

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

Stadt Heidelberg
Dezernat I, Rechtsamt
Kämmereiamt

Bahnstadt Heidelberg
- Abschluss einer Absichtserklärung mit der
Entwicklungsgesellschaft Heidelberg GmbH
für eine Abwendungsvereinbarung im Sinne
des Baugesetzbuches

Beschlussvorlage

Beschlusslauf
Die Beratungsergebnisse der einzelnen Gremien beginnen ab der Seite 2.2 ff.
Letzte Aktualisierung: 27. Dezember 2007

| Beratungsfolge | Sitzungstermin | Behandlung | Zustimmung zur Beschlussempfehlung | Handzeichen |
|---|----------------|------------|--|-------------|
| Haupt- und Finanzausschuss, Stadtentwicklungs- u. Verkehrsausschuss | 28.11.2007 | N | <input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein <input type="radio"/> ohne | |
| Haupt- und Finanzausschuss | 05.12.2007 | 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 folgenden Beschluss: Dem Abschluss der Absichtserklärung mit der Entwicklungsgesellschaft Heidelberg GmbH für einen städtebaulichen Vertrag/Abwendungsvereinbarung (Anlage 1) wird zugestimmt.

| Anlagen zur Drucksache: | |
|--------------------------------|---|
| Lfd. Nr. | Bezeichnung |
| A 1 | Absichtserklärung Bahnstadt (Vertraulich – Nur zur Beratung in den Gremien) |
| A 2 | Anlage 2 zur Absichtserklärung Bahnstadt (Vertraulich – Nur zur Beratung in den Gremien) |
| A 3 | 1. Ergänzung mit Datum vom 03.12.2007 |
| A 4 | Sachantrag der SPD-Fraktion mit Datum vom 05.12.2007 |
| A 5 | 2. Ergänzung mit Datum vom 17.12.2007 |

Sitzung des Haupt- und Finanzausschusses und des Stadtentwicklungs- und Verkehrsausschusses vom 28.11.2007

Ergebnis der nicht öffentlichen Sitzung des Haupt und Finanzausschusses und des Stadtentwicklungs- und Verkehrsausschusses vom 28.11.2007

- 2.5 **Bahnstadt Heidelberg**
- Abschluss einer Absichtserklärung mit der Entwicklungsgesellschaft Heidelberg GmbH für eine Abwendungsvereinbarung im Sinne des Baugesetzbuches
Beschlussvorlage 0409/2007/BV

Oberbürgermeister Dr. Würzner teilt mit, dass die Anlage 2 der Verwaltungsvorlage nicht zur Beschlussfassung aufgerufen wird und lässt über den Beschlussvorschlag der Verwaltung abstimmen.

Abstimmungsergebnis HAFA: angenommen mit 8:0:7 Stimmen

Abstimmungsergebnis SEVA: angenommen mit 8:0:7 Stimmen

gez.
Dr. Eckart Würzner
Oberbürgermeister

Ergebnis: Zustimmung zur Beschlussempfehlung

Sitzung des Haupt- und Finanzausschusses vom 05.12.2007

Ergebnis der nicht öffentlichen Sitzung des Haupt- und Finanzausschusses am 05.12.2007

- 15.2 **Abschluss einer Absichtserklärung mit der Entwicklungsgesellschaft Heidelberg GmbH für eine Abwendungsvereinbarung im Sinne des Baugesetzbuches**
Beschlussvorlage 0409/2007/BV

Es melden sich zu Wort:

Stadträtin Dr. Schuster, Stadtrat Dr. Gradel, Stadtrat Morgenstern, Stadtrat Weiss, Stadträtin Dr. Greven-Aschoff, Stadtrat Cofie-Nunoo, Stadtrat Holschuh

Als Tischvorlage werden folgende zwei GAL-Grüne- und ein SPD-Antrag verteilt:

GAL-Grüne-Anträge:

1. Energie

Bei der Entwicklung der Bahnstadt soll eine weitgehende CO2-Neutralität angestrebt werden. Dies kann u.a. durch Bestandteile von Solarenergie und Geothermie erreicht werden, wenn dies durch ein Nahwärmenetz mit einem (zentralen) Holzheizkraftwerk unterfüttert wird.

Zudem sollten hierzu die Gebäude weitgehend energetisch optimiert sein.

Ausgangspunkt dieser Anstrengungen soll eine Machbarkeitsstudie sein, wie wir sie bereits bei Oberbürgermeister Dr. Würzner eingefordert haben.

2. Wohnen

Der Gemeinderat beschließt, in der Bahnstadt, das Segment „preiswertes Wohnen“ – insbesondere für Schwellenhaushalte und Familien mit Kindern - weiter auszubauen. Der bisherige Anteil von 20% soll auf 25% gesteigert werden, die Stadtverwaltung soll für den nächsten Haushalt ausreichende Mittel bereitstellen, um dieses Ziel gemeinsam mit der GGH erreichen zu können.

SPD-Antrag (Änderungen (fett) zur Absichtserklärung):

2. Zweiter Spiegelstrich

der EGH eine rechtlich und betriebswirtschaftlich sichere Grundlage für die zügige Durchführung der von ihr geplanten Baumaßnahmen im Vertragsgebiet zur Verfügung zu stellen **im Rahmen der Wirtschaftlichkeit der Entwicklungsmaßnahme im Gesamten**(die Eckpunkte hierzu ergeben sich aus der dieser Absichtserklärung beigefügten Anlage 2);

3. EGH und die Stadt Heidelberg werden alles Erforderliche für einen wirtschaftlichen, städtebaulichen und sozialen Erfolg des Vorhabens **im Rahmen der Wirtschaftlichkeit der Gesamtmaßnahme** unternehmen.

4. Gemeinsames Ziel ist es, familiengerechte Wohnungen zu schaffen. Eigentumsmaßnahmen können in hohem Maße identifikationsfördernd wirken. Nach Maßgabe der künftigen Entwicklungsziele sollen diese Maßnahmen **daher neu: gleichwertig mit dem erforderlichen Mietwohnungsbau berücksichtigt werden.** (streichen: „ein besonderer Stellenwert zukommen“) (u.a. im Wege der Bildung von Baugruppen), (streichen: „ohne den gleichfalls erforderlichen Mietwohnungsbau zu vernachlässigen“).

5. Die Stadt Heidelberg wird mit höchster Priorität die Bebauungspläne Fachmarktzentrum und Zollhofgarten, in dessen südlichen Bereich die EGH mit der Bebauung im Frühjahr 2009 beginnen will, erarbeiten. Die Stadt Heidelberg ist bestrebt, auf Grundlage der bestehenden Konzepte die derzeitige Erschließungsplanung zu präzisieren. **Rest streichen: „sowie das Konzept öffentlicher Raum und die städtebauliche Rahmenplanung fortzuentwickeln und hierbei auch zu einer Verbesserung der Wirtschaftlichkeit beizutragen.“**

Im Laufe der Diskussion wird unter Punkt 4 das Wort „gleichwertig“ durch „gleichrangig“ ersetzt.

Bezüglich der Machbarkeitsstudie (erster GAL-Antrag) teilt Oberbürgermeister Dr. Würzner mit, dass er diese bereits veranlasst habe. Dem Antrag der SPD-Fraktion könne entsprochen und dementsprechend übernommen werden. Des Weiteren teilt er mit, dass in einer Sondersitzung des Gemeinderates am 23.01.2008 die Entwicklungsmaßnahme behandelt werde.

Die Anlage 2 der Verwaltungsvorlage bleibt weiterhin zurückgezogen.

Als Tischvorlage wird ein „Modellvergleich Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme Bahnstadt“ verteilt.

In der ausführlich geführten Diskussion werden folgende Punkte angesprochen:

- eine Zustimmung zum Beschluss bedeutet großer Vertrauensvorschuss
- es fehlt eine Gesamtkostenübersicht der Stadt
- Finanzen sind nicht ausreichend transparent dargelegt (Auswirkungen auf städtischen Haushalt)
- Zwischenbericht / Sachstandsbericht bezüglich des städtebaulichen Vertrages im Fachbeirat Bahnstadt

Oberbürgermeister Dr. Würzner sagt einen Zwischenbericht im Fachbeirat Bahnstadt und an den Gemeinderat zu.

Nachfolgende **Anträge** werden zur Abstimmung gestellt:

Antrag der **SPD-Fraktion** (mit der Änderung):

Abstimmungsergebnis: einstimmig beschlossen

Antrag der **GAL-Fraktion** (1. Energie):

Abstimmungsergebnis: einstimmig beschlossen

Nach einer erfolgten Sitzungsunterbrechung von 20.32 Uhr bis 20.43 Uhr wird der 2. Antrag der GAL-Fraktion wie folgt modifiziert:

Die Stadt wird beauftragt, bis zum 20.12.2007 zu prüfen, was es finanziell bedeuten würde, wenn der Gemeinderat beschließt, in der Bahnstadt das Segment „preiswertes Wohnen“ – insbesondere für Schwellenhaushalte und Familien mit Kindern - weiter auszubauen, den bisherigen Anteil von 20% auf 25% zu erhöhen, dafür die nötigen Haushaltsmittel zur Verfügung zu stellen, um dieses Ziel gemeinsam mit der GGH oder anderen Bauträgern zu erreichen.

Oberbürgermeister Dr. Würzner macht darauf aufmerksam, dass es sich hierbei nur um eine Grobschätzung handeln werde.

Für die GAL-Grünen-Fraktion erklärt Stadtrat Holschuh, dass sie jetzt diesem Vorgehen so zustimmen werden, ihre Zustimmung zum gesamten Vorhaben in der Gemeinderatssitzung am 20.12.2007 aber davon abhängig machen, ob ihrem Antrag „25 % preiswertes Wohnen“ entsprochen werde.

Oberbürgermeister Dr. Würzner stellt den geänderten **GAL-Antrag** zur Abstimmung:

Abstimmungsergebnis: mit 8 : 5 : 2 Stimmen beschlossen

Somit wird folgende Beschlussempfehlung der Verwaltung mit den Änderungen zur Absichtserklärungen (SPD-Antrag) und den beiden GAL-Anträgen zur Abstimmung gestellt:

Beschlussempfehlung des Haupt- und Finanzausschusses:

Dem Abschluss der Absichtserklärung mit der Entwicklungsgesellschaft Heidelberg GmbH für einen städtebaulichen Vertrag/Abwendungsvereinbarung (Anlage 1- neu -) wird zugestimmt.

Bei der Entwicklung der Bahnstadt soll eine weitgehende CO2-Neutralität angestrebt werden. Dies kann u.a. durch Bestandteile von Solarenergie und Geothermie erreicht werden, wenn dies durch ein Nahwärmenetz mit einem (zentralen) Holzheizkraftwerk unterfüttert wird. Zudem sollten hierzu die Gebäude weitgehend energetisch optimiert sein. Ausgangspunkt dieser Anstrengungen soll eine Machbarkeitsstudie sein, wie wir sie bereits bei Oberbürgermeister Dr. Würzner eingefordert haben.

Die Stadt wird beauftragt, bis zum 20.12.2007 zu prüfen, was es finanziell bedeuten würde, wenn der Gemeinderat beschließt, in der Bahnstadt das Segment „preiswertes Wohnen“ – insbesondere für Schwellenhaushalte und Familien mit Kindern - weiter auszubauen, den bisherigen Anteil von 20% auf 25% zu erhöhen, dafür die nötigen Haushaltsmittel zur Verfügung zu stellen, um dieses Ziel gemeinsam mit der GGH oder anderen Bauträgern zu erreichen.

gez.
Dr. Eckart Würzner
Oberbürgermeister

Ergebnis: einstimmige Zustimmung zur Beschlussempfehlung mit Änderungen

Sitzung des Gemeinderates vom 20.12.2007

Ergebnis der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates vom 20.12.2007:

- 20 **Abschluss einer Absichtserklärung mit der EGH GmbH für eine Abwendungsvereinbarung im Sinne des Baugesetzbuches**
Beschlussvorlage 0409/2007/BV

Es melden sich zu Wort:

Stadtrat Cofie-Nunoo, Stadtrat Lachenauer, Stadtrat Pflüger, Stadtrat Dr. Gradel, Stadträtin Dr. Schuster, Stadträtin Dr. Greven-Aschoff, Stadtrat Morgenstern, Stadträtin Marggraf, Stadtrat Dr. Weiler-Lorentz, Stadtrat Weiss

Nach ausführlichen Meinungsäußerungen stellt Stadtrat Weiss erneut die **Anträge** der GAL-Grüne-Fraktion bezüglich 1. der Energie und 2. des Wohnens.

Oberbürgermeister Dr. Würzner sagt zu, dass das Thema „Energie“ im Rahmen des städtebaulichen Vertrages behandelt wird. Die finanziellen Auswirkungen des Antrages „Wohnen“ (Erhöhung des Anteiles auf 25%) müssen qualifiziert geprüft und vorbereitet werden. Weiter bedarf es einer Vorberatung im Haupt- und Finanzausschuss.

Stadtrat Weiss bittet dennoch den zweiten **Antrag** abzustimmen.

| |
|--|
| Die Stadt wird beauftragt zu prüfen, was es finanziell bedeuten würde, wenn der Gemeinderat beschließt, in der Bahnstadt das Segment „preiswertes Wohnen“ – insbesondere für Schwellenhaushalte und Familien mit Kindern - weiter auszubauen, den bisherigen Anteil von 20% auf 25% zu erhöhen, dafür die nötigen Haushaltsmittel zur Verfügung zu stellen, um dieses Ziel gemeinsam mit der GGH oder anderen Bauträgern zu erreichen. |
|--|

Abstimmungsergebnis: mit 7 : 21 : 12 Stimmen abgelehnt

Oberbürgermeister Dr. Würzner sagt trotzdem zu, dass eine entsprechende Informationsvorlage in die Ausschüsse gegeben wird, damit dieser Punkt nochmals beraten werden kann.

Oberbürgermeister Dr. Würzner stellt die Absichtserklärung – mit der Anlage 1 neu – zur Abstimmung.

Beschluss des Gemeinderates:

Dem Abschluss der Absichtserklärung mit der Entwicklungsgesellschaft Heidelberg GmbH für einen städtebaulichen Vertrag/Abwendungsvereinbarung (Anlage 1- neu -) wird zugestimmt.

gez.
Dr. Eckart Würzner
Oberbürgermeister

Ergebnis: beschlossen
Ja 32 Nein 7 Enthaltung 0

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: |
|--------------------------|-------------------|---|
| QU 1 | + | Solide Haushaltswirtschaft Begründung: Die Entwicklung der Bahnstadt im Rahmen einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme im vorherigen Grundstücksankauf durch die Projektgesellschaft ermöglicht neben einer zeitnahen Umsetzung auch eine teilweise Absicherung der mit der Entwicklung verbundenen finanziellen Risiken. Außerdem siehe Beschlussvorlage DS: 0393/07/BV |

2. Kritische Abwägung / Erläuterungen zu Zielkonflikten:

(keine)



II. Begründung:

1. Rechtssystematische Einordnung der Absichtserklärung

- a) Nach dem Beschluss einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme als Satzung soll die Gemeinde die im Entwicklungsbereich gelegenen Grundstücke gem. § 166 Absatz 3 Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB) erwerben. Ausgenommen von dieser Grunderwerbspflicht sind gemäß § 166 Absatz 3 Satz 3 BauGB,
- Grundstücke, die nach Art und Maß der baulichen Nutzung bei der Durchführung der Entwicklungsmaßnahme nicht geändert werden sollen (§ 166 Absatz 3 Satz 3 Nummer 1 BauGB) oder
 - Fälle, in denen sich der Eigentümer eines Grundstückes, dessen Verwendung nach dem Sinn und der Zweck der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme bestimmt oder mit ausreichender Sicherheit bestimmbar ist, in der Lage ist, das Grundstück binnen angemessener Frist dementsprechend zu nutzen, und er sich hierzu verpflichtet“ (Abwendungsvereinbarung gem. § 166 Absatz 3 Satz 3 Nummer 2 BauGB).

Sofern auf Grundlage dieser gesetzlich vorgesehenen Ausnahmen kein Grunderwerb durch die Gemeinde stattfindet, hat der Eigentümer gemäß § 166 Absatz 3 Satz 4 BauGB an die Gemeinde einen **Ausgleichsbetrag** zu entrichten, „der der durch die Entwicklungsmaßnahme bedingten Erhöhung des Bodenwertes seines Grundstückes entspricht.“

- b) Bei der Verwirklichung des Projektes „Bahnstadt“ mit der Entwicklungsgesellschaft Heidelberg GmbH (EGH) ist über die in § 166 Absatz 3 Satz 3 Nummer 2 BauGB vorgesehene **Abwendungsvereinbarung** zu regeln, welche Leistungen die EGH zu erbringen hat und inwieweit die dafür getätigten Aufwendungen auf den an sich zu leistenden Ausgleichsbetrag anzurechnen sind (§ 155 Absatz 1 BauGB) bzw. inwieweit die den Ausgleichsbetrag übersteigenden Aufwendungen zu erstatten sind (§ 155 Absatz 6 BauGB).

Außer der Abwendung des Grunderwerbs durch die Gemeinde ist es gem. § 169 Absatz 1 Nummer 7 BauGB in Verbindung mit § 154 Absatz 3 Satz 2 BauGB zusätzlich zulässig, zur Vorfinanzierung einer Entwicklungsmaßnahme Ablösevereinbarungen über die Ausgleichsbeträge zu treffen. Investoren erhalten auf diesem Wege eine feste Kalkulationsgrundlage, während die Entwicklungsmaßnahme ihrerseits wegen der dadurch gewährleisteten Vorfinanzierung profitiert. In der Absichtserklärung sowie im Folgenden ist deshalb von dem „städtebaulichen Vertrag/Abwendungsvereinbarung“ die Rede.

Der Abschluss des städtebaulichen Vertrags/Abwendungsvereinbarung ist jedoch erst nach Inkrafttreten der Satzung, d.h. unter dem Rechtsregime der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme zulässig.

- c) Auf der anderen Seite ist der bei der Variante Entwicklungsmaßnahme *mit* EGH erforderliche Grunderwerb zu dem mit dem derzeitigen Grundstückseigentümer (Firma Aurelis) ausgehandelten Kaufpreis nach Inkrafttreten der Satzung nicht genehmigungsfähig, da dieser über dem gutachterlich festgestellten „entwicklungsunbeeinflussten Anfangswert“ liegt. Die mangelnde Genehmigungsfähigkeit ergibt sich aus § 169 Absatz 1 Nummer 2 und 6 BauGB in Verbindung mit § 145 und 153 BauGB.

Aus diesem Grunde muss der Grunderwerb bereits vor dem Inkrafttreten der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme als Satzung stattfinden, wodurch automatisch Kosten für die Gesellschaftsgründung und Grunderwerbskosten in Höhe von rund 500.000 Euro ausgelöst würden (Hinweis: Vor dem Grunderwerb und somit ebenfalls vor dem Satzungsbeschluss müsste die EGH überhaupt erst einmal gegründet werden). In dem Kaufvertrag Aurelis/EGH kann zwar über ein zugunsten der EGH zu vereinbarendes Rücktrittsrecht die Möglichkeit des Scheiterns der Verhandlungen zwischen der EGH und der Stadt über die endgültige Abwendungsvereinbarung abgedeckt werden; die oben genannten erheblichen Grunderwerbskosten wären aber vergeblich aufgewandt und dementsprechend verloren.

Da zu dem Zeitpunkt des Grunderwerbs wie oben dargestellt noch keine verbindliche vertragliche Regelung über die Abwendung der Grunderwerbspflicht und über die damit einhergehende Regelung über die Anrechenbarkeit der Aufwendungen der EGH vorliegen kann, besteht letztlich im beiderseitigen Interesse die Notwendigkeit, sich zuvor über die wesentlichen Eckpunkte des zukünftig noch im Detail auszuhandelnden städtebaulichen Vertrags/Abwendungsvereinbarung zu einigen und dies in der Absichtserklärung entsprechend zu dokumentieren.

2. Auf den Ausgleichsbetrag anrechenbare Leistungen

Die EGH muss den auf der Grundlage des Wertgutachtens vom Sachverständigen Diplom - Ingenieur Blanke ermittelten Ausgleichsbetrag in Höhe von 92,9 Millionen € durch nach § 155 BauGB anrechenbare Leistungen belegen (siehe oben unter 1. b). Diese werden in der beigelegten Absichtserklärung (Anlage 1) aufgeführt. Die Anrechenbarkeit dieser Leistungen wurde im Gutachten von Rechtsanwalt Dr. Schmitz (Rechtsanwälte Noerr/Stiefenhofer/Lutz) grundsätzlich bestätigt. Die konkrete Festlegung, der von der EGH zu erbringenden Leistungen und die finanzielle Bewertung muss im städtebaulichen Vertrag/Abwendungsvereinbarung erfolgen, insbesondere, um das bei der Stadt verbleibende Kostenrisiko für die restlichen Erschließungsleistungen und das Altlasten-/Kampfmittelrisiko zu begrenzen. Gleiches gilt die Qualitätssicherung bezüglich der von der EGH durchzuführenden Erschließungsleistungen.

3. Betriebswirtschaftliche Kalkulation der EGH

Unabhängig von der Betrachtung der Ausgleichsbeträge im Rahmen der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme ergibt sich in der betriebswirtschaftlichen Kalkulation der EGH zwischen den Gesamterlösen und Gesamtkosten ein negativer Saldo in Höhe von 22,4 Millionen €.

Diese Unterdeckung ist im wesentlichen dadurch begründet, dass die EGH auf der Basis einer konkreten Markteinschätzung von geringeren Verkaufserlösen als der Gutachter in seinem Wertgutachten ausgeht. Außerdem kalkuliert die EGH im Hinblick auf die von ihr erwartete Verkaufsquote mit einem pauschalen Risikoabschlag von 17 Millionen €. Im Einzelnen stellt sich die Erlöskalkulation wie folgt dar:

| | |
|--|--------------------------|
| - Verkaufserlöse bei 100 % Abverkauf | 134,1 Millionen € |
| - Mieten und Pachten über die Entwicklungszeit | 3,6 Millionen € |
| - Umsatzsteuerrückerstattung | 4,0 Millionen € |
| Summe | 141,7 Millionen € |
| vermindert um den Risikoabschlag | 17,0 Millionen € |
| kalkulierte Gesamterlöse | 124,7 Millionen € |

Diesen kalkulierten Erlösen stehen Kosten für Grundstücksankauf, Projektentwicklung, soziale Infrastruktur, Erschließungsmaßnahmen, Zwischenfinanzierung und Steuern in Höhe von **147,1 Millionen €** gegenüber.

Soweit der daraus resultierende negative Saldo von **22,4 Millionen €** nicht durch höhere Verkaufserlöse gedeckt werden kann, erwartet die EGH, dass sich die Stadt Heidelberg in der Absichtserklärung zum Ausgleich dieses Saldos verpflichtet. Dies kann durch den Erwerb von Grundstücken für Straßen, Wege, Plätze, öffentliche Grünanlagen und soziale Infrastruktur bzw. durch Kostendeckelungen bei der sozialen Infrastruktur erfolgen. Im Gegenzug verpflichtet sich die EGH bei tatsächlich erzielten höheren Erlösen aus Grundstücksverkäufen, diese unter vorrangiger Berücksichtigung einer Eigenkapitalverzinsung in Höhe von 5 Millionen € (10% des eingebrachten Eigenkapitals, berechnet auf 10 Jahre) mit einem Anteil von 2/3 anzurechnen. Dadurch würde sich die Saldoausgleichsverpflichtung entsprechend verringern bzw. ganz zurückgeführt werden können.

Der Ausgleich des Saldos erfolgt nicht im Voraus in voller Höhe sondern in Form von Teilzahlungen auf Nachweis der Unterdeckung bei den Verkaufserlösen durch die EGH. Die Gesamtabrechnung erfolgt am Ende des Entwicklungsprojektes auf Grundlage der tatsächlich erzielten Verkaufserlöse. Die Verpflichtung zum Ausgleich des negativen Saldos bezieht sich damit ausdrücklich nur auf das Erlösrisiko bei den Grundstücksverkäufen und nicht auf andere Risiken wie z.B. die Zinsentwicklung und Durchführungsrisiken, wie um Beispiel Zeitverzögerungen. Diese Risiken verbleiben bei der EGH.

Darüber hinaus ist die EGH bereit bei Verkaufserlösen, die den Saldoausgleich von 22,4 Millionen € übersteigen, die GGH auch dann überproportional an den Mehrerlösen im Verhältnis 2/3 GGH zu 1/3 EGH zu beteiligen. Dies wäre in einer internen Gesellschaftervereinbarung der EGH zu regeln.

Die wirtschaftlichen Auswirkungen einer möglichen Campuslösung sind noch nicht abschließend kalkulierbar. Veränderungen, die sich aus der Campusrealisierung ergeben, müssen beim städtebaulichen Vertrag/Abwendungsvereinbarung so berücksichtigt werden, so dass sich keine negativen Auswirkungen auf die EGH ergeben.

4. **Beschlussvorschlag**

Auf der Grundlage des Vergleiches der Durchführungsmodelle (Drucksache 0162/2007/IV) wird vorgeschlagen, die Variante 2: „Vorheriger Grunderwerb durch eine Projektgesellschaft und dann Beschluss einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme“ zu verwirklichen und der Absichtserklärung mit der EGH in der vorgelegten Form zuzustimmen.

Der Stadtentwicklungs- und Verkehrsausschuss und der Haupt- und Finanzausschuss empfehlen dem Gemeinderat folgenden Beschluss: Dem Abschluss der Absichtserklärung mit der EGH GmbH für einen städtebaulichen Vertrag/Abwendungsvereinbarung (Anlagen 1 und 2) wird zugestimmt.

gez.

Dr. Eckart Würzner