

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

Stadt Heidelberg
Dezernat II, Stadtplanungsamt

**Bahnstadt
Abschluss einer Abwendungsvereinbarung
mit der Firma Glycotope Biotechnology
GmbH**

Beschlussvorlage

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Behandlung	Zustimmung zur Beschlussempfehlung	Handzeichen
Bauausschuss	01.07.2008	N	<input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein <input type="radio"/> ohne	
Haupt- und Finanzausschuss	09.07.2008	N	<input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein <input type="radio"/> ohne	
Gemeinderat	23.07.2008	Ö	<input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein <input type="radio"/> ohne	

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Bauausschuss und der Haupt- und Finanzausschuss empfehlen dem Gemeinderat folgenden Beschluss zu fassen:

Die Verwaltung wird beauftragt mit der Firma Glycotope Biotechnology GmbH eine Abwendungsvereinbarung gemäß § 166 Absatz 3 Baugesetzbuch für den in der Anlage 1 gekennzeichneten Bereich abzuschließen.

Anlagen zur Drucksache:	
Lfd. Nr.	Bezeichnung
A 1	Lageplan mit Kennzeichnung des Geltungsbereiches

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
		Begründung: Die Konversion der Bahnfläche ermöglicht es, unversiegelte Freiflächen im Außenbereich zu sparen. Durch die Entwicklungsmaßnahme soll auch die Voraussetzung für die Ansiedlung von innovativen Unternehmen aus der Sparte „Biotechnologie“ geschaffen werden.
QU 1	+	Solide Haushaltswirtschaft
		Begründung: Der Abschluss einer Abwendungsvereinbarung mit dem Grundstückseigentümer Glycotope Biotechnology GmbH ermöglicht die rechtliche Absicherung der Umsetzung der städtebaulichen Ziele in diesem Bereich. Die Erhebung der Ausgleichsbeträge leistet einen Beitrag zur finanziellen Absicherung der Entwicklung der Bahnstadt.

2. Kritische Abwägung / Erläuterungen zu Zielkonflikten:

keine



II. Begründung:

Mit Kaufvertrag vom 21. Mai 2008 hat die Firma Glycotope Biotechnology GmbH das Grundstück Flurstück Nummer 6628/8 erworben. Das Grundstück ist 2.592 m² groß und liegt in zweiter Reihe am Czernyring. Gegenstand des Grunderwerbs ist auch die Übernahme und Fortführung des dort ansässigen Geschäftsbetriebes der Orpegen Pharma GmbH einschließlich der zum Unternehmensbereich gehörenden Rechte und Erfindungen, technische Erfahrungsgüter, Betriebsgeheimnisse, Verfahren, Formeln, Rezepte sowie sonstige immaterielle Gegenstände. Der operative Geschäftsbetrieb kann dem Unternehmensbereich „Biotechnologie“ zugeordnet werden. Verbunden mit dem Grunderwerb ist auch die Option auf weiteren Zukauf des Grundstückes Flurstück Nummer 6628/7 mit einer Fläche von 2.435 m² sowie eines in städtischen Eigentums befindlichen, gefangenen Grundstücksteiles von ungefähr 1.200 m² zum südlichen Nachbarbetrieb Biomeva.

Die Grundstücke liegen im Bereich des ehemaligen Schlachthofgeländes, den die Technologiepark Heidelberg GmbH als zweites Zentrum für wissenschaftsnahe Unternehmensentwicklung bereit hält. Ansässig sind dort die im Bereich der Biotechnologie am Weltmarkt sehr erfolgreich tätigen Firmen Biomeva, Biopharm und ORPEGEN Pharma. Diese Betriebe leisten einen wesentlichen Beitrag zur Weiterwicklung des Wissenschafts- und Wirtschaftsstandortes Heidelberg. Es ist im Interesse der Stadt Heidelberg diesen Wirtschaftsbereich auch in Zukunft zu unterstützen und weiter zu entwickeln.

Die Grundstücke liegen allerdings auch im Geltungsbereich der Entwicklungssatzung Bahnstadt. Der Grunderwerb ist somit nach Entwicklungsrecht (§ 169 Absatz 1 Nummer 3 Baugesetzbuch) grundsätzlich genehmigungspflichtig. Für die Genehmigung hat der Gesetzgeber eine Frist von einem Monat gesetzt, eine Verlängerung von bis zu weiteren drei Monaten ist nach einem Zwischenbescheid möglich (§ 169 Absatz 1 Nummer 3 in Verbindung mit § 145 Absatz 1 und § 22 Absatz 5 Baugesetzbuch). Aufgrund der bestehenden Genehmigungsfristen hat die Stadt Heidelberg nur einen begrenzten Zeitraum zur Prüfung und gegebenenfalls zum Abschluss einer Abwendungsvereinbarung zur Verfügung.

Bei der Prüfung des vorliegenden Kaufvertrages ist folgender Sachverhalt zu beachten: mit der Entwicklungsmaßnahme beabsichtigt die Stadt Heidelberg die Herstellung beziehungsweise Neuordnung der Bahnstadtflächen entsprechend den Zielen der städtebaulichen Rahmenplanung umzusetzen. Zur Realisierung der Entwicklungsmaßnahme geht der Gesetzgeber im Regelfall davon aus, dass die Gemeinde die notwendigen Grundstücke zum entwicklungsunbeeinflussten Anfangswert erwirbt und - nach Durchführung der städtebaulichen Entwicklung - zum marktgerechten Endwert veräußert. Die Finanzierung der Entwicklungsmaßnahme erfolgt somit aus der Differenz zwischen Anfangs- und Endwert.

Von dem Regelfall des gemeindlichen Grunderwerbs **soll** die Gemeinde allerdings absehen, wenn der Eigentümer bereit und in der Lage ist, das Grundstück in angemessener Frist entsprechend den Zielen und Zwecken der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme zu nutzen und sich hierzu verpflichtet. Die Verpflichtung erfolgt über den Abschluss einer Abwendungsvereinbarung gemäß § 166 Absatz 3 Baugesetzbuch. Erwirbt die Gemeinde das Grundstück nicht, ist der Eigentümer verpflichtet, den Ausgleichsbetrag in Höhe der Bodenwertsteigerung seines Grundstückes an die Gemeinde zu entrichten. Zur Ermittlung der Bodenwertsteigerungen wurde seitens der Stadt Heidelberg ein „Gutachten über die Anfangs-/Endwerte im Entwicklungsgebiet Bahnstadt“ in Auftrag gegeben.

Für den Bereich am Czernyring sieht das Gutachten zwei unterschiedliche Entwicklungsszenarien vor (beide in der Fassung ohne Bahnrandstraße):

- die Variante „Kleiner Campus“ sieht die Entwicklung eines Büro- und Dienstleistungsstandortes im Sinne eines klassischen Kerngebietes (MK) vor,
- die Variante „Großer Campus“ beinhaltet die Entwicklung eines Sondergebietes (SO) Biotechnologie.

Der entwicklungsunbeeinflusste Anfangswert der Grundstücke ist unabhängig von den möglichen Entwicklungsvarianten und ist gutachterlich mit 175 € pro m² ermittelt worden. Demgegenüber ist der entwicklungsbedingte Endwert ursächlich von den Entwicklungszielen abhängig und beträgt für die Variante MK 578 € pro m² und für die Variante SO 206 € pro m². Bei den ermittelten Endwerten handelt es sich jeweils um die abgezinsten Werte.

Mit dem Abschluss einer Abwendungsvereinbarung mit der Firma Glycotope Biotechnology GmbH entscheidet sich die Stadt Heidelberg in diesem Bereich für die Entwicklung eines Sondergebietes „Biotechnologie“. Dies hat zwangsweise zur Folge, dass nur der abgezinste Endwert von 206 € pro m² in Rechnung gebracht werden kann. Dies summiert sich bei den oben genannten drei Grundstücken auf eine Reduzierung des Ausgleichsbetrags in der Größenordnung von 2,3 Mio €. Dieser Betrag ist angesichts der beabsichtigten Investitionen der Firma Glycotope Biotechnology GmbH, den Vorteilen der Sicherung und Erweiterung des Wissenschaftsstandorts Heidelberg sowie der Arbeitsplatzsicherung der früheren Mitarbeiter der ORPEGEN Pharma GmbH und der Schaffung weiterer Arbeitsplätze akzeptabel. Die Stadt beabsichtigt daher den vorliegenden Kaufvertrag zu genehmigen. Vor der Genehmigung ist eine Abwendungsvereinbarung mit der Firma Glycotope Biotechnology GmbH abzuschließen.

In der noch abzuschließenden Abwendungsvereinbarung sind die folgenden Inhalte zu bestimmen:

- vertragliche Selbstbindung des Käufers an die Ziele der städtebaulichen Rahmenplanung (SO / GRZ 0,6 / GFZ 2,0 / I - VI Vollgeschosse),
- Verpflichtung des Käufers das Grundstück in angemessener Zeit zu bebauen, und
- Erhebung des Ausgleichsbetrages in Höhe von 31 € pro m².

Es wird um Zustimmung gebeten.

gez.

Dr. Eckart Würzner