

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

## Stadt Heidelberg

Federführung:  
Dezernat II, Amt für Baurecht und Denkmalschutz

Beteiligung:  
Dezernat II, Stadtplanungsamt

Betreff:

**Ergänzung des Durchführungsvertrags zum  
Vorhaben "Wohnbebauung  
Beethovenstraße - Ost" und Abweichung  
vom Baulandbeschluss**

# Beschlussvorlage

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Zustimmung zur Beschlussempfehlung:	Handzeichen:
Bauausschuss	19.02.2013	N	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	
Gemeinderat	14.03.2013	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	

**Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

*Der Bauausschuss empfiehlt dem Gemeinderat folgenden Beschluss:*

- 1. Der Gemeinderat stimmt dem Abschluss des als Anlage 1 beigefügten Ergänzungsvertrages mit der GGH zu.*
- 2. Der Gemeinderat stimmt der damit verbundenen Abweichung vom Baulandbeschluss vom 02. Juni 2005 zu.*

**Anlagen zur Drucksache:**

Nummer:	Bezeichnung
A 01	Ergänzung zum Durchführungsvertrag vom 06. März 2008 zum Vorhaben „Wohnbebauung Beethovenstraße – Ost“ <b>(Vertraulich – Nur zur Beratung in den Gremien!)</b>
A 1.1	Lageplan vom 08. Februar 2012 <b>(Vertraulich – Nur zur Beratung in den Gremien!)</b>
A 02	Durchführungsvertrag vom 06. März 2008 <b>(Vertraulich – Nur zur Beratung in den Gremien!)</b>

## 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:
W0 2	+	Preiswerten Wohnraum sichern und schaffen <b>Begründung:</b> Der Vorhabenträger verpflichtet sich ein Haus mehr als bisher vereinbart preiswert an Haushalte mit mittlerem Einkommen zu vermieten. Die sanierten Häuser sind auf Grund der durchschnittlichen Wohnfläche von 110 m <sup>2</sup> bedarfsgerechter und damit besser geeignet als die geplanten Neubauten mit 140m <sup>2</sup> Wohnfläche. <b>Ziel/e:</b>
W04	+	Verdrängungsprozesse verhindern <b>Begründung:</b> Dadurch, dass die Ersatzhäuser im gleichen Quartier liegen, wird es Familien mit mittlerem Einkommen ermöglicht innerhalb diesem eher hochpreisigen Wohngebiet preisgünstig wohnen zu können.

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

keine

## B. Begründung:

Bereits im März 2008 hat die Stadt Heidelberg mit der Gesellschaft für Grund- und Hausbesitz mbH einen Durchführungsvertrag zum Vorhaben „Wohnbebauung Beethovenstraße – Ost“ abgeschlossen (Vgl. Drucksache 0017/2008/BV). Nach einigen Verzögerungen kann nun mit der baulichen Realisierung begonnen werden. Da für dieses Vorhaben die Grundsätze des Baulandmanagements anzuwenden sind, wurde im Durchführungsvertrag vereinbart, dass für 3 der insgesamt 19 zu erstellenden Häuser eine Mietpreis- und Belegungsbindung zu beachten ist und ein weiteres Haus an Haushalte mit Kindern im mittleren Einkommenssegment veräußert werden soll. Ersatzweise kann dieses weitere Haus wie die übrigen 3 gebundenen Einheiten vermietet werden.

Nach den abschließenden Planungen sind für den gebundenen Wohnraum die kleinsten Häuser mit jeweils ca. 140 Quadratmetern Wohnfläche vorgesehen. Aus Erfahrung mit gebundenem Mietwohnraum sieht die Wohnraumförderung dennoch Probleme passende wohnberechtigte Mieterfamilien zu finden. Trotz der für diese gebundenen Familienheime geltenden „mittleren Heidelberger Mietspiegelmiete“ von derzeit 7,85 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche im Monat, ergibt sich bei den gegebenen Wohnflächen eine für die Zielgruppe sehr hohe Mietbelastung. In Verhandlungen mit der GGH konnte nun eine Lösung gefunden werden, die den Zielen des Baulandmanagements dienlicher ist.

Statt den bisher 4 Neubauten sollen ersatzweise 5 noch zu sanierende kleinere Häuser auf dem Plangebiet mietpreis- und belegungsgebunden werden. Bei Wohnflächen von durchschnittlich 110 Quadratmetern können hier auch kinderreiche Familien ausreichend mit Wohnraum versorgt werden und was entscheidend ist, dieser Wohnraum ist bezahlbar. Die Kaltmiete einer Neubaueinheit liegt monatlich um nahezu 250€ über der Miete für ein saniertes Reihenhaus. Das ist nicht nur für Familien, die die vorgegebene Einkommensgrenze einzuhalten haben, ein erheblicher Betrag.

Die Wohnraumförderstelle hält es für einen Glücksfall, dass es möglich war, eine mehr als passende Lösung im gleichen Quartier zu finden. Die GGH ist mit dem Vorschlag der Stadt einverstanden und bindet sogar ein Haus mehr als bisher vereinbart, das heißt, es kann eine bedürftige Familie mehr mit preisgünstigem Wohnraum innerhalb eines eher hochpreisigen Wohngebiets versorgt werden.

Hierzu muss der am 06. März 2008 geschlossene Durchführungsvertrag ergänzt werden, vergleiche Anlage 1.

Dies bedeutet weiter eine Abweichung von den Vorgaben des Baulandbeschlusses. Dieser sieht vor, dass 20% des neu geschaffenen Wohnraums gebunden werden soll. Da hier die Besonderheit besteht, dass nicht neu geschaffener Wohnraum, aber im gleichen Plangebiet vorhandener neu sanierter Wohnraum gebunden werden soll, empfiehlt die Verwaltung hier eine Abweichung vom Baulandbeschluss zuzulassen.

Es ist vorgesehen, noch in diesem Jahr den Baulandbeschluss zu überarbeiten und den Gremien zur Beschlussfassung vorzulegen.

gezeichnet

Bernd Stadel