

# Neuland 2011



Konversion der Hohenberg-Kaserne in  
Horb am Neckar

# Übersicht

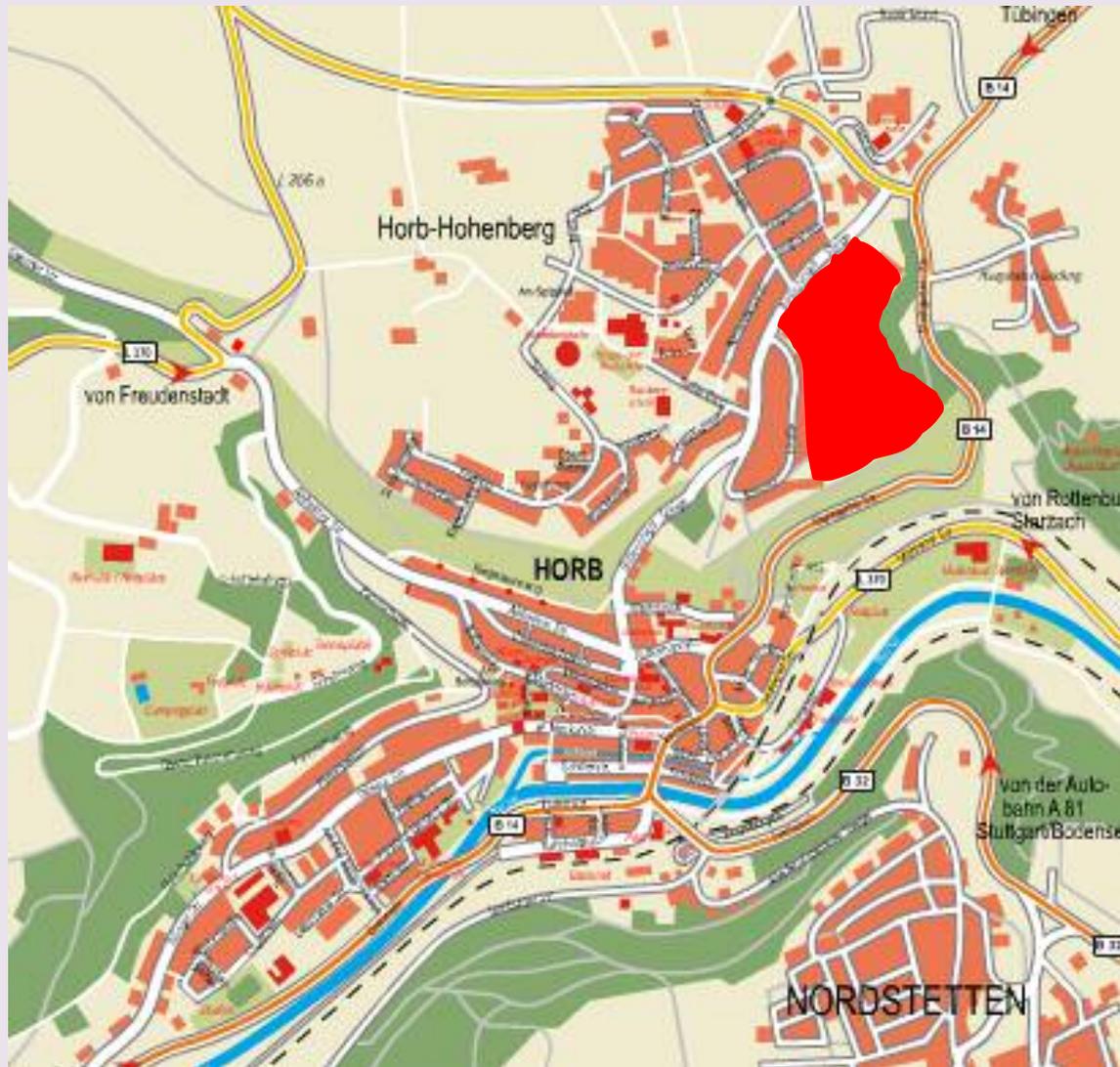
---

1. Bericht zur vorbereitenden Untersuchung Hohenberg-Kaserne
2. Übersicht und Bewertung zukünftiger Nutzungsideen
3. Ablauf des Konversionsprozesses
4. Trägermodelle zur Konversion



# 1. Bericht zur vorbereitenden Untersuchung Hohenberg-Kaserne

# Lage der Kaserne im Stadtgefüge



## Hohenberg-Kaserne

Fläche: 13,2 ha

Nutzung durch:  
Sanitätsbataillon 10  
Feld-Artillerie-  
Bataillon 555

Nutzung voraus-  
sichtlich bis 2010

# Abgrenzung des Kasernenareals



# Nutzungszonen der Kaserne



## Vier Bereiche:

- A. Fuhrpark / Werkhallen
- B. Zentraler Bereich mit Wirtschafts- und Mannschaftsgebäuden
- C. Sanitäts- und Wohnbereich
- D. Sportgelände

# Bebauung im Kasernenareal



## A. Fuhrpark / Werkhallen



A.1 Bataillons-Werkhallen

A.2 Kfz-Hallen

A.3 Tankstelle

A.4 Kfz-Schutzdächer

## A.1 Bataillons-Werkhalle



### **Bataillons-Werkhalle (2x)**

Größe: ca. 66 x 21 m

Baujahr: 1984/85

Zustand:  
Umnutzung in den 90er Jahren

Nutzung:  
Fahrschul Ausbildung, Werkstätten

- Schulungsräume
- Werkhalle (Höhe: 9 m; 8 Tore)
- Krananlage, Ölwechselstand,
- Lagerräume

Altlastenverdacht

## A.2 Kraftfahrzeug-Halle



### Kraftfahrzeug-Halle (2x)

Größe: ca. 57 x 15 m

Baujahr: 1984/85

Nutzung:

Werkstätten, Wartung

8 gleiche Module à 7 m Breite,  
davon zwei Waschboxen und  
eine Wärmehalle (14 m).

Raum für Heizung und WC

Altlastenverdacht

## A.3 Tankstelle



**Tankstelle**

4 Zapfsäulen

Rückbau / Stilllegung geplant

Erhöhter Altlastenverdacht

## A.4 Kraftfahrzeug-Schutzdach



<b>Kraftfahrzeug-Schutzdach (2x)</b>
Größe: ca. 30 x 30 m; 8 Stellplätze à 7 x 14 m auf zwei Seiten
Baujahr: 1984/85
Nutzung: Fahrzeug-Unterstand

## B. Zentraler Bereich mit Wirtschafts- und Mannschaftsgebäuden



B.1 Wirtschaftsgebäude  
zwei Erdtanks mit jeweils  
100.000 Litern

B.2 Mannschaftsgebäude

B.3 Ausbildungs- und Antretplatz

## B.1 Wirtschaftsgebäude



### **Wirtschaftsgebäude**

(ehem. Offiziersgebäude) mit zentraler Versorgungsanlage

- zweigeschossig
- Dachgeschoss (ausgebaut)
- unterkellert

Baujahr: 1936

Umbau: 1989

Nutzung:

zwei Speisesäle,  
Mannschaftsheim,  
Großküche,  
zentrale Heizungsanlage

Erhöhter Altlastenverdacht

## B.2 Mannschaftsgebäude



### **Mannschaftsgebäude (5x)**

- dreigeschossig
- unterkellert
- Dachgeschoss (nicht ausgebaut)

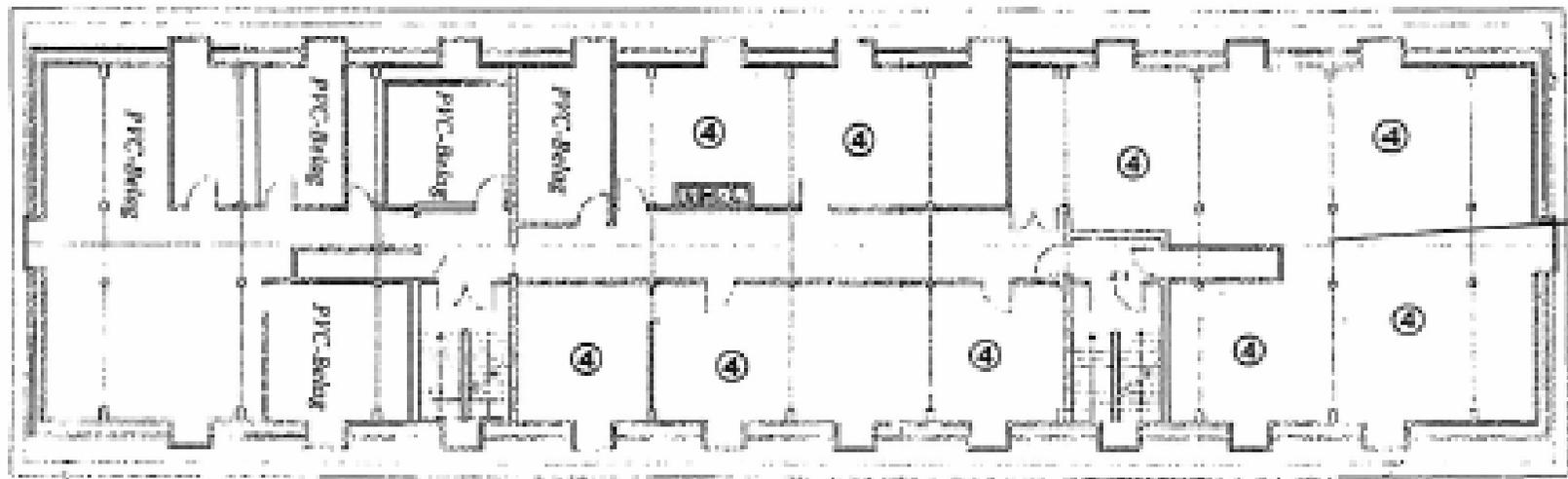
Baujahr: 1936

Nutzung:

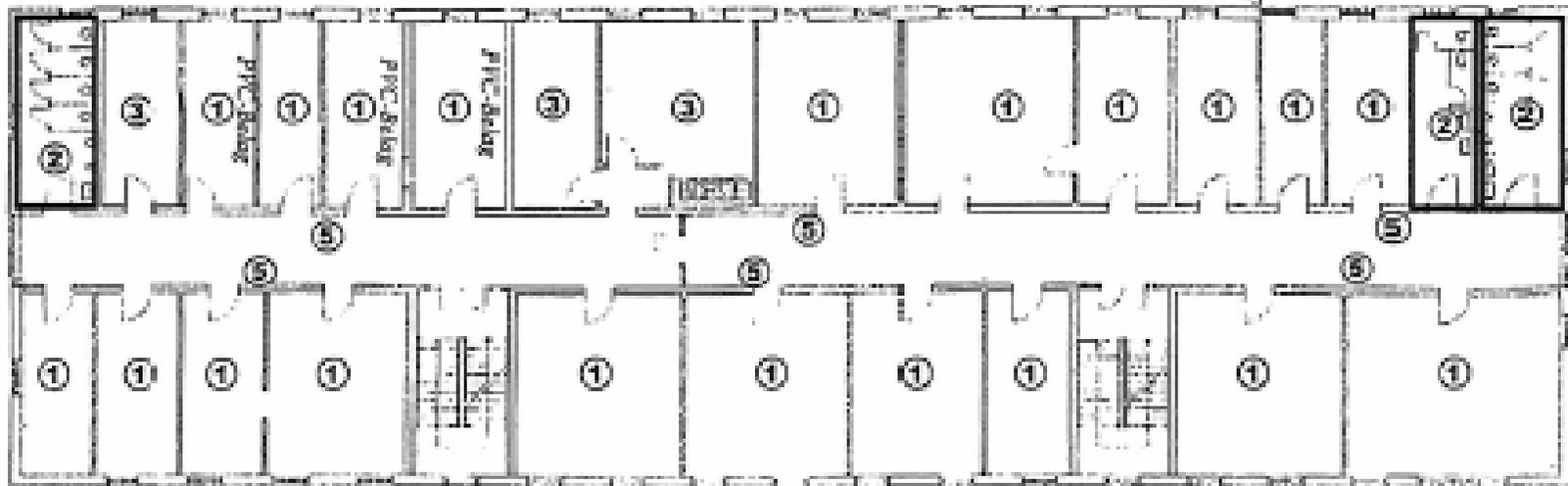
Büro-, Schlaf-, Sanitär- und Wohnräume

Die Raumaufteilung ist durch die zentralen Flure und die davon rechts und links 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.

## B.2 Mannschaftsgebäude - Grundrisse

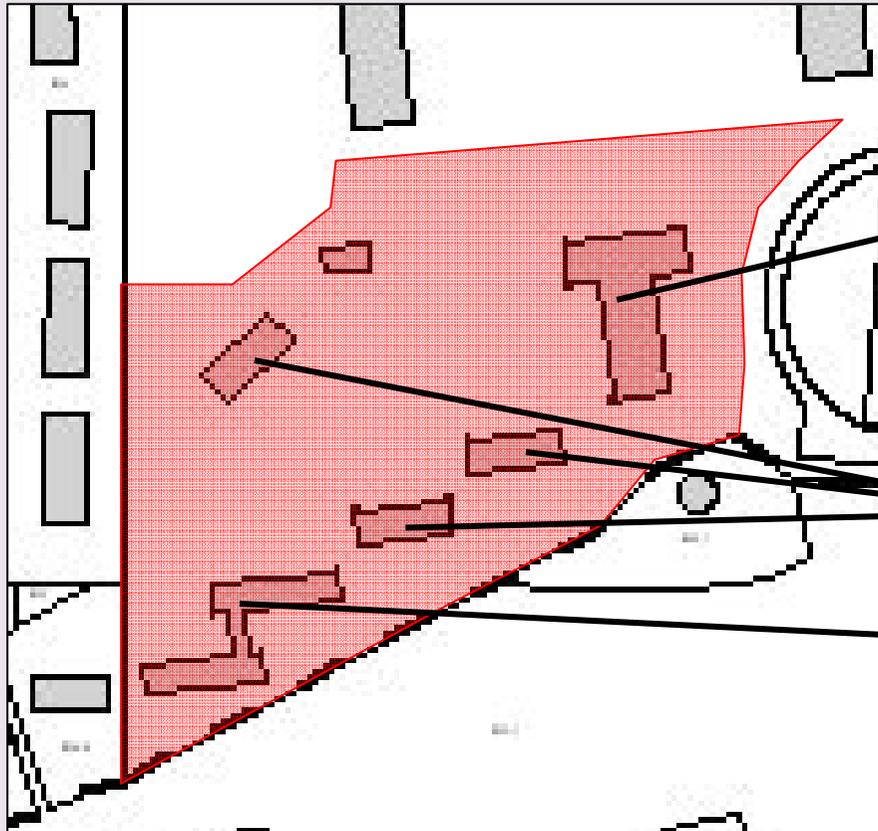


1. Dachgeschoss



2. Obergeschoss

## C. Wohn- und Sanitätsbereich



C.1 Unteroffiziersheim

C.2 Wohnhäuser

C.3 Sanitätshaus  
(mit 5.000 l-Erdtank)

## C.1 Unteroffiziersheim



### **Unteroffiziersheim**

eingeschossig,  
unterkellert

Baujahr: 1959

Nutzung:  
Gastronomie

## C.2 Wohnhäuser



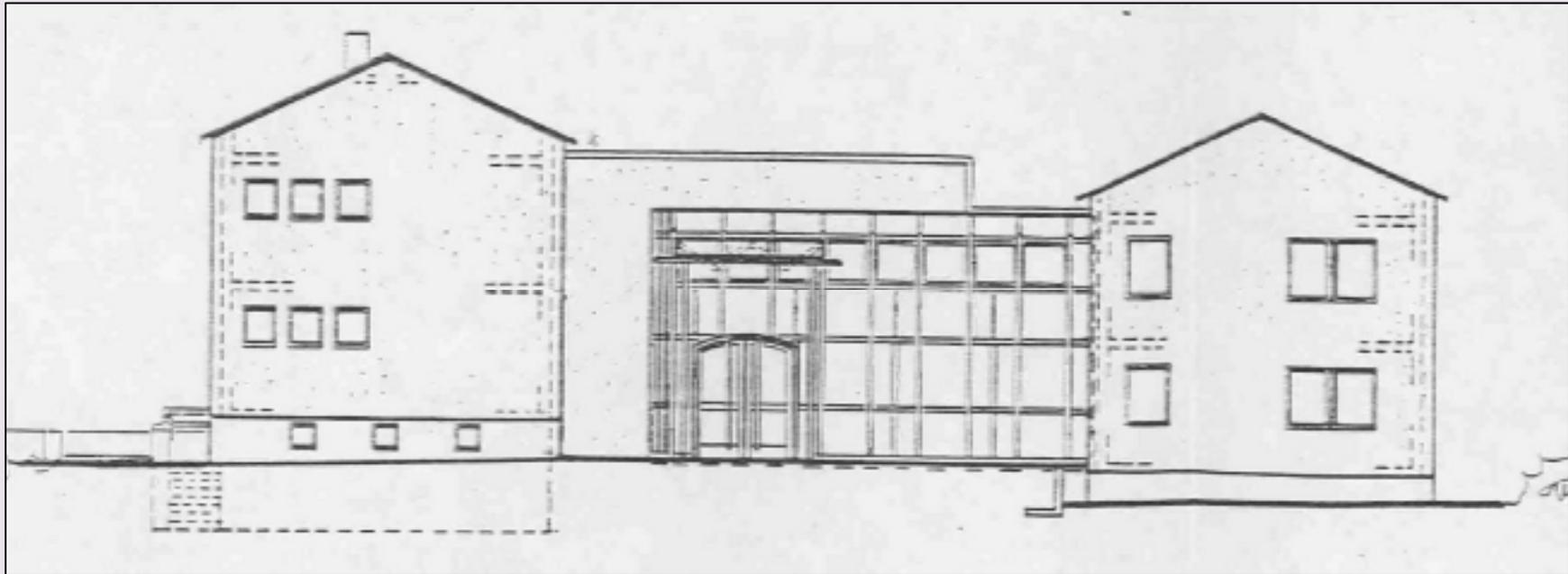
### Wohnhäuser (3x)

- zweigeschossig,
- unterkellert,
- Dachgeschoss

Baujahr: 1958

Nutzung: Wohnen

## C.3 Sanitätshaus



### **Sanitätshaus**

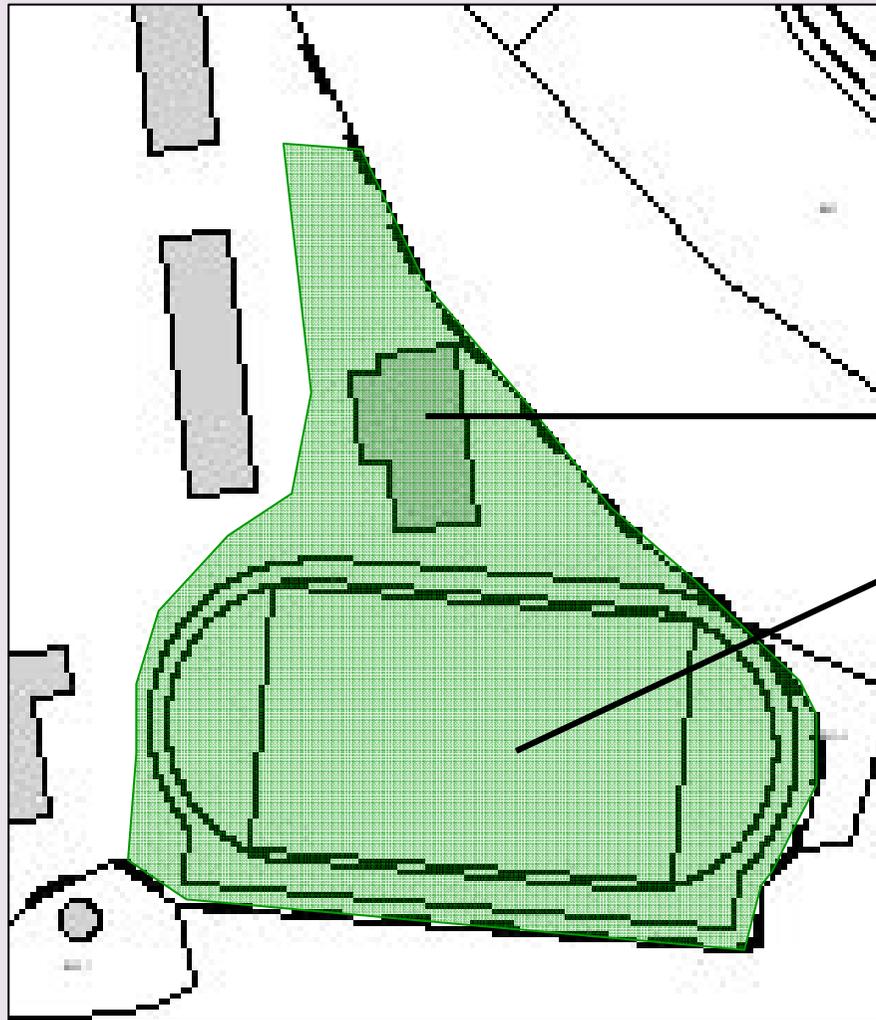
zweigeschossig, unterkellert, Dachgeschoss

Baujahr 1959

Nutzung: Sanitätshaus, vorher Junggesellenwohnheim

5.000 l-Erdtank im Keller, erhöhter Altlastenverdacht

## D. Sportbereich



D.1 Sport- und Ausbildungshalle

D.2 Sportanlagen

## D.1 Sport- und Ausbildungshalle



### **Sport- und Ausbildungshalle**

Zweigeschossig und  
unterkellert  
Hallengröße: 945 m<sup>2</sup>

Baujahr: 1986

Nutzung: Sport

Zustand: 2-3  
(gut bis befriedigend)

## D.2 Sportanlagen



### **Sportanlagen**

Sportplatz und  
Kleinspielfeld

Rasenfläche: 968 m<sup>2</sup>

Nutzung: Sport

Zustand:  
Kleinspielfeld  
altersbedingte Mängel

# Gesamt-Fazit

---

- Hinsichtlich des Kasernengeländes liegen die festgestellten Missstände nicht in der Bausubstanz, sondern in der Funktionalität der Gebäude und Anlagen gesehen.
- Aus heutiger Sicht können die auf die militärischen Bedürfnisse zugeschnittenen Gebäude und Anlagen der Hohenberg-Kaserne nur unter erheblichem finanziellen und baulichen Aufwand einer wirtschaftlich tragfähigen zivilen Nutzung zugeführt werden.



## 2. Übersicht und Bewertung zukünftige Nutzungsideen

# Allgemeine Überlegungen zur Anschlussnutzung

---

- **Innenstadtrelevanter Einzelhandel**

- gefährdet lt. vorliegendem Gutachten nachhaltig den bestehenden Einzelhandel im Stadtkern.
- Stärkung und Erweiterung des Einzelhandels im Stadtkern sollte deshalb vorrangiges Ziel bleiben.

- **Wohnbebauung**

- verschiedene Entwicklungsflächen für Wohnbebauung sind bereits in anderen Stadtgebieten vorgesehen bzw. in der Entwicklung (Auchthalde).
- Überangebot an Wohnbauflächen durch zusätzliche Ausweisung weiterer großflächiger Wohnbaugebiete nicht im Interesse der Stadt.

# Übersicht der Entwicklungsbereiche



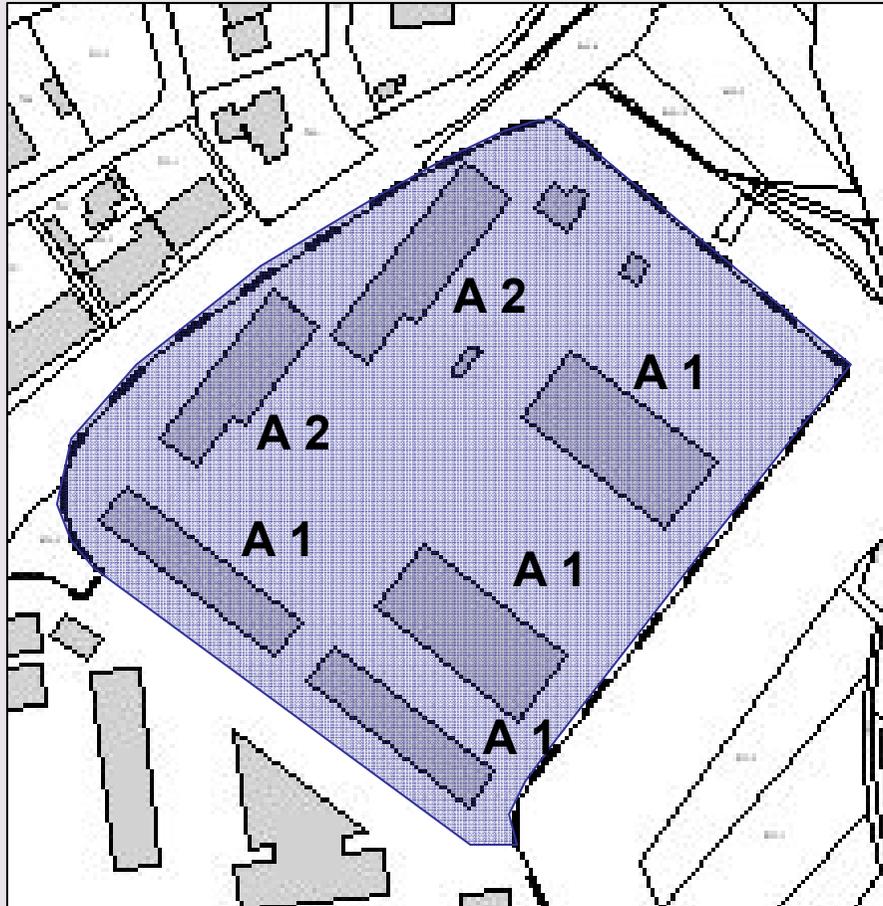
A. Fuhrpark / Werkhallen

B. Zentraler Bereich  
mit Wirtschafts- und  
Mannschaftsgebäuden

C. Sanitäts- und Wohnbereich

D. Sportgelände

## A. Fuhrpark / Werkhallen



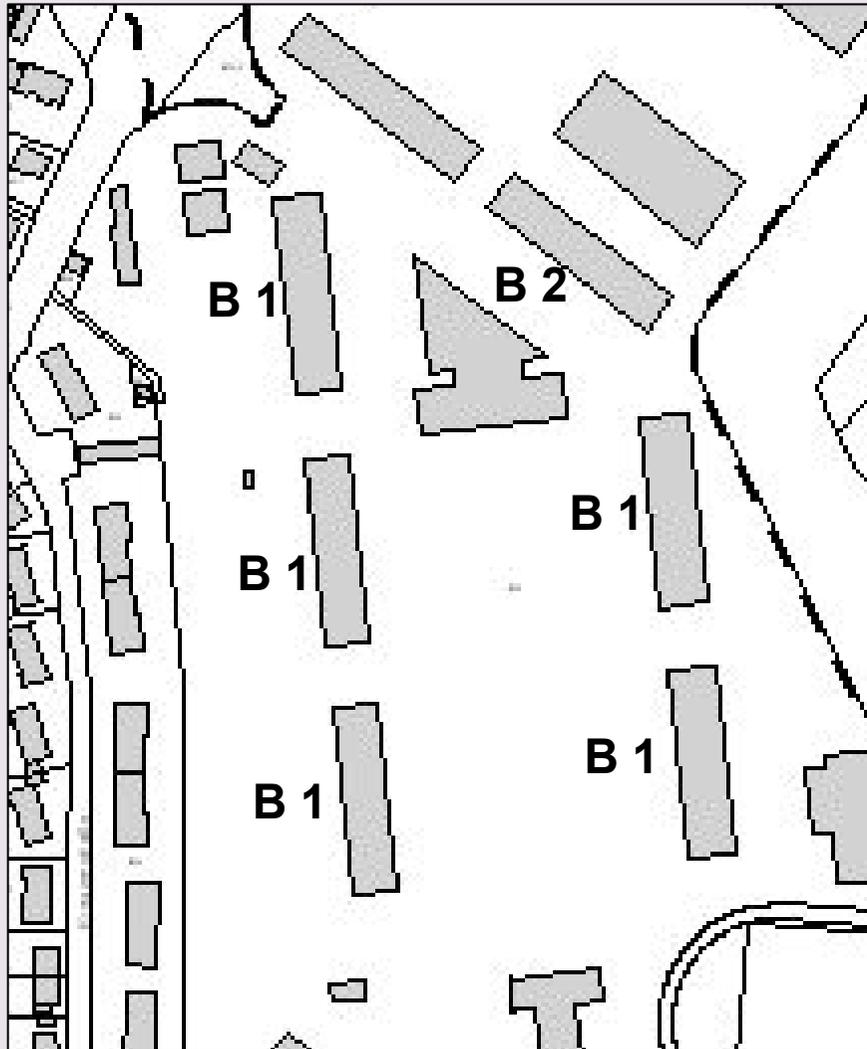
### Nachnutzungsideen aus der Ideenbörse

- Gewerbegebiet (eingeschränkt)
- Forschungsinstitut
- Spedition / Logistik
- Kreativ-Center

## A. Fuhrpark / Werkhallen

<b>A.1 Fuhrpark / A.2 Werkhallen</b>	
<b>Nachnutzungsideen aus der Ideenbörse</b>	<b>Bewertung</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>• <b>Gewerbegebiet (eingeschränkt)</b></li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Konkurrenz zu bestehenden Gebieten</li><li>• teilweiser Rückbau nötig</li></ul>
<ul style="list-style-type: none"><li>• <b>Forschungsinstitut</b></li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Imageproblem</li><li>• sehr eingeschränktes Klientel</li></ul>
<ul style="list-style-type: none"><li>• <b>Spedition / Logistikzentrum</b></li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• gute Anbindung an Autobahn zwingend</li><li>• Nutzung der vorhandenen Gebäude möglich</li><li>• zusätzliche Verdichtung möglich</li></ul>
<ul style="list-style-type: none"><li>• <b>Kreativ-Center</b></li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Betreibersuche schwierig bis fraglich</li></ul>

## B. Zentraler Bereich mit Wirtschafts- und Mannschaftsgebäuden



### Nachnutzungsideen aus der Ideenbörse

- Wohnnutzung /  
Studentenwohnungen
- Büronutzung:
  - Forschungsinstitut
  - öffentliche Verwaltung
  - Dienstleistungszentrum
- Schulnutzung
- Hotel / Jugendherberge
- Seminare und Konferenzen
- Kantine

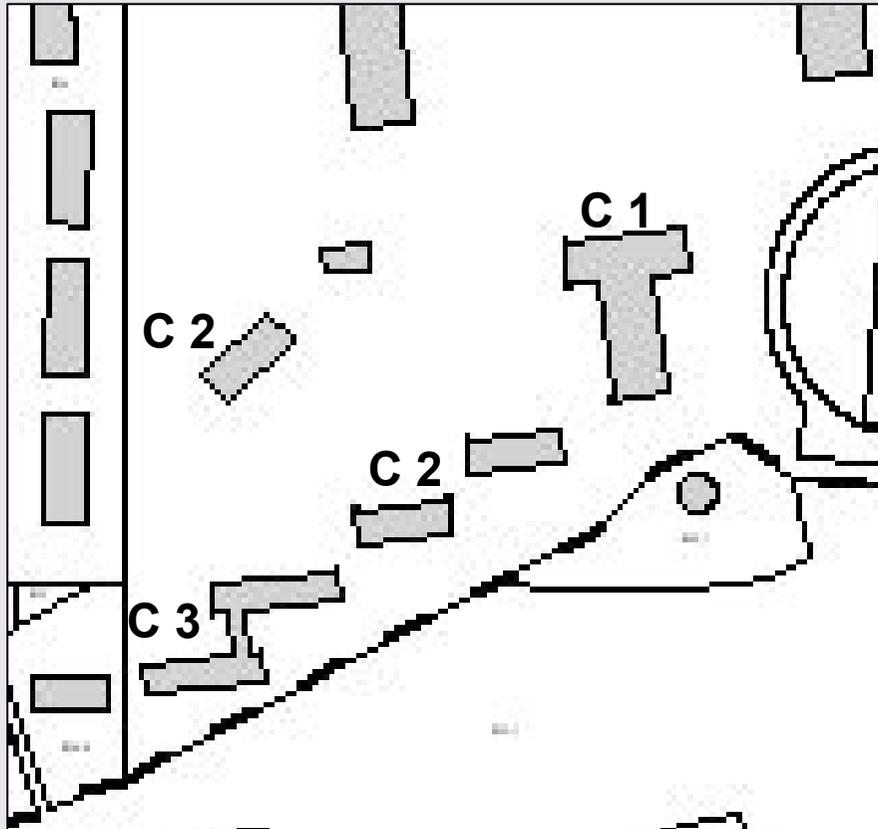
## B. Zentraler Bereich mit Wirtschafts- und Mannschaftsgebäuden

<b>B.1 Mannschaftsgebäude</b>	
<b>Nachnutzungsideen aus der Ideenbörse</b>	<b>Bewertung</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>• <b>Wohnnutzung</b></li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• schlechte Belichtung/Raumaufteilung</li><li>• hohe Kosten für Umbau</li><li>• Wirtschaftlichkeit eher fraglich</li></ul>
<ul style="list-style-type: none"><li>• <b>Büronutzung</b></li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• schlechte Belichtung</li><li>• keine flexible Raumaufteilung möglich</li><li>• technische Infrastruktur nicht gegeben</li></ul>
<ul style="list-style-type: none"><li>• <b>Schulnutzung</b></li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• schlechte Grundrisse</li><li>• schlechte Belichtung</li></ul>
<ul style="list-style-type: none"><li>• <b>Hotel / Jugendherberge</b></li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Anbindung Autobahn vorteilhaft</li><li>• Konkurrenz Flößerwasen</li></ul>

## B. Zentraler Bereich mit Wirtschafts- und Mannschaftsgebäuden

<b>B.2 Wirtschaftsgebäude</b>	
<b>Nachnutzungsideen aus der Ideenbörse</b>	<b>Bewertung</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>• <b>Hotel / Jugendherberge / Seminare und Konferenzen</b></li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• gute Anbindung an Autobahn vorteilhaft</li><li>• nur in Kombination mit Hotel</li><li>• Konkurrenz Flößerwasen</li></ul>
<ul style="list-style-type: none"><li>• <b>Kantine</b></li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Nachnutzung ohne weiteres möglich</li><li>• nur Sekundärnutzung, ohne Uni oder Schule nicht realisierbar</li></ul>

## C. Wohn- und Sanitätsbereich



### Nachnutzungsideen aus der Ideenbörse

- Erweiterung Wohngebiet /  
Nachverdichtung
- Ärztehaus
- Klinik für Problemfall-Diagnostik

## C. Wohn- und Sanitätsbereich

<b>C.1 Unteroffiziersheim</b>	
<b>Nachnutzungsideen aus der Ideenbörse</b>	<b>Bewertung</b>
• <b>Wohnungen</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• mit heutigen Grundrissen nicht möglich</li><li>• hohe Umbaukosten</li><li>• Wirtschaftlichkeit fraglich</li></ul>
• <b>Büro</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• begrenzt möglich</li><li>• technische Infrastruktur nicht gegeben</li></ul>
• <b>Gastronomie / Bürgerhaus</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• mit geringem Aufwand möglich</li></ul>

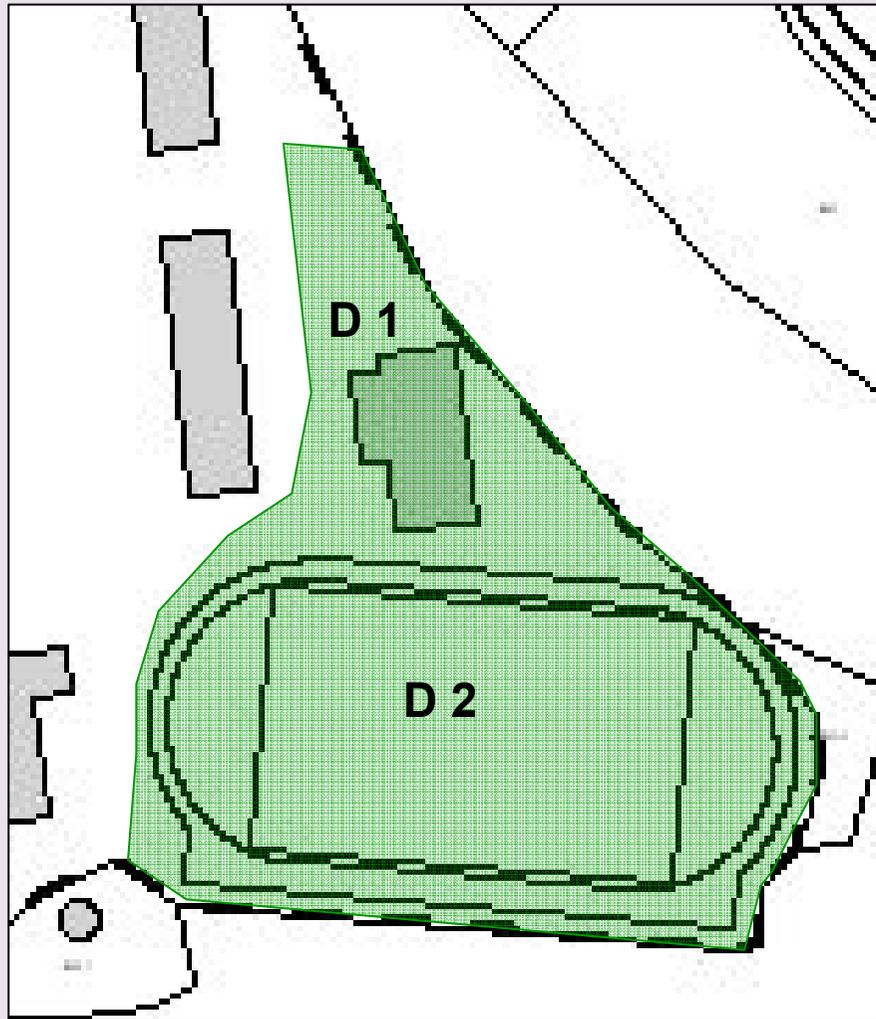
## C. Wohn- und Sanitätsbereich

<b>C.2 Wohnhäuser</b>	
<b>Nachnutzungsideen aus der Ideenbörse</b>	<b>Bewertung</b>
<b>Wohnungen</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• nur als Wohnimmobilie mit mittlerer Ausstattung</li><li>• mittlerer Aufwand für die Modernisierung nötig</li></ul>
<b>„Villenviertel“</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Rückbau von Bestand notwendig</li><li>• anschließender Neubau von Infrastruktur und Gebäuden notwendig</li></ul>

## C. Wohn- und Sanitätsbereich

<b>C.3 Sanitätshaus</b>	
<b>Nachnutzungsideen aus der Ideenbörse</b>	<b>Bewertung</b>
<b>Ärztehaus</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• ohne umfangreiche Instandsetzung und Modernisierung möglich</li></ul>
<b>Fitness / Wellness</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• ohne umfangreiche Instandsetzung möglich</li><li>• Neubau notwendig</li></ul>
<b>Klinik für Problemfall-Diagnostik</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Konkurrenz zum bestehenden Krankenhaus</li></ul>
<b>Wohnungen</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• mit heutigen Grundrissen nicht möglich</li></ul>
<b>Büronutzung</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• mit hohem Aufwand evtl. möglich</li></ul>

## D. Sportbereich



### Nachnutzungsideen aus der Ideenbörse

- Ersatz für Stadion
- Sport, Vereinsnutzung
- „Villenviertel“

## D. Sportbereich

<b>Nachnutzungsideen aus der Ideenbörse</b>	<b>Bewertung</b>
• <b>Ersatz für Stadion</b>	• Neubau wahrscheinlich • vorhandene Sportanlagen sind zu sanieren

<b>D.1 Sport- und Ausbildungshalle</b>	
<b>Nachnutzungsideen aus der Ideenbörse</b>	<b>Bewertung</b>
• <b>Wohnungen / Büro</b>	• mit heutigem Grundriss nicht möglich
• <b>Gastronomie / Bürgerhaus</b>	• ist mit Umbaumaßnahmen möglich

## D. Sportbereich

---

<b>D.2 Sportanlagen</b>	
<b>Nachnutzungsideen aus der Ideenbörse</b>	<b>Bewertung</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>• „Villenviertel“ / Stadthäuser</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• nach Beseitigung der Sportanlagen ist eine Bebauung mit „Villen“ oder besser „Stadthäusern“ möglich</li></ul>
<ul style="list-style-type: none"><li>• Wohnungen</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• auf dem Areal ist Wohnbebauung möglich</li></ul>



### 3. Ablauf des Konversionsprozesses

# Phasen der Konversion

---

## 1. Orientierungsphase

- Ankündigung der voraussichtlichen Standortschließung im Jahre 2010.
- Kasernenareal wird Bestandteil des Sanierungsgebiets „Hohenberg“
- Ideenworkshop (März 2005)
- Vorbereitende Untersuchungen nach BauGB
- Konversionskonferenz / Bildung einer ständigen Arbeitsgruppe

## 2. Konzeptionisierungsphase

- Machbarkeitsstudie (Bedarfs- und Standortanalyse)
- Expertenrunden
- Durchführungs- und Finanzierungskonzept
- Vermarktung / Investorensuche

## 3. Realisierungsphase

# Machbarkeitsstudie

---

**Bestandsanalyse**

**Standortanalyse**

**Marktanalyse**

**Einnahmen-Ausgaben-Ermittlung**

**Wirtschaftlichkeitsuntersuchung**

**Finanzierung**

**Durchführungsmodell**



## 4. Trägermodelle zur Konversion

# Übersicht Trägermodelle zur Konversion

Modell	Städtische Projektentwicklung	Treuhändermodell	Public Private Partnership	Private Projektentwicklung
<b>Vorteile</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Finanzierung u.U. auch außerhalb des städtischen Haushalts</li> <li>• Ansprechpartner auch jenseits der Verwaltungshierarchien</li> <li>• Ggf. flexiblere Handlungsfähigkeit</li> <li>• administrative Entlastung der Stadt</li> <li>• städtische Einflussnahme bleibt erhalten</li> <li>• Chance zur Abschöpfung des Planungswertgewinns</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Finanzierung außerhalb des städtischen Haushalts möglich</li> <li>• Ansprechpartner auch außerhalb der Verwaltung</li> <li>• flexiblere Handlungsfähigkeit des Treuhänders</li> <li>• administrative Entlastung der Verwaltung</li> <li>• Erhalt der mittelbaren städtischen Einflussnahme</li> <li>• Chance zur Abschöpfung des Planungswertgewinns</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• finanzielle und administrative Entlastung der Stadt</li> <li>• verbesserte Handlungsfähigkeit der Projektgesellschaft</li> <li>• Erhalt der mittelbaren städtischen Einflussnahme</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ggf. vollständige finanzielle und administrative Entlastung der Stadt</li> </ul>
<b>Nachteile</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kostentragung durch die Stadt (ganz/teilweise)</li> <li>• Vermarktungsrisiko verbleibt allein bei der Stadt</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Finanzielle Beteiligung der Kommunen</li> <li>• Vermarktungsrisiko verbleibt bei der Stadt</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• finanzielle Beteiligung der Stadt</li> <li>• mögliche Einnahmen aus der Projektentwicklung sind zu teilen</li> <li>• wirtschaftliche Vermarktung rückt in den Vordergrund der Projektentwicklung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• beschränkter Einfluss der Kommunen auf die weitere Entwicklung der Flächen</li> <li>• Optimale wirtschaftliche Verwertung alleiniges Ziel der Projektentwicklung</li> <li>• städtischer Einfluss nur noch durch Ausübung der Planungshoheit</li> </ul>

# Neuland 2011



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!