

Stadterneuerung Stadt Horb am Neckar



Sanierungsmaßnahme „Hohenberg“

„Stadt- und Ortsteile mit besonderem Entwicklungsbedarf
– die soziale Stadt“

Auszug aus dem Ergebnisbericht über die vorbereitenden Untersuchungen

„Das Kasernengelände Hohenberg“



Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH (WHS)

Hohenzollernstraße 12-14, 71630 Ludwigsburg, ☎ (0 71 41) 1 49-0, Fax: (0 71 41) 1 49-1 60

Stadt Horb am Neckar

"Hohenberg"

Auszug aus dem Ergebnisbericht über die vorbereitenden Untersuchungen nach dem Baugesetzbuch

„Das Kasernengelände Hohenberg“

Auftraggeber:	Stadt Horb am Neckar Marktplatz 16 72160 Horb am Neckar
Auftragnehmer:	Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH (WHS) Hohenzollernstr. 12-14 71630 Ludwigsburg
	Bearbeiter/in: Sonja Akermann Marcus Krebs

Datum der Beauftragung:	Juli 2004
Fertigstellung:	Mai 2005

Inhaltsverzeichnis

1	<u>DAS KASERNENGELÄNDE HOHENBERG</u>	1
1.1	ALLGEMEINE PROBLEMSTELLUNG / LAGE DES GEBIETES	1
1.2	DIE KASERNE ALS SANITÄTSBATAILLON	2
1.3	BESTANDSAUFNAHME	3
1.3.1	NUTZUNGSSTRUKTUR	3
1.3.2	BEBAUUNG / GEBÄUDEBESTAND	3
1.4	BETEILIGUNGSVERFAHREN	16
1.5	BEWERTUNG DES KASERNENGELÄNDES	18
1.6	EMPFEHLUNGEN FÜR DAS WEITERE VORGEHEN	20
1.6.1	PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN	20
1.6.2	IDEENWORKSHOP	20
1.6.3	BEDARFS- UND STANDORTANALYSE	20
1.6.4	INVESTORENSUCHE	21
1.6.5	ZUWENDUNGSFÄHIGE KOSTEN IM RAHMEN DES SSP-PROGRAMMS	21

VERZEICHNIS - TABELLEN

TABELLE 1: STELLUNGNAHMEN DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE	17
---	----

Verzeichnis - Pläne

PLAN 1: NUTZUNGSSTRUKTUR UND BEBAUUNG DES KASERNEN	5
--	---

Verzeichnis - Abbildung

ABBILDUNG 1: LUFTBILD HOHENBERGKASERNE	1
ABBILDUNG 2: KASERNE HOHENBERG	2
ABBILDUNG 3: BTL-WERKHALLE MIT TANKSTELLE UND ABSCHMIERRAMPE	7
ABBILDUNG 4: KFZ-HALLE	7
ABBILDUNG 5: KFZ-SCHUTZDACH	7
ABBILDUNG 6: TANKSTELLE	7
ABBILDUNG 7: MANNSCHAFTSGEBÄUDE MIT AUSBILDUNGSPLATZ IM VORDERGRUND	9
ABBILDUNG 8: MANNSCHAFTSGEBÄUDE	9
ABBILDUNG 9: WIRTSCHAFTSGEBÄUDE	11
ABBILDUNG 10: SPEISESAAL	11

ABBILDUNG 11: FOYER, AUßENANSICHT	12
ABBILDUNG 12: FOYER, INNENANSICHT	12
ABBILDUNG 13: WOHNHAUS SANIERT	13
ABBILDUNG 14: WOHNHAUS UNSANIERT	13
ABBILDUNG 15: ANSICHT SANITÄTSHAUS	14
ABBILDUNG 16: SPORT- / AUSBILDUNGSHALLE	15
ABBILDUNG 17: SPORTPLATZ	15

1 Das Kasernengelände Hohenberg

1.1 Allgemeine Problemstellung / Lage des Gebietes

Am 2. November 2004 hat der Bundesverteidigungsminister öffentlich bekannt gegeben, dass der Bundeswehrstandort Horb a. N. aufgrund der derzeitigen Umstrukturierung der Bundeswehr geschlossen werden soll. Die Standortentscheidung der Bundesregierung hat nicht nur erhebliche städtebauliche Auswirkungen für die Stadt. Voraussichtlich bis 2010 wird die Bundeswehr in der Hohenbergkaserne stationiert bleiben; danach wird das Lazarettregiment in die Hindenburg-Kaserne in Ulm eingegliedert und eine Konversion des Grundstückes ist notwendig.

Am 7. Dezember 2004 wurde vom Gemeinderat Horb a. N. der Beschluss zur Erweiterung des Untersuchungsgebietes „Hohenberg“ um das ca. 13 Hektar große Kasernengelände gefasst und wurde dadurch Bestandteil der vorliegenden vorbereitenden Untersuchungen. Die nachfolgende Bestandsaufnahme und städtebauliche Bewertung des Kasernengeländes dient als Grundlage zur Erstellung von Konversionskonzepten.



Abbildung 1: Luftbild Hohenbergkaserne

Die Kaserne Hohenberg gehört zum Horber Stadtgebiet Hohenberg und liegt eingebettet zwischen der Bildechinger Steige, der B14, dem Wohnquartier Kreuzerstraße und dem Gewerbeareal Hohenberg.

Das Kasernengelände bildet die östliche Grenze des Untersuchungsgebietes der Sozialen Stadt-Maßnahme Hohenberg. Der Haupteingang der Kaserne befindet sich westlich zwischen dem Fuhrpark und dem Wirtschaftsgebäude. Das Gelände ist in südlicher Richtung durch eine Straße um den Ausbildungsplatz erschlossen, die durch eine weitere Straße am Sanitätshaus entlang mit der Kreuzerstraße verbunden ist. An dieser Schnittstelle ist das Kasernengelände durch ein Tor (Notausfahrt) abgegrenzt.

1.2 Die Kaserne als Sanitätsbataillon



Abbildung 2: Kaserne Hohenberg

Die Kaserne wurde 1936 erbaut und als „Ypern-Kaserne“ benannt. Von 1945 bis 1977 waren in der Kaserne französische Streitkräfte stationiert; zu dieser Zeit trug die Kaserne die Bezeichnung „Quartier Moncey“. 1977 wurde die Kaserne nach Abzug der Stationierungskräfte an die Stadtverwaltung in Calw übergeben.

1980 bis 1986 dienten Teile der Kaserne als Sammelunterkunft für Asylbewerber. Nach umfangreicher Sanierung der Kaserne in den Jahren 1983 bis 1985 wurde 1989 die Kaserne in „Hohenberg-Kaserne“ umbenannt und vom Sanitätsbataillon 10 und dem Feld-Artillerie-Bataillon 555 genutzt.

Einhergehend mit der neuen Bundeswehrstruktur mit Aufgliederung in Einsatz-, Stabilisierungs- und Unterstützungskräfte wurde auch eine entsprechende Anpassung des zentralen Sanitätsdienstes der Bundeswehr bei gleichzeitiger Konzentrierung der Aufgaben und Optimierung der Liegenschaften für notwendig empfunden. Die bislang in Dornstadt, Renningen, Sigmaringen und Horb a. N. stationierten Einheiten werden daher im Lazarettregiment 41 in Ulm konzentriert. Die Reservelazarettgruppe 7521 wird aufgelöst.

Ende 2004 war die Kaserne mit 600 Bediensteten besetzt und zeitweise hielten sich bis zu 300 Lehrgangsteilnehmer/innen in der Kaserne auf. Durch den Aufenthalt der Aus- und Weiterzubildenden schwankte täglich die Anzahl der Personen.

Rund 50 zivile Dienstposten waren Ende 2004 in der Kaserne beschäftigt. Viele langfristig Stationierte wohnen mit ihrer Familie in Miet- oder Wohneigentum außerhalb der Kaserne in Horb a. N..

Gründe zur Umsiedlung nach Ulm liegen unter anderem darin, dass der Standort Horb a. N. für die Zusammenfassung der Einheit zu klein sei, eine realitätsnahe Ausbildung der Soldaten auf dem relativ kleinen Standortsübungsplatz nicht möglich wäre und keine Schießanlage zur Verfügung hat. Um den Standort Horb nach dem neuen Stationierungskonzept erhalten zu können, wären Erweiterungsmaßnahmen in Höhe von rund 3,5 Millionen Euro notwendig, was nicht rentabel wäre. Die Hindenburg-Kaserne in Ulm am Standort des Bundeswehr-Krankenhauses kann das Regiment, so wurde entschieden, nahezu geschlossen aufnehmen.

1.3 Bestandsaufnahme

Der Bau der Kaserne Hohenberg wurde 1936 mit dem Offiziersgebäude und dem Ausbildungs- und Antreppplatz begonnen. In den 60er Jahren wurde der südöstliche Bereich baulich erweitert und in den 80er Jahren im Zuge der Umnutzung zum Sanitätsbataillon die Kaserne umfangreich saniert.

1.3.1 Nutzungsstruktur

Das Lazarettregiment nutzt das Gelände und die darauf befindlichen Gebäude und Anlagen für die Notfallmedizinische Versorgung verwundeter und verletzter Soldaten. Es sorgt für Transportraum für den Verwundetentransport, richtet modulare Sanitätseinrichtungen ein und betreibt diese.

Im „Friedensbetrieb“ wird die Grundausbildung von Grundwehrdienstleistenden und Zeitsoldaten im Sanitätsdienst durchgeführt; hierfür stehen auf dem Gelände Schulungsräume zur Verfügung.

Als weitere Kompanie stellt die Sanitätsmaterialkompanie die Versorgung mit Arzneimitteln und Verbandsmaterial aller in Baden-Württemberg angesiedelten Einheiten und Verbände sowie die SFOR-Einsätze sicher und beliefert diese.

Zudem findet am Standort Horb a. N. die einsatzvorbereitende Basisausbildung statt. Rettungssanitäter werden ausgebildet und die theoretische Fortbildung von Rettungssanitätern durchgeführt.

Die Kaserne wird von der Bundeswehr auch für die Kraftfahrausbildung genutzt.

1.3.2 Bebauung / Gebäudebestand

Das Kasernengelände kann in vier (Nutzungs-)Zonen eingeteilt werden (siehe auch Plan 6 Nutzungsstruktur und Bebauung des Kasernengeländes):

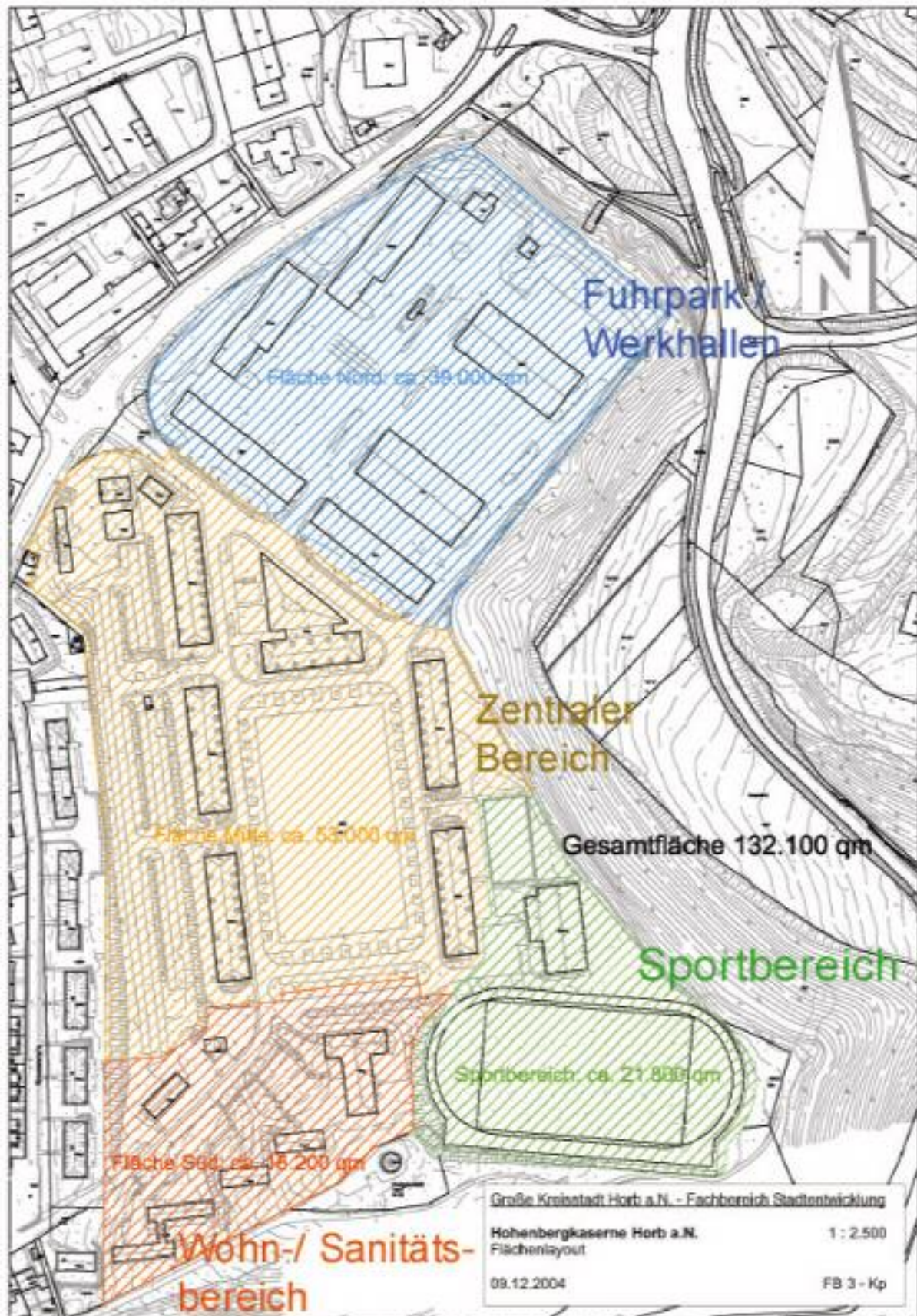
- Fuhrpark / Werkhallen
- Zentraler Bereich mit Wirtschaftsgebäuden/Schulungs- und Wohnräumen
- Sportgelände
- Sanitäts-/Freizeit- und Wohnbereich.

Zur Kaserne Hohenberg gehört ein Truppenübungsgelände nördlich der L 355 b, welches jedoch in diesem Bericht nicht betrachtet wird.

Nach dem Abzug der französischen Stationierungskräfte 1977 wurde die Kaserne von 1983 bis 1987 umfangreich saniert.

Anhand von Planunterlagen und zweier Begehungen der Kaserne (09.12.2004 und 14.02.2005) konnte nachfolgender Bestand aufgenommen werden. Die hier erfolgte Einstufung der Gebäude und Anlagen basiert auf den Bewertungen der WHS bei den Ortsbegehungen. Maßstab für die Zuordnung war der von außen sichtbare konstruktive Zustand der Gebäude, der Grundriss sowie der Zustand im Inneren der Gebäude.

Plan 1: Nutzungsstruktur und Bebauung des Kasernengeländes



1.3.2.1 Fuhrpark / Werkhallen

Im nördlichen Teil des Kasernengeländes Hohenberg befinden sich nachfolgend näher beschriebene technische Gebäude, die nach der Sanierung der Kaserne in den 80er Jahren für den Fuhrpark des Regiments sowie zur Fahrschul Ausbildung genutzt werden. Hierbei handelt es sich um folgende baulichen Anlagen:

Fuhrpark/Werkhallen: Baujahr 1984/85	
KFZ-Halle 2x:	Jede Halle ist ca. 15 m tief und ca. 57 m lang. Die Hallen bestehen aus 8 gleichen Modulen mit 7 m Länge und einem Waschhydranten. In jeder Halle befinden sich zwei Waschboxen á 7 m und eine Wärmehalle á 14 m jeweils mit Ablaufrinne. 4 Module dienen als Halle für Räderfahrzeuge. Ein Raum mit separatem Zugang von außen dient dem Anschluss für Heizung sowie einem WC. Die Hallen sind insgesamt 5,44 m hoch, an einer Längsseite befindet sich mittig eine Fensterreihe, an der anderen 8 Eisentore. Die 2. KFZ-Halle ist baugleich.
abgeschlossene BTL- Werkhalle 2x:	Westlich des Fuhrpark-Areals sind zwei BTL-Werkhallen mit einer Länge von ca. 66 m und 21 m Tiefe. Die Halle wird durch den mittig in der Halle liegenden Flur und die davon nach beiden Seiten abgehenden Räume gegliedert. In westlicher Richtung ist eine große Werkhalle mit Hydranten, einer Krananlage und einem Ölwechselstand sowie Lagerräume für Geräte, Reifen, Öle, Farben und Lacke. Entlang der anderen Seite des Flures befinden sich Räume (je 5,40 m lang), die als Umkleide-, Wasch- und Aufenthaltsraum gedient haben sowie Geschäftszimmer und Lagerräume. Ebenso befinden sich in diesen Räumen verschiedene Werkstätten (z.B. für Mechaniker, Elektriker und Handwaffeninstandsetzung). In den 90er Jahren wurden die Hallen für die Fahrschul Ausbildung entsprechend umgebaut (Umnutzung/Umbau der Lager- und Werkräume zu Schulungsräumen). Die Werkhalle ist insgesamt 9 m hoch und mit acht Eisentoren versehen. Die sonstigen Räume sind 3,6 m hoch. Mittig der Außenwände ist eine Fensterreihe angebracht. (Zweite Werkhalle ist baugleich.)

KFZ-Schutzdach 2x:	Das Schutzdach ist T-förmig, d.h. mit einer Trennwand in der Mitte und bietet insgesamt 8 Stellplätze (4 auf jeder Seite). Von der Trennwand aus zur Einfahrtseite haben die Stellplätze ein Gefälle von 2 %. Jeder Stellplatz hat eine Fläche von ca. 7 m x 14 m und ist stützenfrei. Das Dach hat eine Höhe von 4,50 m; insgesamt hat das Schutzdach eine Bodenfläche von ca. 30 auf 30 m. Die Giebelwände sind in ganzer Höhe geschlossen. An den vier Ecken befindet sich jeweils ein Hydrant. (Zweites Schutzdach ist baugleich.)
Abschmier- rampe: 3x	3 baugleiche Abschmierrampe für LKW und Dienstfahrzeuge.
Tankstelle:	Die Tankstelle verfügt über 4 Zapfsäulen und ein Tankstellenhäuschen. Die Tankstelle ist zur Zeit noch in Betrieb, soll jedoch in Kürze rückgebaut bzw. stillgelegt werden. Durch die Tankanlage besteht auf diesem Geländeteil erhöhter Altlastenverdacht.

Fuhrpark / Werkhallen, Kaserne Hohenberg



Abbildung 3: BTL-Werkhalle mit Tankstelle und Abschmierrampe



Abbildung 4: KFZ-Halle



Abbildung 5: KFZ-Schutzdach



Abbildung 6: Tankstelle

1.3.2.2 Zentralbereich

Im zentralen Bereich der Hohenbergkaserne gruppieren sich um den Ausbildungs- und Antretplatz 5 Mannschaftsgebäude sowie das Wirtschaftsgebäude mit Kantine (ehem. Offiziersgebäude, 1936 erbaut). Der Ausbildungs- und Antretplatz ist gesäumt von PKW-Stellplätzen für die umliegenden Mannschafts- und Wirtschaftsgebäude. In den Mannschaftsgebäuden befinden sich Unterkunftsräume und Schulungsräume. Im Wirtschaftsgebäude sind neben drei Speise- und Aufenthaltssälen, zwei Küchen, Kühl- und Lagerräume sowie die Heizanlage für das Kasernengelände und im Dachgeschoss eine Bowlingbahn untergebracht.

Mannschaftsgebäude

Mannschaftsgebäude (5x): Baujahr 1936, dreigeschossig, unterkellert, Dachgeschoss	
Bauart	massiv, verputzt und Werkstein unter Satteldach mit Ziegeldeckung, Massivdecken. Stärke der Außenwände 0,51 m, tragende Innenwände 0,25 m, nichttragende Trennwände dünner als 0,25 m.
Treppen	Massiv mit Linoleumbelag.
Fenster	Kunststoff-Isolierglasfenster.
Ausstattung	Sanitäreanlagen (WC's, Duschen, Waschräume) befinden sich zentriert am Ende des Flures pro Gebäudeteil auf jedem Stockwerk. Im 2. OG verfügt jedes Unterkunftszimmer über einen Wasseranschluss (Waschmöglichkeiten).
Heizung	Fernheizung, Heizzentrale über ZVA.
Unterhaltungszustand	Die Gebäude sind instandgehalten.
Außenanlagen	Stellplatzflächen um den Ausbildungsplatz.

Die fünf Mannschaftsgebäude sind als dreigeschossige Blöcke östlich und westlich des Ausbildungsplatzes angeordnet. Sie sind knapp 17 m breit und bestehen aus spiegelbildlichen Gebäudeteilen. Die Gebäudeteile sind über die Flure mit Brandeschutztüren verbunden. Jedes Gebäude ist über ein zentrales Treppenhaus erschlossen. Die Raumaufteilung ist durch die mittig im Gebäude liegenden Flure und die davon nach beiden Seiten abgehenden Räume gegliedert. Die Räume sind in der Regel ca. 6 m tief und zwischen 2,50 m und 5,80 m breit. Ein Aufzug ist in keinem Gebäude vorhanden.

Im EG befinden sich entlang des Flures große und kleine Stuben, die als Büroräume genutzt werden. Im 1. OG werden die Stuben als Schlaf- und Wohnräume genutzt, am Ende des Ganges befinden sich Wasch- und Sanitärräume. Im 2. OG sind die Stuben mit Waschbecken ausgestattet; auch hier befinden sich am Ende des Ganges Wasch- und Sanitärräume. Im 2. OG sind zum Teil Zwischenwände entfernt; die großen Räume dienen als Gemeinschafts- und Schulungsräume.

Das Dachgeschoss wird als Lagerraum genutzt. Der hölzerne Dachstuhl ist nicht isoliert und nicht ausgebaut. Der Dachstuhl und die Deckung sind in gutem Zustand.

Das Gebäude ist voll unterkellert. Im Keller befinden sich mehrere Materialräume, die zum Teil beheizt sind. Teile des Kellers gehören zu einem Außenkeller (Zugang von Außen möglich).

Die Mannschaftsgebäude sind 1936 gebaut und seitdem regelmäßig instandgesetzt. Die bauliche Beschaffenheit und die technische Ausstattung ist daher verhältnismäßig gut, jedoch nicht immer auf zeitgemäßem Standard.

Mannschaftsgebäude, Hohenbergkaserne



Abbildung 7: Mannschaftsgebäude mit Ausbildungsplatz im Vordergrund



Abbildung 8: Mannschaftsgebäude

Wirtschaftsgebäude

Wirtschaftsgebäude (ehem. Offiziersgebäude) mit ZVA (zentrale Versorgungsanlage): Baujahr 1936 / Anbau und Modernisierung 1989, dreigeschossig, unterkellert, Dachgeschoss	
Bauart	Massiv, Kellergeschoss teils Beton-, teils Bruchstein-Mauerwerk, Außenmauerwerk verputzt. Stahlträgerdecke.
Treppen	Stählerner Treppenturm in der Eingangshalle mit Transportaufzug.
Fenster	Isolierglasfenster.
Böden	Linoleumböden.
Ausstattung	Moderne Kantine und Großküche.
Heizung	Die zentrale Heizungsanlage und Warmwasseraufbereitungsanlage aus dem Jahr 1988 beheizt die gesamten Gebäude auf dem Kasernengelände. Verwendeter Brennstoff ist Öl – westlich an das Gebäude der Heizanlage angrenzend befinden sich zwei doppelwandige Erdtanks mit jeweils 100.000 Litern Fassungsvermögen (erhöhter Altlastenverdacht).
Unterhaltungszustand	Den heutigen Anforderungen an eine Großküche gerecht werdende Kucheneinrichtung bzw. Gebäudetechnik.
Außenanlagen	Direkt an die Erschließungsstraßen des Kasernengeländes angeschlossen.

Das Hauptgebäude wurde 1989 komplett umgebaut; in nördlicher Richtung wurde ein dreieckiger einstöckiger Anbau für die Küche, Kühl- und Büroräume sowie die zentrale Heizanlage für die gesamte Kaserne angebaut.

Im Erdgeschoss befindet sich neben der zentralen Heizungsanlage, zwei Speisesälen, eine in einem verhältnismäßig guten Zustand befindliche Großküche (Baujahr 1989). Einzelne Küchengeräte (z.B. Fleischverarbeitungsmaschine) sowie die Geschirr-Waschstraße sind neu. In der Eingangshalle wurde ein Treppenaufgang mit Lastenaufzug eingebaut. Von der Eingangshalle aus gehen links und rechts zwei Speisesäle ab (Speisesaal Mannschaft und Unteroffiziere). An beiden Giebelseiten befinden sich ein Treppenhaus sowie WC-Räume. Auf der westlichen Giebelseite sind zusätzliche Räume (Friseur). Den Übergang zum Anbau bilden die zwei Essensausgaben, an die die Großküche angeschlossen ist (Garküche, Geschirreinigung, Gemüsevorbereitung), sieben Lager- bzw. Kühlräume, ein Aufenthaltsraum für Personal, Büroräume, Entsorgungsräume sowie der Raum, in dem die Heizanlage untergebracht ist. In der Mitte des dreieckigen Anbaus ist ein ebenfalls dreieckiger Innenhof. Zur Heizanlage besteht ein separater Zugang. Nordöstlich ist die Großküche über einen direkten Zugang mit Windfang zugänglich.

Im Obergeschoss befindet sich das Mannschaftsheim, bestehend aus einem Speisesaal mit Schanktresen. An den Schanktresen im östlichen Gebäudeteil ist eine weitere Küche mit Lager- und Kühlräumen (ebenfalls Baujahr 1989), Büros, Aufenthaltsräume und Umkleieräume für das Personal sowie ein Lastenaufzug angeschlossen. Im westlichen Gebäudeteil schließen sich an den Speise- und Aufenthaltsraum WC-Räume und zwei weitere Aufenthaltsräume an.

Im Untergeschoss befinden sich mehrere Lager- und Kühlräume, die Lüftungsanlage, die Räume für technische Anlagen sowie ein Ausbildungsraum.

Im Dachgeschoss, das über zwei giebelseitige Treppenhäuser erschlossen ist, befindet sich eine Kegelbahn, WC-Räume sowie die Anlage für Lüftung und Wärmerückgewinnung, Aufgang zum Speicher und Uhrturm.

Durch die Sanierung des Gebäudes im Jahr 1989 ist das Gebäude sowie die darin befindlichen technischen Anlagen in einem insgesamt guten Zustand. Im Küchenbereich wurden einzelne kleinere Gerätschaften bereits erneuert.

Wirtschaftsgebäude (ehem. Offiziersgebäude) mit ZVA, Hohenbergkaserne



Abbildung 9: Wirtschaftsgebäude



Abbildung 10: Speisesaal

Ausbildungs- und Antretplatz

Im Zentralbereich der Kaserne befindet sich ein großer Ausbildungs- und Antretplatz. Um ihn herum gliedern sich die oben beschriebenen Mannschafts- und Wirtschaftsgebäude. Der Platz ist komplett versiegelt. Um den Platz gliedern sich ca. 40 PKW-Stellplätze, die in einen Grünzug integriert sind.

1.3.2.3 Wohn- und Sanitätsbereich

Im südwestlichen Bereich befinden sich drei Wohnhäuser, das Unteroffiziersheim /Foyer sowie das Sanitätshaus. Die Gebäude sind zum Teil von großzügigen Grünflächen umgeben. An der Haupteinfahrtsstraße befinden sich den Gebäuden zugeordnete Parkplätze.

Das Unteroffiziersheim (UHG) ist ausgestattet mit einer Cafeteria, Verkaufsfläche, Friseur, Bibliothek und einem Lesesaal. Dieses Gebäude dient unter anderem der Freizeitgestaltung der Bediensteten. Das UHG wurde zusammen mit drei Wohnhäusern und einem Junggesellen-Wohnheim 1959 erbaut. Ein Teil des Junggesellenwohnheims wurde später zum Sanitätshaus ausgebaut.

Unteroffiziersheim (UHG): Baujahr 1959, eingeschossig, unterkellert	
Bauart	Wandstärke 0,25 m
Fenster	Neue Kunststoff-Isolierglasfenster
Ausstattung	Gastronomie, Küche, Kühlräume
Heizung	Fernheizung, Heizzentrale im Wirtschaftsgebäude
Außenanlagen	Terrasse und Grünanlagen

Das eingeschossige Unteroffiziersheim ist südlich des Ausbildungsplatzes angeordnet. Es ist 1959 gebaut und seitdem äußerlich zwar gepflegt, jedoch nicht grundlegend umgestaltet worden. Das Gebäude dient als großer gastronomischer Gemeinschaftstreff (UHG) mit Gemeinschaftsraum, Küche und verschiedenen großen Clubräumen (zum Teil variabel). Mittig des Gebäudes befindet sich eine große Eingangshalle mit Windfang (82 m²) und Außenterrasse. An die Eingangshalle schließt sich links ein Speisesaal mit Ausschanktresen an. Hinter dem Tresen befindet sich eine Großküche mit mehreren Kühl- und Lagerräumen. Rechter Hand der Eingangshalle sind über einen Flur WC-Räume und sechs weitere Räume (25 bis 55 m²) erschlossen, die der Freizeitgestaltung der Bediensteten dienen. Im Untergeschoss sind neben Lager- und Kühlräumen die Installations- und Technikräume untergebracht; im Dachgeschoss befinden sich Lagerräume sowie eine Klimaanlage.

<i>Foyer, Hohenbergkaserne</i>	
	
<i>Abbildung 11: Foyer, Außenansicht</i>	<i>Abbildung 12: Foyer, Innenansicht</i>

Wohnhäuser

Wohnhaus (3x): Baujahr 1958, zweigeschossig, unterkellert, Dachgeschoss	
Bauart	Wandstärke 0,25 m.
Fenster	Neue Kunststoff-Isolierglasfenster.
Heizung	Fernheizung, Heizzentrale im Wirtschaftsgebäude
Außenanlagen	Vor dem Hauseingang kleiner Antreppplatz, ansonsten Grünfläche um das Gebäude.

Die zwei Wohnhäuser zwischen Unteroffiziersheim und Sanitätshaus wurden in den letzten Jahren außen und innen saniert. Die Fassade wurde gestrichen und neue Kunststoff-Isolierglasfenster eingebaut.

Das Wohngebäude nördlich des Sanitätshauses wurde im Zuge der Sanierung der oben genannten Wohngebäude nicht modernisiert. Hier ist eine umfangreichere Sanierung erforderlich, um die Wohnungen an den aktuellen Wohnstandard anzupassen.

Die Wohngebäude werden als Unterkunftsgebäude der Bediensteten genutzt. Die Gebäude werden durch ein zentrales Treppenhaus erschlossen. Links und rechts gehen in sich abgeschlossene Wohnungen ab (4 Wohnungen á 4 Zimmer). Je Wohnung sind ca. 4 Stuben mit gemeinsamen Wasch- und Sanitärräumen untergebracht. Die Unterkunftsräume werden meist durch mehrere Personen belegt.

In den Untergeschossen befinden sich Kellerräume, eine Waschküche sowie ein Trockenraum.

Wohnhäuser, Hohenbergkaserne



Abbildung 13: Wohnhaus saniert



Abbildung 14: Wohnhaus unsaniert

Sanitätshaus

Das im Jahre 1959 gebaute Junggesellenwohnheim besteht aus zwei Gebäuden, die auf der Längsseite miteinander verbunden sind. In den 80er Jahren wurde das Gebäude als Sanitätshaus umgenutzt.

Sanitätshaus (ehm. Junggesellenwohnheim): Baujahr 1959, zweigeschossig, unterkellert, Dachgeschoss	
Bauart	Hohlkörperdecken.
Fenster	Neue Kunststoff-Isolierglasfenster.
Heizung	Fernheizung, Heizzentrale im Wirtschaftsgebäude
Besonderheiten	Aufgrund von Auffüllungen und eines Erdtanks erhöhter Altlastenverdacht
Außenanlagen	Vor dem Hauseingang kleiner Antreppplatz, ansonsten Grünflächen.

Vor dem Eingang des Sanitätshauses befindet sich ein asphaltierter Vorhof mit Stellplätzen. Das Gebäude wurde fortlaufend instandgehalten und modernisiert. Die Fassade wurde gestrichen und neue Kunststoff-Isolierglasfenster eingebaut.

Das Sanitätshaus wird von mehreren Ärzten als Sanitätshaus genutzt. Der Zugang zum Sanitätshaus befindet sich im Verbindungstrakt. In den an den gläsernen Verbindungstrakt angeschlossenen Gebäuden befinden sich im Erdgeschoss entlang der außenliegenden Flure mehrere Räume, die der Nutzung als Praxisräume dienen. Jeder Raum ist mit einem Wasseranschluss versehen.

Im Obergeschoss befinden sich weitere Behandlungszimmer sowie drei Zimmer, die mit Notbetten eingerichtet sind. Auch die Zimmer im Obergeschoss sind jeweils mit einem Waschbecken ausgestattet. WC und Sanitäranlagen befinden sich in jedem Stockwerk am Ende der Flure.

Im Untergeschoss befinden sich die Steuerungsanlagen. Vor dem nördlichen Gebäude befindet sich mittig ein 5.000 l-Erdtank. Das 2. Untergeschoss wurde im Rahmen der Sanierung in den 80er Jahren aufgefüllt (erhöhter Altlastenverdacht).

Sanitätshaus, Hohenbergkaserne

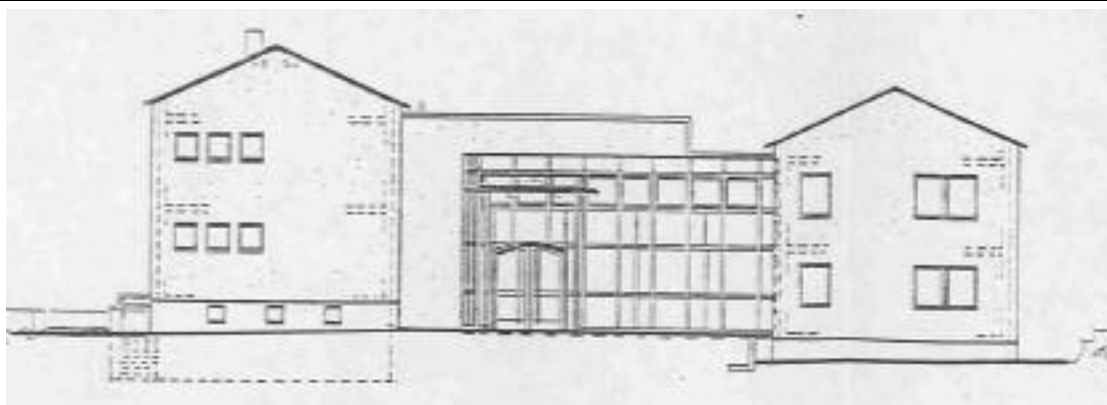


Abbildung 15: Ansicht Sanitätshaus

1.3.2.4 Sportbereich

Der ca. 2,2 Hektar große Sportbereich im südöstlichen Teil des Kasernenareals wurde im Zuge der Sanierung 1985-86 geschaffen. Neben einer Sport- und Ausbildungshalle entstanden ein Kleinspielfeld (mit Tartanbelag) sowie ein großer Sportplatz mit Rasenfläche. Südlich des Sportplatzes auf einer Anhöhe befindet sich ein Wasserturm in dem Wohnungen (z.T. an hier stationierte Soldaten) vermietet werden. Der Wasserturm befindet sich auf einem separat erschlossenen privaten Grundstück außerhalb des Untersuchungsgebietes.

Sport- und Ausbildungshalle

Sport- und Ausbildungshalle, Typ 45/21: Baujahr 1986, zweigeschossige und unterkellert	
Ausstattung	Erdgeschoss
	Sporthalle: 945 m ² große Halle mit Trennvorhang und Schwingtoren zu zwei Geräteräumen (55,94 m ² und 20,53 m ²); Bodenbelag: PVC Neben der Sporthalle und den zwei Geräteräumen befinden sich im Erdgeschoss ein Treppenhaus mit massiver Betontreppe, ein WC, ein Putzgeräteraum sowie ein Aufsichts- und Erste-Hilfe-Raum. Räume, in denen die Heizgeräte, Sanitär- und Elektroanlage untergebracht sind, befinden sich ebenfalls im Erdgeschoss.
	Obergeschoss
	Zwei Sammelumkleideräume mit je 14,95 m ² und je einem Dusch- und WC-Raum. Im Obergeschoss sind zwei Technikräume und zwei Batterieräume vorhanden.
Heizung	Fernheizung, Heizzentrale im Wirtschaftsgebäude/ZVA.
Außenanlagen	14 PKW-Stellplatzflächen.

Sportanlagen

Sportplatz	Rasenfläche (968 m ²)
Kleinspielfeld	Spielefläche mit Tartanbelag; das Spielfeld ist mit einem Gitter umgeben.

Sportanlagen, Hohenbergkaserne



Abbildung 16: Sport- / Ausbildungshalle



Abbildung 17: Sportplatz

1.4 Beteiligungsverfahren

Nach Ergänzung des Untersuchungsgebietes für die vorbereitenden Untersuchungen um das Kasernengelände wurde auch für das ergänzende Gebiet ein Beteiligungsverfahren der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Die Aufforderung zur Abgabe der Stellungnahme erfolgte durch die WHS mit Schreiben vom 27.12.2004. Als Frist zur Abgabe der Stellungnahme wurde der 31.01.2005 eingeräumt.

Insgesamt wurden 28 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange angeschrieben, von denen 10 antworteten und davon 4 eine fachliche Stellungnahme abgaben.

Weder Bedenken noch Anregungen hatten folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange:

- Amt für Flurneuordnung und Landesentwicklung Freudenstadt
- Amt für Landwirtschaft, Landschafts- und Bodenkultur Horb a. N.
- Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Karlsruhe
- Deutsche Post Immobilienservice GmbH, Regionalbereich Freiburg/Br.
- Einzelhandelsverband Württemberg e.V., Stuttgart
- Evang. Pfarramt Horb a. N.
- Große Kreisstadt Horb a. N., Fachbereiche 1-5
- Gewerbl. / Hauswirtschaftl. Berufsschule, Horb a. N.
- HGV Horb a. N.
- Handwerkskammer Reutlingen
- Haupt- und Realschule, Horb a. N.
- Industrie- und Handelskammer Nordschwarzwald, Pforzheim
- Kath. Kirchen- und Hospitalpflege
- Landratsamt Freudenstadt, Gewerbeaufsichtsamt, Freudenstadt
- Neckarwerke Stuttgart AG
- Regierungspräsidium Karlsruhe
- Regionalverband Nordschwarzwald, Pforzheim
- Staatliches Vermessungsamt, Freudenstadt
- Straßenbauamt Calw.

Folgende Stellungnahmen gingen ein und sollten in den Konversionskonzepten entsprechend berücksichtigt werden:

Tabelle 1: Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

	Bedenken und Anregungen
01	Landratsamt Freudenstadt – Schreiben vom 27.01.2005
	Bei dem Kasernengelände handelt es sich um eine altlastenverdächtige Fläche. Insbesondere muss von Untergrundverunreinigungen durch BTX, Mineralöl, PAK, PCB, CKW und Schwermetallen ausgegangen werden. Nach dem Normenkontrollurteil des VGA Baden-Württemberg vom 07.05.1999 -3 S 1265/98- muss die Gemeinde bei der Aufstellung von Bebauungsplänen einen vorhandenen Verdacht von Bodenverunreinigungen soweit abklären, dass eine abschließende Entscheidung über die geplante Nutzung getroffen werden kann und die geplante Nutzung möglich ist. Die Gemeinde darf die Bewältigung von Folgeproblemen durch vorhandene Altlasten nur dann dem späteren, dem Planvollzug dienenden Verwaltungsvorhaben überlassen, wenn sie im Rahmen der Abwägung realistischweise davon ausgehen kann, dass die Probleme in diesem Zusammenhang gelöst werden können. Des weiteren bittet das Landratsamt Freudenstadt zu prüfen, inwieweit die noch nicht bebauten Grundstücke dezentral entwässert werden können. Die Bestimmungen der Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.03.1999 sind entsprechend zu beachten.
02	EnBW Regional AG – Schreiben vom 27.12.2004
	Die bestehenden Gebäude der Kaserne Hohenberg werden aus der kunden-eigenen Umspannstation „Kaserne“ versorgt. Anhand des zugesandten Plans sind der EnBW AG keine Angaben über weitere Planungen möglich.
03	Kabel BW – Schreiben vom 03.01.2005
	Aus Sicht der Kabel BW bestehen keine Bedenken. Aus technischer Sicht können die bestehenden oder auch neue Gebäude im Zuge der Sanierung / Erschließung an das Breitbandkabelnetz angeschlossen werden. Eine endgültige Ausbauentcheidung ist aber erst möglich, wenn der Bebauungsplan rechtskräftig ist und die Erschließungstermine bekannt sind.
04	Wehrbereichsverwaltung Süd V – Schreiben vom 31.01.2005
	Bis zur endgültigen Freigabe der militär. Liegenschaften in Horb, muss die uneingeschränkte Nutzung dieser militärischen Anlagen und Einrichtungen sichergestellt sein. Nach Aufgabe der militärischen Nutzung ist für diese Grundstücke und deren weitere Verwendung die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA), Bismarckallee 18-20, 79098 Freiburg zuständig.

1.5 Bewertung des Kasernengeländes

Das Kasernengelände genießt wie alle Militärflächen planungsrechtlichen Sonderstatus und ist daher aus der Planungshoheit der Gemeinde herausgenommen. Deshalb stehen oftmals Militärflächen – so auch die Hohenbergkaserne – in keinem baulichen und strukturellen Zusammenhang mit der sie umgebenden Siedlung. Die technische und bauliche Entwicklung des Geländes hat sich in der Vergangenheit am Bedarf der Streitkräfte orientiert.

Seit den durchgeführten Sanierungsmaßnahmen auf dem Kasernengelände in den 80er Jahren, bei denen einzelne Gebäude und Anlagen im nördlichen Bereich abgerissen und durch Neubauten ersetzt sowie die Mannschaftsgebäude und Wohnhäuser modernisiert wurden, sind die Gebäude und Anlagen regelmäßig instandgehalten worden.

Die Bewertung der Gebäude und Anlagen im Einzelnen:

Werkhallen / Fuhrpark

Das Gelände ist komplett versiegelt. Im Bereich der Tankstelle ist das Areal erhöht altlastenverdächtig.

Da die KFZ-Schutzdächer, die Abschmierrampen sowie die KFZ-Hallen für eine Spezialnutzung der Bundeswehr erstellt und genau auf die entsprechenden Bedürfnisse der Bundeswehr angepasst sind, ist eine Nachnutzung der Gebäude im heutigen Zustand unwahrscheinlich und wenn, dann nur durch Spezialnutzungen denkbar.

Auch die BTL-Werkhallen sind den Anforderungen der Bundeswehr entsprechend gestaltet und ausgerüstet. Es wäre zu prüfen, inwieweit eine Nachnutzung im Logistik- oder Fahrzeugbereich möglich ist. Um eine entsprechende Nutzung des Geländes zu ermöglichen, die auch den heutigen Nutzungsansprüchen entsprechen, müsste das Gelände mit hoher Wahrscheinlichkeit grundlegend neu gestaltet bzw. umstrukturiert werden.

Zentralbereich

Aufgrund der Grundrisse der hier befindlichen Mannschafts- und Wirtschaftsgebäude und der daraus abzuleitenden Nutzbarkeit der Räumlichkeiten genügt die bestehende innere Struktur des Gebäudes nicht den Anforderungen an moderne Wohn- bzw. Büronutzung. Die Tiefe der Zimmer (6 m) und die Breite von ca. 2,50 m einzelner Zimmer beeinträchtigen die Belichtung der Räume mit Tageslicht. Die beeinträchtigte Belichtung, die eine optimale Ausnutzung der Fläche nicht zulässt, wird die erzielbare Miethöhe nachhaltig beeinflussen. Eine Umnutzung als Wohnungen wäre nur durch Grundrissänderung und Änderung der Wasser- und Elektroanschlüsse denkbar. Hierbei würden jedoch nicht zuletzt durch die zum Teil erheblichen Wanddicken und zentral liegenden Wasseranschlüsse erhebliche Kosten entstehen, die die Wirtschaftlichkeit eines solchen Umbaus in Frage stellen.

Für eine Büronutzung sind die Räumlichkeiten ebenfalls nicht ideal, da die heutigen Mieter flexible Raumaufteilungen und moderne Elektroanschlüsse in Form von doppelten Böden als Mindestanforderungen an eine Büroimmobilie stellen.

Das Wirtschaftsgebäude mit zentraler Versorgungsanlage befindet sich in einem verhältnismäßig guten Zustand. 1989 wurde das Gebäude entsprechend den Anforderungen des Kasernenbetriebes umgebaut und erweitert. Die Räumlichkeiten und die technische Ausstattung sind entsprechend der Sondernutzung des Gebäudes als Kantine geschaffen und eingerichtet. Das Gebäude kann in seinem jetzigen Zustand nur vergleichbar genutzt werden. Eine Umnutzung des Altbaus ist möglich, die Räumen und Anlagen, die der Spezialnutzung dienen, sind nur mit hohem finanziellen Aufwand einer anderen Nutzung zuzuführen.

Wohn- und Sanitätsbereich

Durch die Cafeteria bzw. die Kantineneigenschaft des UHG-Gebäudes ist die Nachnutzung beschränkt. Die Räumlichkeiten können mit dem heutigen Grundriss nicht als Wohnungen genutzt werden; eine Büronutzung ist begrenzt möglich. Das Gebäude kann nach Schließung der Kaserne mit geringem Aufwand als Gastronomie oder als öffentliche Einrichtung in Form eines Bürgerhauses bzw. Vereinsheimes genutzt werden.

Die Raumaufteilung und die technische Ausstattung der Wohngebäude lässt eine Nachnutzung der Gebäude als Wohnimmobilien mittlerer Ausstattung zu. Die Gebäude sind typische Wohnhäuser der 60er Jahre, die nach Modernisierungsmaßnahmen mittleren Aufwandes als Wohnungen auf dem freien Wohnungsmarkt angeboten werden könnten.

Das Sanitätshaus ist aufgrund der Zimmeraufteilung nur unter erheblichem Aufwand zu abgeschlossenen Wohnungen umzugestalten. Die medizinischen Einrichtungen, die technischen Anlagen und die Hohlkörperdecken sprechen für eine Weiternutzung des Gebäudes als Sanitätshaus. Als weitere Nachnutzung würde eventuell auch eine Büronutzung in Frage kommen.

Sportbereich

Die Sportanlagen befinden sich insgesamt in einem verhältnismäßig guten Zustand - die Tartanbahn weist jedoch alterungsbedingte Mängel auf. Die Spezialimmobilie und Anlage kann grundsätzlich nur als Sportstätte nachgenutzt werden. Eine Nachnutzung ist ohne umfangreiche Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen möglich.

Hinsichtlich einer Konversion bzw. späteren Nutzung des Kasernengeländes werden die schwerwiegenden Missstände daher nicht in der Bausubstanz, sondern in der Funktionalität der Gebäude und Anlagen gesehen.

Aus heutiger Sicht können die noch militärisch genutzten Gebäude und Anlagen der Hohenbergkaserne nur unter erheblichem finanziellen und baulichen Aufwand einer zivilen wirtschaftlich tragfähigen Nutzung zugeführt werden.

1.6 Empfehlungen für das weitere Vorgehen

Damit eine sinnvolle und zügige Nachnutzung des Geländes „Hohenbergkaserne“ nach Abzug der Bundeswehr in ca. fünf Jahren gewährleistet werden kann, sollten bereits frühzeitig diesbezügliche Überlegungen angestellt und erste Entwicklungsschritte eingeleitet werden.

1.6.1 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

Laut aktuellem Flächennutzungsplan ist das Gelände der Kaserne als Sondernutzungsfläche für die Bundeswehr ausgeschrieben. Auf dem Gelände herrscht bis zur Freigabe der Flächen durch die Bundeswehr Fachplanungsrecht. Die kommunale Planungshoheit ist somit vom Fachplanungsprivileg überlagert und kann vor Entwicklung nicht ausgeübt werden. Ausnahme sind widmungskonforme Planungen, die dem Widmungszweck nicht widersprechen. Erst im Zeitpunkt der Freigabe/Entwicklung lebt das von der Gemeinde im Bebauungsplan gesetzte Baurecht auf.

Bis zur Freigabe/Entwicklung hat die Stadt dennoch das Recht der Vorbereitung der Bauleitplanung. Hierzu zählen insbesondere:

- Vorkaufsrechtsatzung
- Aufstellungsbeschluss
- Frühzeitige Bürgerbeteiligung
- Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
- Sicherung der Bauleitplanung durch Veränderungssperre

Ziel der Stadt sollte es sein, die Möglichkeiten einer kooperativen Entwicklung mit der Verwertungsgesellschaft (BlmA) zu nutzen.

1.6.2 Ideenworkshop

Gemeinsam mit Vertretern der Stadtverwaltung und Vertretern aus der Wirtschaft wurde am 2. März 2005 in Horb a. N. bezüglich der Nachnutzung des Kasernengeländes ein Ideenworkshop durchgeführt. Die Ergebnisse des Ideenworkshops sind im Hauptbericht in der Anlage unter 9.2 zusammengefasst.

1.6.3 Bedarfs- und Standortanalyse

Der Konversion sollte eine detaillierte Bedarfs- und Standortanalyse (Machbarkeitsstudie) vorausgehen, die nicht nur den lokalen und regionalen, sondern auch überregionalen Bedarf verschiedener Nutzer erhebt und die Bedarfe entsprechend der Eignung für den Standort untersucht – hierzu hat die BlmA ihre Unterstützung / Beteiligung angeboten. Eine solche unbedingt zu empfehlende Analyse unterstützt die Investorsuche bzw. die Entwicklung der Fläche durch eine umfassende Untersuchung der Rahmenbedingungen des Makro- und Mikrostandortes.

Nach heutigem Kenntnisstand kommt eine großflächige Wohnbebauung für die Nachnutzung des Kasernengeländes nicht in Betracht.

Innenstadtrelevanter Einzelhandel in dieser Lage – so bestätigt ein der Stadt Horb a.N. vorliegendes Gutachten – gefährdet nachhaltig den bestehenden Einzelhandel im Stadtkern. Die Stärkung und Erweiterung des Einzelhandels im Stadtkern sollte dagegen vorrangiges Interesse haben.

Verschiedene Wohnbauentwicklungsflächen sind bereits in anderen Stadtgebieten vorgesehen bzw. stehen kurz vor der Entwicklung (Auchthalde). Ein Überangebot an Wohnbauflächen durch zusätzliche Ausweisung weiterer großflächiger Wohnbaugelände kann daher nicht im Interesse der Stadt Horb a.N. sein.

Das Kasernengelände befindet sich im Untersuchungsgebiet und zukünftigen Sanierungsgebiet der Stadterneuerungsmaßnahme „Stadt- und Ortsteile mit besonderem Entwicklungsbedarf – die Soziale Stadt“, in der neben städtebaulichen und ökonomischen auch die sozialen und kulturellen Aspekte berücksichtigt werden. Folgenutzungen, welche beispielsweise mit der nachhaltigen Schaffung von Arbeitsplätzen (Integration auf dem Arbeitsmarkt) oder einer Verbesserung der sozialen oder kulturellen Infrastruktur einhergehen, ergänzen sich mit den übergeordneten Zielsetzungen der „Sozialen Stadt“.

1.6.4 Investorensuche

Nach der Bedarfs- und Standortanalyse (Machbarkeitsstudie) ist die Investorensuche zu forcieren. In Anbetracht der Größe des Kasernengeländes wird nicht die Entwicklung/Vermarktung im Fordergrund stehen. Je nach Rahmenbedingungen und Nachfrage erscheint es wahrscheinlicher, Teilflächen zu entwickeln und zu vermarkten.

1.6.5 Zuwendungsfähige Kosten im Rahmen des SSP-Programms

Bei der Durchführung der Bedarfsanalyse und der Konversion des Kasernengeländes Hohenberg ist zu prüfen, inwieweit die Verwendung von Fördermitteln des Bundes-Länder-Programms „Stadt- und Ortsteile mit besonderem Entwicklungsbedarf – die soziale Stadt“ eingesetzt werden können bzw. im Ermessen der Stadt liegt und gegebenenfalls eine Aufstockung der Fördermittel erfordert.