

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

Stadt Heidelberg
Dezernat II, Stadtplanungsamt

**Durchführungsvertrag zum
vorhabenbezogenen Bebauungsplan
Bergheim "Urbanes Wohnen im Bereich
Alte Eppelheimer Straße / Kirchstraße"**

Beschlussvorlage

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Behandlung	Zustimmung zur Beschlussempfehlung	Handzeichen
Bauausschuss	17.04.2007	N	<input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein <input type="radio"/> ohne	
Gemeinderat	03.05.2007	Ö	<input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein <input type="radio"/> ohne	

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Bauausschuss empfiehlt dem Gemeinderat folgenden Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt dem Abschluss eines Durchführungsvertrages zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Bergheim „Urbanes Wohnen im Bereich Alte Eppelheimer Straße/Kirchstraße“ mit der Firma Hochtief Projektentwicklung GmbH in der vorliegenden Fassung zu.

Anlagen zur Drucksache:	
Lfd. Nr.	Bezeichnung
A 1	Durchführungsvertrag (Vertraulich nur zur Beratung in den Gremien)

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

1. Betroffene Ziele des Stadtentwicklungsplanes

Nummer/n: (Codierung)	+ / - berührt:	Ziel/e:
SL 5		Bauland sparsam verwenden, Innen- vor Außenentwicklung
SL 6		Flächenverbrauch senken, Flächen effektiv nutzen
		Begründung: Das Bauvorhaben wird auf einem seit Jahren brachliegenden Gelände, auf dem sich früher Produktionsstätten der Heidelberger Druckmaschinen befanden, verwirklicht.
WO 1		Ziel/e: Wohnraum für alle, 8-10.000 Wohnungen mehr
		Begründung: Mit dem Bauvorhaben werden neue Wohnungen geschaffen

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

QU 1		Ziel/e: Solide Haushaltwirtschaft
		Begründung: Der Vorhabenträger übernimmt die Kosten für das Bebauungsplanverfahren und für die damit verbundenen Gutachten. Darüber hinaus zahlt der Vorhabenträger einen Einmalbetrag für Betreuungsangebote.

3. Kritische Abwägung / Erläuterungen zu Zielkonflikten:

(keine) bzw. Erläuterung hier einfügen.



II. Begründung:

Das Grundstück Flst. Nr. 4264/3 gehörte bis vor Kurzem zum Betriebsgelände der Heidelberger Druckmaschinen Aktiengesellschaft. Nach Abbruch des früheren Ersatzteillagers wollte die Firma eine Halle zur Präsentation ihrer Produktpalette sowie einen mehrgeschossigen Bürokomplex errichten. Hierzu wurde mit der Stadt Heidelberg ein städtebaulicher Vertrag geschlossen sowie das erforderliche Baurecht mit dem Bebauungsplan „Heidelberger Druckmaschinen“ geschaffen. Nachdem sich die wirtschaftliche Situation des Unternehmens verschlechtert hatte, wurde diese Planung jedoch aufgegeben.

Inzwischen hat die Firma HOCHTIEF Projektentwicklung, Essen, eine Teilfläche des Grundstücks mit 8.392 m² gekauft, um dort Wohnungen zu errichten.

Nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan ist das Areal als Kerngebiet ausgewiesen. Sonstige Wohnungen im Sinne von § 7 Absatz 2 Nummer 7 Baunutzungsverordnung sind nur im Bereich der Straßenrandbebauung entlang der Alten Eppelheimer Straße zwischen Mittermaierstraße und Kirchstraße zulässig. Das Vorhaben ist mit dem derzeit gültigen Planungsrecht also nicht vereinbar. Deshalb wird das erforderliche Baurecht durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan geschaffen. Den Offenlagebeschluss hierzu fasste der Gemeinderat in seiner Sitzung am 01. März 2007.

Der Grundsatzbeschluss zum Baulandmanagement, den der Gemeinderat am 02.06.2005 fällte (DS 0074/2005/BV), legitimiert die Verwaltung, Vorhabenträger über städtebauliche Verträge/Durchführungsverträge unter anderem zur Herstellung von erforderlichen ursächlich durch das Vorhaben bedingte Infrastruktureinrichtungen wie Kindertagesstätten, Erweiterung von Schulen aber auch zur Herstellung von gebundenem Wohnraum bzw. zur Bereitstellung entsprechender Finanzierungsbeiträge zu verpflichten.

Dies gilt jedoch nur dann, wenn durch die Schaffung von Planungsrecht die betreffenden Grundstücke an Wert gewinnen, ein Planungswertgewinn also zumindest zum Teil abgeschöpft werden kann.

In diesem Fall jedoch hat der Vorhabenträger mit einem Bodenwertgutachten nachgewiesen, dass bei der Umwandlung des Kerngebiets mit einer maximalen Geschossflächenzahl von 4,0 in ein Wohngebiet mit einer maximalen Geschossflächenzahl von 1,9 keine planungsbedingten Wertsteigerungen erfolgen, so dass das Baulandmanagement hier nicht greift.

Dennoch hat der Vorhabenträger erkannt, dass durch seine Bautätigkeit ein Bedarf in infrastruktureller Hinsicht entsteht. Er ist deshalb nach intensiven Verhandlungen bereit, 70 Wohnungen barrierefrei herzustellen.

Das bedeutet, dass ein barrierefreier Zugang ins Haus, ein barrierefreier Zugang zu den Wohnungen und Räumen sowie ein barrierefreier Duschplatz angelegt wird. Dies ist insbesondere vor dem Hintergrund der Erkenntnisse zu würdigen, die im Rahmen der Arbeitsgruppen zum demographischen Wandel gewonnen wurden, unter anderem nämlich, dass bereits jetzt schon ein akuter Bedarf an seniorengerechtem (barrierefreiem) Wohnraum in der Innenstadt vorhanden ist, der künftig zunehmen wird.

Darüber hinaus sieht der Vorhabenträger, dass durch die Familienwohnungen, die er bauen wird und den dadurch im Quartier erwarteten Zuzug von Kindern auch ein Bedarf an Betreuungsangeboten im Stadtteil Bergheim entsteht und wird 35.000 € hierfür bereitstellen.

Abgesehen davon ist der Vorhabenträger bereit, Solarkollektoren zur Erwärmung von Brauchwasser einzubauen. Er wird die Dachflächen, die nicht für Sonnenkollektoren, Dachterrassen oder technische Aufbauten benötigt werden, extensiv begrünen. Die Gebäude werden die Werte der Energieeinsparungsverordnung (EnEV) unterschreiten.

Üblicherweise wird der Durchführungsvertrag in der gleichen Sitzung wie der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan behandelt. Im vorliegenden Fall jedoch möchte Hochtief nach erfolgter Offenlage und Erreichen des Standes nach § 33 Baugesetzbuch (Zulässigkeit von Vorhaben während der Planaufstellung) mit dem ersten Bauabschnitt beginnen. Hierfür sollen allerdings auch schon die Bestimmungen des Durchführungsvertrages gelten. Um den Vorhabenträger rechtzeitig in die Pflicht zu nehmen, ist es ratsam, bereits jetzt den Vertrag abzuschließen.

Im Bereich der Kirchstraße überträgt Hochtief einen bereits seit langer Zeit öffentlich genutzten, aber im Eigentum von Heidelberger Druckmaschinen stehenden Grundstücksstreifen (circa 315 m²) kostenfrei an die Stadt. Die Übertragung erfolgt außerhalb des Durchführungsvertrages, weil dieser ansonsten insgesamt der notariellen Beurkundung bedürfte. Dieser Übertragungsvertrag wird vor Abschluss des Durchführungsvertrages beurkundet.

Wir bitten um Zustimmung.

gez.

Prof. Dr. Raban von der Malsburg