

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
"Rohrbach-Quartier am Turm, Ecke Franz-
Kruckenberg-Straße/Felix-Wankel-
Straße/Fabrikstraße"**

Beschlussvorlage

Beschlusslauf
Die Beratungsergebnisse der einzelnen
Gremien beginnen ab der Seite 2.2 ff.
Letzte Aktualisierung: 21. Dezember 2007

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Behandlung	Zustimmung zur Beschlussempfehlung	Handzeichen
Bauausschuss	16.10.2007	N	<input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein <input type="radio"/> ohne	
Bauausschuss	27.11.2007	N	<input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein <input type="radio"/> ohne	
Gemeinderat	20.12.2007	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 „Rohrbach-Quartier am Turm, Ecke Franz-Kruckenbergs-Straße/Felix-Wankel-Straße/Fabrikstraße“ mit der Firma Epple & Kalkmann Quartier am Turm GmbH, Vangerowstraße 2, 69115 Heidelberg in der vorliegenden Fassung zu.

Anlagen zur Drucksache:	
Lfd. Nr.	Bezeichnung
A 1	Durchführungsvertrag Vertraulich – nur zur Beratung in den Gremien!
A 1.1	Lageplan Vertraulich – nur zur Beratung in den Gremien!
A 1.2	Bebauungsplanentwurf vom 06.07.2007 Vertraulich – nur zur Beratung in den Gremien!
A 1.3.1 - 1.3.13	Vorhaben- und Erschließungsplan Vertraulich – nur zur Beratung in den Gremien!
A 1.4	Muster Vertragserfüllungsbürgschaft Vertraulich – nur zur Beratung in den Gremien!
A 2	Erste Ergänzung zur Drucksache mit Datum vom 14.11.2007
A 2.1	Durchführungsvertrag (NEU) mit Datum vom 14.11.2007 Vertraulich – nur zur Beratung in den Gremien!

Sitzung des Bauausschusses vom 16.10.2007

Ergebnis der nicht öffentlichen Sitzung des Bauausschusses vom 16.10.2007

- 1 nō **Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Rohrbach-Quartier am Turm, Ecke Franz-Kruckenbergs-Straße, Felix-Wankel-Straße/Fabrikstraße“**
Beschlussvorlage 0318/2007/BV

Herr Erster Bürgermeister Prof. Dr. von der Malsburg ruft die o. g. Tagesordnungspunkte zur gemeinsamen Behandlung auf.

Herr Erster Bürgermeister Prof. Dr. von der Malsburg stellt die Frage der Befangenheit. Es wird keine Befangenheit angezeigt.

Es melden sich zu Wort:

Stadtrat Krzczal, Stadträtin Spinnler, Stadtrat Holschuh, Stadträtin Dr. Greven-Aschoff.

Stadtrat Holschuh stellt den **Antrag**:

Die Verwaltung wird beauftragt, mit dem Vorhabenträger zu verhandeln, dass die Einkommensgrenze (§ 9 WoFG + 30%) für die Vergabe der gebundenen Mietwohnungen eingehalten wird. Die Wohnungsgrößen sind entsprechend anzupassen.
--

Abstimmungsergebnis: beschlossen

gez.
Prof. Dr. Raban von der Malsburg
Erster Bürgermeister

Ergebnis: vertagt mit Arbeitsauftrag an die Verwaltung

Sitzung des Bauausschusses vom 27.11.2007

Ergebnis: einstimmige Zustimmung zur Beschlussempfehlung

Sitzung des Gemeinderates vom 20.12.2007

Ergebnis: mehrheitlich beschlossen
Enthaltung 1

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: Die Bebauung wird auf einem ehemaligen Fabrikgelände realisiert, bereits „verbrauchte“ Fläche wird sinnvoll umgenutzt.
WO 1	+	Ziel/e: Wohnraum für alle, 8-10.000 Wohnungen mehr
WO 2	+	Preiswerten Wohnraum sichern und schaffen, Konzentration auf den preisgünstigen Mietwohnungsmarkt
WO 7	+	Schaffung einer angemessenen sozialen Infrastruktur Begründung: Der Vorhabenträger schafft auf industrieller Brachfläche Wohnraum, der gemäß Durchführungsvertrag zum Teil kaufpreis- beziehungsweise mietpreisgebunden ist. Der Vorhabenträger wird die erforderliche Erweiterung der geplanten Kindertagesstätte im „Quartier am Turm“ im Rahmen des Baulandbeschlusses des Gemeinderats finanzieren.
UM 9	+	Ziel/e: Dem Trend der Zersiedelung entgegensteuern Begründung: Die Wohnungen werden im Innenbereich des Stadtteils Rohrbach in unmittelbarer Nähe zum „Quartier am Turm“ erstellt.
QU 1	+	Ziel/e: Solide Haushaltswirtschaft Begründung: Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die Kosten für den Bebauungsplan und die erforderlichen Gutachten sowie die sozialen Infrastrukturkosten zu tragen.

2. Kritische Abwägung / Erläuterungen zu Zielkonflikten:

keine



II. Begründung:

Die Firma Furukawa hat das Restgelände ihres Betriebes in der Fabrikstraße/Felix-Wankel-Straße an die Firma Epple & Kalkmann Quartier am Turm GmbH, Heidelberg, verkauft.

Der Vorhabenträger möchte auf dem Gelände Wohnungsbau realisieren.

Die Firma hat bereits einen Großteil der Grundstücke im benachbarten Quartier am Turm von Hochtief Projektentwicklung abgekauft und Wohnbebauung realisiert.

Jetzt möchte die Epple & Kalkmann Quartier am Turm GmbH das Restgelände der Firma Furukawa städtebaulich ansprechend in das Quartier integrieren und sowohl von der Erschließungskonzeption als auch von den städtebaulichen Leitthemen her anknüpfen.

Der Vorhabenträger ist bereit, gemäß dem Beschluss des Gemeinderats vom 02.06.2005 zum Baulandmanagement zirka 54 gebundene Wohnungen anzubieten. Von diesen Wohnungen sollen zirka 27 an Familien mit Kindern verkauft werden bis maximal zu einer Einkommensgrenze für Schwellenhaushalte (§ 9 WoFG + 60%), entsprechend unserem Eigentumsprogramm; Kaufpreis: 1.600 €/m² und zirka 27 wie folgt vermietet werden:

9 große Familienwohnungen mit jeweils zirka 150 m²

8 große Mietreihenhäuser für Familien mit jeweils zirka 150 m²

10 barrierefreie 2-Zimmerwohnungen mit jeweils zirka 66 m²

Durch Mischkalkulation wird erreicht, dass die vom Baulandbeschluss geforderte einheitliche maximal 7,40 € betragende Kaltmiete im Durchschnitt über alle gebundenen Wohnungen nicht überschritten wird.

Nach unseren internen Bindungsvorschriften (für normal große Wohnungen) müssten die großen Mieteinheiten mit 7 bis 8 Personen belegt werden. Dies ist bei der angestrebten Qualität und innerhalb der Integration im Wohngebiet nicht angebracht. Die gesetzte Einkommensgrenze von § 9 WoFG + 30% kann hier nicht mehr gehalten werden, da bei der Größe der Wohnungen die Mietbelastung bei weitem nicht mehr zumutbar wäre.

Deshalb soll im Sinne der neuen Familienoffensive eine Freigabe der Einkommensgrenzen wie auch der Haushaltsgröße zugunsten von kinderreichen aber auch wachsenden Schwellenhaushalten erfolgen.

Alle Wohnungen werden im Einvernehmen mit der Stadt vergeben.

Weiterhin ist die Firma bereit, die erforderliche Erweiterung der im Quartier am Turm entstehenden Kindertagesstätte im Rahmen des Beschlusses des Gemeinderats vom 02.06.2005 zum Baulandmanagement zu finanzieren.

Mit dem Vorhaben wird die Restfläche der ehem. Waggonfabrik sinnvoll umgenutzt und ergänzt städtebaulich ansprechend die Bebauung des Quartiers am Turm.

Stand des Bebauungsplanverfahrens:

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan ist in gleicher Sitzung vorgesehen.

Wir bitten um Zustimmung.

gez.

Dr. Eckart Würzner