

**VERTRAULICH**  
bis zur Feststellung des  
schriftlichen Ergebnisses der  
letzten nicht öffentlichen  
Ausschusssitzung durch  
die/den Vorsitzende/n!

Stadt Heidelberg  
Dezernat II, Stadtplanungsamt

**Änderung des städtebaulichen Vertrages  
ehemaliges Furukawa-Gelände**

**Beschlussvorlage**

| Beratungsfolge | Sitzungstermin | Behandlung | Zustimmung zur<br>Beschlussempfehlung  | Handzeichen |
|----------------|----------------|------------|--|-------------|
| Bauausschuss   | 21.02.2006     | N          | <input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein <input type="radio"/> ohne |             |
| Gemeinderat    | 30.03.2006     | Ö          | <input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein <input type="radio"/> ohne |             |

**Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

*Der Bauausschuss empfiehlt folgenden Beschluss des Gemeinderats:*

1. *Der Gemeinderat beauftragt die Verwaltung zur Änderung des städtebaulichen Vertrages mit folgenden Eckdaten:*
  - *Verpflichtung des Vorhabenträgers zur Errichtung einer Kindertagesstätte mit drei Gruppen sowie eines Kinderspielplatzes auf dem Grundstück Flst. Nr. 21484/28 (ehem. Waggonhalle)*
  - *der Vorhabenträger übernimmt die Gewähr, dass die Kindertagesstätte nach den anerkannten Regeln der Technik und Baukunst, insbesondere bezüglich der Standfestigkeit entspricht, Gewährleistung: 5 Jahre*
  - *Verpflichtung des Vorhabenträgers zur Zahlung eines einmaligen Infrastrukturzuschusses an die Stadt in Höhe von 40.000 €*
  - *die Kosten für das erweiterte Raumprogramm für zwei Gruppen übernimmt der Vorhabenträger, die Kosten für die – durch die geplante Wohnbebauung im nordöstlich gelegenen Restgelände geplanten Wohnbebauung bedingte – 3. Gruppe zahlt die Stadt, ansonsten erfolgt eine unentgeltliche Übertragung der Kindertagesstätte sowie der zum Grundstück zugehörigen 40 Kfz-Stellplätze an die Stadt*
  - *es wird in Aussicht gestellt, dass das Baurecht für das ursprünglich für die Kindertagesstätte und den Spielplatz vorgesehene Grundstück Flst. Nr. 21484/30 in Wohnen geändert wird mit einer möglichen Ausnutzung, welche sich an die tatsächlich errichtete Umgebungsbebauung orientiert*
  - *die Vereinbarung wird unter der aufschiebenden Bedingung geschlossen, dass der Vorhabenträger auf eine entsprechend oben genannter Regelung gestellte Bauvoranfrage einen positiven Bauvorbescheid erhält.*
2. *Der Gemeinderat beauftragt die Verwaltung, den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan „Rohrbach – Ehemalige Waggonfabrik Fuchs“ mit der entsprechenden Nutzungsänderung fortzuschreiben.*

| <b>Anlagen zur Drucksache:</b> |  |
|--------------------------------|--|
| <b>Lfd. Nr.</b>                | <b>Bezeichnung</b>   |
| A 1                            | Schnitte und Ansicht Süd   |
| A 2                            | Grundriss EG   |
| A 3                            | Grundriss 1. OG  |
| A 4                            | Nutzungsbeschreibung   |
| A 5                            | Drucksache: 0016/2006/IV (Beratungsergebnis Jugendhilfeausschuss vom 14.02.2006) |

## Prüfung der Nachhaltigkeit der Maßnahme in Bezug auf die Ziele des Stadtentwicklungsplanes / der Lokalen Agenda Heidelberg

### 1. Unmittelbar betroffene Ziele des Stadtentwicklungsplanes

Nummer/n:  
(Codierung)

QU 1

Ziel/e:

Solide Haushaltswirtschaft

Begründung:

Der Vorhabenträger zahlt das gegenüber dem Ursprungsvertrag erweiterte Raumprogramm der Kindertagesstätte und darüber hinaus eine Infrastrukturpauschale

Ziel/e:

SOZ 5

Bedarfsgerechter Ausbau und flexible Gestaltung des Betreuungs- und Freizeitangebotes, der Spiel- und Bewegungsräume für Kinder und Jugendliche

Begründung:

Durch die Errichtung der Kindertagesstätte sowie des Kinderspielplatzes wird der Bedarf an diesen Einrichtungen gedeckt

Ziel/e:

WO 1

Wohnraum für alle, 8-10.000 Wohnungen mehr

Begründung:

Durch die geplante Bebauungsplanänderung wird die Schaffung von Wohnraum ermöglicht.

### 2. Mittelbar betroffene Ziele des Stadtentwicklungsplanes im Sinne eines fachübergreifenden Ansatzes

Nummer/n:  
(Codierung)

Ziel/e:

(keine)

Begründung:

(keine)

#### Begründung:

Mit städtebaulichem Vertrag vom 27.03.2001 hat sich die Hochtief Projektentwicklung Gesellschaft mit beschränkter Haftung (Hochtief) unter anderem verpflichtet, eine zweigruppige Kindertagesstätte auf dem Grundstück der ehemaligen Kantine zu errichten und unentgeltlich der Stadt zu übereignen.

Im Verlauf der Planung sind die Stadt (Kinder- und Jugendamt) und der künftige Träger der Einrichtung, die Lebenshilfe (eingetragener Verein) übereingekommen, dass hier eine integrative Kindertagesstätte errichtet werden soll, in der auch behinderte Kinder betreut werden.

Dies bedingt unter anderem allerdings, dass die geplante Bruttogeschossfläche des Raumprogramms die Richtlinien des Wohlfahrtsverbandes um 279 m<sup>2</sup> übersteigt, so dass Mehrkosten in Höhe von rund 382.000 € entstehen (Baukosten 1.000 €/m<sup>2</sup> zuzüglich Baunebenkosten 18 % zuzüglich Umsatzsteuer 16 %), welche eigentlich die Stadt tragen müsste.

Inzwischen ist der Vorhabenträger an die Stadt mit dem Vorschlag herangetreten, die Kindertagesstätte in der benachbarten ehemaligen Waggonhalle zu errichten und das ehemalige Kantinegrundstück statt mit der Kindertagesstätte mit Wohnhäusern zu überbauen. Ebenso würde der Vorhabenträger die geplante Spielfläche auf dem Areal errichten.

Durch den geplanten „Tausch“ würde das Bestehen der alten Halle gesichert und der Charakter des Baugebiets als ehemalige Fabrikationsstätte erhalten. Die Halle würde einer städtebaulich sinnvollen Lösung zugeführt.

Durch die Verlagerung der Einrichtung und die Umnutzung des bisher vorgesehenen Grundstücks zu Wohnzwecken wird der Vorhabenträger aller Voraussicht nach einen Mehrerlös erzielen. Hochtief ist angesichts dessen bereit, sowohl die durch die Hallensanierung gegenüber einem Neubau entstehenden Mehrkosten als auch die durch das vergrößerte Raumprogramm entstehenden erhöhten Kosten zu tragen. Darüber hinaus würde der Vorhabenträger eine Einmahlzahlung von 40.000 € leisten und auf seine Kosten auf der verbleibenden Restfläche der Halle einen öffentlichen Spielplatz erstellen.

Pläne zur Errichtung der Kindertagesstätte in der ehemaligen Waggonhalle sind als Anlage beigefügt.

Das geplante Vorhaben ist mit dem in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan nicht vereinbar. Der Bebauungsplan „Rohrbach – Ehemalige Waggonfabrik Fuchs“ muss daher, sofern der Gemeinderat dem Vorhaben zustimmt, entsprechend fortgeschrieben werden.

Die Nutzungsbeschreibung von Hochtief zur Wohnbebauung auf dem ursprünglich für die Kindertagesstätte vorgesehenen Grundstück ist als Anlage beigefügt.

Für den Bereich "Rohrbach - Quartier am Turm, Ecke Franz-Kruckenbergs-Straße/Felix-Wankel-Straße/Fabrikstraße", das Restgelände der Firma Furukawa, auf dem zur Zeit noch die Firma GE-BAU Baumaschinen GmbH ihren Sitz hat, hat der Gemeinderat am 13.10.2005 die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens nach § 12 Baugesetzbuch mit dem Ziel der Wohn- und Gewerbebebauung beschlossen (Beschlussvorlage 0236/2005/BV).

Auch hier werden bedingt durch die künftige Wohnbebauung die Errichtung von Kindertagesstättenplätze erforderlich. Hochtief ist bereit, in der geplanten Kindertagesstätte Platz für eine weitere Gruppe zu errichten. Die Kosten hierfür muss im ersten Schritt zwar die Stadt tragen. Eine Refinanzierung ist jedoch im Rahmen des Baulandmanagement-Beschlusses des Gemeinderats mit dem Abschluss eines Durchführungsvertrages mit Eppele & Kalkmann für den oben genannten Bereich möglich.

Wir bitten um Zustimmung.

**gez.**

**Prof. Dr. von der Malsburg**