdgeschosszonen werden den Stadtteil beleben. Spielangebote für alle Altersstufen laden zum Verweilen ein.

Die denkmalgeschützten Gebäude Sporthalle und Theater sowie die ehemalige Kapelle bleiben nicht nur als „bauliche Zeitzeugen“ erhalten, sondern werden öffentlich nutzbar: Die Sporthalle wird zur Beachhalle, das Theater wird weiterhin als Spielstätte für Konzerte und Aufführungen genutzt und die Kapelle dient künftig als Nachbarschaftstreff und Büro für das Quartiersmanagement Hasenleiser.

**[Weitere Informationen](#) und [www.hospital-heidelberg.de](http://www.hospital-heidelberg.de)**

**Airfield:** Die US-Armee nutzte das rund 15 Hektar große Airfield zwischen Kirchheim und Pfaffengrund als Sonderlandeplatz und Standort der amerikanischen Feuerwehr. Nur ein Bruchteil des Geländes – 1,8 Hektar – ist bebaut, im Wesentlichen mit Flughafengebäuden wie dem Tower und den Hangars. Das Airfield-Gelände befindet sich momentan noch im Eigentum der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA). Dazu gehört auch die frühere Landebahn des US-Militärflugplatzes, die parallel zum Baumschulenweg im Pfaffengrund verläuft. Über die künftige langfristige Nutzung des Airfields ist noch nicht final entschieden. Zivilgesellschaftliche Akteure sowie die Heidelberger Bevölkerung sind eingeladen, in mehreren Veranstaltungen über die Nachnutzung des Airfields zu diskutieren und eigene Ideen einzubringen. Das Konzept zur Nachnutzung für das Airfield soll 2025 im Gemeinderat verabschiedet werden. Erste Zwischennutzungen locken derweil zahlreiche Personen auf die Fläche, etwa das Deutsch-Amerikanische Freundschaftsfest.

**[Weitere Informationen](#)**