

Stadt Heidelberg

Drucksache:

Datum:

17.06.2022

Federführung:

Dezernat II, Stadtplanungsamt

Beteiligung:

Betreff:

**Bebauungsplan Bergheim „Kurfürsten-Anlage
Nord, westlicher Teil“
hier: Aufstellungsbeschluss**

Erste Ergänzung zur Drucksache: 0140/2022/BV

Informationsvorlage

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:
Stadtentwicklungs- und Bauausschuss	28.06.2022	Ö
Gemeinderat	20.07.2022	Ö

Zusammenfassung der Information:

Der Stadtentwicklungs- und Bauausschuss und der Gemeinderat nehmen die nachfolgende Beantwortung der Arbeitsaufträge aus der letzten Gemeinderatssitzung zur Kenntnis.

Zusammenfassung der Begründung:

Der Gemeinderat beschloss in der Sitzung am 02.06.2022 gemäß Paragraph 2 Absatz 1 Baugesetzbuch die Aufstellung des Bebauungsplans „Bergheim - Kurfürsten-Anlage Nord, westlicher Teil“ für den in der Anlage 01 zur Drucksache 0140/2022/BV gekennzeichneten Bereich. Es erfolgte keine Abstimmung über Ziffer 2 des Beschlussvorschlages. Die Behandlung von Ziffer 2 des Beschlussvorschlages wurde mit Arbeitsaufträgen auf die Sitzung des Stadtentwicklungs- und Bauausschusses am 28.06.2022 vertagt. Die Ergebnisse der Arbeitsaufträge sind Inhalte dieser Drucksache, die die Drucksache 0140/2022/BV ergänzt.

Begründung:

1. Bisheriges Verfahren und Arbeitsauftrag

Mit dem Beschluss zur Drucksache 0333/2020/BV stimmte der Gemeinderat dem Auslobungstext für die Durchführung eines städtebaulichen Ideenwettbewerbs zu, den die Eigentümer Stadtwerke Heidelberg (SWHD), Gesellschaft für Grund- und Hausbesitz Heidelberg (GGH) und Epple GmbH gemeinsam durchführten. Mit der Drucksache 0140/2022/BV legte die Verwaltung das Ergebnis des Wettbewerbs und der anknüpfenden kooperativen Optimierungsphase vor, das die Grundlage für den Bebauungsplan bildet. Die Beschlussfassung beinhaltete den Aufstellungsbeschluss und die Anwendung des Baulandmanagements. Der Gemeinderat beschloss in der Sitzung am 02.06.2022 die Aufstellung des Bebauungsplans „Bergheim - Kurfürsten-Anlage Nord, westlicher Teil“. Es erfolgte keine Abstimmung über Ziffer 2 des Beschlussvorschlages. Die Beschlussfassung über Ziffer 2 wurde mit folgendem Arbeitsauftrag auf die Sitzung des Stadtentwicklungs- und Bauausschusses am 28.06.2022 vertagt. *„Die GGH sowie die Firma Epple sollen um Stellungnahme der möglichen Auswirkungen bei der Anwendung des aktuellen Baulandmanagements gebeten werden. Dabei sollen folgende Fragen beantwortet werden:*

- *Wie stellt sich die Abfolge der Zeitabläufe und die entsprechenden Gesprächsinhalte dar? Wie war die Genese des Projekts?*
- *Wie wirkt sich die neue Baulandmanagement-Quote finanziell und auf die Planung aus?*
- *Ist die Stadt bereits eine rechtliche Verpflichtung bezüglich der Anwendung der ursprünglichen Baulandmanagement-Quoten eingegangen?*
- *Darstellung des aktuellen Standes bezüglich der Wohnungsgröße und der Anteile der geförderten beziehungsweise der nichtgeförderten Wohnungen.“*

2. Beantwortung der Fragen

2.1. Wie stellt sich die Abfolge der Zeitabläufe und die entsprechenden Gesprächsinhalte dar? Wie war die Genese des Projekts?

2015 wurde das Grundstück der Heidelberger Druckmaschinen (HDM) durch die Epple GmbH erworben. Da das Grundstück ein möglicher Standort für das neue Konferenzzentrum war, wurden Gespräche mit der Stadt über die Entwicklung zunächst zurückgestellt. Als im Jahr 2016 die Standortwahl für das neue Konferenzzentrum auf die Bahnstadt fiel, wurde im Rahmen der Gespräche über die Grundstücksentwicklung, die sodann zwischen den Eigentümern und Eigentümerinnen und der Stadt aufgenommen wurden, festgelegt, dass das Grundstück der HDM nicht isoliert, sondern gemeinsam mit dem Areal der Stadtwerke Heidelberg (SWHD) entwickelt werden soll. Darüber hinaus einigte man sich darauf, dass für die Entwicklung ein städtebaulicher Wettbewerb durchgeführt werden soll.

Durch den Standortwechsel der SWHD verzögerte sich die Auslobung des Wettbewerbs bis November 2020. Im Oktober 2021 wurden die Wettbewerbsergebnisse in die Gremien eingebracht. Daran anknüpfend erfolgte eine kooperative Optimierungsphase bis März 2022.

Stellungnahme Epple GmbH: Das damalige Baulandmanagement war die Grundlage für alle Kalkulationen und Pläne des Wettbewerbs. Im Wettbewerb hatte der Gemeinderat weitreichende Forderungen an den Wohnungsmix gestellt (Anzahl, Größe, Zimmeranzahl, Miete / Eigentum et cetera). Auf dieser wirtschaftlichen Basis beruhten auch Zusagen in den Städtebau, die ökologischen Belange, Gestaltung der Freiräume und die umfangreiche Kooperation der Auslober auch bei der späteren Umsetzung.

Stellungnahme GGH: Zwischen SWHD und GGH wurde vereinbart, dass die GGH erst dann ein Kaufpreisangebot für den nicht mehr betriebsnotwendigen Grundstücksteil der SWHD abgibt, wenn die Rahmenbedingungen der Entwicklung und Bebaubarkeit für das Grundstück hinreichend konkret sind. Die Rahmenvorgaben müssen in ihrer Gesamtheit ein wohnungswirtschaftlich tragfähiges Engagement der GGH an diesem Standort ermöglichen.

2.2. Wie wirkt sich die neue Baulandmanagement-Quote finanziell und auf die Planung aus?

Stellungnahme Epple GmbH: Die eingetretenen und in ihrer Entwicklung nicht abschätzbaren Baukostenentwicklungen machen finanzielle Prognosen derzeit äußerst schwierig. Eine zusätzliche Verpflichtung gemäß dem neuen Baulandmanagement würde das Projekt von Epple aber mit einem deutlich siebenstelligen Betrag belasten, der bei der Konfektion des Gesamtprojektes nicht geplant war. Mit den zusätzlichen Baukostensteigerungen könnten qualitative Einbußen des Projektes unvermeidlich werden. Die Planung ist hinsichtlich ihrer Gebäudestruktur auf das in der Auslobung vorgesehene Wohnungsgemeinde hin strukturiert. Wenn nun das Wohnungsgemeinde geändert wird müsste die Planung angehalten und auf der neuen Basis neu überlegt werden. Das kostet Zeit, da Umplanung erforderlich wird und kann ungünstige Auswirkungen auf Gebäudetiefen, Erschließungssystem und Außenanlagen mit sich bringen.

Stellungnahme GGH: Zusätzliche Kosten auslösende bzw. Erlöse reduzierende Anforderungen an Bebauung und Zielgruppen führen auch zu einer Reduzierung des Verkehrswerts der Liegenschaft und damit einer Erlösschmälerung zu Lasten des (derzeitigen) Eigentümers SWHD.

2.3. Ist die Stadt bereits eine rechtliche Verpflichtung bezüglich der Anwendung der ursprünglichen Baulandmanagement-Quoten eingegangen?

Nein. Die rechtlich verpflichtende Festlegung erfolgt in einem gesonderten Vertrag.

2.4. Darstellung des aktuellen Standes bezüglich der Wohnungsgröße und der Anteile der geförderten beziehungsweise der nichtgeförderten Wohnungen.

GGH und Epple beabsichtigen die Erstellung von Wohnungen mit 1,5 bis 5 Zimmern. Der Wohnungsmix wurde im Rahmen der Auslobung zum städtebaulichen Wettbewerb beschlossen. Aus der beigefügten Tabelle (Anlage 01) gehen die insgesamt von beiden Vorhabenträgern geplanten Wohneinheiten hervor, unterteilt in die Wohnungsmarktsegmente gemäß alter und neuer Fassung des Baulandmanagements.

Beteiligung des Beirates von Menschen mit Behinderungen

Der Beirat von Menschen mit Behinderungen wird im Verfahren beteiligt.

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:
WO 6	+	Ziel/e: Wohnungen und Wohnumfeld für die Interessen aller gestalten Begründung: Mit dem Projekt soll innenstadtnaher Wohnraum mit unterschiedlichen Wohn- und Eigentumsformen geschaffen werden. Ziel/e:
SL 5,6	+	Ziel/e: Bauland ist sparsam zu verwenden, Innen- vor Außenentwicklung, Flächenverbrauch senken, Flächen effektiv nutzen Begründung: Es handelt sich bereits um ein voll erschlossenes Baugebiet im Innenbereich, es werden keine neuen Flächen in Anspruch genommen.

2. Kritische Abwägung / Erläuterungen zu Zielkonflikten:

Keine

gezeichnet
in Vertretung
Wolfgang Erichson

Anlagen zur Drucksache:

Nummer:	Bezeichnung
01	Gegenüberstellung der Wohneinheiten nach Wohnungsmarktsegment für das Gesamtquartier nach alter und neuer Fassung des Baulandmanagements.

Entwicklung der Areale Stadtwerke und Epple an der Kurfürsten-Anlage:

Gegenüberstellung der Wohneinheiten nach Wohnungsmarktsegmenten für das Gesamtquartier nach alter (2015) und neuer (2021) Fassung des Baulandmanagements

(Vorläufige Werte - die Anzahl der Wohneinheiten basiert auf der überarbeiteten Wettbewerbsplanung)

Gegenüberstellung der Wohnungsmarktsegmente nach alter und neuer Fassung des Baulandmanagements (E

	geförderte Mietwohnungen		Wohneigentum für Schwellenhaushalte		allgemeiner Wohnungsmarkt		Summe (Plan)
	Anzahl	Anteil	Anzahl	Anteil	Anzahl	Anteil	Anzahl
altes BLM	68	15%	23	5%	365	80%	456
neues BLM	137	30%	46	10%	273	60%	456
Differenz	69		23		92		0

LM)