

Stadt Heidelberg
Dezernat II, Stadtplanungsamt

**Städtebaulicher Vertrag mit der JUKA
Justizzentrum Kurfürsten-Anlage GmbH
und der PEKA Projektentwicklung
Kurfürsten-Anlage GmbH, vertreten durch
die Züblin Development GmbH zum
Bebauungsplan Weststadt Kurfürsten-
Anlage
(ersetzt die Drucksache: 0197/2008/BV)**

Beschlussvorlage

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Behandlung	Zustimmung zur Beschlussempfehlung	Handzeichen
Gemeinderat	26.06.2008	Ö	<input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein <input type="radio"/> ohne	

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Gemeinderat stimmt dem Abschluss eines städtebaulichen Vertrages mit der JUKA Justizzentrum Kurfürsten-Anlage GmbH, Köln und der PEKA Projektentwicklung Kurfürsten-Anlage GmbH, Köln, beide vertreten durch die Züblin Development GmbH, Bereich Freiburg, in Freiburg, in der aufgrund Arbeitsauftrag aus der Bauausschusssitzung vom 03.06.2008 geänderten, nunmehr vorliegenden Fassung zu.

Anlagen zur Drucksache:	
Lfd. Nr.	Bezeichnung
A 1	Städtebaulicher Vertrag
A 1.1	Entwurf Bebauungsplan
A 1.2	Lageplan Geh- und Fahrrechte
A 1.3	Kostenschätzung Erschließungskosten
A 1.4	Lageplan Vertragsgrundstücke
A 1.5	Qualitäten Erschließungsanlagen
A 1.6	Ansichtsplan mit Fassadenansichten Behördenzentrum
A 1.7	Lageplan neue Trasse Telekom-Leitungen
	(Anlagen 1 – 1.7 sind vertraulich und nur zur Beratung im Gemeinderat!)

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: Durch den städtebaulichen Vertrag wird der Vorhabenträger im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten zur Kostentragung verpflichtet. Ziel/e:
SL 5	+	Bauland sparsam verwenden, Innen- vor Außenentwicklung Begründung: Das Vorhaben wird auf bereits baulich genutzten Flächen realisiert. Ziel/e:
WO 1	+	Wohnraum für alle, 8-10.000 Wohnungen mehr Begründung: Es werden neue Wohnungen geschaffen, darunter auch gebundener Wohnraum gemäß Beschluss zum Baulandmanagement von 2005.

2. Kritische Abwägung / Erläuterungen zu Zielkonflikten:

keine



II. Begründung:

Mit Beschluss vom 29. April 2008 hat der Gemeinderat die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs Weststadt-Kurfürsten-Anlage beschlossen. Der bisherige Verlauf des Verfahrens wurde in der Beschlussvorlage Drucksache: 0108/2008/BV sowie deren Ergänzung ausführlich dargelegt.

Mit dem städtebaulichen Vertrag verpflichtet sich der Vorhabenträger zur Übernahme der anteiligen Bebauungsplankosten sowie der erforderlichen Gutachten, zur Übernahme der durch das Vorhaben bedingten Kosten der Umgestaltung Bahnhofstraße, der anteiligen Kosten für die Umgestaltung Kurfürsten-Anlage (Geh- und Radweg) sowie des künftigen neuen öffentlichen Platzes östlich des geplanten Behördenzentrums (heute Bauhaus).

Darüber hinaus werden Vorgaben zur Gestaltung der Baukörper (Realisierungswettbewerb für die Baufelder MK 2 und MK 3, Abstimmung der Fassaden et cetera) aufgenommen, Festsetzungen zu Qualitäten der Erschließungsflächen und auch Bestimmungen zur Errichtung von gebundenem Wohnraum gemäß dem Beschluss des Gemeinderats vom Juni 2005 zum Baulandmanagement.

Nach der neueren Rechtsprechung des Oberlandesgerichtes Düsseldorf löst eine Bauverpflichtung im städtebaulichen Vertrag eine Ausschreibungspflicht der Bauleistungen wie bei einem öffentlichen Auftraggeber aus. Deshalb wurde in § 3 des Vertrages nicht die herkömmliche Bauverpflichtungsformulierung gewählt, sondern auf bereits bestehende Bauverpflichtungen zwischen Land und Vorhabenträger hingewiesen. Die Vereinbarungen zur Herstellung beziehungsweise Kostentragung der Erschließungsflächen sowie die Bestimmungen zu gebundenem Wohnraum ist nach Überprüfung mit dem Rechtsamt vergaberechtlich nicht von Bedeutung.

Dies hat auch eine erneute Überprüfung durch das Rechtsamt aufgrund Arbeitsauftrag aus der Sitzung des Bauausschusses vom 03.06.2008 ergeben. Wie gewünscht wird ein Vertreter des Rechtsamtes bei der Sitzung des Gemeinderats anwesend sein.

Der Abschluss des städtebaulichen Vertrages ist nach dem Gesetz (§ 11 Baugesetzbuch) erst zum Satzungsbeschluss Bebauungsplan erforderlich. Im Hinblick darauf, dass der Vorhabenträger gegebenenfalls mit Erreichen des Standes nach § 33 Baugesetzbuch einen Anspruch auf Baugenehmigung hat, ist es zur Durchsetzung der städtischen Forderungen jedoch unumgänglich, den Vorhabenträger bereits jetzt vertraglich zu binden.

Gemäß Arbeitsauftrag aus der Sitzung des Bauausschusses hat die Verwaltung den Text des § 3 des Vertrages korrigiert.

Bei dieser Gelegenheit wurden zwei fehlerhafte Verweise auf Anlagen

- Präambel, Seite 2, Absatz 1, Zeile 4: Anlage 1.4 statt fälschlich Anlage 1.2
- § 2, Absatz 2, Zeile 3: ebenfalls Anlage 1.4 statt fälschlich Anlage 1.2

berichtigt.

Außerdem konnten drei verspätete Klarstellungen/Ergänzungen auf Wunsch der Firma Züblin aufgenommen werden:

- Unter § 6 Absatz 2 bat Züblin um die Ergänzung, dass sich die Verpflichtung zur Herstellung von gebundenem Wohnraum ausschließlich auf den Vorhabenträger PEKA (Projektentwicklung Kurfürsten-Anlage GmbH) und nicht auf die JUKA (Justizzentrum Kurfürsten-Anlage GmbH), welche nur für den Bau des Justizzentrums zuständig ist, bezieht.
Dies ist sinnvoll. JUKA wird mit dem Wohnungsbau nichts zu tun haben.
- Ebenfalls in § 6 Absatz 2 bat Züblin um die Aufnahme einer Freigabeverpflichtung der Stadt für die nicht mietpreisgebundenen Wohnungen.
Nachdem die grundbuchrechtliche Sicherung (Dienstbarkeit zugunsten der Stadt) vorerst mangels Aufteilung in Wohnungseigentum auf das gesamte Grundstück erfolgt, ist eine Freigabeerklärung der Wohnungen, die nicht zum gebundenen Anteil gehören, akzeptabel und wäre ohnehin erfolgt, sobald die Verpflichtung erfüllt ist.
- Unter § 11 Absatz 2 bat Züblin um Ergänzung, dass jeder der Vorhabenträger hinsichtlich der ihn treffenden Verpflichtungen zur Weitergabe an einen Rechtsnachfolger verpflichtet ist.
Nachdem die Zuständigkeiten geteilt sind, ist auch dieser Hinweis zur Klarstellung folgerichtig und akzeptabel.

Wir bitten um Zustimmung.

gez.

Dr. Eckart Würzner