

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

Stadt Heidelberg  
Dezernat II, Amt für Baurecht und Denkmalschutz  
Amt für Liegenschaften

**Unterstützung von Baugruppen in  
Heidelberg**

**Beschlussvorlage**

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Behandlung	Zustimmung zur Beschlussempfehlung	Handzeichen
Bauausschuss	11.03.2008	N	<input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein <input type="radio"/> ohne	
Haupt- und Finanzausschuss	19.03.2008	N	<input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein <input type="radio"/> ohne	
Gemeinderat	03.04.2008	Ö	<input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein <input type="radio"/> ohne	

**Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

*Der Bauausschuss und der Haupt- und Finanzausschuss empfehlen folgenden Beschluss des Gemeinderats:*

*Der Gemeinderat stimmt*

- 1. dem Konzept zur Unterstützung von Baugruppen in Heidelberg*
- 2. der Einschätzung der Verwaltung zur Reduzierung bzw. Stundung des Kaufpreises für die Baugruppe eco:scholle*

*zu.*

## 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:
QU 5	+	<p>Vielfalt der Lebensformen ermöglichen, Wahlfreiheit der Lebensgestaltung unterstützen</p> <p><b>Begründung:</b> Diese Bauform ermöglicht individuelleres, selbst gestaltetes und gemeinsames Wohnen</p>
SL 5	+	<p><b>Ziel/e:</b> Bauland sparsam verwenden, Innen- vor Außenentwicklung</p>
SL 6	+	<p>Flächenverbrauch senken, Flächen effektiv nutzen</p> <p><b>Begründung:</b> Baugruppen organisieren sich i. d. R. im Geschosswohnungsbau, belasten also Flächen weniger als Einzel- oder Reihenhausbauung</p>
WO 2	+	<p><b>Ziel/e:</b> Preiswerten Wohnraum sichern und schaffen, Konzentration auf den preisgünstigen Mietwohnungsmarkt</p>
WO 4	+	<p>Verdrängungsprozesse verhindern</p>
WO 5	+	<p>Wohnflächenzuwachs pro Kopf begrenzen</p>
WO 6	+	<p>Wohnungen und Wohnumfeld für die Interessen aller gestalten</p> <p><b>Begründung:</b> Gemeinsames Bauen in der Stadt soll eine günstige, flächensparende und individuelle Alternative zum Wohnen im Umland bieten.</p>
SOZ 3	+	<p><b>Ziel/e:</b> Solidarität und Eigeninitiative, Selbsthilfe und bürgerschaftliches Engagement fördern</p>
SOZ 8	+	<p>Den Umgang miteinander lernen</p> <p><b>Begründung:</b> Solche Vorhaben fördern gute Nachbarschaften und stabilisieren Quartiersstrukturen.</p>

### 2. Kritische Abwägung / Erläuterungen zu Zielkonflikten:

keine



## II. Begründung:

In der Sitzung des Gemeinderats vom 20.12.2007 (DS: 0106/2007/IV) wurde folgender Sachantrag der GAL-Grüne-Fraktion gestellt:

„Baugruppen“

1. Die Verwaltung legt spätestens in einem Vierteljahr ein Konzept zur Einführung und Betreuung von Baugruppen (möglicherweise Mannheimer Modell) vor.
  
2. Die Verwaltung wird beauftragt zu prüfen, ob im Falle der eco:scholle
  1. der Grundstückspreis reduziert werden kann,
  2. wenn dies nicht möglich ist, ob dann 20 % des Grundstückspreises zu einem späteren Zeitraum (nach vier bis fünf Jahren) fällig gestellt werden oder in Raten getilgt werden können.

Hierzu wird Folgendes zur Beschlussfassung vorgelegt:

### 1. Unterstützung von Baugruppen in Heidelberg

#### Zielsetzung

Bauwilligen soll eine Plattform geboten werden, auf der Kommunikation mit allen Entscheidungsträgern und Marktakteuren möglich ist. Dies fördert im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung ein vielfältiges, individuelles und oft auch kostensparendes Bauen und Wohnen und schafft so durch größere Identifikation lebendige, engagierte Nachbarschaften und stabile soziale Strukturen.

Die steigende Nachfrage nach solchen Bauformen macht die Stadt mit ihrer Entwicklungs- und Planungshoheit zur ersten Ansprechpartnerin, wenn es um die Bündelung und Steuerung dieser Interessen geht. Sie soll die erste Anlaufstelle sein.

#### Maßnahmen/Aufgabenschwerpunkte

##### Informationsstelle:

- Geeignete Flächen, Objekte der Stadt und ggf. von Privaten
- Planungsrecht, Baurecht
- Fördermöglichkeiten
- Arten und Rechtsformen von Baugruppen
- Sonstige relevante Themen

##### Koordination/Vermittlung:

- Zu beteiligende Verwaltungsbereiche, wie Amt für Liegenschaften, Stadtplanungsamt, Vermessungsamt, Gutachterausschuss
- Architekten
- Anwälte/Notare
- Bauwirtschaft

- Unter den Interessierten
- Interessentenpool
- Flächen- und Objektbörse mit Angeboten an städtischen und fremden Flächen und „Akquisition“ von Flächen Dritter

#### Öffentlichkeitsarbeit:

- Unterstützung bei Organisation und Durchführung von Informationsveranstaltungen (mit Kostenübernahme)
- Herausgabe von Informationsmaterial (Broschüren, Flyer)
- Gestaltung eines Internetauftritts mit Links auf Partnerseiten

### **Organisatorische Zuordnung**

Die für die vorgenannten Aufgaben zuständige Stelle sollte im Technischen Bürgeramt des Amtes für Baurecht und Denkmalschutz als Teil der Abteilung Wohnbauförderung angesiedelt sein. Von hier aus ist die notwendige Vernetzung aller verwaltungsinternen Abklärungen am Besten zu bewerkstelligen.

### **Personalausstattung/-kosten**

Auf der Basis des bisherigen Kenntnisstandes und der zu erwartenden Entwicklung ist davon auszugehen, dass für die Wahrnehmung der o.g. Aufgaben zunächst eine personelle Ausstattung mit einer Teilzeitkraft (50%) erforderlich ist.

Die hierfür erforderliche Planstelle und die zusätzlich entstehenden Personalkosten im Umfang von ca. 25.000 – 30.000 €/Jahr sind zusätzlich zu schaffen bzw. zur Verfügung zu stellen.

### **Weitere Kosten**

Die Kosten für Veranstaltungen, Öffentlichkeitsarbeit und Ähnliches werden aus den Mitteln des Wohnungsentwicklungsprogramms beglichen.

## **2. Prüfung der Reduzierung des Grundstückspreises für die Baugruppe eco:scholle**

Gemeinden sind per Gemeindeordnung daran gebunden, Liegenschaften zum Marktwert zu veräußern (§ 92 GemO). Grundstückspreise werden entweder über die Resonanz einer Ausschreibung oder über ein Gutachten ermittelt. Eine Alternative hierzu ist der so genannte Einstandswert, der die angefallenen Kosten decken soll.

Im Neubaugebiet „Schollengewann Teil Nord“ wurde ein Einstandswert ermittelt. Der Haupt- und Finanzausschuss hat am 28.09.2006 (DS 0106/2006/IV) zur Kenntnis genommen, dass für die Geschosswohnungsbauflächen der Einstandswert i.H.v. 430,- €/ m<sup>2</sup> zzgl. Anschluss- und Erschließungskosten gelten soll. Dies ist bindend.

Eine Reduzierung des Grundstückspreises für die Baugruppe eco:scholle ist deshalb aus rechtlichen Gründen nicht möglich.

Die angesprochene Alternative, 20% des Grundstückspreises zu einem späteren Zeitpunkt (nach 4-5 Jahren) fällig zu stellen oder den Grundstückspreis in Raten zu bezahlen, ist im Hinblick auf den Zinsverlust, aber vor allem Schwierigkeiten bei der Sicherung derselben kritisch zu sehen. Die offenen Raten müssten entweder durch eine Bankbürgschaft oder im Grundbuch abgesichert werden. Dadurch fallen zum einen weitere Kosten an, zum anderen kann die Sicherung im Grundbuch die Finanzierung durch Banken erschweren.

Hinweis:

Derzeit werden die Geschosswohnungsbauflächen in besagtem Neubaugebiet öffentlich ausgeschrieben. Die Stadt erhofft sich dadurch zeitnahe Verkaufsverhandlungen mit Aufnahme der Bautätigkeit.

Es wurden im Baufeld WA 4 auch die Grundstücke ausgeschrieben, die nicht für die Baugruppe eco:scholle (DS 0280/2006/BV) reserviert sind. Sofern im Rahmen der Bewerbungen für Grundstücke in diesem Baufeld geringere Preise als der Einstandswert geboten werden, ergibt sich entsprechend evtl. die Möglichkeit, durch den Haupt- und Finanzausschuss den Grundstückspreis für die Baugruppe zu reduzieren.

gez.

Prof. Dr. Raban von der Malsburg