

Stadt Heidelberg

Federführung:
Dezernat II, Amt für Baurecht und Denkmalschutz

Beteiligung:

Betreff:

**Tätigkeits- und Ergebnisbericht der
Baugruppenberatung nach Ablauf eines
Jahres**

Informationsvorlage

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Kenntnis genommen:	Handzeichen:
Bauausschuss	29.09.2009	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	
Stadtentwicklungs- und Verkehrsausschuss	01.10.2009	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	
Haupt- und Finanzausschuss	08.10.2009	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	
Gemeinderat	22.10.2009	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	

Inhalt der Information:

Der Bauausschuss, der Stadtentwicklungs- und Verkehrsausschuss, der Haupt- und Finanzausschuss und der Gemeinderat nehmen diese Information zur Kenntnis.

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

2. Kritische Abwägung / Erläuterungen zu Zielkonflikten:

keine

B. Begründung:

Die Baugruppenberatung berichtet nach dem Zeitraum eines Jahres von ihrer Tätigkeit.

Nachdem der Gemeinderat am 03.04.2008 in öffentlicher Sitzung einstimmig das Konzept zur Unterstützung von Baugruppen in Heidelberg beschlossen hat, wurde diese Aufgabe im September 2008 beim Amt für Baurecht und Denkmalschutz angesiedelt und mit einer Teilzeitkraft (50%) aus der Verwaltung besetzt. Zeitgleich wurde ein Honorarvertrag, befristet für ein Jahr (das heißt, die Beschäftigung läuft im Laufe des September dieses Jahres aus), mit einem freien Architekten abgeschlossen, der als Mitglied der Architektenkammer über vielfältige nützliche Kontakte verfügt und Beratungen zu architektonischen und gestalterischen Gesichtspunkten durchführen kann.

Bezüglich der durchgeführten Aktivitäten wird auf die Drucksache 0058/2009/IV verwiesen.

Es folgte außerdem ein Gespräch mit der EGH bezüglich der Möglichkeit, Baugruppen in der Bahnstadt Grundstücke zur Verfügung zu stellen und hierzu entsprechende Öffentlichkeitsarbeit zu machen. Darüber hinaus wird eine Stadtbaubörse am 15.10.2009 im Gebäude der neuen Feuerwache geplant und durchgeführt.

Ergebnisse:

Bestandsimmobilien der Gesellschaft für Grund- und Hausbesitz mbH Heidelberg (GGH):

Für die von der GGH der Baugruppenberatung genannten Bestandsimmobilien in der Altstadt Fahrtgasse 3/5, Untere Straße 22, und Obere Neckarstraße 16a gibt es trotz Öffentlichkeitsarbeit nur geringes Interesse von Baugruppeninteressenten.

Gebiet Wieblingen-Schollengewann:

Die Problematik des Gebietes ist hinlänglich bekannt: Lärmbelastung, eventueller Bau der 5. Neckarquerung, bestimmte Festsetzungen im Bebauungsplan, die baulich einen finanziellen Mehraufwand bedingen: zum Beispiel Stellplatzproblematik, aber auch die Tatsache des öffentlichen Schlechtredens des Gebiets (Presseartikel: „Die Stadt bleibt auf dem Schollengewann sitzen“ vom 13.01.2009) erschwerten zunächst die Vermarktung.

Die GGH plant nun die Reihenhausbebauung. Es gab von Seiten der Baugruppenberatung sehr viel Öffentlichkeitsarbeit und Werbung für das Schollengewann. Mittlerweile sind alle weiteren Grundstücke durch Bauträger reserviert, und das Amt für Liegenschaften geht davon aus, dass die Planungen soweit gediehen sind, dass noch in diesem Jahr Kaufverträge abgeschlossen werden können.

Gebiet Kirchheim Im Bieth:

Bislang sind die Erschließungskosten noch nicht bekannt, weshalb noch keine öffentliche Ausschreibung erfolgen konnte. Unabhängig davon wurde das Gebiet für Baugruppen öffentlichkeitswirksam beworben; es gab allerdings kein weiterführendes Interesse von Baugruppeninteressenten.

Grundstücke/ Bestandsimmobilien von privaten Anbietern:

Trotz Aufruf in der Zeitung wurde bislang kein privates Grundstück/ Bestandsimmobilie benannt, das potentiellen Baugruppen angeboten werden könnte.

Bahnstadt:

Nach wie vor besteht das größte Interesse (cirka 10 Parteien) an Grundstücken in der Bahnstadt. Ergebnis eines Gespräches mit einem der Geschäftsführer der Entwicklungsgesellschaft Heidelberg mbH & Co. KG (EGH), Herrn Dohmeier, war, dass im zweiten Bauabschnitt in den Baufeldern W1, W2, W4 und W5 Grundstücke für Baugruppen zur Verfügung gestellt werden können. Frühestmöglicher Baubeginn ist 2011. Die Grundstückspreise lassen sich momentan in der Höhe noch nicht beziffern. Grundstücke sollen nicht zu kleinteilig verkauft werden, an Grundstücksgrößen ab 1000 Quadratmeter sei gedacht. Gebaut werden könne in den genannten Bereichen in bis zu 5 Geschossen. Eine vorrangige Behandlung von Baugruppen gegenüber Bauträgern wird es nicht geben.

Alle bisherigen Interessenten werden zu der Stadtbaubörse am 15.10.2009 eingeladen. Diese Veranstaltung versteht sich als Präsentationsplattform und Marktplatz für Wohnungsbau- gesellschaften, Investoren, Projektentwickler, Banken und Immobilienmakler, für Grundstücks- und Hauseigentümer, Architekten und Baugruppen und eröffnet die Möglichkeit, in Planung be- findliche Projekte vorzustellen und die Kontaktaufnahme zu wichtigen Ansprechpartnern durch den Abbau von vermeintlichen Hemmschwellen zu erleichtern und die Möglichkeit einer Vernet- zung zu bieten. Entsprechende Öffentlichkeitsarbeit hierzu wird es geben.

Abschließend lässt sich sagen, dass sich höchstwahrscheinlich allenfalls in der Bahnstadt Bau- gruppenprojekte ansiedeln lassen.

gezeichnet
in Vertretung

Dr. Joachim Gerner