

**VERTRAULICH**  
bis zur Feststellung des  
schriftlichen Ergebnisses der  
letzten nicht öffentlichen  
Ausschusssitzung durch  
die/den Vorsitzende/n!

Stadt Heidelberg  
Dezernat II, Stadtplanungsamt

**Bahnstadt Heidelberg  
Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme  
gemäß § 165 Baugesetzbuch (BauGB)  
1. Ergebnis der Vorbereitenden  
Untersuchungen gemäß § 165 Absatz 4  
BauGB  
2. Satzung zur städtebaulichen  
Entwicklungsmaßnahme "Bahnstadt  
Heidelberg" gemäß § 165 Absatz 6  
BauGB  
3. Grundsatzbeschluss zur  
Ausschreibung und Beauftragung eines  
Entwicklungsträgers**

## Beschlussvorlage

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Behandlung	Zustimmung zur Beschlussempfehlung	Handzeichen
Haupt- und Finanzausschuss, Stadtentwicklungs- u. Verkehrsausschuss	25.09.2007	N	<input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein <input type="radio"/> ohne	
Gemeinderat	20.12.2007	Ö	<input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein <input type="radio"/> ohne	

**Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

*Der Stadtentwicklungs- und Verkehrsausschuss und der Haupt- und Finanzausschuss empfehlen dem Gemeinderat folgende Beschlüsse:*

1.)

*Der Gemeinderat beschließt den Abschlussbericht „Bahnstadt Heidelberg – Vorbereitende Untersuchungen zur städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme“ gemäß § 165 Absatz 4 Baugesetzbuch als Begründung zur Satzung.*

2.)

*Der Abschlussbericht wird als Begründung gebilligt.*

3.)

*Der Gemeinderat beschließt die Entwicklungssatzung „Bahnstadt Heidelberg“ einschließlich des Abgrenzungsplanes des städtebaulichen Entwicklungsbereichs – „Bahnstadt Heidelberg“ gemäß § 165 Absatz 6 Baugesetzbuch.*

4.)

*Der Gemeinderat beschließt, dass die Sonderrechnung Bahnstadt gemäß Entwicklungsrecht in eine Kosten- und Finanzierungsübersicht gemäß dem Stand der Planung überführt wird. Die Kosten- und Finanzierungsübersicht, welche mit dem Regierungspräsidium Karlsruhe abgestimmt und jährlich zur Genehmigung vorgelegt wird, dient als Grundlage für die Bewirtschaftung des Treuhandvermögens.*

5.)

*Der Gemeinderat beschließt als Grundsatzbeschluss die Ausschreibung und Beauftragung eines für die Stadt Heidelberg treuhänderisch agierenden Entwicklungsträgers.*

<b>Anlagen zur Drucksache:</b>	
<b>Lfd. Nr.</b>	<b>Bezeichnung</b>
A 1	Abschlussbericht – „Bahnstadt Heidelberg / Vorbereitende Untersuchungen zur städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme“
A 2	Entwicklungssatzung – „Bahnstadt Heidelberg“
A 3	Abgrenzungsplan des städtebaulichen Entwicklungsbereichs – „Bahnstadt Heidelberg“
A 4	Kurzfassung des Gutachtens über die „Anfangs / Endwert“ nach § 165 FF BauGB im Entwicklungsgebiet Bahnstadt (Gutachter Herr Klaus A. Blanke, September 2006)

## I. 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
SL12	+	Stärkere Funktionsmischung <b>Begründung:</b> 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.
AB 7	+	Innovative Unternehmen ansiedeln
AB 9	+	Bessere räumliche Zuordnung von Wohnen und Arbeiten
AB 11	+	Vereinbarkeit von beruflicher Tätigkeit mit Erziehungs- u. Pflegeaufgaben erleichtern <b>Begründung:</b> 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.
WO 2	+	Preiswerten Wohnraum sichern und schaffen, Konzentration auf den preisgünstigen Mietwohnungsmarkt
WO 3	+	Wohnungsbau und Beschäftigungspolitik verknüpfen
WO 7	+	Schaffung einer angemessenen sozialen Infrastruktur <b>Begründung:</b> 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.
UM 9	+	<b>Ziel/e:</b> Dem Trend zur Zersiedlung entgegensteuern <b>Begründung:</b> Durch die Umnutzung von Bahnbrachflächen wird die Innenentwicklung vorangetrieben und so einer Außenentwicklung entgegengesteuert.

- 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



## II. Begründung:

Unter Bezug auf die Drucksache 0047/2006/BV welche den Anlass für den Beschluss zur Einleitung der vorbereitenden Untersuchungen zur städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme erläutert hat, liegt jetzt ein Abschlussbericht sowie die Satzung zur städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme zur Beratung vor. Grundlage der vorbereitenden Untersuchungen, einschließlich der Wertermittlung zum Anfangs- und Endwert, ist die Rahmenplanung.

Die vorbereitenden Untersuchungen wurden von der Arbeitsgemeinschaft der Büros Bachtler, Böhme und Partner (BBP) sowie der Forschungs- und Informations- Gesellschaft für Fach- und Umweltplanung mbH (FIRU) , beide aus Kaiserslautern, erarbeitet. Die juristische Beratung erfolgte durch die Kanzlei Noerr Stiefenhofer Lutz, aus Frankfurt, vertreten durch Rechtsanwalt und Dipl. Geograph Herrn Dr. Schmitz.

Die sehr umfangliche Prüfung der vorbereitenden Untersuchungen ist dem beiliegenden Bericht (Anlage) zu entnehmen.

Die Ergebnisse der Untersuchungen lassen sich wie folgt zusammenfassen:

Die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme ist ein Instrumentarium des Baugesetzbuches (BauGB), um die Stadtentwicklungsziele einer Kommune auf Brach- und Konversionsflächen zu unterstützen. Die Festlegung des städtebaulichen Entwicklungsbereichs "Bahnstadt" gemäß § 165 Abs.5 BauGB dient den Zielen, den konkret gegeben erhöhten Bedarf an Wohn- und Arbeitsstätten und den damit verbundenen Gemeinbedarfseinrichtungen zu decken sowie brachliegende Flächen wiederzunutzen.

Die Einheitlichkeit und die Durchführbarkeit der unter anderem im städtebaulichen Rahmenplan von 2003 festgelegten kommunalen Ziele verlangt in jedem Fall den Zugriff in Form des Erwerbs infrastrukturell notwendiger Flächen durch die Stadt Heidelberg. Dies betrifft sowohl Teilflächen im Besitz der aurelis real estate GmbH & Co., als auch Flächen des Bundes und Flächen sonstiger, privater Eigentümer.

Die bestehende Eigentümerstruktur, die Nutzungskomplexität und die bisherigen Entwicklungsbemühungen haben deutlich gemacht, dass die Gebietsentwicklung eine einheitliche Vorbereitung und Durchführung erfordert.

In den vorbereitenden Untersuchungen nach § 165 Absatz 4 BauGB ist nachgewiesen worden, dass unter Voraussetzung der Freistellung der nach § 38 BauGB gewidmeten Flächen und der Zustimmung des Bedarfsträgers zur Einbeziehung militärisch genutzter Flächen, die gesetzlich vorgegebenen Voraussetzungen zur Festlegung von 97 ha des 100 ha großen Untersuchungsbereichs als städtebauliche Entwicklungsmaßnahme vorliegen:

- Der **erhöhte Bedarf an Wohnbauflächen und Arbeitsstätten** ist nachweisbar vorhanden.
- Bei dem Untersuchungsgebiet handelt es sich um einen **Ortsteil**, der **im Rahmen einer städtebaulichen Neuordnung einer nachhaltigen Entwicklung** zugeführt werden soll.
- Die Maßnahme zielt auf die **Wiedernutzung brachliegender Flächen** und erfüllt auch insoweit einen **Allgemeinwohlbelang** im Sinne der Anwendungsvoraussetzungen des BauGB für eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme.
- Die **Bereitschaft der Grundeigentümer** zur Mitwirkung ist nicht in dem Maße vorhanden, wie dies zur Umsetzung der städtebaulichen Ziele unter Verzicht auf das Instrument der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme erforderlich wäre.
  
- Die Prüfung hat ergeben, dass sich die beabsichtigten Ziele und Zwecke der Maßnahme nicht auf Grundlage von Bebauungsplänen, im Rahmen von Bodenordnungsverfahren, mit einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme, durch den Abschluss vertraglicher Vereinbarungen mit den Eigentümern oder den freihändigen Grunderwerb erreichen lassen.
- Die Voraussetzungen für die **zügige Durchführung** der Entwicklungsmaßnahme sind gegeben. Die Maßnahme ist **wirtschaftlich umsetzbar**. Insbesondere ist nicht der unverzügliche Ankauf sämtlicher Flächen erforderlich. Die wirtschaftliche Durchführung der Entwicklungsmaßnahme kann vielmehr für einen Großteil der Flächen durch den Abschluss städtebaulicher Verträge mit den Eigentümern zur Bebauung und Nutzung der künftigen Bauflächen oder durch einen zeitlich gestaffelten Ankauf dieser Flächen durch die Stadt entsprechend des Entwicklungskonzepts der Gesamtmaßnahme sichergestellt werden. Ein Flächenankauf durch die Stadt Heidelberg wird vorrangig für Erschließungs- und Infrastrukturmaßnahmen erforderlich. Die Maßnahme soll im Investitionsprogramm 2008 bis 2028 berücksichtigt werden. Bei den Ämtern der Stadt Heidelberg müssen personelle Ressourcen in den Arbeitsprogrammen berücksichtigt werden.
- Da die Freistellung der nach § 38 BauGB gewidmeten Flächen durch das hierfür zuständige Eisenbahnbundesamt aufgrund der Veräußerung der Bahnflächen an aurelis sowie der bereits teilweise vollzogene Abbruch der Bahnanlagen als gesichert gelten kann, stehen auch insofern keine öffentlichen Belange bzw. Belange des Bedarfsträgers der Entwicklungsmaßnahme entgegen. Dies gilt ebenso für die derzeit noch von den amerikanischen Truppen militärisch genutzten Flächen im Sinne von § 37 BauGB. Die US-Streitkräfte haben ihre grundsätzliche Bereitschaft zu einer Frei- und Rückgabe dieser Fläche bekundet und ihr Einverständnis mit der Einbeziehung dieser Flächen in eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme erklärt. Die genaueren Modalitäten der Verlegung sind noch zu klären, es ist aber zu erwarten, dass auch mit der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) – die ebenfalls keinen weiteren militärischen Bedarf geltend gemacht hat – Einvernehmen darüber hergestellt wird. Es besteht die Zusage, dass die US-Army auf eine entsprechende Anfrage der BImA nochmals bestätigen wird, dass die in Rede stehenden Flächen freigegeben werden können. Nach derzeitigen Erkenntnissen ist, auf Grundlage der Erarbeitung eines Verlagerungskonzepts durch die Stadt Heidelberg, die Zustimmung des Bedarfsträgers zur Einbeziehung dieser Flächen zu erwarten, sodass auch insoweit die Voraussetzung für die Bekanntmachung der Satzung aller Voraussicht nach bald vorliegen wird.

### **Strategie zur Umsetzung:**

Das Instrument der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme ist Voraussetzung dafür, dass die Stadt über sämtliche, für die Entwicklung erforderlichen Flächen verfügen kann. Dies betrifft insbesondere Schlüsselgrundstücke, die für die Umsetzung der öffentlichen Erschließungs- und Infrastrukturmaßnahmen erforderlich sind sowie große zusammenhängende Grundstücke, für die zur Umsetzung des städtebaulichen Rahmenplans eine Neuparzellierung oder Arrondierung erforderlich ist.

Diese Möglichkeit erfordert jedoch nicht, dass sämtliche Grundstücke im Entwicklungsbereich sofort durch die Stadt erworben werden müssen. Auf der Basis der von der Stadt erstellten zeitlichen Ablaufplanung und der auf dieser Grundlage zu erstellenden Bebauungspläne kann ein zeitlich gestaffelter Erwerb stattfinden. Der Ankauf von Grundstücken kann dabei auf das Maß reduziert werden, wie es für den jeweiligen Realisierungsfortschritt erforderlich ist.

Es sind zumindest die Flächen zu erwerben, die für die Herstellung der öffentlichen Erschließungs- und Infrastrukturmaßnahmen und sonstiger öffentlicher Flächen und Einrichtungen unverzichtbar sind. Weiterhin ist es erforderlich, Teilflächen anzukaufen, deren Neuordnung nur über einen Zwischenerwerb durch die Stadt sinnvoll erscheint.

In die als öffentlich zu kennzeichnenden Flächen kann die Stadt Heidelberg sofort besitzeingewiesen werden, was der zügigen Durchführung der Maßnahme dient.

Für den Rest der Bauflächen des Entwicklungsbereichs ist zunächst anzustreben, mit den Eigentümern städtebauliche Verträge abzuschließen und somit den Ankauf abzuwenden. In den städtebaulichen Verträgen sind die Eigentümer zu verpflichten ihre Grundstücke innerhalb einer angemessenen Frist entsprechend den Vorgaben des städtebaulichen Rahmenplanes und der hieraus zu entwickelnden Bebauungspläne zuzuführen. Falls die städtebaulichen Verträge nicht zustande kommen, sind die betreffenden Flächen zum entwicklungsunbeeinflussten Anfangswert anzukaufen.

Durch den zeitlich gestaffelten Grundstücksankauf zu dem festgeschriebenen entwicklungsunbeeinflussten Ankaufswert wird der entstehende Finanzaufwand der Stadt Heidelberg zeitlich gestreckt.

Von den Eigentümern, die ihre Grundstücke entsprechend den städtebaulichen Verträgen selbst entwickeln, kann im Rahmen der Maßnahme eine Vorauszahlung auf den Ausgleichsbetrag für die zu erwartende, entwicklungsbedingte Bodenwertsteigerung erhoben werden. Dies trägt im Rahmen der zeitnahen Refinanzierung und einer damit verbundenen Verringerung der Zinsbelastung zur Gesamtfinanzierung der Maßnahme bei.

Nach § 171 Abs.2 BauGB hat die Stadt Heidelberg nach dem Stand der Planung eine Kosten- und Finanzierungsübersicht aufzustellen. Eine Grundlage der Kosten- und Finanzierungsübersicht stellt das Gutachten über die „Anfangs- / Endwerte“ nach § 165 ff BauGB im Entwicklungsgebiet Bahnstadt (Gutachter Herr Klaus A. Blanke, September 2006) dar. Da die Vorbereitung und Durchführung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme prozeßhaften Charakter haben, ist die Kosten- und Finanzierungsübersicht über die Gesamtdauer der Entwicklungsmaßnahme umfassende und immer wieder zu aktualisierende Aufgabe der Stadt Heidelberg. Sie ist der höheren Verwaltungsbehörde (Regierungspräsidium Karlsruhe) zur Prüfung vorzulegen. Darüber hinaus ist die Kosten- und Finanzierungsübersicht der Entwicklungsmaßnahme mit den Kosten- und Finanzierungsvorstellungen anderer durch die Maßnahmen berührter Träger öffentlicher Belange abzustimmen. Die Stadtverwaltung kann diese Aufgabe an einen Entwicklungsträger delegieren.

Die Kosten- und Finanzierungsplanung mit dem Ergebnis der Kosten- und Finanzierungsübersicht ist Bindeglied zwischen städtebaulicher Entwicklungsplanung und kommunaler Finanzplanung. Sie erfüllt als finanzielles Steuerungsinstrument folgende Aufgaben:

- Erfassung und Gliederung aller Ausgaben und Einnahmen im Zusammenhang mit der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme in zeitlicher Abfolge,
- Nachweis der finanziellen Durchführbarkeit als Festlegungsvoraussetzung,
- Ermittlung des Zwischenfinanzierungsaufwands,
- Ermittlung der notwendigen Haushaltsmittel der Stadt Heidelberg,
- Grundlage für staatliche Förderentscheidungen,
- Laufende Kontrolle der Entwicklung der Einnahmen und Ausgaben sowie der Finanzierbarkeit der Gesamtmaßnahme,
- Koordination der gemeindlichen Investitionen im Entwicklungsbereich mit anderen kommunalen Investitionen ,
- Koordination der gemeindlichen Investitionen mit solchen anderen öffentlichen Aufgabenträgern im Entwicklungsbereich,
- Nachweis der Verwendung der entwicklungsbedingten Einnahmen,
- Instrument der förderrechtlichen Schlussabrechnung.

Nach Rechtskraft der Entwicklungssatzung bildet die stetig fortzuschreibende Kosten- und Finanzierungsübersicht die Einnahmen und Ausgaben ab und bilanziert die Überschüsse oder Defizite der Entwicklungsmaßnahme. Die Zusammenstellung erfolgt in der Regel nach Haushaltsjahren und ergibt den jährlichen Finanzierungsbedarf, beziehungsweise die Steuerung des Rückflusses an Ausgleichsbeträgen zu Gunsten des Treuhandvermögens Bahnstadt.

Gem. § 167 Absatz 1 BauGB kann sich die Gemeinde zur Erfüllung von Aufgaben, die ihr bei der Vorbereitung oder Durchführung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme obliegen, eines geeigneten Beauftragten, insbesondere eines Entwicklungsträgers, bedienen.

Dabei sind alle Aufgaben, die bei der Vorbereitung oder Durchführung der Entwicklungsmaßnahme anfallen, auf einen Entwicklungsträger übertragbar. Ausgenommen sind hoheitliche Aufgaben der Gemeinde.

Die Aufgaben, welche die Gemeinde einem Entwicklungsträger übertragen kann, sind (in entsprechender Anwendung des § 157 Absatz 1 Satz 2 BauGB):

- Ordnungs- und Baumaßnahmen (in entsprechender Anwendung der §§ 146 bis 148),
- Grundstückserwerb oder Erwerb von Rechten an Grundstücken zur Vorbereitung oder Durchführung der Entwicklungsmaßnahme im Auftrag der Gemeinde,
- die Bewirtschaftung der Entwicklungsmaßnahme dienenden Mittel.

Der Entwicklungsträger erfüllt die ihm von der Gemeinde übertragenen Aufgaben immer als Treuhänder der Gemeinde, also im eigenen Namen für Rechnung der Gemeinde. Er muss für die Durchführung seiner Tätigkeit ein Treuhandvermögen bilden, dessen Eigentümer er selbst ist, das wirtschaftlich jedoch der Gemeinde zuzurechnen ist. Über einen Entwicklungsträger wird die Bewirtschaftung des Treuhandvermögens transparent, überprüfbar und rechtskonform abgewickelt.

Der Entwicklungsträger nimmt als Projektsteuerer eine neutrale Stellung zwischen der Stadtverwaltung, den Privaten, der Projektgesellschaft und der Prüfbehörde/Fördermittelgeber (Regierungspräsidium Karlsruhe) ein. Er ist im Rahmen seiner Steuerungsfunktion für die reibungslose Zusammenarbeit aller Beteiligten verantwortlich und koordiniert sämtliche Einzelmaßnahmen. Darüber hinaus berät er die Gemeinde, unterstützt sie bei der Schaffung von Baurecht und führt zur Kostenkontrolle eine Kosten- und Finanzierungsübersicht.

Der Grundsatzbeschluss des Gemeinderat bezieht sich auf die Ausschreibung und Beauftragung eines für die Stadt Heidelberg treuhänderisch agierenden Entwicklungsträgers. Ein detailliertes Arbeitsprofil kann erst nach Festlegung der Rollenverteilung zwischen der Entwicklungsgesellschaft Heidelberg und der Stadt Heidelberg definiert werden. Vertiefende Aussagen z.B. über die Aufgabenträgerschaft und finanzielles Volumen werden in den nachfolgenden Beschlüssen nachgereicht.

**Fazit:**

Nur im Rahmen der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme können die Grundstücke durch die Stadt Heidelberg verfügbar gemacht werden, da es sich um eine sehr heterogene Eigentümerstruktur handelt. Die Eigentümer sind nur teilweise bereit bzw. in der Lage, die städtebaulichen Ziele für dieses Gebiet zu verwirklichen. Insbesondere Schlüsselgrundstücke, die für die Umsetzung der öffentlichen Erschließungs- und Infrastrukturmaßnahmen benötigt werden sowie große zusammenhängende Grundstücke, für die eine Parzellierung oder Arrondierung erforderlich sind, sind nicht verfügbar. Insofern ist es unbedingt geboten, zur Durchsetzung der städtebaulichen Ziele und zur Umsetzung der städtebaulichen Rahmenplanung das Instrument der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme anzuwenden.

Die vorbereitenden Untersuchungen belegen, dass der Satzungsbeschluss zur städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme „Bahnstadt“ die Stadt Heidelberg erstmalig in die Lage versetzt, das Gesamtprojekt als Vorhaben strukturell und finanziell umzusetzen. Die Festlegung als städtebaulicher Entwicklungsbereich gemäß § 165 Absatz 4 BauGB ist bei Abwägung aller Belange rechtlich erforderlich, sinnfällig und geboten.

gez.

Prof. Dr. Raban von der Malsburg