

Stadt Heidelberg
Dezernat II, Stadtplanungsamt

Bahnstadt Heidelberg
Auftragsvergabe: Durchführung der
vorbereitenden Untersuchungen
Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme
Bahnstadt

Beschlussvorlage

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Behandlung	Zustimmung zur Beschlussempfehlung	Handzeichen
Haupt- und Finanzausschuss	05.04.2006	Ö	<input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein <input type="radio"/> ohne	

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Haupt und Finanzausschuss stimmt der Auftragsvergabe über die vorbereitenden Untersuchungen zur städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme Bahnstadt in Höhe von 115.000 € an das Büro Bachtler Böhme +Partner, Stadtplanung Landschaftsplanung, Bruchstraße 5, 67655 Kaiserslautern zu.

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 SL 6 SL12	+	<p>Ziel/e: Bauland sparsam verwenden, Innen- vor Außenentwicklung Flächenverbrauch senken, Flächen effektiv nutzen Stärkere Funktionsmischung</p> <p>Begründung: Die Konversion der Bahnfläche ermöglicht es unversiegelte Freiflächen im Außenbereich zu sparen. Durch die Entwicklungsmaßnahme soll die Voraussetzung für eine Umsiedlung von gewerblicher Nutzung geschaffen werden. Ziel ist die Gewinnung von notwendigen Wohnbau-Erweiterungsflächen, in einem absehbaren Entwicklungszeitraum. Dabei können vorhandene Flächen effektiver genutzt, die Freiraumqualität verbessert und eine höhere Funktionsmischung erreicht werden.</p>
AB 7 AB 9 AB 11	+	<p>Ziel/e: Innovative Unternehmen ansiedeln Bessere räumliche Zuordnung von Wohnen und Arbeiten Vereinbarkeit von beruflicher Tätigkeit mit Erziehungs- u. Pflegeaufgaben erleichtern</p> <p>Begründung: Im Stadtteil Bahnstadt wird eine Verbesserung beziehungsweise Weiterentwicklung von nachhaltigen Wohn- und Arbeitsverhältnissen angestrebt. Durch Funktionsmischung kann eine bessere Zuordnung von Arbeiten und Wohnen erreicht werden.</p>
WO 2 WO 3 WO 7	+	<p>Ziel/e: Preiswerten Wohnraum sichern und schaffen, Konzentration auf den preisgünstigen Mietwohnungsmarkt Wohnungsbau und Beschäftigungspolitik verknüpfen Schaffung einer angemessenen sozialen Infrastruktur</p> <p>Begründung: Die Entwicklungsmaßnahme ermöglicht, aufgrund eines besseren Zugriffs auf das Bauland, die zeitnahe Umsetzung der Zielsetzung nach mehr Wohnraum und einem preiswerten Wohnangebot. Darüber hinaus können neue Wohnformen und ökologisches Bauen besser gefördert und gesteuert werden. Das Modell Räumlicher Ordnung weist eindeutig darauf hin, dass der Bereich Bahnstadt wesentliche Anteile an potentiellen Wohnbauflächen, bezogen auf die Gesamtstadt, beinhaltet und eine langfristige, stadtentwicklungspolitisch sinnvolle und notwendige Perspektive darstellt.</p>
UM 9	+	<p>Ziel/e: Dem Trend zur Zersiedlung entgegensteuern</p> <p>Begründung: Durch die Umnutzung von Bahnbrachflächen wird die Innenentwicklung vorangetrieben und so einer Außenentwicklung entgegengesteuert.</p>

MO 1	+	Ziel/e: Umwelt-, stadt- und sozialverträglichen Verkehr fördern Begründung: Durch die Nähe der Wohn-, Arbeitsplatz- und Dienstleistungsangebote zum Hauptbahnhof und zum Zentrum Heidelbergs, sowie durch Läden und soziale Infrastruktureinrichtungen im Siedlungsteil wird eine Verkehrsvermeidung gefördert
------	---	---

2. Kritische Abwägung / Erläuterungen zu Zielkonflikten:

keine

Begründung:

1. Anlass

Die Stadt Heidelberg beabsichtigt, auf dem 116 ha großen Areal südwestlich des Hauptbahnhofs einen neuen Stadtteil mit 5.000 Einwohnern und 7.000 Arbeitsplätzen zu entwickeln.

Der Gemeinderat hat am 16.02.2006 die Durchführung der vorbereitenden Untersuchungen zur städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme Bahnstadt beschlossen.

Die Umsetzung der städtebaulichen Entwicklung des Gebietes hat für die Stadt Heidelberg eine besondere Bedeutung nach § 165 Baugesetzbuch. Das Büro soll die vorbereitenden Untersuchungen zur städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme nach §§ 165-171 Baugesetzbuch durchführen.

Die vorbereitenden Untersuchungen zur städtebaulichen Entwicklung sollen klären, ob die Option der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme als Alternative zum Erwerb der Flächen von Aurelis möglich ist. Darüber hinaus ist die Durchführung einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme auch bei Erwerb der Flächen im Hinblick auf die weiteren Grundstückseigentümer im Entwicklungsgebiet durch den Auftragnehmer zu prüfen und dient somit der Möglichkeit, die Entwicklung der Bahnstadt über dieses besondere Städtebaurecht nach dem Baugesetzbuch durchzuführen.

Durch den jetzigen Planungs- und Entwicklungsstand des Projekts Bahnstadt ist die Vergabe der vorbereitenden Untersuchungen zur Durchführung einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme unverzüglich notwendig, um die anstehenden Entscheidungsschritte zu beurteilen und dem Gemeinderat den Entwurf der Satzung zur städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme noch vor der Sommerpause vorlegen zu können.

Der Bauausschuss als zuständiges Gremium wird erst wieder am 02.05.2006 tagen, daher bitten wir um Beschlussfassung durch den Haupt- und Finanzausschuss. Dies würde eine Eilentscheidung durch die Oberbürgermeisterin vermeiden.

2. Angebotsaufforderung

Im Rahmen des Sanierungsgebiets Rohrbach wurde eine Ausschreibung analog des VOF-Verfahrens durchgeführt. Hierbei wurden in einem zweiten Schritt drei Büros zur Abgabe eines Angebotes aufgefordert. Hierzu gehörte auch das Büro Bachtler Böhme und Partner. Das Büro errang in diesem Verfahren den zweiten Platz und wurde daher für die Durchführung der vorbereitenden Untersuchungen zur städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme zur Angebotsabgabe aufgefordert. Das Angebot wurde gemeinsam mit dem Rechtsamt gesichtet und aufgrund des Arbeitsaufwands in seiner Höhe als gerechtfertigt beurteilt.

3. Angebotsabgabe

Das Büro Bachtler Böhme und Partner gab folgendes Angebot ab:

Durchführung der vorbereitenden Untersuchungen zur städtebaulichen Entwicklung Bahnstadt pauschal 115.000,00 €

4. Weiteres Vorgehen:

Die hohen Anforderungen an das Projekt setzen die Vergabe an ein qualifiziertes Büro voraus. Das Büro Bachtler Böhme und Partner aus Kaiserslautern verfügt über die hierfür notwendige fachliche Kompetenz und hat bereits in der Vergangenheit mehrere städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen für Kommunen (u.a. Stadt Montabaur, Trier und Birkenfeld) durchgeführt, welche auch der gerichtlichen Überprüfung standgehalten haben.

Es wird deshalb vorgeschlagen, die Leistungen zu einem Pauschalhonorar in Höhe von 115.000,00 € (inkl. MWST) an das Büro zu vergeben.

Die Leistungen werden im Rahmen der Gesamtbewirtschaftungsbefugnis in der Sonderrechnung Bahnstadt unter der HH-Stelle 6.6100.605100 bereitgestellt.

gez.

Prof. Dr. von der Malsburg