

Stadt Heidelberg

Drucksache:
0215/2018/BV

Datum:
02.07.2018

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
[Ersetzt Vorlage 0133/2018/BV]**

Beschlussvorlage

Beschlusslauf

Die Beratungsergebnisse der einzelnen Gremien beginnen ab der Seite 2.2 ff.
Letzte Aktualisierung: 26. Juli 2018

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Zustimmung zur Beschlussempfehlung:	Handzeichen:
Bezirksbeirat Rohrbach	10.07.2018	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	
Konversionsausschuss	17.07.2018	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	
Gemeinderat	24.07.2018	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Bezirksbeirat, 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. Die Finanzierung des Wohnzielgruppenkonzeptes erfordert keine zusätzlichen Mittel der Stadt Heidelberg.

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.

Sondersitzung des Bezirksbeirates Rohrbach vom 10.07.2018

Ergebnis der öffentlichen Sitzung des Bezirksbeirates Rohrbach vom 10.07.2018

4.2 Konversionsfläche Rohrbach Zielsetzungen der Quartiersentwicklung [Ersetzt Vorlage 0133/2018/BV] Beschlussvorlage 0215/2018/BV

Zu diesem Tagesordnungspunkt sind Herr Polivka, Leiter des Amtes für Liegenschaften und Konversion, Herr Hoffmann vom Amt für Stadtentwicklung und Statistik, Herr Rebel vom Stadtplanungsamt, sowie Herr Kraus von der Gesellschaft für Grund- und Hausbesitz mbH Heidelberg (GGH) anwesend.

Zunächst geht Herr Kraus in einem Vortrag auf das Gesamtkonzept zur Quartiersentwicklung der Konversionsfläche Rohrbach ein und reißt hierbei die Themen Verkehr, Energiegisches Konzept und die städtebaulichen Ziele an. Daran anschließend erläutert Herr Kraus ausführlich das Wohnzielgruppenkonzept unter Nennung der vorgesehenen Marktanteile pro Segment (50 % freier Wohnungsmarkt, 10 % Eigentum zur Selbstnutzung für Schwellenhaushalte, 20 % im preisgedämpften Mietwohnsegment, 20 % im geförderten Mietwohnsegment). In diesem Rahmen spricht er über Quersubventionierung und dadurch ermöglichte Fördermodelle. Weiter informiert er über Quadratmeterpreise für Mietwohnungen sowie Quadratmeterpreise für Eigentum.

In der anschließenden ausführlichen und regen Diskussion melden sich zu Wort:

Die Bezirksbeirätinnen Kornmacher, Kirchner-Thimm, Weidenheimer, Weber, Höfler und Becker, die Bezirksbeiräte Wolfen, Flock, Kobel, Dr. Richter und Knauber sowie der Stadtteilvereinsvorsitzende Fuchs-Sander und die Stadträte Dr. Weiler-Lorentz und Pfisterer.

Es werden Verständnis- und Detailfragen zu Durchschnittsmieten in anderen Stadtteilen, Baukosten, Einkommensgrenzen für geförderten Wohnraum, der verwaltungstechnischen Abwicklung der Fördermittelauszahlung, der Zeitspanne der Förderung, mögliche Auswirkungen auf den Mietspiegel Rohrbachs, energetischem Konzept, Standard der Wohnungen, Anteil barrierefreier Wohnungen, Erbpachtmodellen sowie Preisnachlass der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BIMA) beim Bau von gefördertem Wohnraum gestellt, die von Herrn Kraus, Herrn Polivka und Herrn Hoffmann – soweit möglich – beantwortet werden.

Teilweise wird aus dem Gremium der Anteil an gefördertem Mietsegment als zu gering angesehen.

Kritisch gesehen wird die geplante Nachverdichtung um 10 %. In der Bürgerbeteiligung sei darauf gedrängt worden, dass die vorgesehenen Frei-/Grünflächen erhalten blieben. Es wird gewünscht, bei der Entwicklung des neuen Quartiers nicht zu sehr auf Quantität, sondern auf Qualität zu achten.

Ebenso wird von einem Teil des Gremiums moniert, dass fast alle Grundstücke dem derzeitigen Anschein nach an große Investoren vergeben würden; wünschenswert wäre gewesen, Wohnbauflächen auch an kleinere Firmen und Handwerker aus der Region zu vergeben, die dort hätten individuell bauen können.

Ein Punkt, der im Gremium auch mehrfach angesprochen wird, ist die Parkplatzsituation. Man könne sich nicht vorstellen, dass die derzeit vorgesehene Anzahl an Stellplätzen ausreiche. Weiterhin wird bezweifelt, ob Stellflächen, die in der Hochgarage angeboten würden (und etwas weiter weg von den zugehörigen Wohnungen lägen), gut angenommen würden.

Herr Kraus weist darauf hin, dass die Entwicklung des Quartiers zwar investorenoffen sei; allerdings sei es recht schwierig, jemanden zu finden, der das vorgegebene Konzept in allen Punkten realisieren könne und wolle. Das Konzept – bezogen auf den wohnungspolitischen Teil – könne aus wirtschaftlicher Sicht nur funktionieren, wenn die Nettowohnfläche um 10 % erhöht werde, betont er.

Herr Hoffmann ist der Meinung, man müsse in Bezug auf Stellplätze hinterfragen, ob diese für die spätere Zukunft, in der sicher andere Formen der Mobilität entstehen und genutzt würden, noch in der heute geforderten Menge vonnöten sein werden. Mit der geplanten Hochgarage könne man flexibel auf neue Gegebenheiten reagieren und diese in einigen Jahrzehnten möglicherweise anders nutzen beziehungsweise abreißen und die Fläche anderweitig bebauen.

Bezirksbeirat Wolfin weist auf einen Antragsvorschlag hin, den er in diesem Moment an die Sitzungsleitung gibt. Diesen habe er am gestrigen Abend bereits per Mail an die Mitglieder des Bezirksbeirates Rohrbach versandt. Anhand des umfangreichen Antragstextes (2 Seiten inklusive Hintergründen und Ergänzungen, siehe Anlage 11 zur Drucksache 0215/2018/BV) wolle er den Beschluss des Gemeinderates vom 18.05.2017 „Der Grundsatz der Barrierefreiheit soll deutlich über die Ziele der Landesbauordnung hinaus berücksichtigt werden. ...“ nochmals aufgreifen und zu diesem Themenkomplex beantragen, konkretere Ziele im Hinblick auf Neubauten / Altbauten, Einbindung von Fachplanern für barrierefreies Bauen und Umbauen und einige weitere Punkte zu definieren.

Frau Magin und Herr Schmidt sehen es als schwierig an, einen derart komplexen Antragsentwurf, der direkt in der Sitzung abgegeben worden sei, ad hoc im Rahmen der Besprechung dieses Tagesordnungspunktes zu behandeln. Sie regen an, diese Ausarbeitung über die Parteien in übergeordnete Gremien weiterzuleiten. Sollte Bezirksbeirat Wolfin diesen Antrag in einer der nächsten Sitzungen des Bezirksbeirates Rohrbach zur ausführlichen Diskussion und Abstimmung stellen wollen, bitten sie um rechtzeitige Mitteilung.

Nach einer Sitzungsunterbrechung von 20:31 Uhr bis 20:36 Uhr, in der das Gremium sich über das weitere Vorgehen unterhält, wird angeregt, zunächst über die Beschlussvorlage der Verwaltung abzustimmen und hiernach Änderungsanträge zu stellen.

Frau Magin stellt daraufhin zunächst den **Beschlussvorschlag der Verwaltung** zur Abstimmung:

Abstimmungsergebnis: abgelehnt mit 1:15:0 Stimmen

Anschließend werden aus dem Gremium folgende **Anträge** formuliert und zur Abstimmung gestellt:

Der Bezirksbeirat Rohrbach stimmt dem Beschlussvorschlag der Verwaltung zu unter der Maßgabe, dass keine Erhöhung des Bauvolumens um 10 % erfolgt.

Abstimmungsergebnis: beschlossen mit 10:6:0 Stimmen

Der Bezirksbeirat Rohrbach stimmt dem Beschlussvorschlag der Verwaltung zu unter der Maßgabe, dass das geförderte Mietwohnungssegment auf bis zu 30 % erhöht wird.

Abstimmungsergebnis: abgelehnt mit 5:5:6 Stimmen

Der Bezirksbeirat Rohrbach stimmt dem Beschlussvorschlag der Verwaltung zu unter der Maßgabe, dass für jede Wohneinheit 1 Stellplatz vorgesehen wird.

Abstimmungsergebnis: beschlossen mit 9:6:1 Stimmen

Beschlussempfehlung des Bezirksbeirates Rohrbach (Änderungen fett gedruckt):

Der Bezirksbeirat Rohrbach stimmt 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 mit folgenden Änderungen zu:

- Die vorgesehene **Erhöhung des Bauvolumens** um 10 % erfolgt **nicht**.
- **Für jede Wohneinheit wird 1 Stellplatz vorgesehen.**

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.

gezeichnet
Angelika Magin
Stellvertretende Vorsitzende

Ergebnis: Zustimmung zur Beschlussempfehlung mit Änderung/en

Sitzung des Konversionsausschusses vom 17.07.2018

Ergebnis der öffentlichen Sitzung des Konversionsausschusses vom 17.07.2018

1.1 Konversionsfläche Rohrbach Zielsetzungen der Quartiersentwicklung [Ersetzt Vorlage 0133/2018/BV] Beschlussvorlage 0215/2018/BV

Die **Sachträge** der **Fraktion DIE LINKE / Piraten**

Anlage 08 zur Drucksache 0215/2018/BV

Wir bitten um Erstellung eines Sachstandsberichts, wie viele barrierefreie Wohnungen, entsprechend dem Gemeinderatsbeschluss vom 18.05.2017, auf der Konversionsfläche Hasenleiser konkret geplant sind. Wir bitten dabei um eine Aufschlüsselung in Kategorien, wie viele dieser Wohnungen davon gänzlich barrierefrei beziehungsweise barrierearm und wie viele davon rollstuhlgerecht sein werden.

Anlage 09 zur Drucksache 0215/2018/BV

Der Anteil sozial gebundenen Wohnraums soll von den derzeit geplanten 20 Prozent auf bis zu 40 Prozent, mindestens aber 30 Prozent erhöht werden. Der Anteil der Wohnungen, die auf dem freien Markt verfügbar gemacht werden, verringert sich dementsprechend.

Anlage 13 zur Drucksache 0215/2018/BV

1. Im geförderten Bereich, das heißt bei den Sozialwohnungen und im preisgedämpften Bereich prüft die Gesellschaft für Grund- und Hausbesitz mbH Heidelberg (GGH), dass die Wohnungen mit bestimmter Anzahl von Zimmern auch von Familien mit entsprechender Personenzahl angemietet werden.
2. Bis zur Gemeinderatssitzung am 24.07.2018 wird geklärt, wie es Empfängern von Leistungen nach SGB II (SGB = Sozialgesetzbuch) und SGB XII möglich ist, Wohnungen im Hospital anzumieten beziehungsweise dies zu tun ohne einen Teil ihrer Transferleistungen für die Mietzahlungen verwenden zu müssen.

der **Bunten Linken** (Anlage 10 zur Drucksache 0215/2018/BV)

Der Gemeinderat möge beschließen:

Der Grundsatz des Passivhausstandards in Heidelberg wird auch auf der Konversionsfläche Rohrbach/Hospital umgesetzt.

der **CDU** (Anlage 12 zur Drucksache 0215/2018/BV)

Wir beantragen, folgende Änderungen, wie sie auch vom Bezirksbeirat Rohrbach beschlossen wurden, aufzunehmen:

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

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

für die Konversionsfläche US-Hospital **mit folgenden Änderungen** zu:

- **Die vorgesehene Erhöhung des Bauvolumens um 10 % erfolgt nicht.**
- **Für jede Wohneinheit wird 1 Stellplatz vorgesehen.**

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.

der **Grünen-Fraktion** (Anlage 14 zur Drucksache 0215/2018/BV)

Auf der Fläche des Hospitals sollen Flächen für Baugruppen, Wohnprojekte und gemeinschaftliches Wohnen freigehalten werden.

sowie der Antragsvorschlag (Anlage 11 zur Drucksache 0215/2018/BV) und das Beratungsergebnis aus der Sondersitzung des Bezirksbeirates Rohrbach vom 10.07.2018 sind als Tischvorlage verteilt.

Stadtrat Pfisterer, Stadträtin Dr. Nipp-Stolzenburg, Stadtrat Zieger und Stadträtin Stolz bringen die Sachanträge ihrer Fraktion ein, begründen diese und bitten anschließend – soweit möglich – um Beantwortung der darin enthaltenen Fragen.

Stadträtin Prof. Dr. Schuster stellt für die SPD-Fraktion folgenden **Antrag**:

Die Gesellschaft für Grund- und Hausbesitz mbH Heidelberg (GGH) soll prüfen, inwieweit die Stellplatzkennziffer etwas erhöht werden kann. Bedingung hierfür ist, dass sie im Rahmen der Quartiersgarage abbildbar ist. Eine Erhöhung darf keinen Neubau einer Tiefgarage oder die Nutzung von öffentlichem Raum oder Grünflächen im Quartier zur Folge haben. (In der Vermarktung des Quartiers muss klar sein, dass es ein Wohngebiet ist, in dem verkehrsarm / Pkw-arm gewohnt wird.)

In der folgenden Aussprache wird deutlich, dass ein Großteil der Mitglieder des Konversionsausschusses der Auffassung ist, dass das Konzept der GGH mit der Kombination aus Subjekt- und Objektförderung gelungen sei und man dies so auch verwirklicht sehen wolle. Man sollte nicht an den „Stellschrauben“ drehen – damit denaturiere man das Modell und es funktioniere nicht mehr. Das Konzept müsse als „Ganzes“ betrachtet werden (Finanzierung, Wohnzielgruppen, Mobilität et cetera).

Oberbürgermeister Prof. Dr. Würzner bestätigt die Grundauffassung des Konversionsausschusses. Auch für ihn sei das Konzept austariert. Er könne nur davon abraten, jetzt einzelne Bausteine in Frage zu stellen.

Im Anschluss geht Herr Kraus von der GGH auf die Sachanträge der Fraktion DIE LINKE / Piraten (Anlagen 08, 09 und 13 zur Drucksache 0215/2018/BV) ein und beantwortet die darin enthaltenen Fragen wie folgt:

Anteil barrierefreier Wohnungen:

Die Wohnungen im Mietbereich würden alle über einen Aufzug erschlossen und seien daher auch barrierefrei zugänglich. Die GGH erstelle bei ihren Neubauvorhaben sogenannte Barrierefrei-Plus-Wohnungen. Diese gingen über die Anforderungen hinaus, die die Landesbauordnung vorgebe, zum Beispiel durch barrierefreie Terrassenzugänge, größere Bewegungsradien, bodengleiche Duschen et cetera. Über diesen GGH-Standard hinausgehende Anforderungen einzelner Mieter könnten im Regelfall auch im Nachgang umgesetzt werden.

Von der Vorgabe fester Quoten für barrierefreie Wohnungen sei abzuraten, da nicht abzusehen sei, in welchem Umfang entsprechende Wohnungen bei Fertigstellung des Bauvorhabens benötigt würden. Beim dritten Bauabschnitt Höllenstein hätten sieben „Barrierefrei-Plus-Wohnungen“ (rund 50 Prozent) trotz intensiver Bewerbung nicht bedarfsgerecht belegt werden können.

Anteil sozialer / privater Wohnraum:

Der Grundstückspreis und der Umfang der Anwendung der Verbilligungsrichtlinie seien von der Stadt mit der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) ausgehandelt worden. Eine eventuelle weitere Reduzierung des Kaufpreises durch mehr geförderte Wohnungen könne nicht eins zu eins hochgerechnet werden. Es mache daher einiges aus, ob der freie Markt um 10 Prozent reduziert und der öffentlich geförderte Markt dafür um 10 Prozent erhöht würde. Selbst, wenn die Kaufpreisreduzierung linear hochrechnet würde, könne die Subjektförderung nicht über die volle Laufzeit gewährleistet werden.

Belegung der Wohnungen:

Die Systematik der „einkommensorientierten Zusatzförderung“ erfordere bei der Belegung der Wohnungen eine enge Abstimmung zwischen der Stadt Heidelberg und der GGH. Die GGH werde bei der Vermietung auf eine der Haushaltsgröße angemessene Wohnungsgröße achten. Im öffentlichen geförderten Segment sei dies durch die Bestimmungen des Landeswohnraumfördergesetzes sichergestellt. Das bedeute, die der Haushaltsgröße angemessene Wohnungsgröße und damit auch maximal förderfähige Fläche ergebe sich aus dem von der Stadt Heidelberg ausgestellten Wohnberechtigungsschein. Im preisgedämpften Segment werde die Förderfähigkeit und die maximal förderfähige Wohnungsgröße des wohnungssuchenden Haushalts ebenfalls durch die Stadt Heidelberg festgestellt. Hierdurch würden „Fehlförderungen“ vermieden. Die „einkommensorientierte Zusatzförderung“ werde grundsätzlich nur für die angemessene Wohnfläche gewährt.

Mietzahlungen von SGB II / SGB XII-Empfängern:

Es solle sichergestellt werden, dass die „einkommensorientierte Zusatzförderung“ nicht zu einer Entlastung der Sozialkassen führe. Grundsätzlich würden zuerst die Transferleistungen (Wohngeld, Kosten der Unterkunft und so weiter) berücksichtigt werden. Das verbleibende Delta entspreche dann der Höhe der „einkommensorientierten Zusatzförderung“.

Das heißt, wenn – bei einem Mietpreis von 8,50 Euro pro Quadratmeter – beispielsweise 8,10 Euro pro Quadratmeter als angemessene Kosten der Unterkunft vom Jobcenter übernommen würden, betrage die einkommensorientierte Zusatzförderung genau dem Delta von 0,40 Euro pro Quadratmeter. Der Mieter solle von seinen Transferleistungen nichts zur Miete beisteuern müssen. Detailfragen, insbesondere das „Handling“, müssten mit dem Sozialamt beziehungsweise dem Jobcenter noch abschließend geklärt werden.

Stadtrat Zieger bedankt sich für die Beantwortung der Fragen. Er bittet darum die Antworten von Herr Kraus bis zur Sitzung des Gemeinderates am 24.07.2018 auch schriftlich zu bekommen.

Oberbürgermeister Prof. Dr. Würzner sagt dies zu.

Weiter führt Stadtrat Zieger aus, aufgrund der Ausführungen von Herrn Kraus werde er drei von vier Antragspunkten (Anlagen 08 und 13 zur Drucksache 0215/2018/BV) zurückziehen.

Stadträtin Stolz **modifiziert** den **Antrag** ihrer Fraktion wie folgt (**Änderung fett** dargestellt):

Der Gemeinderat möge beschließen:

~~Der Grundsatz des Passivhausstandards in Heidelberg wird auch~~ **Die Passivhausbauweise wird zusätzlich zu den vorgeschlagenen Maßnahmen zur CO2-Reduzierung** auf der Konversionsfläche Rohrbach/Hospital umgesetzt.

Nach Abschluss der Diskussion ruft Oberbürgermeister Prof. Dr. Würzner zunächst den **Antrag** der **Fraktion DIE LINKE / Piraten** (Anlage 09 zur Drucksache 0215/208/BV) wie folgt zur Abstimmung auf:

Der Anteil sozial gebundenen Wohnraums soll von den derzeit geplanten 20 Prozent auf bis zu 40 Prozent, mindestens aber 30 Prozent erhöht werden. Der Anteil der Wohnungen, die auf dem freien Markt verfügbar gemacht werden, verringert sich dementsprechend.

Abstimmungsergebnis: abgelehnt mit 2 : 12 : 1 Stimmen

Danach stellt er den **modifizierten Antrag** der **Bunten Linken** zur Abstimmung:

Der Gemeinderat möge beschließen:

Die Passivhausbauweise wird zusätzlich zu den vorgeschlagenen Maßnahmen zur CO2-Reduzierung auf der Konversionsfläche Rohrbach/Hospital umgesetzt.

Abstimmungsergebnis: abgelehnt mit 1 : 11 : 2 Stimmen

Anschließend stellt er die **Antragspunkte** der **CDU** getrennt zur Abstimmung:

- | |
|---|
| - Die vorgesehene Erhöhung des Bauvolumens um 10 % erfolgt nicht. |
|---|

Abstimmungsergebnis: abgelehnt mit 6 : 9 : 0 Stimmen

- | |
|--|
| - Für jede Wohneinheit wird 1 Stellplatz vorgesehen. |
|--|

Abstimmungsergebnis: abgelehnt mit 4 : 10: 1 Stimmen

Danach stellt er den **Antrag** der **SPD** wie folgt zur Abstimmung:

Die Gesellschaft für Grund- und Hausbesitz mbH Heidelberg (GGH) soll prüfen, inwieweit die Stellplatzkennziffer etwas erhöht werden kann. Bedingung hierfür ist, dass sie im Rahmen der Quartiersgarage abbildbar ist. Eine Erhöhung darf keinen Neubau einer Tiefgarage oder die Nutzung von öffentlichem Raum oder Grünflächen im Quartier zur Folge haben. (In der Vermarktung des Quartiers muss klar sein, dass es ein Wohngebiet ist, in dem verkehrsarm / Pkw-arm gewohnt wird.)

Abstimmungsergebnis: beschlossen mit 10 : 4: 1 Stimmen

Anschließend stellt er den **Antrag** der **Grünen-Fraktion** zur Abstimmung:

Auf der Fläche des Hospitals sollen Flächen für Baugruppen, Wohnprojekte und gemeinschaftliches Wohnen freigehalten werden.

Abstimmungsergebnis: abgelehnt mit 4 : 11: 0 Stimmen

Als letztes stellt er den **Beschlussvorschlag der Verwaltung**, ergänzt um den eben **beschlossenen Prüfauftrag der SPD** wie folgt zur Abstimmung:

Der Konversionsausschuss stimmt den nachfolgenden, im Rahmen der Begründung ausführlich dargestellten Zielsetzungen der Quartiersentwicklung in den Bereichen

- | |
|---|
| <ul style="list-style-type: none">- 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.
--

Die Gesellschaft für Grund- und Hausbesitz mbH Heidelberg (GGH) soll prüfen, inwieweit die Stellplatzkennziffer etwas erhöht werden kann. Bedingung hierfür ist, dass sie im Rahmen der Quartiersgarage abbildbar ist. Eine Erhöhung darf keinen Neubau einer Tiefgarage oder die Nutzung von öffentlichem Raum oder Grünflächen im Quartier zur Folge haben. (In der Vermarktung des Quartiers muss klar sein, dass es ein Wohngebiet ist, in dem verkehrsarm / Pkw-arm gewohnt wird.)

Abstimmungsergebnis: beschlossen mit 12 : 3 : 0 Stimmen

Beschlussempfehlung des Konversionsausschusses (Ergänzung und Arbeitsauftrag fett dargestellt:

Der Konversionsausschuss stimmt 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.

Die Gesellschaft für Grund- und Hausbesitz mbH Heidelberg (GGH) soll prüfen, inwieweit die Stellplatzkennziffer etwas erhöht werden kann. Bedingung hierfür ist, dass sie im Rahmen der Quartiersgarage abbildbar ist. Eine Erhöhung darf keinen Neubau einer Tiefgarage oder die Nutzung von öffentlichem Raum oder Grünflächen im Quartier zur Folge haben. (In der Vermarktung des Quartiers muss klar sein, dass es ein Wohngebiet ist, in dem verkehrsarm / Pkw-arm gewohnt wird.)

Außerdem ergeht folgender Arbeitsauftrag:

Die Antworten von Herrn Kraus (GGH) werden bis zur Sitzung des Gemeinderates am 24.07.2018 schriftlich nachgereicht.

gezeichnet
Prof. Dr. Eckart Würzner
Oberbürgermeister

Ergebnis: Zustimmung zur Beschlussempfehlung mit Arbeitsauftrag an die Verwaltung

Sitzung des Gemeinderates vom 24.07.2018

Ergebnis der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates vom 24.07.2018:

38.1 Konversionsfläche Rohrbach Zielsetzungen der Quartiersentwicklung [Ersetzt Vorlage 0133/2018/BV]

Als Tischvorlage verteilt ist das Ergebnisblatt der Sitzung des Konversionsausschusses (KOVA) vom 17.07.2018 mit der geänderten Beschlussempfehlung.

Stadträtin Mirow, Stadträtin Dr. Nipp-Stolzenburg, Stadtrat Pfisterer und Stadtrat Dr. Weiler-Lorentz bringen ihre Anträge erneut ein und begründen sie kurz:

Fraktion DIE LINKE/PIRATEN (Anlage 09 zur Drucksache:

Der Anteil sozial gebundenen Wohnraums soll von den derzeit geplanten 20 Prozent auf bis zu 40 Prozent, mindestens aber 30 Prozent erhöht werden. Der Anteil der Wohnungen, die auf dem freien Markt verfügbar gemacht werden, verringert sich dementsprechend.

Fraktion Bündnis90/Die Grünen (Anlage 14 zur Drucksache)

Auf der Fläche des Hospitals sollen Flächen für Baugruppen, Wohnprojekte und gemeinschaftliches Wohnen freigehalten werden.

CDU-Fraktion (Anlage 12 zur Drucksache)

Wir beantragen, folgende Änderungen, wie sie auch vom Bezirksbeirat Rohrbach beschlossen wurden, aufzunehmen:

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Gemeinderat stimmt den nachfolgenden, im Rahmen der Begründung ausführlich dargestellten Zielsetzungen der Quartiersentwicklung in den Bereichen

für die Konversionsfläche US-Hospital **mit folgenden Änderungen** zu:

- **Die vorgesehene Erhöhung des Bauvolumens um 10 % erfolgt nicht.**
- **Für jede Wohneinheit wird 1 Stellplatz vorgesehen.**

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.

Bunte Linke (Anlage 10 zur Drucksache)

Der Gemeinderat möge beschließen:

~~Der Grundsatz des Passivhausstandards in Heidelberg wird auch~~ **Die Passivhausbauweise wird zusätzlich zu den vorgeschlagenen Maßnahmen zur CO2-Reduzierung** auf der Konversionsfläche Rohrbach/Hospital umgesetzt.

Stadträtin Marggraf stellt den **Antrag**:

Die Verwaltung wird gebeten, in einem sinnvollen Zeitraum ein Konzept vorzulegen, wo Baugruppen angesiedelt werden können.

Stadtrat Holschuh bittet darum, den Antrag der CDU-Fraktion getrennt zur Abstimmung zu stellen.

Nach Abschluss der Diskussion in der sich neben den Antragstellern auch Stadträtin Prof. Dr. Schuster, Stadtrat Kutsch, Stadtrat Lachenauer und Stadtrat Emer zur Wort melden, ruft Oberbürgermeister Prof. Dr. Würzner zunächst den **Antrag** der **Fraktion DIE LINKE / Piraten** (Anlage 09 zur Drucksache 0215/208/BV) wie folgt zur Abstimmung auf:

Der Anteil sozial gebundenen Wohnraums soll von den derzeit geplanten 20 Prozent auf bis zu 40 Prozent, mindestens aber 30 Prozent erhöht werden. Der Anteil der Wohnungen, die auf dem freien Markt verfügbar gemacht werden, verringert sich dementsprechend.

Abstimmungsergebnis: abgelehnt mit 5 Ja-Stimmen und 5 Enthaltungen

Anschließend stellt er die **Antragspunkte** der **CDU** (Anlage 12) **getrennt** zur Abstimmung:

- Die vorgesehene Erhöhung des Bauvolumens um 10 % erfolgt nicht.

Abstimmungsergebnis: abgelehnt mit 10 Ja-Stimmen und 1 Enthaltung

- Für jede Wohneinheit wird 1 Stellplatz vorgesehen.

Abstimmungsergebnis: abgelehnt mit 10 Ja-Stimmen und 1 Enthaltung

Danach stellt er den **Antrag** der **Grünen-Fraktion** (Anlage 14) zur Abstimmung:

Auf der Fläche des Hospitals sollen Flächen für Baugruppen, Wohnprojekte und gemeinschaftliches Wohnen freigehalten werden.

Abstimmungsergebnis: abgelehnt mit 12 Ja-Stimmen und 1 Enthaltung

Sodann stellt er den **Antrag** von Stadträtin Marggraf zur Abstimmung:

Die Verwaltung wird gebeten, in einem sinnvollen Zeitraum ein Konzept vorzulegen, wo Baugruppen angesiedelt werden können.

Abstimmungsergebnis: beschlossen mit 7 Nein-Stimmen und 6 Enthaltungen

Und schließlich den **Antrag** der **Bunten Linken** (Anlage 10 und modifiziert im KOVA) zur Abstimmung:

Der Gemeinderat möge beschließen:

Die Passivhausbauweise wird zusätzlich zu den vorgeschlagenen Maßnahmen zur CO2-Reduzierung auf der Konversionsfläche Rohrbach/Hospital umgesetzt.

Abstimmungsergebnis: abgelehnt mit 5 Nein-Stimmen und 5 Enthaltungen

Als letztes stellt er den **Beschlussvorschlag des KOVAs**, **ergänzt** um den eben **beschlossenen Antrag von Stadträtin Marggraf** wie folgt zur Abstimmung:

Beschluss des Gemeinderates: (Ergänzung fett dargestellt:

Der Konversionsausschuss stimmt 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.

Die Gesellschaft für Grund- und Hausbesitz mbH Heidelberg (GGH) soll prüfen, inwieweit die Stellplatzkennziffer etwas erhöht werden kann. Bedingung hierfür ist, dass sie im Rahmen der Quartiersgarage abbildbar ist. Eine Erhöhung darf keinen Neubau einer Tiefgarage oder die Nutzung von öffentlichem Raum oder Grünflächen im Quartier zur Folge haben. (In der Vermarktung des Quartiers muss klar sein, dass es ein Wohngebiet ist, in dem verkehrsarm / Pkw-arm gewohnt wird.)

Die Verwaltung wird gebeten, in einem sinnvollen Zeitraum ein Konzept vorzulegen, wo Baugruppen angesiedelt werden können.

gezeichnet

Prof. Dr. Eckart Würzner
Oberbürgermeister

Ergebnis: mehrheitlich beschlossen mit Änderungen
Enthaltung 5

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 und ihre Umsetzung 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 560 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 Eigentumbereich 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:

1. 50 Prozent freier Wohnungsmarkt
2. 10 Prozent Eigentum zur Selbstnutzung für Schwellhaushalte: Verkauf 10 Prozent unter Marktwert
3. 20 Prozent im preisgedämpften Mietwohnungssegment für mittlere Einkommensgruppen bis max. 30% über den Einkommensgrenzen des Landeswohnraumfördergesetzes
4. 20 Prozent im geförderten Mietwohnungssegment mit 30 Jahre Bindungsdauer für Haushalte, die die Einkommensgrenzen des Landeswohnraumfördergesetzes nicht überschreiten.

Für den unter Punkt 3. und 4. entstehenden Wohnraum wird ein aus dem Projekt finanzierter und ausreichend dotierter Fördertopf eingerichtet, mit dem ein kommunales Förderprogramm aufgelegt wird. Dieses hat zum Ziel, dass kein Mieter mehr als 30% seines verfügbaren Einkommens (Nettoeinkommen) für die Bruttowarmmiete aufbringen muss. Die Gewährung dieser einkommensorientierten Zusatzförderung erfolgt durch die Stadt Heidelberg auf die Dauer von mindestens 20 Jahren. Dabei ist eine gleichmäßige Verteilung der unterschiedlichen Einkommensgruppen innerhalb des preisgedämpften Wohnungsmarktsegments sicherzustellen. Zur besseren Übersichtlichkeit der unterschiedlichen Förderfälle werden die tatsächlichen Miethöhen der Wohnungen und die jeweiligen einkommensorientierten Fördermittel in einer tabellarischen Übersicht nach Einkommensgruppen und Haushaltsgößen sowie deren Mietabschlägen übersichtlich dargestellt. Die benötigten Mittel werden aus der Wertschöpfung innerhalb des Quartiers erzielt. Hierfür soll im weiteren Entwicklungsprozess nach Möglichkeiten gesucht werden, das Bauvolumen unter Berücksichtigung städtebaulicher Kriterien von derzeit rd. 42.000 qm (Nettowoohnfläche) um ca. 10% zu erhöhen.

Eine Erhöhung des Bauvolumens sollte dabei konkreten städtebaulichen Kriterien folgen, die sich am Entwurf und seinen Möglichkeiten orientieren. Im Rahmen eines iterativen Prozesses, in den auch die Bürgerschaft einzubeziehen ist, sollte auf Grundlage der bestehenden Rahmenplanung ausgelotet werden, an welcher Stelle eine maßvolle Erhöhung möglich und sinnvoll ist. Dabei stellt die Erhöhung um 10 % eine aus wirtschaftlichen Gründen hergeleitete Zielgröße dar. Angedacht ist, im weiteren Verfahren die grundsätzlichen Möglichkeiten zusammen mit dem Büro Hähnig und Gemmeke auszuloten. Aufbauend auf den noch zu entwickelnden städtebaulichen Prinzipien sollten anschließend Wettbewerbe /Mehrfachbeauftragungen erfolgen, bei denen die Jury die Baumasse jeweils quartiersbezogen bewerten kann.

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 (CO₂) in den Mittelpunkt stellen, ist eine quartiersbezogene Bilanzierung des Energiebedarfs für Heizung, Warmwasser und Strom sowie der damit verbundenen CO₂-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 CO₂-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 CO₂-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 CO₂-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 CO₂-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 CO₂-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 CO₂.

Die Studie zeigt darüber hinaus auf, wie durch Umsetzung eines Maßnahmenbündels in den Sektoren Bauen, Verkehr/Mobilität und Energieversorgung auf Quartiersebene weitere CO₂-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 ist vorbehaltlich der Bereitstellung entsprechender Mittel im Rahmen der Haushaltsplanung vorgesehen, Mittel in Höhe von maximal 2,3 Mio. €, die eigentlich für die Umsetzung der Passivhausförderung vorgesehen sind, aus dem Programm Rationelle Energieverwendung einzusetzen, um weitere Maßnahmen zur CO₂-Minderung zu fördern. Denkbare Maßnahmen sind z.B.:

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

Die Maßnahmen sind im weiteren Planungsprozess zu konkretisieren sowie hinsichtlich CO₂-Minderung, Investitionskosten und Wirtschaftlichkeit zu bewerten. Die Höhe der Förderung ist anhand der Kosten, Wirtschaftlichkeit und CO₂-Minderung der Maßnahmen in projektspezifischen Förderregeln festzulegen. Diese werden dem Gemeinderat vor Bewilligung vorgelegt.

Im Ergebnis wird durch diesen sektorenübergreifenden Ansatz bei gegenüber dem Passivhausstandard geringeren CO₂-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 CO₂-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 CO₂-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 des 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 Leihfahrräder 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

Drucksache:

0215/2018/BV

00285759.doc

...

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:

Nummer:	Bezeichnung
01	Wohnzielgruppenkonzept_neu
02	Kurzfassung der Studie „Energetisches Zielkonzept für eine klimafreundliche Quartiersversorgung“_entspricht Anlage 02 der Drucksache 0133/2018/BV
03	Präsentation von Herrn Bresinski in der Sitzung des Konversionsausschusses am 09.05.2018_entspricht Anlage 06 der Drucksache 0133/2018/BV VERTRAULICH – Nur zur Beratung im Gremium! Die Anlage kann aus datenschutzrechtlichen Gründen nicht im Internet veröffentlicht werden!
04	OB-Schreiben an die Gemeinderäte vom 15.05.2018_entspricht Anlage 07 der Drucksache 0133/2018/BV VERTRAULICH – Nur zur Beratung im Gremium!
05	Beantwortung der Fragen aus der Sitzung des Konversionsausschusses vom 09.05.2018_entspricht Anlage 10 der Drucksache 0133/2018/BV VERTRAULICH – Nur zur Beratung im Gremium!
06	Beantwortung der Fragen aus der Sitzung des Gemeinderates vom 17.05.2018_entspricht Anlage 11 der Drucksache 0133/2018/BV VERTRAULICH – Nur zur Beratung im Gremium!
07	Belastungstabelle (Präsentation der GGH in der Sitzung des Konversionsausschusses am 20.06.2018)_entspricht Anlage 13 der Drucksache 0133/2018/BV VERTRAULICH – Nur zur Beratung im Gremium! Die Anlage kann aus datenschutzrechtlichen Gründen nicht im Internet veröffentlicht werden!
08	Sachantrag der Fraktion DIE LINKE/Piraten vom 04.07.2018
09	Sachantrag der Fraktion DIE LINKE/Piraten vom 04.07.2018
10	Sachantrag der Bunte Linke vom 13.07.2018 Tischvorlage in der Sitzung des Konversionsausschusses am 17.07.2018
11	Antragsvorschlag Herr Wolfen im Bezirksbeirat Rohrbach am 10.07.2018 Tischvorlage in der Sitzung des Konversionsausschusses am 17.07.2018
12	Sachantrag der CDU Fraktion vom 16.07.2018 Tischvorlage in der Sitzung des Konversionsausschusses am 17.07.2018
13	Sachantrag der Fraktion DIE LINKE/Piraten vom 17.07.2018 Tischvorlage in der Sitzung des Konversionsausschusses am 17.07.2018
14	Sachantrag der Fraktion Bündnis'90/Die Grünen vom 17.07.2018 Tischvorlage in der Sitzung des Konversionsausschusses am 17.07.2018
15	Beantwortung der Fragen aus dem Konversionsausschuss (VERTRAULICH – Nur zur Beratung in den Gremien!) (Tischvorlage in der Sitzung des Gemeinderates vom 24.07.2018)