

# Stadt Heidelberg

Drucksache:  
**0133/2018/BV**

Datum:  
30.04.2018

Federführung:  
Dezernat V, Amt für Liegenschaften und Konversion

Beteiligung:  
Dezernat II, Amt für Stadtentwicklung und Statistik  
Dezernat II, Amt für Verkehrsmanagement  
Dezernat II, Stadtplanungsamt  
Dezernat IV, Amt für Umweltschutz, Gewerbeaufsicht und Energie

Betreff:

**Konversionsfläche Rohrbach  
Zielsetzungen der Quartiersentwicklung  
(Wird durch Drucksache 0215/2018/BV ersetzt)**

## Beschlussvorlage

### Beschlusslauf

Die Beratungsergebnisse der einzelnen  
Gremien beginnen ab der Seite 2.2 ff.  
Letzte Aktualisierung: 02. Juli 2018

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Zustimmung zur Beschlussempfehlung:	Handzeichen:
Konversionsausschuss	09.05.2018	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	
Gemeinderat	17.05.2018	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	
Konversionsausschuss	20.06.2018	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	
Gemeinderat	28.06.2018	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	

### **Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

*Der Konversionsausschuss und der Gemeinderat stimmen den nachfolgenden, im Rahmen der Begründung ausführlich dargestellten Zielsetzungen der Quartiersentwicklung in den Bereichen*

- Städtebau,
- Wohnen,
- energetisches Konzept und
- Verkehr/ Mobilität

*für die Konversionsfläche US-Hospital zu. Die Umsetzung der Zielsetzungen der Flächenentwicklung wird letztlich durch eine städtebauliche Vereinbarung zwischen Stadt, Gesellschaft für Grund- und Hausbesitz Heidelberg mbH und Konversionsgesellschaft Heidelberg mbH sichergestellt werden.*

### **Finanzielle Auswirkungen:**

Eine erfolgreiche Umsetzung der Zielsetzungen der Flächenentwicklung ist von den wirtschaftlichen Rahmenbedingungen abhängig. Neben dem Ergebnis der Ankaufsverhandlungen spielen dabei die weiteren Flächenentwicklungskosten eine entscheidende Rolle. Mit der vorliegenden Definition der Zielsetzungen der Quartiersentwicklung wurden die unterschiedlichen Entwicklungsziele in einem angemessenen Verhältnis zueinander berücksichtigt, um ein wirtschaftlich tragfähiges Gesamtkonzept zu ermöglichen.

### **Zusammenfassung der Begründung:**

Die Vorlage informiert über die geplanten Zielsetzungen der Quartiersentwicklung für die Konversionsfläche US-Hospital zu den Themen Wohnen, energetische Standards und Verkehr. Mit der vorliegenden Definition der Zielsetzungen der Quartiersentwicklung wurde ein Konzept erarbeitet, das die Gesamtentwicklung im Blick hat und die unterschiedlichen Entwicklungsziele in einem angemessenen Verhältnis zueinander berücksichtigt und aufeinander abstimmt, um ein innovatives und gleichzeitig wirtschaftlich tragfähiges Gesamtkonzept zu ermöglichen.

## Sitzung des Konversionsausschusses vom 09.05.2018

Ergebnis der öffentlichen Sitzung des Konversionsausschusses vom 09.05.2018

### 1.2 Konversionsfläche Rohrbach Zielsetzungen der Quartiersentwicklung Beschlussvorlage 0133/2018/BV

Die **Sachanträge** der Fraktionen DIE LINKE / Piraten, SPD und Bündnis 90 / Die Grünen (siehe Anlagen 03 bis 05 zur Drucksache 0133/2018/BV) sind als Tischvorlagen verteilt.

Oberbürgermeister Prof. Dr. Würzner führt kurz in die Thematik ein. Danach erteilt er Herrn Bresinski, Geschäftsführer der Gesellschaft für Grund- und Hausbesitz mbH Heidelberg (GGH), das Wort. Anhand einer PowerPoint-Präsentation (siehe Anlage 06 zur Drucksache 0133/2018/BV) geht er auf das Gesamtkonzept Hospital ein. Neben der Frage, wie man die neue Herausforderung angehe, spricht er die wesentlichen Punkte

- Finanzierung
- Wohnzielgruppenkonzept
- energetisches Konzept sowie
- Verkehrs- und Mobilitätskonzept an.

Im Anschluss daran meldet sich Stadtrat Zieger und begründet den **Sachantrag** der Fraktion **DIE LINKE / Piraten** (Anlage 03 zur Drucksache 0133/2018/BV):

- 1) Beim Wohnzielgruppenkonzept Hospital soll das **MTV (Mark-Twain-Village)-Modell angewendet** werden, um bezahlbaren Wohnraum zu schaffen.
- 2) Es soll eine bedarfsgerechte Anwendung beim Anteil der Wohnungsgemeinde berücksichtigt werden, insbesondere neben dem Fokus auf Familien auch ein Fokus auf 1-2-Personenhaushalte. Hierzu soll die Stadt eine Bedarfsanalyse vorlegen.

Folgende Aufteilung wäre möglich:

- 30 %** Ein- und Zweizimmerwohnungen mit bis zu 48 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 20 % Zweizimmerwohnungen mit bis zu 63 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 20 %** Dreizimmerwohnungen mit bis zu 63 m<sup>2</sup> Wohnfläche  
(speziell für Alleinerziehende)
- 20 %** Drei- und Vierzimmerwohnungen mit bis zu 79 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 10 %** Vier- und Fünfzimmerwohnungen mit bis zu 95 m<sup>2</sup> Wohnfläche

Er bittet die Mitglieder des Konversionsausschusses um Unterstützung des Antrags.

Danach begründet Stadträtin Dr. Meißner den **Sachantrag** der **SPD-Fraktion** (Anlage 04 zur Drucksache 0133/2018/BV):

1. Die von der Verwaltung im Wohnzielgruppenkonzept vorgeschlagene Unterscheidung bestimmter Wohnungsmarktsegmente, die auf die Gesamtwohnfläche der Konversionsfläche US-Hospital bezogen werden, wird bei den Preisen wie folgt angepasst:  
  
20 Prozent im geförderten Mietwohnungssegment: **7,00 bis 8,00 Euro pro Quadratmeter**.  
  
20 Prozent im preisgedämpften Mietwohnungssegment für mittlere Einkommensgruppen: **8,00 bis 9,00 Euro pro Quadratmeter**.  
  
Die **Mietpreisbindungen** sind auf **mindestens 30 Jahre** festzulegen.  
  
Unberührt von dieser Anpassung bleibt das Vorhaben, 10 Prozent Eigentum zur Selbstnutzung für Schwellenhaushalte zu schaffen, wobei dieser Verkauf 10 Prozent unter Marktwert erfolgt.
2. Die Verwaltung wird gebeten, die Möglichkeiten zur **Einrichtung eines Stadtteilzentrums** zu **prüfen** ähnlich dem Konzept des Bürgerzentrums in der ehemaligen Chapel in der Südstadt.

In der folgenden Aussprache wird deutlich, dass das Gremium dem Abrücken vom Passivhausstandard grundsätzlich positiv und offen gegenübersteht. Es sei gut, dass über Alternativen nachgedacht werde und man neue Wege gehen wolle.

Stadträtin Marggraf ist der Auffassung, dass die von der SPD beantragte Preisanpassung bei den Marktsegmenten (20 Prozent im geförderten Mietwohnungssegment: 7,00 bis 8,00 Euro pro Quadratmeter und 20 Prozent im preisgedämpften Mietwohnungssegment für mittlere Einkommensgruppen: 8,00 bis 9,00 Euro pro Quadratmeter) wahrscheinlich nur wenig Auswirkungen habe. Dennoch sollte dies geprüft werden.

Außerdem stellt sie noch folgenden **Antrag**:

Die Verwaltung wird gebeten, bis Herbst 2018 zu prüfen, inwiefern unter Wahrung der Zielsetzungen und des vorliegenden Grundkonzeptes auf dem Hospital-Gelände mehr Wohnungen gebaut werden können.

Stadträtin Dr. Detzer erklärt für ihre Fraktion, dass der Sachantrag der SPD-Fraktion grundsätzlich unterstützenswert sei.

Anschließend bittet sie noch darum, den Spiegelstrich „energetisches Konzept“ des Beschlussvorschlags der Verwaltung getrennt abstimmen zu lassen.

Im Laufe der Diskussion wird deutlich, dass einige Mitglieder der Meinung sind, dass das vorliegende Konzept „preistreibend“ sei. Je mehr Wohnungen in öffentlicher Hand bleiben würden, desto billiger könnten die Mieten sein. Nur so habe man die Möglichkeit, auf den Wohnungsmarkt preisregulierend einzuwirken. Es wäre also sinnvoll, die GGH zu verpflichten, Wohnungen im kostengünstigen Preissegment zu bauen und diese dauerhaft im Bestand zu halten. Grundsätzlich hätte man die Konversionsflächen im städtischen Besitz lassen und diese nur in Erbpacht vergeben sollen.

Stadträtin Dr. Nipp-Stolzenburg findet den Ansatz, die Reduktion von Treibhausgasen quartiersbezogen zu sehen, grundsätzlich gut und richtig. Allerdings gibt sie zu bedenken, es gebe einen Beschluss des Gemeinderates, im Passivhausstandard zu bauen. Wolle man nun von dem Passivhausstandard abkommen, müsse dies gut und nachvollziehbar mit Vorteilen begründet werden. Der Kostenvorteil alleine reiche nicht aus.

In diesem Zusammenhang spricht sie den **Sachantrag** ihrer Fraktion (Anlage 05 zur Drucksache 0133/2018/BV) an und bittet dazu um Antworten:

1) Wie viel Geld spart die GGH, wenn Sie das Quartier im KfW 55-Standard statt im Passiv-Haus-Standard entwickelt (Differenz in Euro)?

2) In der Beschlussvorlage heißt es wörtlich (Seite 3.4.):

„Im Weiteren soll vorbehaltlich der Bereitstellung entsprechender Mittel im Rahmen der Haushaltsplanung darüber hinaus geprüft werden, ob Mittel aus dem Programm Rationelle Energieverwendung eingesetzt werden können, um weitere Maßnahmen zur CO<sub>2</sub>-Minderung zu fördern.

Denkbare Maßnahmen sind:

- Solare Aktivierung der Gebäudefassaden
- Zentrale Stromspeicher im Quartier
- Integrierte Car- und Bike-Sharing Angebote mit E-Mobilität
- Hochenergieeffiziente Haushaltsgeräteausstattung von Wohnungen“

Wie hoch ist die Summe, die im Haushalt 2019/2020 bereitgestellt werden müsste, um diese genannten zusätzlichen Maßnahmen zu realisieren?

Oberbürgermeister Prof. Dr. Würzner erklärt, es müsse geprüft werden, ob Mittel aus dem Programm „Rationelle Energieverwendung“, die eigentlich für die Passivhausförderung vorgesehen seien (rund 2,3 Millionen Euro), eingesetzt werden könnten, um weitere Maßnahmen zur CO<sub>2</sub> Minderung zu fördern. Um diesen Ausnahmetatbestand zu ermöglichen, müsste im nächsten Schritt ein entsprechender Gemeinderatsbeschluss gefasst werden.

Stadträtin Dr. Nipp-Stolzenburg führt aus, man wolle wissen, was alles umgesetzt werden solle. Daher hätte man gerne eine detaillierte Aufschlüsselung, wofür die besagten 2,3 Millionen Euro ausgegeben würden.

Herr Bresinski erklärt daraufhin, es gebe viele Möglichkeiten. Derzeit überlege man noch, wo beziehungsweise wie die besten Effekte erreicht werden können.

Herr Prof. Dr. Fisch von der EGS-plan Ingenieurgesellschaft für Energie-, Gebäude- und Solartechnik mbH ergänzt, man benötige beispielsweise bei einer gewissen Gebäudehöhe die Photovoltaik auch an der Fassade, weil das Dach nicht ausreicht, um eine klimaneutrale Energiebilanz im Quartier zu erreichen. Weitere Möglichkeiten seien zentrale Stromspeicher im Quartier, integrierte Car-Sharing Angebote mit Elektromobilität, effiziente Haushaltsgeräteausstattung der Wohnungen.

Oberbürgermeister Prof. Dr. Würzner fügt hinzu, mit diesem Quartier könne man erstmals belegen, dass es möglich sei, zu 95 Prozent CO<sub>2</sub>-neutral zu bauen.

Stadträtin Dr. Detzer reichen die mündlich vorgetragenen Ausführungen nicht aus. Sie bittet darum, die Antworten auf die im Antrag gestellten Fragen im Nachgang noch schriftlich zu erhalten.

Oberbürgermeister Prof. Dr. Würzner erklärt, man versuche, die Antworten bis zur Fraktionssitzung am Montag (14.05.2018) zu liefern. Er weist jedoch darauf hin, dass die Zielsetzungen der Quartiersentwicklung im Gemeinderat dann auch beschlossen werden sollten.

Nach Abschluss der Diskussionsrunde stellt er zunächst den **Antrag** der **Fraktion DIE LINKE / Piraten** (Anlage 03 zur Drucksache 0133/2018/BV) zur Abstimmung:

- 1) Beim Wohnzielgruppenkonzept Hospital soll das **MTV-Modell angewendet** werden, um bezahlbaren Wohnraum zu schaffen.
- 2) Es soll eine bedarfsgerechte Anwendung beim Anteil der Wohnungsgemeinde berücksichtigt werden, insbesondere neben dem Fokus auf Familien auch ein Fokus auf 1-2-Personenhaushalte. Hierzu soll die Stadt eine Bedarfsanalyse vorlegen.

Folgende Aufteilung wäre möglich:

- 30 %** Ein- und Zweizimmerwohnungen mit bis zu 48 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 20 % Zweizimmerwohnungen mit bis zu 63 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 20 %** Dreizimmerwohnungen mit bis zu 63 m<sup>2</sup> Wohnfläche (speziell für Alleinerziehende)
- 20 %** Drei- und Vierzimmerwohnungen mit bis zu 79 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 10 %** Vier- und Fünzimmerwohnungen mit bis zu 95 m<sup>2</sup> Wohnfläche

#### **Abstimmungsergebnis: abgelehnt bei 2 Ja-Stimmen**

Danach gibt es Unstimmigkeiten über die Handhabe bezüglich des **SPD-Antrags** (Anlage 04 zur Drucksache 0133/2018/BV):

1. Die von der Verwaltung im Wohnzielgruppenkonzept vorgeschlagene Unterscheidung bestimmter Wohnungsmarktsegmente, die auf die Gesamtwohnfläche der Konversionsfläche US-Hospital bezogen werden, wird bei den Preisen wie folgt angepasst:
  - 20 Prozent im geförderten Mietwohnungssegment: **7,00 bis 8,00 Euro pro Quadratmeter.**
  - 20 Prozent im preisgedämpften Mietwohnungssegment für mittlere Einkommensgruppen: **8,00 bis 9,00 Euro pro Quadratmeter.**

Die **Mietpreisbindungen** sind auf **mindestens 30 Jahre** festzulegen.

Unberührt von dieser Anpassung bleibt das Vorhaben, 10 Prozent Eigentum zur Selbstnutzung für Schwellenhaushalte zu schaffen, wobei dieser Verkauf 10 Prozent unter Marktwert erfolgt.

2. Die Verwaltung wird gebeten, die Möglichkeiten zur **Einrichtung eines Stadtteilzentrums** zu **prüfen** ähnlich dem Konzept des Bürgerzentrums in der ehemaligen Chapel in der Südstadt.

Oberbürgermeister Prof. Dr. Würzner ist der Auffassung, dass der Antrag – ohne die möglichen finanziellen Auswirkungen zu kennen – heute nicht abgestimmt werden könne. Wenn man bis zum Gemeinderat eine ungefähre Größenordnung habe, könne der Antrag dort zur Abstimmung gestellt werden. Dieser Ansicht schließen sich Stadträtin Marggraf und Stadtrat Lachenauer an.

Stadträtin Prof. Dr. Schuster erklärt, wenn bis zur Sitzung des Gemeinderates am 17.05.2018 die Zahlen vorliegen würden, sei sie damit einverstanden, dass der Antrag heute ohne Beschluss in den Gemeinderat gehe und erst dort zur Abstimmung gestellt werde.

Oberbürgermeister Prof. Dr. Würzner ergänzt den Arbeitsauftrag hinsichtlich des SPD-Antrages dahingehend, dass nicht nur die finanziellen Auswirkungen dargestellt werden sollen, vielmehr sollte ein Vorschlag erarbeitet werden, wie der Punkt 1 des SPD-Antrages kostenneutral für die Stadt umgesetzt werden (zum Beispiel durch eine Erhöhung der Gebäude) beziehungsweise durch welche Maßnahmen man die Mehrkosten möglicherweise kompensieren könnte.

Zuletzt geht es um den **Antrag** von Stadträtin Marggraf:

Die Verwaltung wird gebeten, bis Herbst 2018 zu prüfen, inwiefern unter Wahrung der Zielsetzungen und des vorliegenden Grundkonzeptes auf dem Hospital-Gelände mehr Wohnungen gebaut werden können.

Auch hierzu erbittet Oberbürgermeister Prof. Dr. Würzner von der GGH eine Antwort bis zur Sitzung des Gemeinderates. Dann könne über beide Anliegen im Gemeinderat entschieden werden.

Zusammenfassend wird festgehalten, dass die **Beschlussvorlage der Verwaltung ohne Beschlussempfehlung** mit folgenden **Arbeitsaufträgen** in den Gemeinderat geht:

1. **Beantwortung der Fragen aus dem Sachantrag der Grünen-Fraktion (Anlage 05 zur Drucksache 0133/2018/BV)**
2. **Aufzeigen der finanziellen Auswirkungen des SPD-Antrages (Anlage 04 zur Drucksache 0133/2018/BV) beziehungsweise Erarbeitung eines Vorschlags, wie der Punkt 1 des SPD-Antrages kostenneutral für die Stadt umgesetzt werden beziehungsweise durch welche Maßnahmen man die Mehrkosten möglicherweise kompensieren kann.**
3. **Beantwortung der Frage des Antrags von Stadträtin Marggraf.**

**Eine Beantwortung soll möglichst bis zur Fraktionssitzung am 14.05.2018, spätestens jedoch zur Sitzung des Gemeinderates am 17.05.2018 vorliegen.**

**gezeichnet**

Prof. Dr. Eckart Würzner  
Oberbürgermeister

**Ergebnis:** ohne Beschlussempfehlung, mit Arbeitsauftrag an die Verwaltung



## Sitzung des Gemeinderates vom 17.05.2018

Ergebnis der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates am 17.05.2018:

### 38.1 Konversionsfläche Rohrbach Zielsetzung der Quartiersentwicklung Beschlussvorlage 0133/2018/BV

Oberbürgermeister Prof. Dr. Würzner informiert über die ergänzenden schriftlichen Informationen, die den Mitgliedern kurzfristig zugesandt wurden, aufgrund des Arbeitsauftrages (Beantwortung von verschiedenen Fragen) aus dem Konversionsausschuss vom 09.05.2018.

Stadträtin Mirow stellt den **Antrag** auf

Rückverweisung in den Konversionsausschuss,

um die nun vorliegenden Zahlen in den Fraktionen diskutieren zu können verbunden mit der Bitte, die Zahlengrundlage zur Berechnung zu liefern.

Stadtrat Grasser schließt sich dem Antrag und der Bitte von Stadträtin Mirow an.

Der Antrag wird unterstützt. Somit wird dieser vom Oberbürgermeister zur Abstimmung gestellt:

#### **Abstimmungsergebnis: mehrheitlich bei 7 Nein-Stimmen beschlossen**

Damit wird der Punkt in den Konversionsausschuss zurückverwiesen, mit der Bitte an die GGH, ergänzende Informationen zu den Zahlen und deren Berechnungsgrundlagen zu liefern.

#### **gezeichnet**

Prof. Dr. Eckart Würzner  
Oberbürgermeister

**Ergebnis:** verwiesen in den Konversionsausschuss

# Sitzung des Konversionsausschusses vom 20.06.2018

Ergebnis der öffentlichen Sitzung des Konversionsausschusses vom 20.06.2018

## 1.1 Konversionsfläche Rohrbach Zielsetzungen der Quartiersentwicklung Beschlussvorlage 0133/2018/BV

Der **Antrag** der CDU,

den Tagesordnungspunkt zu vertagen und in den Bezirksbeirat Rohrbach zu verweisen

ist als Tischvorlage verteilt (siehe Anlage 12 zur Drucksache 0133/2018/BV).

Bürgermeister Heiß führt zunächst kurz in die Thematik ein und erläutert den bisherigen Diskussion- und Beratungsverlauf. Danach möchte er wissen, wie man weiter verfahren wolle.

Stadtrat Pfisterer meldet sich zu Wort und stellt beziehungsweise begründet den Antrag seiner Fraktion. Es sei wichtig, dass der Bezirksbeirat Rohrbach in den weiteren Prozess involviert sei, bevor im Konversionsausschuss darüber beraten werde.

Die Mehrheit der Mitglieder des Konversionsausschusses spricht sich zunächst gegen eine Vertagung aus. Nach einer kurzen Aussprache einigt man sich darauf, die Erläuterungen der Gesellschaft für Grund- und Hausbesitz mbH Heidelberg (GGH) anzuhören, darüber zu beraten und danach den Tagesordnungspunkt ohne Beschluss in den Bezirksbeirat Rohrbach zu verweisen und hiernach eine Behandlung im Konversionsausschuss am 17. Juli 2018 sowie im Gemeinderat am 24. Juli 2018 vorzusehen.

Danach erläutert Herr Bresinski, Geschäftsführer der GGH, analog der Anlagen 11 und 12 zur Drucksache 0133/2018/BV

- die Unterscheidung der Konversionsflächen Hospital und Mark-Twain-Village
- die beabsichtigte Mittelverwendung aus dem Förderprogramm „Rationelle Energieverwendung“
- die Variantenberechnungen mit einer Gegenüberstellung der jeweiligen Varianten
- den sich aus der Differenz zwischen Neubaumiete und zumutbarer Miete ergebenden Subventionsbedarf und
- die vorgeschlagene weitere Variante der GGH.

Er erklärt, mit dem neuen Vorschlag wolle man wegkommen von der Kenngröße „Euro / Preis pro Quadratmeter“. Ziel sei eine einkommensorientierte Zusatzförderung.

Erster Bürgermeister Odszuck teilt ergänzend mit, es gehe darum, zu schauen, wie viel Miete verträglich sei. Ziel sei es, einer möglichst großen Zielgruppe zu ermöglichen, nicht mehr als 30 Prozent ihres verfügbaren Einkommens für eine Warmmiete verwenden zu müssen. Das neue Konzept komme dem Wohnzielgruppenkonzept sehr nahe und schaffe es, ein großes Segment zielgerichtet zu fördern. Wichtig sei, dass eine „Doppelförderung“ vermieden werde. Leute, die schon in einer objektgeförderten Wohnung lebten, sollte nicht noch bei der Subjektförderung berücksichtigt werden.

In der nachfolgenden Aussprache melden sich zu Wort:

Stadträtin Marggraf, Stadträtin Mirow, Stadträtin Prof. Dr. Schuster, Stadtrat Pfisterer, Stadtrat Holschuh, Stadtrat Dr. Weiler-Lorentz, Stadtrat Grasser

Folgende wesentliche Argumente und Fragestellungen werden vorgetragen:

- Es sei gut, dass man sich von der Kennzahl „Euro / Preis pro Quadratmeter“ löse.
- Der Vorschlag, nicht mehr als 30 Prozent des verfügbaren Einkommens für eine Warmmiete verwenden zu müssen, sei richtig und gut. Es helfe auch, die Zielgruppen zu definieren und voneinander abzugrenzen.
- Das neue Modell erfülle die Zielsetzung, es Menschen zu ermöglichen zu vernünftigen Mietpreisen Wohnraum in der Stadt zu finden.
- Es sei wichtig, dass auch Wohnungen im mittleren Preissegment angeboten werden. Es gebe bereits viele „Sozialwohnungen“ beziehungsweise geförderte Mietwohnungen im näheren Umfeld.
- Eine Nachverdichtung im Sinne einer Bauvolumenerhöhung wird als kritisch angesehen. Diese Meinung würde auch die Rohrbacher Bürgerschaft vertreten.
- Eine Erhöhung des Bauvolumens um 10 Prozent wäre sinnvoll und verträglich. Dennoch müsste man wissen, welche Auswirkungen eine 10- beziehungsweise 20-prozentige Bauvolumenerhöhung auf das Quartier hätte und wie diese abgebildet werden könnten.
- Müsse man sich auf eine 10- oder 20-prozentige Bauvolumenerhöhung festlegen, oder wären beispielsweise auch 13 Prozent darstellbar?

Erster Bürgermeister Odszuck erklärt, eine Erhöhung des Bauvolumens um 10 Prozent sei lediglich eine Zielgröße, jedoch in keiner Weise festgelegt. Eventuell seien auch 12 oder 13 Prozent denkbar. Man sollte auf Grundlage des bestehenden Rahmenplans arbeiten und Schritt für Schritt schauen, wo eine Erhöhung sinnvoll sei, ohne das Grundkonzept der Rahmenplanung in Frage zu stellen. Die Bürgerschaft sollte in diese Diskussion ebenfalls einbezogen werden.

Stadtrat Holschuh möchte wissen, ob es möglich sei, noch vor der Sitzung des Bezirksbeirates Rohrbach einen Vorschlag zu erhalten, wie beziehungsweise wo man eine Bauvolumenerhöhung anbieten könne?

Erster Bürgermeister Odszuck erläutert, grundsätzlich könnte man versuchen, einen Entwurf zu liefern. Davon würde er jedoch abraten. Wenn man jetzt einfach Flächen markiere, die eventuell noch ein Geschoss vertragen könnten, werde dies der Sache nicht gerecht. Der bestehende Rahmenplan dürfe nicht an Qualität verlieren. Es wäre besser im weiteren Verfahren Einzelfallentscheidungen zu prüfen.

Im Laufe der Diskussion werden unter anderem auch Fragen hinsichtlich des Verwaltungsaufwandes, des Anteils der barrierefreien Wohnungen, der Anteile an geförderten und preisgedämpften Mietwohnungen gestellt, die von Erstem Bürgermeister Odszuck, Bürgermeister Heiß und den Herren Bresinski und Kraus (ebenfalls von der GGH) beantwortet werden.

Stadträtin Mirow hakt nach, wie es sich auswirken würde, wenn man 30 Prozent geförderte Mietwohnungen hätte und dafür nur 40 Prozent auf dem freien Wohnungsmarkt (GGH-Vorschlag: 20 Prozent gefördert, 50 Prozent freier Markt).

Herr Kraus erklärt, bei einer solchen Verschiebung würde der Subventionsbedarf jährlich um circa 50.000 Euro steigen. Die Mietsubvention sei dann nur noch für 13 Jahre gesichert. Das sei eine Reduzierung um ein Drittel gegenüber dem Vorschlag der GGH.

Auf Nachfrage sagt Herr Kraus zu, Stadträtin Mirow diese Antwort nochmal schriftlich zukommen zu lassen.

Nachdem es keine Wortmeldungen mehr gibt, stellt Stadtrat Pfisterer im Namen der CDU-Fraktion den **Antrag**,

den Tagesordnungspunkt ohne Beschluss in den Bezirksbeirat Rohrbach zu verweisen und anschließend nochmal im Konversionsausschuss und danach im Gemeinderat zu behandeln.

Da es Irritationen bezüglich der Handhabung des Antrags gibt, erklärt Herr Brand vom Referat des Oberbürgermeisters, dass bei dieser Verweisung ein Fraktionsantrag genüge, da der Vorschlag der GGH noch nicht vorberaten worden sei. Eine Abstimmung müsse daher nicht erfolgen.

Bürgermeister Heiß erklärt abschließend zum weiteren Verfahren, für die Sondersitzung des Bezirksbeirates Rohrbach werde die Verwaltung eine Ersetzt-Vorlage mit dem neu erarbeiteten Vorschlag erstellen.

**gezeichnet**  
Hans-Jürgen Heiß  
Bürgermeister

**Ergebnis:** verwiesen in den Bezirksbeirat

## **Sitzung des Gemeinderates vom 28.06.2018**

**Ergebnis:** vor Eintritt in die Tagesordnung abgesetzt

## **Begründung:**

### **1. Ausgangslage**

Mit Beschlussfassung zum Rahmenplan (Drucksache 0073/2017/BV) wurde die Grundlage für die weitere städtebauliche Planung/Entwicklung geschaffen. Gleichzeitig wurde die Verwaltung beauftragt, dem Gemeinderat im weiteren Verfahren eine Konkretisierung der Zielsetzungen der Quartiersentwicklung vorzulegen. Diese sollten insbesondere die folgenden Themen und Konzepte beinhalten bzw. konkretisieren:

- Städtebauliche Ziele
- Verkehr, Auswirkungen der Quartiersgarage
- Wohnungsmix, Wohnzielgruppen
- Energetisches Konzept

Mit der Vorlage wird gleichzeitig der Antrag der Fraktionsgemeinschaft „Die Linke/ Piraten“ vom 05.02.18 (Drucksache 0006/2018/AN) beantwortet, die einen Sachstandsbericht erbeten hatten.

### **2. Zielsetzungen der Quartiersentwicklung**

Ziel bei der Erarbeitung war es, unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen die unterschiedlichen Entwicklungsziele in einem angemessenen Verhältnis zueinander zu berücksichtigen. Wesentlich aus Sicht der Verwaltung war dabei, ein Konzept vorzulegen, das die Gesamtentwicklung im Blick hat und somit zu einem in sich stimmigen und realisierbaren Gesamtkonzept führt. Da die Gesellschaft für Grund- und Hausbesitz Heidelberg (GGH) bei Ankauf und Entwicklung der Fläche eine entscheidende Rolle einnehmen wird, wurde das Gesamtkonzept bzw. dessen Bausteine zu den einzelnen Themenbereichen im Vorfeld eng abgestimmt, so dass die vorliegenden Zielsetzungen von der GGH mitgetragen und unterstützt werden.

Im nachfolgenden werden die einzelnen Themen und deren Eckpunkte vorgestellt.

#### **2.1. Städtebauliche Ziele**

Grundsätzliches Ziel ist es, ein nutzungsgemischtes Quartier mit einer Strahlkraft auf den Stadtteil zu entwickeln. Dazu sollen die folgenden städtebaulichen Ziele der weiteren Umsetzung zu Grunde gelegt werden:

- Rahmenplan und Bebauungsplan geben die Strukturen der Bebauung hinsichtlich Bautypologie, Geschossigkeit, Dichte, u. a. Merkmale vor
- Die Bauherren verpflichten sich für jedes Baufeld Hochbau-Wettbewerbe oder konkurrierende Verfahren durchzuführen
- Es sollen gemeinsame Gestaltungsvorgaben für die Hochbauten, den öffentlichen und den halböffentlichen Raum erarbeitet werden
- Die Nutzungsideen für die Bestandsgebäude sollen im weiteren Planungsprozess vertieft werden

Bei der Gebietsentwicklung des Hospitals als Urbanes Quartiers soll der Mensch im Mittelpunkt stehen. Dies bedeutet:

- Vielfältige Wohnangebote für breite Schichten der Bevölkerung in allen Lebensphasen bereitstellen
- Abdeckung aller wesentlichen sozialen Grundfunktionen (Wohnen, Arbeiten, Einkaufen, Erholen, Kultur etc.) im Quartier
- Förderung eines gemeinschaftlichen Miteinanders und sicheren Zusammenlebens
- Urbanität durch architektonische Vielfalt und Einbeziehung der Bestandsgebäude zur Identitätsstiftung.
- Errichtung kleinteiliger Gewerbeeinheiten in den Erdgeschosszonen der Quartiersplätze für Einzelhandel, soziale Einrichtungen, Dienstleistungen und Gastronomie
- Quartiersübergreifende Vernetzung von Infrastruktureinrichtungen und Interaktion des neuen Quartiers mit dem Stadtteil

## **2.2. Wohnzielgruppenkonzept**

Grundlage der wohnungspolitischen Konzeption für die Konversionsfläche Hospital sind der städtebauliche Rahmenplan Hospital, das 2017 beschlossene Handlungsprogramm Wohnen sowie die Leitlinien Konversion.

Mit 500 Wohneinheiten, die sich auf unterschiedliche Marktsegmente beziehen und den darüber hinaus vorgesehenen rund 200 Wohnplätzen für Studierende leistet das zukünftige Hospitalquartier einen wichtigen Beitrag zur Erfüllung der wohnungspolitischen Ziele der Stadt Heidelberg. Das Areal des ehemaligen US-Hospitals ist in den Hasenleiser, ein Stadtviertel, das sich derzeit in einer Umbruchphase befindet, eingebettet. Die baulichen Strukturen des Hasenleisers sind in die Jahre gekommen, bei der Bewohnerstruktur gibt es eine hohe Fluktuation und es zeichnet sich ein Generationenwechsel ab. Der Anteil an Senioren, die in großen, familiengerechten Wohnungen leben, steigt. Zudem ist ein deutlicher Rückgang der Haushalte mit Kindern zu verzeichnen, obwohl der Stadtteil insgesamt eine familienfreundliche Infrastruktur aufweist.

Ein Quartiermanagement kümmert sich seit 2015 um die Verbesserung des Wohnens und Lebens im Stadtviertel. Es ist daher wichtig, dass die Konversion des Hospitals zu einem lebendigen Stadtquartier für unterschiedliche Bevölkerungsgruppen positive Impulse für die Entwicklung des Hasenleisers setzt und das neue Wohnquartier in das gewachsene Stadtviertel integriert.

Zu den prädestinierten Zielgruppen gehören vor allem Familien. Hinzu kommen Senioren und gemeinschaftliche Wohnformen, die durch das Collegium Academicum (CA) bereits weitestgehend abgedeckt werden. Diesen Gruppen wird ein positiver Einfluss auf die Entwicklung des Hasenleisers attestiert. Darüber hinaus gehören sie zu den Nutzern, die sich aus unterschiedlichen Gründen auf dem Markt nicht ausreichend mit Wohnraum versorgen können. Zu berücksichtigen ist auch, dass es im Umfeld der Konversionsfläche Hospital ein weit überdurchschnittliches Vorkommen an „alten“ Sozialwohnungen gibt, weshalb der Anteil neuer geförderter Wohnungen auf dem Hospitalareal maßvoll ausfallen soll. Ziel soll es sein, ein vielfältiges Wohnangebot mit Schwerpunkt auf Wohnraum für mittlere Einkommensgruppen im Miet- und Eigentumsbereich sowie im allgemeinen Wohnungsmarkt zu entwickeln, um ein stabiles gesellschaftliches Gefüge für unterschiedliche Nutzer und soziale Gruppen im Hasenleiser zu erreichen.

Bezogen auf die Gesamtwohnfläche werden folgende Marktsegmente (ohne CA) unterschieden:

- 50 Prozent allgemeiner Wohnungsmarkt: Miete 12 bis 13 Euro pro Quadratmeter und Eigentum (Marktpreise)
- 10 Prozent Eigentum zur Selbstnutzung für Schwellenhaushalte: Verkauf 10 Prozent unter Marktwert
- 20 Prozent im preisgedämpften Mietwohnungssegment für mittlere Einkommensgruppen: 9,50 bis 11 Euro pro Quadratmeter
- 20 Prozent im geförderten Mietwohnungssegment: 8,00 bis 9,00 Euro pro Quadratmeter

Insgesamt wird eine ausgewogene Mischung von Miete und Eigentum angestrebt. Ausführliche Informationen zum Wohnzielgruppenkonzept sind in Anlage 01 dargestellt.

### 2.3. Energetisches Konzept

Leitidee und Zielsetzung für das energetische Konzept ist eine klimafreundliche Quartiersversorgung. Entsprechend den Klimaschutzzielen der Stadt Heidelberg, die eine Reduktion von Treibhausgasen (CO<sub>2</sub>) in den Mittelpunkt stellen, ist eine quartiersbezogene Bilanzierung des Energiebedarfs für Heizung, Warmwasser und Strom sowie der damit verbundenen CO<sub>2</sub>-Emissionen für die Bewertung der Energieversorgung und energetischer Gebäudestandards zielführend. Im Hinblick auf eine Vereinbarkeit der Anforderungen an energetische Gebäudestandards mit den für das Hospital-Areal ebenfalls verfolgten wohnungspolitischen Zielsetzungen ist eine kosteneffiziente CO<sub>2</sub>-Reduktion von großer Bedeutung.

Durch die Firma EGS-plan, Ingenieurgesellschaft für Energie-, Gebäude- und Solartechnik mbH, Stuttgart, wurde in Form einer Machbarkeitsstudie untersucht, welche energetischen Gebäudestandards in Kombination mit anderen Maßnahmen, eine wirtschaftliche CO<sub>2</sub>-Reduktion ermöglicht (Anlage 02 ist eine Kurzfassung der Studie „Energetisches Zielkonzept für eine klimafreundliche Quartiersversorgung“). Die Studie kommt zu folgenden Ergebnissen:

- Der KfW 55-Standard stellt aktuell das Optimum aus CO<sub>2</sub>-Einsparung und Kosteneffizienz dar. Bei diesem Standard ist ein Einbau einer Wohnungslüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung (ein erheblicher Kostenfaktor) nicht zwingend erforderlich.
- Eine großflächige PV-Nutzung von Dachflächen ist wirtschaftlich und führt zu einer deutlichen Reduzierung des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes.
- Für die Erreichung der Klimaschutzziele heißt das: bei Bilanzierung der THG-Emissionen auf Quartiersebene wird mit einem KfW 55-Standard für Neubauten mit Photovoltaiknutzung eine größere CO<sub>2</sub>-Reduktion auf Quartiersebene realisiert, als diese durch eine isolierte Umsetzung des Passivhausstandards bei Neubauten ohne Photovoltaikanlagen möglich wäre – und das bei im Vergleich zum Passivhausstandard geringeren Einsparungskosten pro Tonne CO<sub>2</sub>.

Die Studie zeigt darüber hinaus auf, wie durch Umsetzung eines Maßnahmenbündels in den Sektoren Bauen, Verkehr/Mobilität und Energieversorgung auf Quartiersebene weitere CO<sub>2</sub>-Emissionen vermieden werden können. Maßnahmen sind:

- Lokale erneuerbare Energieerzeugung und Speicherung



- Integration der Mobilität in Versorgungskonzept
- Intelligente Energienutzung (Smart Grid, Mieterstrom)
- Wärmeversorgung mit Fernwärme aus dem Netz der Stadtwerke Heidelberg

Im Weiteren soll vorbehaltlich der Bereitstellung entsprechender Mittel im Rahmen der Haushaltsplanung darüber hinaus geprüft werden, ob Mittel aus dem Programm Rationelle Energieverwendung eingesetzt werden können, um weitere Maßnahmen zur CO<sub>2</sub>-Minderung zu fördern. Denkbare Maßnahmen sind:

- Solare Aktivierung der Gebäudefassaden
- Zentrale Stromspeicher im Quartier
- Integrierte Car- und Bike-Sharing Angebote mit E-Mobilität
- Hochenergieeffiziente Haushaltsgeräteausstattung von Wohnungen

Im Ergebnis wird durch diesen sektorenübergreifenden Ansatz bei gegenüber dem Passivhausstandard geringeren CO<sub>2</sub>-Vermeidungskosten für den Wohnungsbau eine klimafreundliche Quartiersversorgung erreicht.

Das Hospital könnte damit gleichzeitig im Sinne eines Experimentierfeldes zu einem Referenzquartier definiert und für Vergleichsstudien herangezogen werden. Es ist daher in der weiteren Umsetzung vorgesehen, die CO<sub>2</sub>-Gesamtbilanz des Quartiers kontinuierlich an die tatsächliche Planung und Umsetzung der Gebäude und der Solaranlagen anzupassen. Nach Fertigstellung und Bezug wird ein mehrjähriges Monitoring des gesamten Wärme- und Stromverbrauchs, der photovoltaischen Stromerzeugung und der damit verbundenen CO<sub>2</sub>-Emissionen des Quartiers Hospital durchgeführt, um einen direkten Vergleich mit den Monitoringdaten des Stadtteils Bahnstadt zu erhalten.

Wie vorgesehen konkretisiert damit das vorliegende energetische Konzept für die Konversionsfläche Hospital im Gesamtkontext aller Entwicklungsziele das Energie-Konzept-Konversionsflächen (Drucksache 0221/2016/BV).

## **2.4. Verkehrs- und Mobilitätskonzept**

Ein wichtiger Bestandteil eines nachhaltigen Quartierskonzepts wird in der Reduzierung des Individualverkehrs gesehen. Hierzu müssen entsprechende Konzeptionen und attraktive Ersatzangebote für Mobilität bereitstehen. Leitidee und Zielsetzung für das Verkehrs- und Mobilitätskonzept ist ein autoreduziertes Quartier in Verbindung mit einem quartiersbezogenen Mobilitätsangebot.

Im Hinblick auf die einzelnen Verkehrsmittel stehen für die verkehrliche Erschließung der Konversionsfläche „Hospital“ die folgenden Ziele im Vordergrund:

### Kfz-Verkehr

- Die Kfz-Verkehrsbelastungen im Straßenraum – und damit auch die Emissionsbelastungen des Straßenumfeldes und der Menschen – sind auf ein verträgliches Maß zu minimieren. In diesem Zusammenhang sind Alternativen wie „Elektromobilität“ und „Car-Sharing“ sowie das Umsteigen auf ÖPNV und das Fahrrad besonders zu fördern.
- Ein wesentlicher Baustein hierfür ist die Errichtung einer oberirdischen Quartiersgarage (Parkhaus) im Süden des Quartiers. Hierin wird die Parkierung für vier Höfe untergebracht. Für die restlichen Baublöcke sind Stellplätze in lokal zugeordneten Tiefgaragen vorzusehen.

- Gebietsfremder Durchgangsverkehr (Schleichverkehr), der das Hauptstraßennetz umfahren will, ist zu vermeiden. Die dafür einsetzbaren verkehrslenkenden und Straßenraum gestaltenden Maßnahmen dürfen jedoch nicht dazu führen, dass die Orientierung beeinträchtigt wird.
- Für alle Nutzergruppen (Bewohner, Beschäftigte, Kunden, Besucher) ist ein ausreichendes Parkraumangebot vorzuhalten, um illegales Parken im Straßenraum, das dort die Aufenthaltsqualität reduziert, von vornherein auszuschließen. Knapper Parkraum kann zwar einerseits zum Wechsel vom Auto auf alternative Verkehrsmittel anregen, führt andererseits aber oftmals zu verstärktem Parksuchverkehr, der unbedingt zu vermeiden ist.
- Parkstände im öffentlichen Straßenraum sollen nicht angeboten bzw. auf ein unverzichtbares Minimum reduziert werden. Hierdurch soll erreicht werden, dass die Quartiersgarage von Bewohnern und Besuchern des Quartiers konsequent genutzt wird. Ergänzend ist zwingend sicherzustellen, dass ein eventuell darüber hinaus generierter ruhender Verkehr nicht in angrenzende Quartiere ausweicht und die dortige Situation unzumutbar verschlechtert. Zielführende Lösungsmöglichkeiten müssen hier noch erarbeitet werden.
- Es wird angestrebt, für das Quartier einen zielgruppenorientierten reduzierten PKW-Stellplatzschlüssel für Wohnungen zu ermöglichen. Dafür muss ein entsprechendes Mobilitätskonzept vorliegen. Für das Wohnungsmarktsegment „geförderte Mietwohnungen“ ist grundsätzlich von einer Nachfrage von deutlich unter einem Stellplatz je Wohnung auszugehen.

#### Fußverkehr und Radverkehr

- Zufußgehen und Radfahren sind aufgrund ihrer Umweltfreundlichkeit in besonderer Weise zu fördern.
- Fußgänger und Radfahrer sind die entfernungsempfindlichsten Verkehrsteilnehmer. Für sie müssen attraktive Wege, insbesondere kurze Verbindungen angeboten werden.
- Zufriedenstellende Gehwegbreiten und uneingeschränkte Nutzbarkeit der Gehwege sind Voraussetzungen für attraktive Bewegungs- und Aufenthaltsflächen.
- Die bereits geplante Radverkehrsachse zwischen dem südlichen Umland und der Innenstadt ist in der Gebietsentwicklung zu berücksichtigen und zu integrieren.
- Es sollen ausreichend attraktive und überdachte Abstellflächen für Privat- und Leihfahräder in der Quartiersgarage, auf den Baufeldern und im öffentlichen Raum vorgesehen werden.

#### Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Das Entwicklungsgebiet grenzt östlich unmittelbar an eine ÖPNV-Hauptachse (zwei Straßenbahnlinien), die über zwei Haltestellen das gesamte Gebiet „Hospital“ abdeckt (Einzugsbereich = 400 Meter Luftlinie). Zwei Stadtbuslinien ergänzen das Angebot am südlichen und westlichen Gebietsrand.

- Eine gute Erreichbarkeit der Haltestellen auf kurzem und sicherem Weg ist zu gewährleisten.
- Die Reisegeschwindigkeit der Busse im Bereich des Entwicklungsgebiets ist zu optimieren, d. h. zu bevorzugen sind Routen im Verlauf von Straßen mit höherer Kfz-Geschwindigkeit und Bevorrechtigung.

### **3. Weiteres Vorgehen**

Eine erfolgreiche Umsetzung der Zielsetzungen der Flächenentwicklung ist von den wirtschaftlichen Rahmenbedingungen abhängig. Neben dem Ergebnis der Ankaufsverhandlungen spielen dabei die weiteren Flächenentwicklungskosten eine entscheidende Rolle.

Mit der vorliegenden Definition der Zielsetzungen der Quartiersentwicklung wurden die unterschiedlichen Entwicklungsziele in einem angemessenen Verhältnis zueinander berücksichtigt, um ein wirtschaftlich tragfähiges Gesamtkonzept zu ermöglichen.

Die vorliegende Gesamtkonzeption wird von der GGH mitgetragen und ermöglicht auf Basis der derzeitigen Annahmen eine funktionelle und innovative Gebietsentwicklung. Die Umsetzung der Zielsetzungen der Flächenentwicklung wird letztlich durch eine städtebauliche Vereinbarung zwischen Stadt, GGH und KGH sichergestellt werden. Dies umfasst auch Regelungen zu Verantwortlichkeiten für die Gebietserschließung.

Zusätzliche Anforderungen an den Entwicklungsprozess bzw. höhere Qualitätsstandards können aus dem Entwicklungsprozess nicht finanziert werden und würden daher die vorliegende Gesamtkonzeption und entsprechende Verantwortlichkeiten in Frage stellen.

### **4. Stand Bebauungsplanverfahren**

Der Bebauungsplan für das Hospital befindet sich im Verfahren. Mit dem Bauungsplanvorentwurf wurde im Dezember 2017 die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung durchgeführt. In einer Erörterungsveranstaltung am 05.12.2017 wurde der Vorentwurf des Bebauungsplans vorgestellt und mit den Bürgern diskutiert. Auch ein erster Entwurf des Erschließungskonzeptes mit dem Ziel eines verkehrsberuhigten Quartiers wurde vorgestellt und stieß auf große Zustimmung seitens der Bürger. Derzeit werden die eingegangenen Stellungnahmen ausgewertet und die Planung in Teilbereichen vertieft (z.B. Erschließungskonzept). Als nächster Schritt steht der Beschluss über den Bebauungsplanentwurf an. Dieser soll im Herbst 2018 gefasst werden.

### **Beteiligung des Beirates von Menschen mit Behinderungen**

Der Beirat von Menschen mit Behinderungen wird im Laufe des weiteren Planungsverfahrens 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:
SL5	+	Bauland sparsam verwenden, Innen- vor Außenentwicklung Ziel/e:
SL6	+	Flächenverbrauch senken, Flächen effektiv nutzen Begründung: Durch die zivile Umsetzung der bisher militärisch genutzten Flächen und Areale können die Baulandpotentiale im Innenbereich stärker genutzt werden Ziel/e:
UM1	+	Umweltsituation verbessern Ziel/e:
UM2	+	Dauerhafter Schutz von Wasser, Boden, Luft, Natur, Landschaft und Klima Ziel/e:
UM4	+	Klima- und Immissionsschutz vorantreiben Begründung: Durch die zivile Umsetzung der bisher militärisch genutzten Flächen und Areale kann die Umweltsituation vor Ort verbessert werden Ziel/e:
WO1	+	Wohnraum für alle, 8.000-10.000 Wohnungen mehr
WO2	+	Verdrängungsprozesse verhindern Begründung: Die Flächen und Gebäude im Bereich des ehemaligen US-Hospitals bieten die Chance zur Schaffung von zusätzlichem sozial verträglichem Wohnraum.

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

Ziel bei der Erarbeitung war es, unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen die unterschiedlichen und teilweise gegensätzlichen Entwicklungsziele in einem angemessenen Verhältnis zueinander zu berücksichtigen. Wesentlich aus Sicht der Verwaltung war dabei, ein Konzept vorzulegen, das die Gesamtentwicklung im Blick hat und somit zu einem in sich stimmigen und realisierbaren Gesamtkonzept führt.

gezeichnet  
Hans-Jürgen Heiß

**Anlagen zur Drucksache:**

<b>Nummer:</b>	<b>Bezeichnung</b>
01	Wohnzielgruppenkonzept
02	Kurzfassung der Studie „Energetisches Zielkonzept für eine klimafreundliche Quartiersversorgung“
03	Sachantrag der Fraktion Die Linke/Piraten vom 07.05.2018 <b>Tischvorlage in der Sitzung des Konversionsausschusses</b>
04	Sachantrag der SPD-Fraktion vom 08.05.2018 <b>Tischvorlage in der Sitzung des Konversionsausschusses</b>
05	Sachantrag der Fraktion Bündnis'90/Die Grünen vom 09.05.2018 <b>Tischvorlage in der Sitzung des Konversionsausschusses</b>
06	Präsentation von Herrn Bresinski in der Sitzung des Konversionsausschusses am 09.05.2018 <b>VERTRAULICH – Nur zur Beratung im Gremium!</b> <b>Die Anlage kann aus datenschutzrechtlichen Gründen nicht im Internet veröffentlicht werden!</b>
07	OB-Schreiben an die Gemeinderäte vom 15.05.2018 <b>VERTRAULICH – Nur zur Beratung im Gremium!</b>
08	Sachantrag der Fraktion Bündnis'90/Die Grünen vom 16.05.2018 <b>Tischvorlage in der Sitzung des Gemeinderates am 17.05.2018</b>
09	Sachantrag der Bunte Linke vom 17.05.2018 <b>Tischvorlage in der Sitzung des Gemeinderates am 17.05.2018</b>
10	Beantwortung der Fragen aus der Sitzung des Konversionsausschusses vom 17.05.2018 <b>VERTRAULICH – Nur zur Beratung in den Gremien!</b> <b>Tischvorlage in der Sitzung des Gemeinderates am 17.05.2018</b>
11	Beantwortung der Fragen aus der Sitzung des Gemeinderates vom 17.05.2018 <b>VERTRAULICH – Nur zur Beratung in den Gremien!</b>
12	Sachantrag der CDU-Fraktion vom 20.06.2018 <b>Tischvorlage in der Sitzung des Konversionsausschusses am 20.06.2018</b>
13	Belastungstabelle (Präsentation der GGH in der Sitzung des Konversionsausschusses am 20.06.2018) <b>VERTRAULICH – Nur zur Beratung in den Gremien!</b> <b>Die Anlage kann aus datenschutzrechtlichen Gründen nicht im Internet veröffentlicht werden!</b>
14	Sachantrag der SPD Fraktion vom 28.06.2018 <b>Tischvorlage in der Sitzung des Gemeinderates am 28.06.2018</b>