

Stadt Heidelberg

Drucksache:
0 0 91/2023/BV

Datum:
15.03.2023

Federführung:
Dezernat II, Stadtplanungsamt

Beteiligung:

Betreff:

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Weststadt – Südlich
der Brücke Hebelstraße
hier: Durchführungsvertrag**

Beschlussvorlage

Beschluslauf

Die Beratungsergebnisse der einzelnen Gremien beginnen ab der Seite 2.2 ff.
Letzte Aktualisierung: 26. Mai 2023

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Zu stimmung zur Beschluss-empfehlung:	Handzeichen:
Stadtentwicklungs- und Bauausschuss	28.03.2023	Ö	() ja () nein () ohne	
Gemeinderat	17.05.2023	Ö	() ja () nein () ohne	

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Stadtentwicklungs- und Bauausschuss und der Gemeinderat stimmen dem Abschluss des als Anlage 1 beigefügten Durchführungsvertrages zu.

Finanzielle Auswirkungen:

Bezeichnung:	Betrag in Euro:
Ausgaben / Gesamtkosten:	
• keine	
Einnahmen:	
• keine	
Finanzierung:	
• keine	
Folgekosten:	
• keine	

Zusammenfassung der Begründung:

Die Vorhabenträgerin beabsichtigt auf dem Gelände eines ehemaligen Autohauses eine neue Bebauung zu realisieren. Dazu bedarf es eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplans, zu dem ein Durchführungsvertrag abgeschlossen werden muss.

Sitzung des Stadtentwicklungs- und Bauausschusses vom 28.03.2023

Ergebnis der <nicht> öffentlichen Sitzung des Stadtentwicklungs- und Bauausschuss vom 28.03.2023

5 Vorhabenbezogener Bebauungsplan Weststadt – Südlich der Brücke Hebelstraße hier: Durchführungsvertrag Beschlussvorlage 0091/2023/BV

Befangenheiten werden nicht angezeigt.

Nach einer kurzen thematischen Einführung verweist Erster Bürgermeister Odszuck auf den von der SPD-Fraktion angekündigten Sachantrag und erteilt daraufhin Stadtrat Michelsburg das Wort.

Stadtrat Michelsburg stellt den **Antrag** (Anlage 06 zur Drucksache 0091/2023/BV) den Durchführungsvertrag um folgende Regelungen zu ergänzen.

- Der Anteil an preisgebundenen Wohnraum wird auf 20% festgesetzt
- Der Vorhabenträger soll für 20% geförderten Wohnraum Fördermittel bei der Landesbank beantragen und im Nachgang entsprechende Nachweise vorlegen.

In der nachfolgenden Beratung melden sich zu Wort:

Stadträtin Prof. Dr. Marmé, Stadträtin Dr. Schenk, Stadtrat Steinbrenner

- Man frage sich wozu der erste Antragspunkt notwendig sei, da dies doch bereits im Durchführungsvertrag identisch geregelt worden sei. Den zweiten Antragspunkt halte man für sinnvoll.
- Bezüglich der schleppenden sowie unsicheren Bearbeitung der Anträge der Förderfinanzierung der Landesbank für geförderten Wohnraum bitte man um nähere Informationen.
- Die Landesförderung sei ins Stocken geraten, da die Landesbank bei der Bearbeitung in Verzug gekommen sei. Unter anderem seien auch viele Projekte aufgrund von mangelnder Gesamtfinanzierung aufgegeben und wieder storniert worden. Dem Förderprogramm mangle es nicht an Mitteln. Momentan seien viele Förderanträge aus dem Vorjahr noch nicht beschieden worden.
- Die finanzielle Situation der Ökonomie habe sich nach dem aktuellen Beschluss des kommunalen Baulandmanagements gravierend verändert.

Erster Bürgermeister Odszuck erläutert, dass der Antrag der im Vertrag vorgesehenen Regelung entspreche und deshalb zusage, dem Inhalt des Antrags entsprechend vorzugehen.

Stadtrat Michelsburg verzichtet daraufhin auf eine Abstimmung über seinen Sachantrag.

Abstimmungsergebnis: beschlossen mit 10:02:00 Stimmen

Beschlussempfehlung des Stadtentwicklungs- und Bauausschuss: (Arbeitsauftrag in fett gehalten)

Der Stadtentwicklungs- und Bauausschuss und der Gemeinderat stimmen dem Abschluss des als Anlage 1 beigefügten Durchführungsvertrages zu.

Außerdem ergeht folgender Arbeitsauftrag:

Der Vorhabenträger soll für 20% geförderten Wohnraum Fördermittel bei der Landesbank beantragen und im Nachgang entsprechende Nachweise vorlegen.

gezeichnet
Jürgen Odszuck
Erster Bürgermeister

Ergebnis: Zustimmung zur Beschlussempfehlung mit Arbeitsauftrag an die Verwaltung

Ja 10 Nein 02 Enthaltung 00

Sitzung des Gemeinderates vom 17.05.2023

Ergebnis der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates vom 17.05.2023

5 Vorhabenbezogener Bebauungsplan Weststadt – Südlich der Brücke Hebelstraße hier: Durchführungsvertrag Beschlussvorlage 0091/2023/BV

Oberbürgermeister Prof. Dr. Würzner stellt die Frage der Befangenheit. Es wird keine Befangenheit angezeigt.

Stadtrat Michelsburg berichtet, die SPD-Fraktion habe im Nachgang zur Sitzung des Stadtentwicklungs- und Bauausschusses am 28.03.2023 mehrere Fragen zur vorgeschlagenen Regelung des Baulandmanagements gestellt. Eine Stellungnahme des Stadtplanungsamtes hierzu sei als vertrauliche Anlage 07 zur Drucksache 0091/2023/BV im Ratsinformationssystem hinterlegt und als vertrauliche Tischvorlage verteilt.

Weiter führt er aus, seiner Auffassung nach gehe aus der Stellungnahme hervor, dass der Anteil an preisgebundenem Wohnraum auf 30% festgelegt werden und der Vorhabenträger in dieser Höhe auch Fördermittel beantragen könne. Er stellt für die SPD-Fraktion daher folgenden **Antrag**:

- Der Anteil an preisgebundenem Wohnraum wird auf 30% festgesetzt
- Der Vorhabenträger soll für 30% geförderten Wohnraum Fördermittel bei der Landesbank beantragen und im Nachgang entsprechende Nachweise vorlegen.

Erster Bürgermeister Odszuck betont, es sei nach wie vor nicht klar, ob eine Förderung überhaupt möglich sei. Der Antrag müsse daher so formuliert werden, dass dies nur unter Vorbehalt einer Förderung umgesetzt werde.

Stadtrat Michelsburg greift dies auf und **modifiziert** den **Antrag** wie folgt (**fett dargestellt**):

- Der Vorhabenträger soll für 30% geförderten Wohnraum Fördermittel bei der Landesbank beantragen und im Nachgang entsprechende Nachweise vorlegen.
- **Sofern das Land Baden-Württemberg die Förderung für 30% bewilligt, wird der Anteil an preisgebundenem Wohnraum auf 30% festgesetzt und der Vorhabenträger verpflichtet, dies so umzusetzen.**

Oberbürgermeister Prof. Dr. Würzner weist darauf hin, dass lediglich eine Festlegung für 20% geförderten Wohnraum vorgesehen sei. Dies sei so auch im Fachausschuss diskutiert worden. Er halte es für problematisch, jetzt einfach 30% zu beantragen – ohne Vorberatung im Fachausschuss und ohne die möglichen Auswirkungen zu kennen.

Stadträtin Dr. Schenk merkt an, man sei in Heidelberg zwingend darauf angewiesen, dass neue Wohnungen gebaut werden. Um das Vorhaben nicht zu gefährden, beziehungsweise sicher in die Realisierung zu bringen, werde man sich der Beschlussempfehlung des Stadtentwicklungs- und Bauausschusses (Förderung 20%) anschließen.

Stadträtin Prof. Dr. Schuster betont, dass die Vorgaben des Baulandmanagements (30% geförderter Wohnraum) strikt umgesetzt werden sollten. Man verlange dies konsequent von der GGH (Gesellschaft für Grund- und Hausbesitz mbH Heidelberg), dann müsse dies auch für externe Vorhabenträger gelten. Man sollte nicht überall Ausnahmen machen.

Stadtrat Cofie-Nunoo und Stadträtin Mirow schließen sich dieser Aussage an und halten den modifizierten Antrag der SPD für unschädlich.

Oberbürgermeister Prof. Dr. Würzner stellt sodann den **modifizierten Antrag von Stadtrat Michelsburg** zur Abstimmung.

- Der Vorhabenträger soll für 30% geförderten Wohnraum Fördermittel bei der Landesbank beantragen und im Nachgang entsprechende Nachweise vorlegen.
- **Sofern das Land Baden-Württemberg die Förderung für 30% bewilligt, wird der Anteil an preisgebundenem Wohnraum auf 30% festgesetzt und der Vorhabenträger verpflichtet, dies so umzusetzen.**

Abstimmungsergebnis: mehrheitlich beschlossen bei 9 Nein-Stimmen und 5 Enthaltungen

Daraus ergibt sich folgender

Beschluss des Gemeinderates (Änderung fett dargestellt):

Der Gemeinderat stimmt dem Abschluss des als Anlage 1 beigefügten Durchführungsvertrages mit folgender Änderung zu.

- *Der Vorhabenträger soll für 30% geförderten Wohnraum Fördermittel bei der Landesbank beantragen und im Nachgang entsprechende Nachweise vorlegen.*
- *Sofern das Land Baden-Württemberg die Förderung für 30% bewilligt, wird der Anteil an preisgebundenem Wohnraum auf 30% festgesetzt und der Vorhabenträger verpflichtet, dies so umzusetzen.*

gezeichnet
Prof. Dr. Eckart Würzner
Oberbürgermeister

Ergebnis: mehrheitlich beschlossen mit Änderungen

Begründung:

Die Vorhabenträgerin (VT) beabsichtigt, auf einem Gelände südlich der Brücke Hebelstraße, zwischen der Römerstraße und dem Bernhard-Fries-Weg, entlang der Bahntrasse der Deutschen Bahn, gelegenen Areal, die Errichtung von Wohn-/Gewerbegebäuden. Hierzu werden die bislang vorhandenen Gebäude abgebrochen. Für die Parkierung ist eine Tiefgarage vorgesehen, die über den Bernhard-Fries-Weg erschlossen wird. Freiflächen entstehen in einem über der Tiefgarage liegenden Innenhof, der Raum lässt für die Anpflanzung von Bäumen. Im westlichen Bereich soll der Innenhof durch eine eingeschossige Kindertagesstätte abschließen.

Das Vorhaben der VT bedarf bezüglich Art und Maß der zulässigen Nutzung der Aufstellung eines Bebauungsplans. Das erforderliche Baurecht soll über einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan und einen Vorhaben- und Erschließungsplan gemäß § 12 Baugesetzbuch (BauGB) geschaffen werden. Hierzu ist ein Durchführungsvertrag erforderlich.

Der zur Beschlussfassung vorgelegte Vertragsentwurf enthält neben der gesetzlich vorgesehenen Durchführungsverpflichtung Regelungen zur Umsetzung städtebaulicher Zielsetzungen, die die Festsetzungen im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan ergänzen. Insbesondere sind dies:

Fassadenbegrünung

Der Gemeinderat hat zur Drucksache Nummer 0375/2022/BV am 09.02.2023 beschlossen, dass 25 % der Fassadenfläche begrünt werden soll. Dies wird als Festsetzung im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen. Die Vorhabenträgerin wird die Festsetzung soweit möglich umsetzen, die Prüfung dazu ist aber noch nicht abgeschlossen. Der Durchführungsvertrag ergänzt die Festsetzung um die Voraussetzung, unter der von der Festsetzung abgewichen werden kann, sollte dies im weiteren Verfahren beantragt werden.

Anpassung der äußeren Erschließung

Die Vorhabenträgerin wird den Gehweg entlang des Bernhard-Fries-Wegs im Rahmen der Wiederherstellung den Festsetzungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan entsprechend verbreitert herstellen. Dies ist sowohl für einen verkehrssicheren Zugang zu den Gebäudeeingängen als auch aus Gründen des Brandschutzes erforderlich

Der Gemeinderat hat zur Drucksache 0375/2022/BV am 09.02.2023 beschlossen, auch den Gehweg entlang der Hebelstraße zu verbreitern. Eine Verbreiterung des Gehwegs an der Hebelstraße ist sinnvoll und wird geprüft. Eine Neuordnung des Knotens Hebelstraße/Römerstraße soll im Zusammenhang mit den Planungen zum Schulcampus Mitte erfolgen. In diesem Zusammenhang werden dann auch nach heutigen Standards erforderliche Gehwegbreiten und Radwegebeziehungen geplant und realisiert.

Preisgebundener Wohnraum

Der Gemeinderat hat im Dezember 2021 eine Fortschreibung des Baulandmanagements in Heidelberg beschlossen. Die Angemessenheit der sich daraus ergebenden Verpflichtungen ist im Einzelfall zu beachten. Für laufende Verfahren ist die Möglichkeit einer Übergangsregelung vorgesehen. Die Vorhabenträgerin hat bereits im Dezember 2020 einen Hochbauwettbewerb abgeschlossen, im Laufe des Jahres 2021 war die Vorlage des Offenlagebeschlusses vorgesehen. Das Bauvorhaben verzögerte sich durch eine notwendig gewordene Plananpassung, da der Bernhard-Fries-Weg für die Aufstellung von Rettungsfahrzeugen der Feuerwehr nicht ausgereicht hätte. Die Anwendung der Übergangsregel des fortgeschriebenen Baulandmanagementbeschlusses wäre somit zu prüfen.

Unabhängig davon macht die Vorhabenträgerin jedoch geltend, dass eine Überschreitung der Angemessenheitsgrenze eintreten wird, wenn der fortgeschriebene Baulandmanagementbeschluss vollumfänglich zur Anwendung kommt. Sie begründet dies insbesondere mit der erheblichen Steigerung der Baupreise, ausgelöst durch die Corona-Pandemie und den Ukrainekrieg, sowie die insbesondere im Verlauf des letzten Jahres gestiegenen Finanzierungskosten. Zudem verweist sie auf das Risiko, dass Fördermöglichkeiten, wie im Jahr 2022 geschehen, nicht zur Verfügung stehen. Eine Wirtschaftlichkeitsberechnung im Vergleich mit und ohne Förderung ist als Anlage 7 beigefügt.

Die Vorhabenträgerin ist bereit, einen Beitrag zur Schaffung von preisgebundenen Wohnraum zu leisten. Der Vertragsentwurf sieht abweichend vom aktuell gültigen Baulandmanagementbeschluss eine Bindung von 20 % der entstehenden Wohnflächen vor. Der Prozentsatz reduziert sich auf eine Untergrenze von 10 %, sollte eine Fördermöglichkeit tatsächlich nicht realisierbar sein.

Grundsätzlich wäre eine Abwägung mit weiteren, kostenauslösenden Verpflichtungen des Durchführungsvertrages möglich. In Betracht kämen hierfür nicht gesetzlich vorgeschriebene Maßnahmen wie eine Fassadenbegrünung. Die hierfür entstehenden Mehrkosten würden nach Einschätzung der Vorhabenträgerin aber die Quote der möglichen Preisbindung nur marginal erhöhen und Qualitätsstandards verschlechtern.

Beteiligung des Beirates von Menschen mit Behinderungen

Im Durchführungsvertrag sind nach Prüfung des Vorhabens durch die Fachstelle für barrierefreies Bauen beim Amt für Baurecht und Denkmalschutz Festlegungen bezüglich rollstuhlgerechten Wohnungen und Stellplätzen, sowie automatisch öffnende Türen aufgenommen. Der Beirat von Menschen mit Behinderungen wurde durch die Fachstelle 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:
SL 5	+	Bauland sparsam verwenden, Innen- vor Außenentwicklung
SL 6	+	Flächenverbrauch senken, Flächen effektiv nutzen Begründung: Das Vorhaben dient der Nachnutzung eines derzeit untergenutzten Areals in zentraler Lage zwischen Weststadt und Südstadt sowie der städtebaulichen Neuordnung im Sinne einer effektiven Flächennutzung. Ziel/e:
WO1	+	Wohnraum für alle, 8 – 10.000 Wohnungen mehr Begründung: Mit dem Vorhaben soll in verdichteter Bauweise ein Wohnungsbau mit ergänzenden gewerblichen Nutzungen und Dienstleistungen in Teilen des Erdgeschosses errichtet werden.

2. Kritische Abwägung / Erläuterungen zu Zielkonflikten:

Keine

gezeichnet
Jürgen Odszuck

Anlagen zur Drucksache:

Nummer:	Bezeichnung
01	Entwurf des Durchführungsvertrages (VERTRAULICH - Nur zur Beratung in den Gremien!)
02	Anlage 1.1 des Durchführungsvertrages - Lageplan
03	Anlage 1.2 des Durchführungsvertrages - Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans
04	Anlage 1.3 des Durchführungsvertrages - Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplans
05	Anlage 1.4 des Durchführungsvertrages - Wirtschaftlichkeitsberechnung (VERTRAULICH - Nur zur Beratung in den Gremien!)
06	Sachantrag der SPD Fraktion vom 28.03.2023 (Tischvorlage in der Sitzung des Stadtentwicklungs- und Bauausschusses vom 28.03.2023)
07	Beantwortung der Fragen der SPD-Fraktion (VERTRAULICH - Nur zur Beratung in den Gremien!)