Ein Erfahrungsbericht:

10 Jahre Stadtentwicklung Bahnstadt

MITTE ALTONA 10.April 2012

Bahnstadt Heidelberg

uwe weishuhn architekt

MITTE ALTONA 10.April 2012

Bahnstadt Heidelberg

uwe weishuhn architekt

MITTE ALTONA 10.April 2012

Bahnstadt Heidelberg

uwe weishuhn architekt

Bahnstadt Heidelberg

uwe weishuhn architekt

MITTE ALTONA 10.April 2012

Bahnstadt Heidelberg

uwe weishuhn architekt

Lage innerhalb der Stadt

MITTE ALTONA 10.April 2012

Bahnstadt Heidelberg

uwe weishuhn architekt

2001	städtebaulicher Wettbewerb
	1.Preis Trojan & Trojan aus Darmstadt
2003	Rahmenplanung
2003 - 2005	Bürgerbeteiligung mit Workshops
2005	Fachbeirat wird eingerichtet
2001 - 2007	schwierige Verhandlungen zwischen Aurelis und Stadt Heidelberg

Bahnstadt Heidelberg

uwe weishuhn architekt

2006	Beschluss vorbereitende Untersuchung gemäss §165 BauGB
2006 - 2007	Stadt Heidelberg sucht nach Partnern die bei der Entwicklung des neuen Stadtteils helfen.

EGH

Entwicklungsgesellschaft Heidelberg

=

LBBW + SPARKASSE + GGH

Zitat: EGH 12 / 2007:

" ..... wir nehmen Ihnen das Risiko ab."

Zitat: EGH 01 / 2008:

" ..... setzen wir uns bewusst für die Erschliessung eines Baugebietes ein, das preiswertes Wohnen für Familien und eine adäquate soziale Infrastruktur ermöglicht."

Bahnstadt Heidelberg

uwe weishuhn architekt

01 / 2008 EGH kauft die Aurelis-Flächen = 60ha

zum erhöhten Kaufpreis

01 / 2008 Städtebauliche Entwicklungsmassnahme

(§165 BauGB) wird beschlossen

04 / 2008 städtebaulicher Vertrag

= Umsetzung Ziele der Entwicklungsmassnahme
(Abwendungsvereinbarung)

? Ordnungsmassnahmenvertrag mit EGH

? Erschliessungsvertrag mit EGH

? Änderungen und Ergänzungen der Verträge

Bahnstadt Heidelberg

uwe weishuhn architekt

Was ist bei uns schlecht gelaufen?

Wir hatten einen urbanen lebendigen Stadtteil mit preiswertem Wohnraum für junge Familien bestellt.

Bekommen werden wir monotone, triste Wohnblöcke im gehobenen Kauf- und Mietpreissegment.

Zitat: EGH 05 / 2010:

" Unser Hauptproblem in Heidelberg ist nicht billiger Wohnraum,

sondern gehobener Wohnraum."

Bahnstadt Heidelberg

uwe weishuhn architekt

Wir wollten ein lebendiges Viertel mit kleinen Ladengeschäften, Wohnen und Arbeiten im Quartier, mit hohem Anteil an Grün- und Freizeitflächen.

MITTE ALTONA 10.April 2012

Bahnstadt Heidelberg

uwe weishuhn architekt

Den täglichen Einkauf erledigt man in Zukunft bei einem der üblichen Discounter und einer der Café-Bäckereiketten.

Der zentrale Stadtteilpark ist auf ein Minimum geschrumpft und umgeben von wissenschaftsnahen Einrichtungen. Die lebendige Urbanität sucht man vergebens.

Was ist noch passiert ?

Eine für die gesamte Stadt wichtige Umgehungsstrasse wurde gestrichen, um das Nettobauland um ca. 100.000 qm zu erhöhen und gleichzeitig Einsparungen bei den Kosten für die Infrastrukturmassnahmen zu erreichen.

Einsparungen und Verschlechterung des öffentlichen Nahverkehrs !

Die Trasse für die Strassenbahn wird verändert und teilweise durch eine Buslinie ersetzt.

Der zentrale Stadtteilpark ist auf ein Minimum geschrumpft und umgeben von wissenschaftsnahen Einrichtungen.

Die lebendige Urbanität sucht man vergebens.

Keine kleinteilige Parzellierung der Grundstücke.

Vorerst keine Baugruppen und Baugemeinschaften vorgesehen.

Verkauf der Grundstücke nur in ganzen Baufeldern mit einer Grösse zwischen 5.000 bis 10.000qm

Die beteiligten Planer, Bauunternehmen und Handwerker kommen bis auf wenige Ausnahmen nicht aus Heidelberg oder der Region.

Das bedeutet ein Gesamtwertschöpfungs- und Auftragsvolumen in der Höhe von 2,5 – 3,0 Mrd. Euro geht der Heidelberger Wirtschaft verloren.

Wie konnte das passieren?

Indem die Stadt die Gestaltungshoheit und die Verantwortung aus Angst vor dem Risiko abgegeben hat.

Was können Sie aus unseren Erfahrungen lernen?

Geben Sie nicht nach.

Man möchte etwas von Ihnen,
nämlich das Baurecht.

Der Zeit- und Kostenfaktor ist auf Ihrer Seite.

Bahnstadt Heidelberg

uwe weishuhn architekt

MITTE ALTONA 10.April 2012

Bahnstadt Heidelberg

uwe weishuhn architekt

Bestehen Sie auf kleinteilige Grundstücksparzellen.

Prinzip:

Freier Wettbewerb der Ideen + Konzepte.

Das 1.Projekt muss der Ausbau / Anschluss an den öffentlichen Nahverkehr sein.

Bahnstadt Heidelberg

uwe weishuhn architekt

Bahnstadt Heidelberg

uwe weishuhn architekt

MITTE ALTONA 10.April 2012

Kleine Wohnungen mit cleveren Grundrissen sparen Heizkosten.

Bahnstadt Heidelberg

uwe weishuhn architekt

Denken Sie an den Holzbau.

Holz ist der einzige
wirklich nachhaltige
+ CO^2-neutrale Baustoff.

Denken Sie langfristig, auch in Jahrhunderten.

Die Vergabe der Grundstücke in Erbpacht ermöglicht künftigen Generationen die Stadt zu erneuern und weiterzuentwickeln.

Lösen Sie die städtebauliche Entwicklungsmassnahme nach §165 BauGB aus.

Gründen Sie eine eigene Entwicklungsgesellschaft unter städtischer Regie.

Und was sagen wir den Grundstückseigentümern ?

Machen Sie die Ideen und Konzepte der engagierten Bürger zu Ihren Ideen.

Tauschen Sie sich aus.

Teilen Sie die Chancen und Risiken mit allen Beteiligten.

Entwickeln und bauen Sie gemeinsam in

MITTE ALTONA das schönste und lebendigste Stadtquartier in ganz Deutschland.

Bahnstadt Heidelberg

uwe weishuhn architekt

MITTE ALTONA 10.April 2012

Seien Sie mutig.

Das Neue braucht Freunde!

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit.

www.zukunft-bahnstadt.de

www.studio-mobile-concepts.de

MITTE ALTONA 10.April 2012