

**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:

**Erschließungs- und  
Ordnungsmaßnahmenvertrag Bahnstadt**

# Beschlussvorlage

### Beschlusslauf

Die Beratungsergebnisse der einzelnen  
Gremien beginnen ab der Seite 2.2 ff.  
Letzte Aktualisierung: 02. August 2010

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Zustimmung zur Beschlussempfehlung:	Handzeichen:
Bauausschuss	06.07.2010	N	( ) ja ( ) nein ( ) ohne	
Haupt- und Finanzausschuss	14.07.2010	N	( ) ja ( ) nein ( ) ohne	
Gemeinderat	28.07.2010	Ö	( ) ja ( ) nein ( ) ohne	

**Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

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

*Der Gemeinderat beauftragt die Verwaltung, die abschließenden Verhandlungen zum Erschließungs- und Ordnungsmaßnahmenvertrag Bahnstadt mit der EGH Projektgesellschaft Heidelberg GmbH, Kurfürsten-Anlage 10-12, 69115 Heidelberg als Komplementär der EGH Entwicklungsgesellschaft Heidelberg GmbH & Co. KG, Kurfürsten-Anlage 10-12, 69115 Heidelberg auf Grundlage des beigefügten Vertragsstandes durchzuführen und den Vertrag abzuschließen.*

**Anlagen zur Drucksache:**

Nummer:	Bezeichnung
A 01	Erschließungs- und Ordnungsmaßnahmenvertrag
A 01.1	Tabelle mit den Grundstücken des Vertragsgebiets
A 01.2	Vertragsgebietsplan vom 15.04.2010
A 01.3	Auflistung zu Qualitäten und Aufbau von Erschließungsanlagen
A 01.4	Genehmigung des Antrags auf artenschutzrechtliche Befreiung vom 06./14.04.08
A 01.5	Liste der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Vertragsgebiets
	<b>Die Anlagen können aus urheberrechtlichen Gründen nicht im Internet veröffentlicht werden!</b>

## Sitzung des Bauausschusses vom 06.07.2010

Ergebnis der nicht öffentlichen Sitzung des Bauausschusses vom 06.07.2010

### 6 Erschließungs- und Ordnungsmaßnahmenvertrag Bahnstadt

Beschlussvorlage 0216/2010/BV

Herr Erster Bürgermeister Bernd Stadel stellt die Frage der Befangenheit. Es wird keine Befangenheit angezeigt.

Herr Krapp vom Amt für Liegenschaften berichtet über die Verhandlungen zwischen der EGH und der Stadt Heidelberg zum Erschließungs- und Ordnungsmaßnahmenvertrag Bahnstadt.

Es melden sich zu Wort:

Stadträtin Dr. Greven-Aschoff, Stadträtin Marggraf, Stadtrat Dr. Weiler-Lorentz

Es werden folgende Punkte angesprochen:

- Die technische Projektsteuerung wird kritisch gesehen.
- Der Vertrag ist bislang nicht vollständig ausverhandelt, es ist schwierig, darüber heute zu entscheiden.
- Gehört die Deponie zur Ausgleichsfläche? Besteht die Möglichkeit, größere Pläne bezüglich der Ausgleichsflächen zu erhalten?
- Enthält der Wirtschaftsplan die Kosten für die Erschließungsmaßnahmen?
- Wer bewertet, welche Infrastruktur hergestellt wird?

Herr Krapp geht auf die schwierigen Verhandlungen mit der EGH ein. Offen ist noch die Anerkennung der von der EGH geforderten Kosten der technischen Projektsteuerung. Die Höhe dieser Kosten wird das Kämmereiamt im Haupt- und Finanzausschuss vorstellen. Der Vertrag ist noch nicht vollständig ausgehandelt. Der Beschluss der Gremien soll jedoch ein deutliches Signal an die EGH darstellen, dass der Vertrag im Wesentlichen als ausgehandelt betrachtet wird und die Verhandlungen befördern. Die Arbeiten sind bereits aufgenommen, es soll deshalb keine weitere zeitliche Verzögerung entstehen. Er informiert weiter über die Ausgleichsflächen. Zur Frage nach dem Wirtschaftsplan erläutert Herr Krapp, dass es sich bei der Bahnstadt um eine formell geregelte Entwicklungsmaßnahme handelt. Die EGH hätte als Eigentümerin von Grundstücken im Bereich einer Entwicklungsmaßnahme grundsätzlich die Wertsteigerung der Grundstücke zu erstatten. Die im Erschließungs- und Ordnungsmaßnahmenvertrag genannten Maßnahmen zugunsten der Entwicklungsfläche können auf diese Wertsteigerung angerechnet werden. Die EGH stellt demnach technische und soziale Infrastruktur, sowie gebundenen Wohnraum her. Die Höhe der anrechenbaren Kosten wird durch den Treuhänder, die DSK, überwacht.

Herr Erster Bürgermeister Bernd Stadel sagt zu, dass jede Fraktion Pläne zu den Ausgleichsflächen in der ausgehängten Größe erhält.

gezeichnet

Bernd Stadel  
Erster Bürgermeister

**Ergebnis:** Zustimmung zur Beschlussempfehlung mit Arbeitsauftrag an die Verwaltung

*Ja 11 Nein 00 Enthaltung 01*

## Sitzung des Haupt- und Finanzausschusses vom 14.07.2010

Ergebnis der nicht öffentlichen Sitzung des Haupt- und Finanzausschusses vom 14.07.2010

### 13 Erschließungs- und Ordnungsmaßnahmenvertrag Bahnstadt Beschlussvorlage 0216/2010/BV

Herr Heiß, Leiter des Kämmereiamtes, teilt mit, dass es ein Abstimmungsgespräch mit der Geschäftsstelle Bahnstadt und der DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft gegeben habe bezüglich der Festlegungen, inwieweit die Kosten der technischen Projektsteuerung, der Bauoberleitung und der kaufmännischen Projektsteuerung der EGH und der beauftragten Kommunalen Entwicklungsgesellschaft (KE) zur Umsetzung der Erschließungsmaßnahmen im Rahmen der auf den Ausgleichsbetrag anrechenbaren Kosten seitens der Stadt akzeptiert werden.

Ergebnis dieses Gespräches sei, dass die kaufmännischen und verwaltungstechnischen Projektsteuerungsanteile aus den Erschließungsmaßnahmen ausgenommen werden. Auf der Basis eines neutralen Gutachters werde ein Kompromissvorschlag gemacht, die technische Projektsteuerung der Baulanderschließung mit einem Anteil von 5,1 Prozent anzuerkennen. Auf dieser Basis könne eine Einigung mit der EGH erzielt werden.

Ergänzend dazu werde eine Bonusregelung angestrebt, die sich an der Bonusregelung der IGH-Sanierung orientiere, welche an die Einhaltung der Kostenobergrenze der Erschließungsmaßnahme gekoppelt sei. Wenn hier eine Einigung mit der EGH erzielt werden kann, werde dies zusätzlich als Bestandteil des Vertrages aufgenommen.

Die Mitglieder des Haupt- und Finanzausschusses sind mit dieser Vorgehensweise einverstanden.

Oberbürgermeister Dr. Würzner stellt daraufhin den Beschlussvorschlag der Verwaltung zur Abstimmung.

**gezeichnet**  
Dr. Eckart Würzner  
Oberbürgermeister

**Ergebnis:** einstimmige Zustimmung zur Beschlussempfehlung

## Sitzung des Gemeinderates vom 28.07.2010

Ergebnis der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates am 28.07.2010

### 11 Erschließungs- und Ordnungsmaßnahmenvertrag Bahnstadt Beschlussvorlage 0207/2010/BV

Es melden sich zu Wort:

Stadträtin Spinnler, Stadtrat Cofie-Nunoo, Stadtrat Dr. Weiler-Lorentz

Stadtrat Cofie-Nunoo fragt nach, ob der Anteil von 5,1 % für die technische Projektsteuerung der Baulanderschließung (wie im Ergebnisblatt der Haupt- und Finanzausschusssitzung vom 14.07.2010 aufgeführt) Bestandteil des heute zu fassenden Beschlusses sei. Oberbürgermeister Dr. Würzner teilt mit, dass dies ein Arbeitsauftrag an die Verwaltung und noch nicht Bestandteil des Vertrages sei.

Stadtrat Dr. Weiler-Lorentz stellt folgenden **Antrag**:

Der Punkt „Kosten der technischen Projektsteuerung in angemessener Höhe“ im Vertrag wird gestrichen.

und begründet diesen damit, dass die Kosten der technischen Projektsteuerung üblicherweise zu den Entwicklungskosten gehören

Oberbürgermeister Dr. Würzner stellt den **Antrag** zur Abstimmung:

**Abstimmungsergebnis:** mit 2 : 27 : 8 Stimmen **abgelehnt**

Anschließend lässt er über den Beschlussvorschlag der Verwaltung abstimmen:

**Beschluss des Gemeinderates:**

*Der Gemeinderat beauftragt die Verwaltung, die abschließenden Verhandlungen zum Erschließungs- und Ordnungsmaßnahmenvertrag Bahnstadt mit der EGH Projektgesellschaft Heidelberg GmbH, Kurfürsten-Anlage 10-12, 69115 Heidelberg als Komplementär der EGH Entwicklungsgesellschaft Heidelberg GmbH & Co. KG, Kurfürsten-Anlage 10-12, 69115 Heidelberg auf Grundlage des beigefügten Vertragsstandes durchzuführen und den Vertrag abzuschließen.*

**gezeichnet**

Dr. Eckart Würzner

Oberbürgermeister

**Ergebnis:** beschlossen

*Ja 32 Enthaltung 4*

## A. 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 <b>Begründung:</b> Mit dem Erschließungs- und Ordnungsmaßnahmenvertrag wird die Finanzierung der Erschließungsanlagen und Ordnungsmaßnahmen in der Bahnstadt geregelt.
MO 4		<b>Ziel/e:</b> Ausbau und Verbesserung der vorhandenen Verkehrsinfrastruktur <b>Begründung:</b> Der Erschließungs- und Ordnungsmaßnahmenvertrag bildet die Grundlage zur verkehrlichen Integration des neuen Stadtteils Bahnstadt in das vorhandene Verkehrsnetz und die sinnvolle innere Erschließung des Stadtteils.

### 2. Kritische Abwägung / Erläuterungen zu Zielkonflikten:

keine

## B. Begründung:

In der Sitzung vom 03.04.2008 hat der Gemeinderat dem Abschluss eines städtebaulichen Vertrages mit der EGH zur Entwicklung der Bahnstadt zugestimmt. Der städtebauliche Vertrag wurde am 07.04.2008 beim Notariat Heidelberg beurkundet und beinhaltet die Grundstücke, welche die EGH von der Aurelis mit Vertrag vom 29.01.2008 erworben hat. Weil zum damaligen Zeitpunkt noch nicht exakt festgelegt werden konnte, welche Erschließungs- und Ordnungsmaßnahmen im Einzelnen die EGH durchführen wird, wurde in diesem städtebaulichen Vertrag festgelegt, dass zur Regelung der im Rahmen der vertraglichen Verpflichtung durchzuführenden Erschließungs- und Ordnungsmaßnahmen ein gesonderter Vertrag geschlossen wird.

Nach langen und zum Teil schwierigen Verhandlungen haben sich die Vertragsparteien auf folgende wichtige Eckpunkte geeinigt:

- Die EGH stellt die **Erschließungsanlagen**, die im Vertrag als Plan in der Anlage A 1.2 hinterlegt sind, her. Zu den Erschließungsanlagen gehören neben Straßen, Wegen und Plätzen mit deren Möblierung und Beschilderung auch die Kanalisation, die Grünanlagen, öffentliche Kinderspielplätze und Immissionsschutzanlagen.
- Die EGH führt die erforderlichen **Ausgleichsmaßnahmen** für Eingriffe in Natur und Landschaft innerhalb und außerhalb des Vertragsgebiets durch.
- Die EGH wird das **Bodenmanagement** im Vertragsgebiet durchführen. Zum Bodenmanagement gehört neben der Geländemodellierung und Ausgleich der Erdmassen auch die eventuell erforderliche Beseitigung von Bodenverunreinigungen und Bodenbelastungen.
- Für die Erschließungsanlagen, die Ausgleichsmaßnahmen und das Bodenmanagement sind Mittel in Höhe von 55,4 Millionen Euro vereinbart, welche die EGH tragen muss und die mit

den im Rahmen der Entwicklungsmaßnahme anfallenden Ausgleichsbeträgen (siehe §§ 154 in Verbindung mit 169 Absatz 1 Nummer 7 Baugesetzbuch) verrechnet werden.

- Die EGH wird **weitere Ordnungsmaßnahmen** im Wert von bis zu 18.069.749 Euro durchführen. Hierzu gehören unter anderem die Neuordnung der Grundstücke für deren Bebaubarkeit, städtebauliche Wettbewerbe, Stadtteilmaking, Öffentlichkeitsarbeit, Informationsveranstaltungen zum Gesamtprojekt Bahnstadt, Umsetzungsmaßnahmen (Umzüge Betroffener) sowie sonstige Ordnungsmaßnahmen.
- Alle Schritte zur Herstellung der Erschließungsanlagen von der Planung über die Ausschreibung, die Vergabe, den Baubeginn, die Baudurchführung bis hin zur Übernahme werden eng mit der Stadt abgestimmt.
- Maßgeblich für Art, Umfang und Ausführung der Erschließung sind die Fortschreibung Rahmenplanung Bahnstadt, ein vereinbarter Qualitätskatalog, die bereits von der Stadt erarbeitete Planung zu Leistungsphasen 1 und 2 HOAI, die Energiekonzeption Bahnstadt, der Vorentwurf zum Freiraum, die Broschüre „Der öffentliche Raum in der Bahnstadt mit den im Rahmen der Bearbeitung erfolgten Modifizierungen“, der städtebauliche Vertrag, Antrag und Genehmigung zur artenschutzrechtlichen Befreiung, der Umweltbericht und das Regenwasserbewirtschaftungskonzept.
- Es findet eine ständige Qualitätskontrolle statt.
- Die Stadt übernimmt die Erschließungsanlagen nach deren Fertigstellung mit entsprechenden Gewährleistungsfristen in ihr Eigentum.
- Die im Rahmen der 55,4 Millionen Euro (Erschließung, Bodenmanagement und Ausgleichsmaßnahmen) und der 18,069 Millionen Euro (weitere Ordnungsmaßnahmen) anrechenbaren Kostenarten sind vertraglich festgeschrieben.

Mit diesem Vertrag vereinbaren die Vertragsparteien wesentliche Eckpunkte und Festlegungen für die weitere Entwicklung der Bahnstadt, insbesondere des öffentlichen Raumes.

Nach Auffassung der Verhandlungspartner bietet der vorgelegte Erschließungs- und Ordnungsmaßnahmenvertrag eine sichere und durchdachte Grundlage für die künftige Zusammenarbeit zwischen Stadt und EGH.

Aufgrund der Größenordnung und der Komplexität der Maßnahme ist derzeit noch nicht ausverhandelt, ob und inwieweit die Kosten der technischen Projektsteuerung, der Bauoberleitung und der kaufmännischen Projektsteuerung der EGH und der beauftragten Kommunalen Entwicklungsgesellschaft (KE) zur Umsetzung der Erschließungsmaßnahmen im Rahmen der auf den Ausgleichsbetrag anrechenbaren Kosten seitens der Stadt akzeptiert werden.

Dies schlägt sich in § 17 Absatz 2, 7. Spiegelstrich des beigefügten Vertragsentwurfs nieder. Nach abschließender Verhandlung dieser Frage ist der Vertrag unterschriftsreif.

Wir bitten um Zustimmung.

gezeichnet  
Bernd Stadel