Drucksache: 0318/2007/BV
Heidelberg, den 01.10.2007

**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

| Beratungsfolge | Sitzungstermin | Behandlung | Zustimmung zur Beschlussempfehlung | Handzeichen |
|---|---|---|---|---|
| Bauausschuss | 16.10.2007 | N | O ja O nein O ohne | |
| Gemeinderat | 15.11.2007 | Ö | O ja O nein O 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-Kruckenberg-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<br>**Vertraulich – nur zur Beratung in den Gremien!** |
| A 1.1 | Lageplan<br>**Vertraulich – nur zur Beratung in den Gremien!** |
| A 1.2 | Bebauungsplanentwurf vom 06.07.2007<br>**Vertraulich – nur zur Beratung in den Gremien!** |
| A 1.3.1 - 1.3.13 | Vorhaben- und Erschließungsplan<br>**Vertraulich – nur zur Beratung in den Gremien!** |
| A 1.4 | Muster Vertragserfüllungsbürgschaft<br>**Vertraulich – nur zur Beratung in den Gremien!** |

## 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<br>**Begründung:**<br>Die Bebauung wird auf einem ehemaligen Fabrikgelände realisiert, bereits „verbrauchte“ Fläche wird sinnvoll umgenutzt. |
| | | **Ziel/e:** |
| WO 1 | + | 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<br>**Begründung:**<br>Der Vorhabenträger schafft auf industrieller Brachfläche Wohnraum, der gemäß Durchführungsvertrag zum Teil kaufpreis- beziehungsweise mietpreisgebunden ist.<br>Der Vorhabenträger wird die erforderliche Erweiterung der geplanten Kindertagesstätte im „Quartier am Turm“ im Rahmen des Baulandbeschlusses des Gemeinderats finanzieren. |
| | | **Ziel/e:** |
| UM 9 | + | Dem Trend der Zersiedelung entgegensteuern<br>**Begründung:**<br>Die Wohnungen werden im Innenbereich des Stadtteils Rohrbach in unmittelbarer Nähe zum „Quartier am Turm“ erstellt. |
| | | **Ziel/e:** |
| QU 1 | + | Solide Haushaltswirtschaft<br>**Begründung:**<br>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 Beschluss 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