

# Stadt Heidelberg

Heidelberg, den 04.10.2017

**Anfrage Nr.: 0079/2017/FZ**  
**Anfrage von: Stadtrat Michalski**  
**Anfragedatum: 27.09.2017**

**Beschlusslauf**

Letzte Aktualisierung: 09. Oktober 2017

Betreff:

## **Bauprojekt Möwenweg**

### Schriftliche Frage:

1. Welchen Einfluss hat das Handlungsprogramm Wohnen auf das Bauprojekt Möwenweg?
2. (Hilfsweise: entfällt natürlich bei positiver Beantwortung von 2.): Unter welchem Gesichtspunkt würde das Bauprojekt Möwenweg heute im Handlungsprogramm Wohnen eingeordnet?
3. Wie oft wird das Instrument der Befreiung im Sinne von § 31 BbauG wie im Falle Möwenweg angewendet?
4. Der Bauantrag für das Bauprojekt Möwenweg wurde von der Baugenossenschaft Neu Heidelberg im Oktober 2016 gestellt und mit Schreiben vom 26.07.2017 die Ankündigung der Baugenehmigung vorgenommen. Ist dies eine bei der Stadtverwaltung übliche Bearbeitungszeit in diesem Bereich?
5. Steht der Bebauungsplan für den Pfaffengrund aus dem Jahr 2000 der Schaffung preiswerten Wohnraums entgegen?
6. Gibt es Überlegungen den Bebauungsplan aus dem Jahr 2000 zu überarbeiten im Sinne des Handlungsprogramm Wohnens?

### Antwort:

zu 1.

Gegenstand des Bauantrags der Baugenossenschaft Neu Heidelberg für den Möwenweg 2 – 16 sind der Abbruch von 4 Mehrfamilienhäusern und einer Garagenanlage sowie der Neubau von 4 Mehrfamilienhäusern. Durch den Neubau der 4 Mehrfamilienhäuser wurde mehr Wohnraum geschaffen, als bisher vorhanden gewesen ist. Das oberste Ziel des Handlungsprogramms Wohnen ist es natürlich, die Nachfrage nach Wohnraum in Heidelberg zu befriedigen, wobei hier verschiedene Tätigkeitsfelder angesprochen werden wie die Ausweisung von neuen Bauflächen oder die Schaffung von preisgünstigem Wohnraum. Darüber hinaus thematisiert das Handlungsprogramm Wohnen auch Maßnahmen im Gebäude- und Siedlungsbestand. Der Abriss und Neubau von Wohngebäuden (Bestandersatz) gehört in diese Kategorie, welche im Kapitel 2.2 (Seite 28) beschrieben wird. Ein unmittelbarer Zusammenhang zwischen Handlungsprogramm Wohnen und dem

Bauantrag Möwenweg 2 – 16 besteht nicht.

zu 2.

Das Bauprojekt Möwenweg ist nicht Gegenstand des Handlungsprogramms Wohnen.

zu 3.

Befreiungen auf Grundlage zu § 31 Absatz 2 BauGB sind immer einzelfallbezogen. Die verschiedenen Tatbestandsvoraussetzungen, die in dieser Norm geregelt sind, müssen vorliegen, damit eine positive ermessensgerechte Entscheidung ergehen kann.

Es existiert keine Statistik über die Anzahl der Befreiungen für den Bebauungsplan Gesamtplan Pfaffengrund.

zu 4.

Der Bauantrag wurde am 14.10.2016 beim Amt für Baurecht und Denkmalschutz eingereicht. Zu diesem Datum waren die erforderlichen Unterlagen allerdings nicht vollständig. Am 30.01.2017 hat im Baurechtsamt ein Gespräch mit den Bauherrenvertretern und dem Stadtplanungsamt stattgefunden. Besprochen wurden die Möglichkeit der Überarbeitung im Bereich der Stellplatzanlagen westlich des Möwenwegs und im Bereich des Parkdecks. Die vollständigen Pläne lagen dem Amt für Baurecht und Denkmalschutz am 23.02.2017 vor. Die dann gesetzlich vorgegebene Bearbeitungszeit von 2 Monaten konnte nicht eingehalten werden. Gründe hierfür liegen darin, dass im Jahr 2016 über mehrere Monate krankheitsbedingt ein Bauverständiger (Architekt) ausgefallen ist. Des Weiteren sind 2 erfahrene Kollegen im 4. Quartal 2016 und 1. Quartal 2017 in den Ruhestand getreten. Diese mussten ersetzt werden durch neue Mitarbeiter, die in ihre neuen Aufgaben eingearbeitet werden mussten. Die für die Bearbeitung des Bauantrags zuständige Sachbearbeiterin musste über mehrere Monate Bauanträge aus 2 Baubezirken bearbeiten. Das hatte zwangsläufig zur Folge, dass die Bearbeitungszeiten von 2 Monaten nicht eingehalten werden konnten.

zu 5.

Der Bebauungsplan Gesamtplan Pfaffengrund legt für jedes einzelne Grundstück eine Nutzungsschablone fest, in der unter anderem die Baugrenzen, die Trauf- und Firsthöhe sowie die absolute Grundfläche festgelegt sind. Außerdem enthält der Bebauungsplan örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung. Es ist nicht erkennbar, warum der Bebauungsplan der Schaffung preiswerten Wohnraums entgegenstehen soll.

zu 6.

Aufgrund fehlender Kapazitäten bestehen derzeit keine Überlegungen, den Bebauungsplan zu überarbeiten, wenngleich auch ein Bedarf und Potential gesehen wird.

## Sitzung des Gemeinderates vom 05.10.2017

Ergebnis der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates vom 05.10.2017

### Zusatzfrage Stadtrat Michalski:

Herr Oberbürgermeister, ich habe eine Anfrage zum Bauprojekt Möwenweg im Pfaffengrund gestellt. Sie haben sich ja dankenswerter Weise damals persönlich dafür eingesetzt, dass dieses Bauprojekt ermöglicht werden kann. Die Antwort war, dass natürlich auch Priorität ist, preisgünstigen Wohnraum zu schaffen, und selbstverständlich auch ein paar Informationen über diesen Bebauungsplan im Pfaffengrund. Der ist 2000 geschaffen worden, der aber relativ unglücklich ist. Dies wurde verneint seitens der Verwaltung. Jetzt liegt auch ein Gebührenbescheid vor. Sie haben ja damals die Befreiung erteilen lassen. Jetzt gibt es eine Baugenehmigungsgebühr von 112.124,40 Euro. Davon ist die Befreiung ein Anteil von rund 55.000 Euro. Ich möchte auch dazu sagen, dass ich kein Baufachmann bin. Aber wenn man sich damit beschäftigt, ist hier ein wenig am höheren Limit angesetzt worden. Ich möchte einfach bitten, weil ich weiß, der Oberbürgermeister kriegt auch nicht alles aus anderen Dezernaten auf den Tisch, dass Sie sich - wie bei der Befreiung - nochmal diesen Fall vorlegen lassen, und dementsprechend das Gespräch suchen. Denn die Baugenossenschaft ist auf Kante genäht bei der Planung der Projekte. Und gerade unter dem Punkt der Barrierefreiheit und der Schaffung von preisgünstigem Wohnraum ist die Baugenossenschaft Neu Heidelberg sehr wichtig für den Stadtteil Pfaffengrund. Ich möchte Sie einfach nochmal bitten, dass Sie sich persönlich dieser Sache annehmen.

### Oberbürgermeister Prof. Dr. Würzner:

Ich kann das gerne nochmal zum Thema machen. Da muss man sehr aufpassen, Das muss nach einem klaren Kriterienkatalog gehen. Ich frag mal nach, wie wir das grundsätzlich machen bei Genossenschaften. Aber bisher ist das so, dass alle das Gleiche zu zahlen haben. Das ist momentan das Handeln der Verwaltung. Ich nehme das aber gerne mit als Thema.

**Ergebnis:** behandelt mit Zusatzfrage