

Anlage 1 zur Drucksache

1. Bürger

An die
Stadverwaltung Heidelberg
Stadtplanungsamt

69117 Heidelberg

15. Oktober 2006

Bebauungsplanänderung: „ehemalige Waggonfabrik Fuchs“, Rohrbach
Hier: Einspruch

Sehr geehrte Damen,
sehr geehrte Herren,

gegen den vorliegenden Entwurf mit Entwurfsbegründung des Bebauungsplans Rohrbach – ehemalige Waggonfabrik Fuchs legt die Interessengemeinschaft „IG Kindergarten im Quartier am Turm – HD-Rohrbach“ hiermit Einspruch auf Grund nachfolgender Bedenken ein:

Im Rahmen der Gespräche, welche zur Entscheidungsfindung der „Bürgerinitiative für den Erhalt von Grünflächen im Quartier am Turm“ stattfanden, wurde seitens der Stadt Heidelberg den Teilnehmern wichtige Tatsachen vorenthalten bzw. wurde diese bewusst falsch informiert.

Unter anderem wurde verschwiegen, dass für die ehemalige Waggonhalle der Firma Fuchs, der Firma Hochtief als auch der Stadt Heidelberg seit Juli 2005, mindestens ein attraktives, alternatives und detailliert ausgearbeitetes Nutzungskonzept (Markthalle) vorgelegen hat, welches mit der vorgesehenen Nutzungsart des Grundstücks konform ging. Es stellt sich an dieser Stelle die Frage, warum die Firma Hochtief Projektentwicklung von dem damaligen Interessenten der Waggonhalle mit Vehemenz im Juni des Jahres 2005 eine detailliert ausgearbeitete Nutzungskonzeption für die Nutzung als Markthalle forderte und nach deren Erhalt, Anfang Juli des selben Jahres, sich auf einmal in keinsten weise mehr regte bzw. jeglichen Kontakt mit dem Interessenten vermied. Wurde die Stadt Heidelberg vielleicht mit dem Vorhaben genötigt, um dem Anliegen der Firma Hochtief, den Kindergarten in der Waggonhalle zu platzieren und somit die Grundstücke zu tauschen, etwas mehr Nachdruck verliehen?

Weiter wurde u. a. der Verkehrswert des Grundstücks mit Halle mit 2,5 Mio. Euro angegeben. Dies entspricht bei weitem nicht dem tatsächlichen Verkaufswert des Grundstücks, welche mit der aktuellen Nutzungsbezeichnung als „eingeschränkte Gewerbefläche“ für die Firma Hochtief, maximal einen Käuferlös von ca. € 650.000,- (ca. 228,- €/m²) erbracht hätte. Für die Vergleichsrechnung (Kompensation) mit der Stadt Heidelberg wurde jedoch die von der Firma Hochtief Projektentwicklung angegebene „mögliche“ Verkaufssumme von 2,5 Mio. Euro zugrunde gelegt. Dies entspricht in keinsten weise der Realität und verzerrt deshalb in nicht unerheblichem Maße die Berechnungsgrundlagen zur Entscheidungsfindung über den Standort des Kindergartens. Auf Grund dieser auf falschen Zahlen beruhenden Berechnung wurde die Lösung, den Kindergarten in die Waggonhalle zu integrieren von der o. g. Bürgerinitiative akzeptiert.

Zur Frage der Investition ergibt sich auf Grund bekannten Zahlen folgendes Bild:

Variante 1: Ausführung des Baus des Kindergartens wie geplant auf dem der Waggonhalle benachbarten Grundstück Flurstück Nr. 21.484/30 mit ca. 3.095 m²

- | | |
|---|--------------------|
| a) Verkauf des Grundstückes mit Waggonhalle mit der bisher geplanten Nutzung als „eingeschränktes Gewerbegebiet“ (Maximalgebot) | ca. € 650.000,-- |
| b) Baukosten für den Kindergarten, 933 m ² BGF á ca. 900,-- €/m ² | ca. € - 840.000,-- |

Ergebnis: ca. € - 190.000,--

- für die **Kinder**: ein in ein schönes Wohngebiet größtenteils **abseits von Erschließungsstraßen** als solitärer, kindgerecht **geplanter** und **neu** gebauter Kindergarten.
- für die **Stadt** Heidelberg: - die Ausführung des bisherigen Bebauungsplanes **ohne zus. Kosten**.
- für die Firma **Hochtief** Projektentwicklung: ein **Minus/Verlust** von **ca. € 190.000,--**, welches jedoch bei dem Abschluss des städtebaulichen Vertrages aus dem Jahr 2000, in die Kalkulation der Vermarktung des gesamten Furukawa-Areals eingegangen und somit ausgeglichen sein dürfte.

Variante 2: Grundstückstausch mit Ausführung des Kindergartens im Bestandsgebäude der Waggonhalle, in Art und Größe wie geplant:

- | | |
|---|------------------|
| a) Verkauf des Grundstückes (ehemalige Fläche Kindergartenneubau) an die Firma Eppe und Kalkmann ca. 3.095 m ² für ca. 290,-- €/m ² | ca. € 900.000,-- |
| b) Baukosten für den Kindergarten im Bestand für 933 m ² BGF á ca. 1.000,-- €/m ² | ca. € 933.000,-- |

Ergebnis: ca. € - 33.000,--

- für die **Kinder**: ein am Rande eines schönen Wohngebietes, **direkt an zwei Erschließungsstraßen, gegenüber eines Industrieareals (Fa. Case Emissionen??) im Bestand einer Industriehalle** zu integrierender Kindergarten, in dessen Bestand sicherlich mit **Altlasten** zu rechnen ist.
- für die **Stadt** Heidelberg: - die Ausführung wäre **ohne zus. Kosten**, jedoch verliert die Stadt durch den Tausch der ungleich großen Grundstücke den Wert von ca. 150 m² Grundstücksfläche á ca. 290,-- €/m² (Summe ca. € 43.500,--) zuzüglich der Verkaufspreisdifferenz von ca. 290,-- €/m² zu 228,-- €/m² für die in diesem Beispiel relevante Grundstücksgröße des Grundstücks Waggonhalle mit 2.845m² also € 176.390,--. Die Summe des (ideellen) **Immobilien-Wertverlustes** für die Stadt Heidelberg läge hiermit bei **ca. € 220.000,--**.
- für die Firma **Hochtief** Projektentwicklung: reduziert sich der **Verlust** auf **ca. € 33.000,--**. Ein eventueller **Gewinn bei der Ausführung der Wohnbebauung** für die Firma Eppe und Kalkmann ist hierbei noch **nicht berücksichtigt**.

Variante 3: Ausführung des Baues des Kindergartens wie geplant, jedoch erweitert als integrativer Kindergarten auf dem der Waggonhalle benachbarten Grundstücksfläche, Flurstück Nr. 21.484/30 mit ca. 3.095 m²

- | | |
|---|---------------------|
| a) Verkauf des Grundstückes mit Waggonhalle mit der bisher geplanten Nutzung als „eingeschränktes Gewerbegebiet“ (Maximalgebot) | ca. € 650.000,-- |
| b) Baukosten für den Kindergarten, 1.250 m ² BGF á ca. 950,-- €/m ² | ca. € -1.188.000,-- |
| c) vorgesehene Ausgleichszahlung der Stadt Heidelberg | ca. € 550.000,-- |

Ergebnis: ca. € 12.000,--

- für die **Kinder**: ein in ein schönes Wohngebiet größtenteils **abseits von Erschließungsstraßen**

- als solitärer **kind- und behindertengerecht**, geplanter und gebauter Kindergarten.
- für die **Stadt Heidelberg**: - die Ausführung des bisherigen Bebauungsplanes mit der Erweiterung des Kindergartens um ca. 317 m² BGF-Fläche. für € 550.000,- (Ausgleichszahlung) wobei der gegenwärtige Mehrpreis für die Baukosten lediglich bei ca. € 348.000,- (933 m² x € 50,- + 317 m² x € 950,-) liegen dürfte. Hier würde also die Stadt ca. **€ 200.000,-** für die Erweiterung **zuviel** bezahlen.
- für die Firma **Hochtief** Projektentwicklung: ein Plus/**Gewinn** von ca. **€ 12.000,-**

Variante 4: Grundstückstausch mit Ausführung eines integrativen (behindertengerechten) und erweiterten Kindergartens im Bestandsgebäude der Waggonhalle:

- a) Verkauf des Grundstücks (ehemalige Fläche Kindergartenneubau)
an die Firma Epple und Kalkmann ca. 3.095 m² für ca. 290,- €/m² ca. € 900.000,-
 - b) Baukosten für den Kindergarten im Bestand für 1.025 m² BGF á
ca. 1.100,- €/m² ca. € -1.128.000,-
 - c) vorgesehene Ausgleichszahlung der Stadt Heidelberg ca. € 550.000,-
- Ergebnis:** ca. € 322.000,-

- für die **Kinder**: ein am Rande eines schönen Wohngebietes, **direkt an zwei Erschließungsstraßen gegenüber eines Industrieareals (Fa. Case Emissionen??) im Bestand einer Industriehalle zu integrierender**, integrativer Kindergarten, in dessen Bestand sicherlich mit **Altlasten** zu rechnen ist.
- für die **Stadt Heidelberg**: - **Mehrkosten** die Ausführung der Erweiterung des Kindergartens um ca. 317 m² BGF-Fläche. für ca. **€ 550.000,-** (Ausgleichszahlung) wobei der gegenwärtige Mehrpreis für die Baukosten lediglich bei ca. € 442.000,- (933 m² x € 100,- + 317 m² x € 1.100,-) liegen dürfte. Hier würde also die Stadt ca. **€ 108.000,-** für die Erweiterung **zuviel** bezahlen. Weiter verliert die Stadt durch den Tausch der ungleich großen Grundstücke den Wert von 150 m² Grundstücksfläche á ca. 290,- €/m² (Summe ca. € 43.500,-) zuzüglich der Verkaufspreisdifferenz von 290,- €/m² zu 228,- €/m² für die in diesem Beispiel relevante Grundstücksgröße des Grundstücks mit Waggonhalle mit 2.845m² also ca. € 176.390,-. Die Summe des (ideellen) **Immobilien-Wertverlustes** für die Stadt Heidelberg läge hiermit bei **ca. € 220.000,-**
- für die Firma **Hochtief** Projektentwicklung: ergibt sich nun ein Gewinn von ca. **€ 322.000,-**. Ein weiterer eventueller **Gewinn bei der Ausführung der Wohnbebauung** für die Firma Epple und Kalkmann ist hierbei noch **nicht berücksichtigt**.

An dieser Stelle stellen sich natürlich weitere verschiedene Fragen, die zu beantworten wären:

1. Welches Interesse kann die Firma Hochtief Projektentwicklung an der Nutzungsänderung ausser den vor genannten tatsächlich haben?
2. Welche Vorteile hat diese Nutzungsänderung für die Stadt Heidelberg?
3. War die Größe beziehungsweise der Umfang der Kindertagesstätte im alten Vertrag festgelegt? Wenn ja, wie stellt sich die Forderung von € 500.000,- im Einzelnen dar?
4. Wie wird der Mehrwert durch die nun vorgesehene mögliche Wohnbebauung bewertet und berücksichtigt?
5. In der schriftlichen Begründung zur Bebauungsplanänderung wurde ein Bodengutachten erwähnt, das teilweise, wenn auch geringe Belastungen aus der vorherigen Nutzung beinhaltet. Wie stellt sich diese Belastung in der Waggonhalle dar?

6. Ist ein Kindergarten oder eine Kindertagesstätte direkt an der vorbeiführenden Konrad-Zuse-Straße mit Kreisverkehrsanbindung an den Hela-Weg, sinnvoller und sicherer als ein Grundstück, welches eingebettet an einem vorbeiführenden Gehweg liegt? Ist die Planung/Gestaltung einer Kindertagesstätte im Bestand nicht sehr viel schwieriger und damit teurer, als auf einem unbebauten Grundstück (Neubau)?
7. Warum tauscht die Stadt Heidelberg ohne Ausgleich, das größere Grundstück mit der Nr. 21.484/30 mit ca. 3.095 m² gegen ein angeblich für eine erweiterte Nutzung besser geeignetes Grundstück mit der Größe von ca. 2.845 m² (Differenz ca. 150 m²) und lässt sich den Verkaufspreis des Gewerbegrundstückes mit 2,5 Mio. Euro verrechnen, wobei das sicherlich wertvollere und um ca. 150 m² größere Grundstück nur einen Verkaufspreis von 900.000,- Euro erzielen soll.
8. Welche Vorteile bringt es der Stadt, die ursprünglich vorgesehene gewerbliche Nutzung der alten Waggonhalle in eine Nutzung für Kinder zu ändern und dafür auf das größere und sicherlich besser geeignete Grundstück rechts daneben zu verzichten?
9. Warum verhindert die Stadt Heidelberg in Zusammenarbeit mit der Firma Hochtief die Schaffung und/oder Erhaltung von Gewerbeflächen und damit Gewerbebetrieben mit neuen Arbeitsplätzen, die laut Meinung von vielen Anwohnern des Bebauungsgebietes „wesentlich zur Attraktivität des Wohngebietes „Quartier am Turm““ beigetragen hätten? Warum verschweigen die Vertreter der Stadt Heidelberg bisher die Existenz von alternativen Nutzungsprojekten?

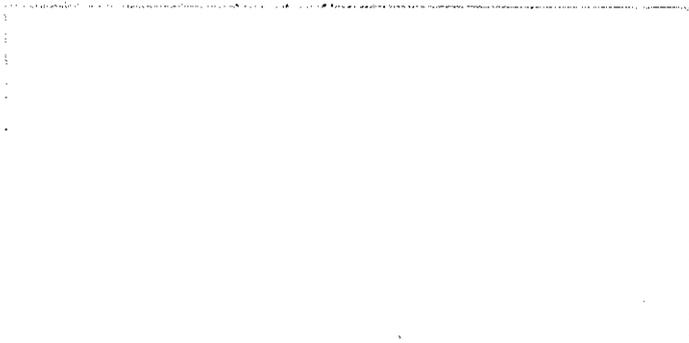
Auf Grund der vor genannten Sachverhalte, der unklaren Zahlen und der sicherlich nicht oder nur schwerlich zu beantwortenden Fragen, kann die nachgenannte Interessengemeinschaft Heidelberger Bürger, der Änderung des vorhandenen Bebauungsplanes Rohrbach Sickingenstrasse bzw. dem Entwurf des Geänderten Bebauungsplanes Rohrbach, ehemalige Waggonfabrik Fuchs, nicht zustimmen und legt hiermit gegen diesen, gemäß § 3 BauGB, am heutigen Tage, fristgerecht Einspruch ein.

Die Interessengemeinschaft weist an dieser Stelle eindrücklich darauf hin, dass diese in keinsten Weise gegen eine Erweiterung des Kindergartens zum integrativen Kindergarten ist, sonder im Gegenteil, diesen als Neubau auf dem bereits dafür vorgesehenen Grundstück zu einem auskömmlichen und wirtschaftlichen Herstellungspreis, befürwortet.

Anmerkung: Die den Berechnungen zugrunde gelegten Kalkulationszahlen wurden auf Basis von Vergleichsobjekten des BKI-Baukosteninformationszentrums der Architektenkammern als annäherungsweise Vergleichswerte entnommen.

Wir bitten Sie, den Eingang dieses Schreibens zu bestätigen.

Heidelberg, 15. Oktober 2006



2. Bürger

v.Einsiedel Architekten Feuerbacher Heide 55, 70192 Stuttgart

Frau Gabriele Niedoba
Herrn Ralf Krapp
Stadtplanungsamt Stadt Heidelberg

per mail

17.10.06

**Quartier am Turm : Alte Waggonhalle / Kindertagesstätte
Stellungnahme zum Entwurf B-Plan Rohrbach, Ehemal. Waggonfabrik Fuchs, Stand 20.06.06**

Sehr geehrte Frau Niedoba, sehr geehrter Herr Krapp,

am 01.09.06 hatte ich meinem Bauherrn, Herrn Pfefferle von Hochtief-Pprojektentwicklung, eine Stellungnahme zum o.a. Entwurf übergeben. Er hatte diese an das Stadtplanungsamt weiter geleitet; ich habe im Anschluß mit Ihnen beiden auch dazu telefoniert. Bisher haben HTP und ich dazu noch keine Antwort erhalten, die wir im Hinblick auf die weitere Bearbeitung der Entwurfs- und Baugenehmigungsplanung aber dringend brauchen.

Die wichtigsten Anmerkungen / Fragen waren :

- Im B-Plan-Entwurf ist die **tatsächlich gezeichnete Teilung** der Halle **nicht mittig** : die Länge der Kita ist nach Maßangaben Ihres Amts 26,90 m, die Länge der Grünfläche in der Halle 28,60 m; d.h. die Kita passt nicht zwischen die Baulinien !
- in der mit der Stadt abgestimmten Vergrößerung der Kita (Varianten 2.4 -2.6 vom 21.10.05) erstreckt sich die Kita über **insgesamt 6 Raster** : 1 Raster Wintergarten, 4 Raster Baukörper, 1 Raster Grünfläche
- die dabei ausgewiesenen Freiflächen addieren sich zu **830 qm**; bei der "offiziellen" Belegung mit 3 Gruppen a` 24 Kinder wären minimal $72 \times 10 \text{ qm} = 720 \text{ qm}$ erforderlich; bei der vom Nutzer "inoffiziell" angedachten Belegung mit 4 Gruppen sogar 960 qm
- die im **B-Plan-Entwurf** dargestellte Beschränkung auf 5 Raster führt zu entsprechend verkleinerten Freiflächen: $830 \text{ qm} - (31 + 7 \text{ m}) \times 5,5 \text{ m} = 621 \text{ qm}$; somit ein **Defizit von ca. 100 qm** gegenüber den Anforderungen !
- angesichts eingeschränkter Tragfähigkeit der alten Holzbinder empfiehlt sich ggf. der Einbau neuer, um ein halbes Raster versetzter Dachträger. Damit würde der geschlossene Baukörper der Kita innerhalb der Halle **um 2,75 m nach Norden "verrutschen"**, was die Größe und Nutzbarkeit des südlich vorgelagerten Wintergartens erheblich verbessert.

Ich bitte um Prüfung / „Rückverschiebung“ der Grenze zwischen Kita / Öffentlichem Spielplatz auf das **6.Hallenraster**, d.h. $6 \times 5,5 \text{ m} = 33 \text{ m}$ vom Südrand entfernt, im B-Plan Entwurf und Anpassung der Baugrenze.

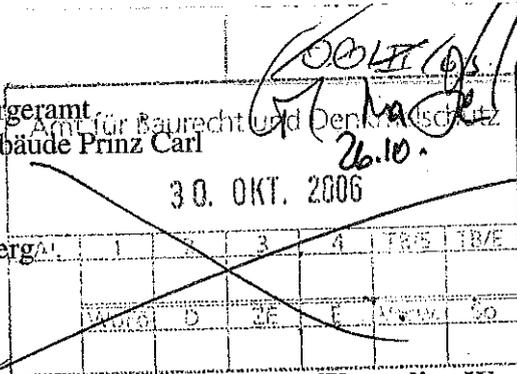
Mit freundlichen Grüßen



2730				
31. Okt. 2006				
Tel.: 0160-90554601				
61.10	61.20	61.30	61.40	61.50
	X			

3. Bürger

An das
Technische Bürgeramt
Verwaltungsgebäude Prinz Carl
Erdgeschoss
Kornmarkt 1
69117 Heidelberg



Stellungnahme zum Bebauungsplan „Ehemalige Waggonfabrik Fuchs“ vom 20. Juni 2006

Ich bitte Sie, einen oder beide Vorschläge zur Veränderung des gegenwärtigen Bebauungsplan anzunehmen:

1. Die Bauhöhe der Wohngebäude für den Bereich WA8 möge in ihrer Höhe im Bebauungsplan auf die Höhe der in den Wohnfeldern befindlichen Reihenhäuser WA3 und WA1 begrenzt werden und somit die gegenwärtige Traufhöhe von 14m im Bebauungsplan entsprechend gesenkt werden.
2. Das geplante Wohngebiet WA8 möge vom südlichen Rand des Geländes an den westlichen Rand verlegt werden. Der östliche Rand entlang der Rudolf-Hell Straße bilde eine noch zu gestaltende Grünfläche.

Begründung:

- a) Die nun veränderten Pläne für die Bebauung des Geländes zwischen der Rudolf-Hell Str. und der ehemaligen Waggonfabrik bewirken für die Anwohner entlang der Rudolf-Hell Straße (Grundstücke 28692 – 28695) eine deutliche Verschlechterung der Lichtverhältnisse durch den veränderten Bebauungsplan. Insbesondere bedeutet dies für die Grundstücke 28694 und 28695, die schon verschattet sind durch die Häuserreihe entlang des Helawegs, eine durchgängige Verschattung in den Wintermonaten und deutliche Verschlechterung der Lichtverhältnisse in den Sommermonaten.
- Angesichts der Tatsache, dass diese Grundstücke unter der Annahme einer Bebauung mit einer Kindertagesstätte im nördlichen Bereich verkauft und gekauft wurden, bewirkt die Abänderung des Bebauungsplans und hier insbes. die Verlegung der Bebauung von Norden nach Süden und die zugelassene Traufhöhe von 14m für WA8 eine massive Verschlechterung der Licht- und Wohnlage der genannten Grundstücke, die die Käufer so zum Zeitpunkt des Kaufes nicht berücksichtigen konnten. Wenn auch die nötig gewordene Verlegung der Kindertagesstätte in die Waggonhalle nicht absehbar war, so hätte man damals bei sorgfältiger Betrachtung die günstigere Lage der Bebauung des Grundstücks im Süden bedenken können. Deshalb ist eine nachträgliche Veränderung zum Nachteil wenn auch nur einzelner Bewohner aus meiner Sicht nicht vertretbar.

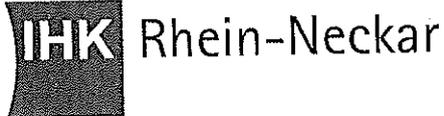
- b) Im Bebauungsplan wird in der Beschreibung des Allgemeinen Wohngebiet (WA) folgendes geschrieben:

„Insgesamt vermitteln die Maße eine abgestufte Dichte der Bebauung zur Mitte des Gesamtgebietes und eine höhere Dichte zu den Rändern, die der in den angrenzenden vorhandenen Wohngebieten entspricht.“

Eine zugelassene Traufhöhe von 14m für das Wohngebiet WA8 widerspricht aus meiner Sicht dieser im Bebauungsplan enthaltenen Vorgabe und ist somit nicht geeignet für das Wohngebiet WA8. Hier kann und sollte schon im Voraus berücksichtigt werden, dass die Traufhöhe der entstehenden Häuser die Höhe der umliegenden Reihenhäuser nicht überschreitet.

- c) Aufgrund der Tatsache, dass dieses Grundstück gegenwärtig noch nicht Eigentum der „Quartier am Turm“ GmbH und damit der Bauherr nach meiner Kenntnis noch nicht bekannt ist, besteht eine erhöhte Gefahr, dass auf die Begebenheiten und auf den Charakter des Bereiches „Quartier am Turm“ keine Rücksicht genommen wird und somit z.B. die im Bebauungsplan erlaubte Traufhöhe voll ausgenutzt wird, um hohe finanzielle Erträge mit der Bebauung zu erzielen.
- d) Insgesamt könnte die ohnehin schon enge Bebauung des „Quartier am Turm“ durch die Verlegung der Bebauung WA8 auf den westlichen Teil entlang der zukünftigen Kindertagesstätte entzerrt werden und somit ein wenig vom ursprünglichen Charakter des Viertels wieder hergestellt werden, ohne die finanziellen Aspekte, die offensichtlich zu den Veränderungen geführt haben, aus dem Auge zu verlieren.

4.



IHK Rhein-Neckar / Hans-Böckler-Straße 4 / 69115 Heidelberg

Stadt Heidelberg
Stadtplanungsamt
Frau Niedoba
Postfach 105520
69045 Heidelberg

Gabriele.Niedoba@heidelberg.de

Bearbeitet von / E-Mail
2.3.0/Sr/r
Heinz.Schorr@rhein-neckar.ihk24.de

Telefon
06221 90 17-647
Telefax
0621 1709-5647

Datum
27. Oktober 2006

Bebauungsplan „Rohrbach – Ehemalige Waggonfabrik Fuchs“

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Industrie- und Handelskammer Rhein-Neckar bedankt sich für die Beteiligung am Planungsverfahren und die Zusendung der Planunterlagen sowie die freundlichen Erläuterungen von Frau Niedoba hierzu. Wie bereits mündlich mitgeteilt, bestehen seitens der Industrie- und Handelskammer Rhein-Neckar zu den vorliegenden Planungen keine Bedenken.

Wie bereits bei unserer Stellungnahme vom 8. Januar 2003 zur vorangegangenen Planung bitten wir aber um Prüfung, ob nicht auch das Mischgebiet MI 1 als eingeschränktes Gewerbegebiet GEe ausgewiesen werden kann.

Die uns freundlicherweise zugesandten Planunterlagen nehmen wir zu unseren Akten.

Dipl.-Volkswirt Schorr
Konjunktur/Statistik/Raumordnung