

Stadt Heidelberg

Federführung:
Dezernat II, Amt für Baurecht und Denkmalschutz

Beteiligung:

Betreff:

**Unterstützung von Baugruppen in
Heidelberg
hier: Bericht der Verwaltung**

Informationsvorlage

Beschlusslauf

Die Beratungsergebnisse der einzelnen Gremien
beginnen ab der Seite 2.2 ff.
Letzte Aktualisierung: 25. Mai 2009

Beratungsfolge:

| Gremium: | Sitzungstermin: | Behandlung: | Kenntnis genommen: | Handzeichen: |
|--------------|-----------------|-------------|--------------------|--------------|
| Bauausschuss | 28.04.2009 | Ö | () ja () nein | |
| Gemeinderat | 20.05.2009 | Ö | () ja () nein | |

Inhalt der Information:

Der Bauausschuss und Gemeinderat nehmen vom Bericht des Amtes für Baurecht und Denkmalschutz über die Baugruppenberatung Kenntnis.

Sitzung des Bauausschusses vom 28.04.2009

Ergebnis der öffentlichen Sitzung des Bauausschusses vom 28.04.2009

1.1 Ö **Unterstützung von Baugruppen in Heidelberg**

hier: Bericht der Verwaltung

Informationsvorlage 0058/2009/IV

Herr Erster Bürgermeister Bernd Stadel begrüßt Frau Caspar-Thron vom Amt für Baurecht und Denkmalschutz.

Frau Caspar-Thron gibt kurz einen Rückblick auf die bisherigen Aktivitäten und Ergebnisse sowie was in Zukunft angestrebt werden soll.

Im speziellen auf die Gebiete Schollengewann, Im Bieth und die Bahnstadt.

Baugruppeninteressenten gab es wenige für das Schollengewann, keine fürs Bieth, aber viele für die Bahnstadt. Gespräche mit der Entwicklungsgesellschaft Heidelberg mbH (EGH) hierzu soll es noch geben.

Es melden sich zu Wort:

Stadtrat Holschuh, Stadtrat Dr. Weiler-Lorenz, Stadtrat Krczal, Stadträtin Dr. Werner-Jensen, Stadträtin Dr. Greven-Aschoff, Frau Dr. Ziegler, Stadtrat Weirich, Stadtrat Winterbauer

Es werden folgende Punkte angesprochen:

- Hohe Quadratmeterpreise in Heidelberg
- Informationsaustausch von Architekten zu Interessenten
- Erreichbarkeit von jungen Familien (Werbung im Kindergarten)
- Können angebotene Bestandsimmobilien auch barrierefrei aus- bzw. umgebaut werden?

Nach einer ausführlichen Diskussion stellt Frau Stadträtin Dr. Greven-Aschoff den **Antrag:**

| |
|--|
| Die EGH wird gebeten, im Stadtentwicklungs- und Verkehrsausschuss oder im Bauausschuss vorzutragen, welche Grundstücke (Flächen) für Baugruppen zur Verfügung stehen können und in welchen Zeitabschnitten. Die Sparkasse soll mit eingebunden werden. |
|--|

Abstimmungsergebnis: einstimmig beschlossen

gez.

Bernd Stadel
Erster Bürgermeister

Ergebnis: Kenntnis genommen mit Arbeitsauftrag an die Verwaltung

Sitzung des Gemeinderates vom 20.05.2009

Ergebnis der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates vom 20.05.2009

25.1 Unterstützung von Baugruppen in Heidelberg hier: Bericht der Verwaltung Informationsvorlage 0058/2009/IV

Oberbürgermeister Dr. Würzner weist auf den **Antrag**

Die EGH wird gebeten, im Stadtentwicklungs- und Verkehrsausschuss oder im Bauausschuss vorzutragen, welche Grundstücke (Flächen) für Baugruppen zur Verfügung stehen können und in welchen Zeitabschnitten. Die Sparkasse soll mit eingebunden werden.

aus dem Bauausschuss vom 28.04.2009 hin und bestätigt, dass entsprechend verfahren wird.

gezeichnet
Dr. Eckart Würzner
Oberbürgermeister

Ergebnis: Kenntnis genommen mit Arbeitsauftrag an die Verwaltung

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>Begründung: Diese Bauform ermöglicht individuelleres, selbst gestaltetes und gemeinsames Wohnen</p> <p>Ziel/e:</p> |
| SL 5, 6 | | <p>Bauland sparsam verwenden, Innen- vor Außenentwicklung Flächenverbrauch senken, Flächen effektiv nutzen</p> <p>Begründung: Baugruppen organisieren sich i. d. R. im Geschosswohnungsbau, belasten also Flächen weniger als Einzel- oder Reihenhausbau</p> <p>Ziel/e:</p> |
| WO 2 | | <p>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>Begründung: Gemeinsames Bauen in der Stadt soll eine günstige, flächensparende und individuelle Alternative zum Wohnen im Umland bieten.</p> <p>Ziel/e:</p> |
| SOZ 3 | | <p>Solidarität und Eigeninitiative, Selbsthilfe und bürgerschaftliches Engagement fördern</p> |
| SOZ 8 | | <p>Den Umgang miteinander lernen</p> <p>Begründung: Solche Vorhaben fördern gute Nachbarschaften und stabilisieren Quartiersstrukturen.</p> |

2. Kritische Abwägung / Erläuterungen zu Zielkonflikten:

keine



II. Begründung:

Die Fraktion der GAL hat mit Schreiben vom 19.02.2009 die Aufnahme des Tagesordnungspunktes – Baugruppenberatung – im öffentlichen Teil der Tagesordnung des nächsten Gemeinderates beantragt und hierzu einen Bericht der Verwaltung angefordert. Der folgende Bericht geht auf bisherige Aktivitäten, erste Ergebnisse –speziell für die Gebiete Schollengewann, Bieth und Bahnstadt, Öffentlichkeitsarbeit finanzielle Ausstattung, Zusammenarbeit mit anderen Ämtern sowie Planungen für das zweite Halbjahr ein.

Der Gemeinderat hat am 03.04.2008 in öffentlicher Sitzung einstimmig das Konzept zur Unterstützung von Baugruppen in Heidelberg beschlossen.

Diese Aufgabe wurde beim Amt für Baurecht und Denkmalschutz angesiedelt und Anfang September 2008 mit einer Teilzeitkraft (50%) aus der Verwaltung besetzt. Zusätzlich wurde zeitgleich ein bis 07.09.2009 befristeter Honorarvertrag mit einem freien Architekten abgeschlossen, der als Mitglied der Architektenkammer über vielfältige nützliche Kontakte verfügt und Beratungen zu architektonischen/gestalterischen Gesichtspunkten durchführen kann.

Die Kombination Verwaltung/Architekt wurde für einen effektiven Einstieg in dieses in Heidelberg bisher noch unbekanntes „Geschäft“ für notwendig und erfolgsversprechend erachtet

Bisherige/ laufende/ geplante Aktivitäten der Baugruppenberatung:

- Gesprächstermine mit dem Presseamt der Stadt Heidelberg zur Vorgehensweise bei der Öffentlichkeitsarbeit
- Artikel im Stadtblatt am 29.10.2008 und Pressedienst der Stadt Heidelberg vom 27.10.2008: Bauen in der Gruppe - Ankündigung der ersten öffentlichen Vorstellung des Themas auf der Umweltmesse TREND mit einem eigenen Stand
Verweis auf die Baugruppenberatung im Artikel „Bewusst Erleben“ zur TREND – Messe im gleichen Stadtblatt
- Artikel in der Umweltdirekt im Oktober 2008 zum Thema Bauen in der Gruppe
- Gesprächstermin mit dem Liegenschaftsamt zur Abklärung, welche städtischen Grundstücke/Bestandsimmobilien angeboten werden können
- Vorbereitung und Präsentation auf der Umweltmesse TREND (ein Schwerpunktbereich dieser Messe ist Bauen und Wohnen, die Messe hat konstant ca. 10000 Besucher):
 - Möglichkeit der persönlichen Kontaktaufnahme der Baugruppenberatung
 - Themenvorstellung filmisch (Die Tübinger Südstadt), mittels Plakaten, Flyern, Modellen und Büchern
 - Möglichkeit der Kontaktaufnahme zu Prisma, einer Baugruppe, die zurzeit ein Baugruppenprojekt mit 26 Parteien in Heidelberg Handschuhshaus verwirklicht
 - Möglichkeit der Kontaktaufnahme zu eco:scholle, einer ebenfalls bereits gegründeten Baugruppe
- Gespräch mit der GGH, Herrn Nick, Schriftverkehr zur Abklärung der Grundstücke/Bestandsimmobilien, die von dortiger Seite zur Verfügung gestellt werden können
- Verteilung von Flyern an die Bürgerämter
- Vorstellung der Baugruppenberatung im Bezirksbeirat Wieblingen, Gespräch mit dem Stadtteilverein
- Gespräch mit dem Stadtplanungsamt, mit dem Ziel, dass Baugruppenprojekte in künftige Stadtplanung miteinbezogen wird
- Zusammentragen von Informationsmaterial aus anderen deutschen Städten, in denen es Baugruppen gibt, z.B.: Berlin, Hamburg, Dresden, Frankfurt, Freiburg, Tübingen

- Kontaktaufnahme zur Baugruppenberatung der Stadt Mannheim, Teilnahme an einer Studie der Stadt Leipzig, Besuch der Tübinger Südstadt, in der es ca. 150 Baugruppenprojekte gibt
- Kontaktaufnahme zum Verein OASE e.V. , hier: Gruppe Horizonte
- Erstellung einer Hilfestellung bei der Gründung einer Baugemeinschaft für Bauinteressierte
- Vorbereitung und Durchführung eines Ideenworkshops für die Bebaubarkeit der Baugebiete Wieblingen-Schollengewann und Kirchheim–Im Bieth im Science Tower der SRH für Architekten, Fachpublikum und Bauinteressierte: Mehrere Architekturbüros haben am 30.01.2009 Ansätze für Baugruppenprojekte entwickelt, die am zweiten Tag konkretisiert wurden
- Bekanntmachung des Ideen-Workshops im Vorfeld über Presseartikel im Stadtblatt, der RNZ, dem Mannheimer Morgen, mittels Plakaten im Stadtgebiet und über gezielte Einladungen
- Aufarbeitung der Ergebnisse gemeinsam mit den teilnehmenden Architekten und Präsentation der Ergebnisse in einer vierseitigen Sonderbeilage im Stadtblatt vom 25.03.2009
- Information der Gemeinderäte über die Baugruppenberatung mit der Bitte um Werbung für Baugruppenprojekte im März 2009
- Vorbereitung weiterer Öffentlichkeitsmaßnahmen: Erstellung des Internet-Auftritts der Baugruppenberatung, erneuter Zeitungsartikel mit Auflistung aller nun vorliegenden konkreten Objekte in der RNZ, Mannheimer Morgen und im Stadtblatt, Vorstellung des Themas Baugruppen im Bezirksbeirat Kirchheim, Vorbereitung der Teilnahme an der Veranstaltung „Lebendiger Neckar“ am 21.06.2009 mit einer Mitmachaktion „Wir bauen gemeinsam ein Haus“ –Hausbau für Groß und Klein und Information der Baugruppenberatung, Umgestaltung des Flyers mit der Absicht der Verteilung in sämtlichen Kindergärten Heidelbergs
- Erste Gespräche mit der EGH bezüglich der Berücksichtigung von Baugruppen im zweiten Bauabschnitt

Erste Ergebnisse:

Nach den Gesprächen mit dem Liegenschaftsamt und der GGH kann die Baugruppenberatung derzeit folgende Grundstücke/Immobilien im Bestand anbieten:

- Zwei Grundstücke in Kirchheim–Im Bieth
- Mehrere Grundstücke in Wieblingen-Schollengewann
- drei Bestandsimmobilien in der Heidelberger Altstadt: Fahrtgasse 3/5, Untere Str. 22 und Obere Neckarstr. 16a

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: z.B. zusätzliche Verpflichtung zum Anschluss an die Nahwärmeversorgung oder z.B. Stellplatzproblematik aber auch die Tatsache des mittlerweile öffentlichen Schlechtrens des Gebiets (Presseartikel: „Die Stadt bleibt auf dem Schollengewann sitzen“ vom 13.01.2009) erschweren die Vermarktung.

Die bestehende Baugruppe eco:Scholle konnte bisher nicht reaktiviert werden. Interesse von neuen Interessenten wurde nicht gezeigt.

Gebiet Kirchheim-Im Bieth:

Ein konkretes Interesse von Baugruppeninteressenten lässt sich hier bislang nicht verzeichnen.

Bestandsimmobilien:

Die drei o.g. Bestandsimmobilien wurden von der GGH im März 2009 benannt. Derzeit ist die Veröffentlichung zusammen mit den Grundstücksangeboten in Vorbereitung (siehe oben unter Aktivitäten).

Bahnstadt:

Die meisten Anfragen aus der Bevölkerung beziehen sich auf die Bahnstadt, in deren ersten Bauabschnitt keine Baugruppenprojekte vorgesehen sind. Bezüglich dieses Baugebietes wird die Baugruppenberatung versuchen die einzelnen Interessenten untereinander zu vernetzen, Hilfestellungen zu geben und im Anschluss Gespräche mit der EGH zu führen, damit baldmöglichst Baugruppenprojekte in der Bahnstadt einziehen können.

Öffentlichkeitsarbeit / Finanzielle Ausstattung:

Öffentlichkeitsarbeit ist im Rahmen der finanziellen Ausstattung möglich. Die bisherigen Ausgaben wurden aus laufenden Mitteln des Wohnentwicklungsprogramms bestritten.

gez.

Bernd Stadel