

1. Ergänzung zur Drucksache: 0409/2007/BV
Heidelberg, den 03.12.2007

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

Stadt Heidelberg
Dezernat I, Kämmereiamt

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

Informationsvorlage

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Behandlung	Zustimmung zur Beschlussempfehlung	Handzeichen
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	

Inhalt der Information:

Der Haupt- und Finanzausschuss und der Gemeinderat nehmen die Informationen zur Kenntnis.

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 Drucksache: 0393/2007/BV

2. Kritische Abwägung / Erläuterungen zu Zielkonflikten:

(keine)



II. Begründung:

In Ergänzung der Beschlussempfehlung zum Abschluss einer Absichtserklärung mit der Entwicklungsgesellschaft Heidelberg GmbH für eine Abwendungsvereinbarung im Sinne des Baugesetzbuches (Drucksache: 0409/2007/BV), durch den Haupt- und Finanzausschuss und den Stadtentwicklungs- und Verkehrsausschuss in der gemeinsamen Sitzung vom 28.11.2007, sind zu den wesentlichen Eckpunkten dieser Absichtserklärung noch weitere Konkretisierungen erforderlich.

Wie bereits ausgeführt wurden auf der Basis der Fortschreibung Rahmenplan Bahnstadt September 2007 durch das Wertgutachten Dipl. Ing. Blanke Ausgleichsbeträge für die EGH-Flächen in Höhe von ca. 92,9 Mio. € ermittelt. Nach § 155 Baugesetzbuch sind bodenwertsteigernde Ordnungsmaßnahmen auf diesen Ausgleichsbetrag anzurechnen.

Darüber hinaus ergeben sich folgende Konkretisierungen zu den wesentlichen Eckpunkten der Absichtserklärung:

1. Die EGH verpflichtet sich den Ausgleichsbetrag mit anrechenbaren Leistungen zu belegen. Im Wesentlichen bestehen die Leistungen aus der Herstellung von Erschließungsanlagen und Freiflächen inkl. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, Altlastenbeseitigung und Bodenmanagement in Höhe von 60 Mio. €, der Errichtung von Gemeinbedarfseinrichtungen (Soziale Infrastruktur) bis zu einer Höhe von 8,6 Mio. €, Leistungen in Zusammenhang mit der Schaffung von familiengerechten Wohnungen; sowie weiteren Ordnungsmaßnahmen.
2. Die Stadt erwirbt
 - die Flächen für die benötigte soziale Infrastruktur (Kindertagesstätten, Schule, Bürgerzentrum) zu den im Blanke-Gutachten für diese Flächen festgelegten Endwerten;
 - die Flächen für die öffentliche Infrastruktur (Straßen, Wege, Plätze) zu dem im Blanke-Gutachten festgelegten entwicklungsunbeeinflussten Anfangswert.

3. Der Ankauf der Flächen und die Herstellung der sozialen Infrastruktur erfolgt schrittweise entsprechend den Realisierungsabschnitten zur Entwicklung der Bahnstadt.
4. Die wirtschaftlichen Auswirkungen einer möglichen Campuslösung sind noch nicht abschließend kalkulierbar. Bei Realisierung werden die möglichen Mindererlöse zur derzeitigen Planung oder aus Veränderungen bei den Erschließungskosten in die finanziellen Vereinbarungen einbezogen.
5. Die Realisierung der Bauabschnitte erfolgt nach der von der EGH vorgelegten Zeitplanung. Dabei sind im Rahmen des 1. Bauabschnitts die Anbindung Speyerer Straße und Hauptbahnhof vorgesehen.

Mit den Ergänzungen werden die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen für die Umsetzung des Durchführungsmodells Variante 2, Ankauf der aurelis-Flächen durch die EGH, hergestellt.

gez.

Dr. Eckart Würzner