

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

## Stadt Heidelberg

Federführung:  
Dezernat II, Stadtplanungsamt

Beteiligung:

Betreff:

**Städtebaulicher Vertrag ehemalige  
Heinsteinwerke**  
- teilweise Rückzahlung erhobener  
Infrastrukturbeiträge  
- Bereitstellung außerplanmäßiger Mittel in  
Höhe von 596.627 €

# Beschlussvorlage

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Zustimmung zur Be- schlussempfehlung:	Handzeichen:
Haupt- und Finanzaus- schuss	23.07.2009	N	( ) ja ( ) nein ( ) ohne	
Gemeinderat	29.07.2009	Ö	( ) ja ( ) nein ( ) ohne	

**Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

*Der Haupt- und Finanzausschuss empfiehlt folgenden Beschluss des Gemeinderats:*

*Der Gemeinderat beschließt die Bereitstellung außerplanmäßiger Mittel zur Rückzahlung eines Teilbetrages des aufgrund städtebaulichen Vertrages vom 29.03./05.04.2001 gezahlten Infrastrukturbeitrages in Höhe von 596.627 € einschließlich Verzinsung an die Vorhabenträger. Die Deckung erfolgt durch zu übertragene Mittel aus 2008 bei der Baumaßnahme Projektnummer 8.66110712, Erschließung Heinsteinwerke, in Höhe von 300.000 € und durch Minderausgaben 2009 in Höhe von 296.627 € bei Projektnummer 8.66140514, Rohrbacher Straße 2. Bauabschnitt (Finanzhaushalt Teilhaushalt Amt 66).*

## **A. Prüfung der Nachhaltigkeit der Maßnahme in Bezug auf die Ziele des Stadtentwicklungsplanes / der Lokalen Agenda Heidelberg**

Nicht betroffen

## **B. Begründung:**

Mit städtebaulichem Vertrag vom 29.03./05.04.2001 zur Neuentwicklung und Bebauung der ehemaligen Heinsteinwerke verpflichtete sich die Kraus Immotec GmbH, vertreten durch Herrn Hans-Jörg Kraus unter anderem zur Zahlung eines Betrages von 690.244,03 € (1.350.000 DM) für Infrastrukturmaßnahmen der Stadt und die Erstellung des erforderlichen Bebauungsplans. Die Kraus Immotec GmbH hat die vereinbarte Zahlung geleistet. Als Infrastrukturmaßnahme war bei den Verhandlungen neben dem Ausbau des Wieblinger Weges insbesondere die Anbindung des neu entstehenden Bau- bzw. Gewerbegebiets an die B 37 gemeint, die mit dem herkömmlichen Erschließungsbeitragsverfahren nicht refinanziert werden kann. Während das Bebauungsplanverfahren und die Verbreiterung des Wieblinger Weges im Teilstück nördlich der B 37 vorangetrieben wurde, wurde das Gebiet bis heute nicht an die tiefer gelegene Bundesstraße (ehemalige Autobahn A 656) angeschlossen.

Inzwischen hat der Vorhabenträger einen Teil seines Areals an die Kirche Jesu Christi der Heiligen der letzten Tage (Mormonen) zum Bau einer Kirche und eines Gemeindezentrums veräußert. Insofern fand für den verkauften Teil der Fläche ein Wechsel des Vorhabenträgers statt. Beide Vorhabenträger sind mit der Forderung an die Stadt herangetreten, die noch nicht erbrachte Erschließungsverpflichtung zu erfüllen. Die ursprünglich angedachte Anbindung des Vertragsgebiets kann kurz- bis mittelfristig nicht erfolgen.

Die Stadt hat zur Verbesserung der Erschließungssituation des betreffenden Bereiches andere Maßnahmen wie den Ausbau des Wieblinger Weges im direkten Bereich des Vertragsgebiets angeboten. Diese fanden jedoch keine Zustimmung der Vorhabenträger, weil durch sie keine wirkliche Verbesserung der Anbindung des Vertragsgebiets an das Erschließungsnetz erreicht werden kann.

Die Parteien haben mehrere Jahre immer wieder Lösungen zur Verbesserung der Erschließungssituation gesucht, die mit den städtebaulichen Zielsetzungen der Stadt vereinbar sind. Dies ist auf absehbare Zeit nicht erreichbar. Nur kleinere Maßnahmen wie die Ertüchtigung des Wieblinger Weges konnten vollzogen werden. Insofern haben die Vorhabenträger eine Leistung (Geldzahlung) ohne angemessene konkrete Gegenleistung erbracht.

Nach interner rechtlicher Überprüfung mit dem Rechtsamt und nach mehreren Gesprächen mit den Vorhabenträgern war festzustellen, dass ein einklagbarer Anspruch auf Rückzahlung des Teilbetrages besteht, der durch das Bebauungsplanverfahren und die bereits vollzogene Ertüchtigung des Wieblinger Weges nicht abgegolten ist. Weder kann eine weitere realisierte Maßnahme nachgewiesen werden, die im kausalen Zusammenhang mit den Vereinbarungen aus dem Vertrag steht und die einen entsprechenden Wert aufweist, noch ist – wie oben beschrieben – in einem angemessenen Zeitraum mit einer solchen zu rechnen. Beides, kausale Verknüpfung zwischen Zahlung und Gegenleistung und der zeitliche Zusammenhang sind jedoch Voraussetzungen für eine rechtmäßige Vereinbarung solcher Infrastrukturbeiträge.

Zur Zeit des Vertragsabschlusses war nicht erkennbar, dass die Stadt die vereinbarten Leistungen nicht in absehbarer Zeit realisieren wird. Deshalb war es zum damaligen Zeitpunkt richtig, zumindest die teilweise Refinanzierung einer nicht anderweitig kostenmäßig umlegbaren Erschließungsmaßnahme im Vertrag sicherzustellen.

Der Rückzahlungsbetrag setzt sich zusammen aus dem zu erstattenden Betrag in Höhe von 496.627 € zuzüglich einer zu erfolgenden Verzinsung. Auf der Grundlage eines Verhandlungsergebnisses kann der Verzinsungsanspruch durch einen Pauschalbetrag in Höhe von 100.000 € abgegolten werden. Basis hierfür ist eine Verzinsung des Rückzahlungsbetrages in Höhe des durchschnittlichen Kommunalkreditzinssatzes ohne Berücksichtigung von Zinsezinsen.

Im Haushaltsplan 2009 sind keine Rückzahlungsleistungen vorgesehen. Die Mittelbereitstellung hat daher außerplanmäßig zu erfolgen. Die Deckung kann durch zu übertragene Mittel aus 2008 bei der Baumaßnahme Projektnummer 8.66110712, Erschließung Heinsteinwerke, in Höhe von 300.000 € und durch Minderausgaben 2009 in Höhe von 296.627 € bei Projektnummer 8.66140514, Rohrbacher Straße 2. Bauabschnitt, erfolgen (Finanzhaushalt Teilhaushalt Amt 66).

Wir bitten um Zustimmung.

gezeichnet

Bernd Stadel