

Stadt Heidelberg

Federführung:
Dezernat II, Stadtplanungsamt

Beteiligung:

Betreff:

**Nachtrag zum städtebaulichen Vertrag zum
Bebauungsplan "Weststadt - Kurfürsten-
Anlage"**

Beschlussvorlage

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Zustimmung zur Beschlussempfehlung:	Handzeichen:
Bezirksbeirat Bergheim, Weststadt/Südstadt	17.01.2012	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	
Bauausschuss	17.01.2012	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	
Haupt- und Finanzausschuss	25.01.2012	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	
Gemeinderat	09.02.2012	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

*Die Bezirksbeiräte Weststadt/Südstadt und Bergheim, der Bauausschuss und der Haupt- und Finanzausschuss empfehlen dem Gemeinderat folgenden Beschluss:
Der Gemeinderat stimmt dem Abschluss des als Anlage 1 beigefügten Nachtrags zum städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan „Weststadt-Kurfürsten-Anlage“ mit der STRABAG Real Estate GmbH zu.*

Anlagen zur Drucksache:

Nummer:	Bezeichnung
A 1	Nachtrag zum Städtebaulichen Vertrag "Weststadt-Kurfürsten-Anlage" (Vertraulich – Nur zur Beratung in den Gremien!)
A 1.1	Anlage 1.1 zum Städtebaulichen Vertrag "Weststadt-Kurfürsten-Anlage", Bauantragsunterlagen von 14.12.2011 (A1.1.1-1.1.24) (Vertraulich – Nur zur Beratung in den Gremien!)
A 1.2	Anlage 1.2 zum Städtebaulichen Vertrag "Weststadt-Kurfürsten-Anlage", Wettbewerbsergebnis vom 05.07.2010 (Vertraulich – Nur zur Beratung in den Gremien!)

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:
SL 5	+	Bauland sparsam verwenden, Innen- vor Außenentwicklung Begründung: Es entstehen zusätzliche Wohnungen auf einer bisher mit Bürogebäuden bebauten Fläche.
WO 1	+	Wohnraum für alle, 8-10.000 Wohnungen mehr Begründung: Es entstehen zusätzliche Wohnungen auf einer bisher mit Bürogebäuden bebauten Fläche.
SOZ 4	+	Bedarfsgerechter Ausbau und flexible Gestaltung des Betreuungs- und Freizeitangebotes, der Spiel- und Bewegungsräume für Kinder und Jugendliche Begründung: Es entsteht eine zusätzliche Kinderkrippe.

2. Kritische Abwägung / Erläuterungen zu Zielkonflikten:

(keine) bzw. Erläuterung hier einfügen.

B. Begründung:

1. Für den beigefügten Nachtrag wesentliche Regelungen des städtebaulichen Vertrags zum Bebauungsplan „Weststadt – Kurfürsten-Anlage“

1.1. Städtebauliche Vorgaben

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 03.06.2008 den Abschluss eines Städtebaulichen Vertrags mit der JUKA Justizzentrum Kurfürsten-Anlage GmbH in Köln, vertreten durch die Züblin Development GmbH in Freiburg, beschlossen (0197/2008/BV). Absicht von ZÜBLIN war der Abriss der vorhandenen Behördengebäude des Landes Baden-Württemberg entlang der Kurfürsten-Anlage, sowie die Errichtung eines neuen Behördenzentrums und zwei weiterer Büro- und Wohngebäude auf den Baublöcken MK2 und MK3. Die Vertragsparteien vereinbarten, dass für die Wohn- und Bürogebäude ein Realisierungswettbewerb durchgeführt wird. Auf der Basis des Wettbewerbsergebnisses sollte das Vorhaben zwischen den Vertragsparteien abgestimmt und weiter konkretisiert werden.

1.2. Erschließung

Der Städtebauliche Vertrag hält weiter fest, welche Erschließungsmaßnahmen durch welchen Vertragspartner durchzuführen sind und inwieweit die Kosten zu tragen sind. So verpflichtete sich ZÜBLIN zur Übernahme der Kosten

- für den Umbau der Bahnhofstraße, soweit dieser durch das Vorhaben verursacht wird (ca. 220 Meter bis zur Straßenmitte),
- für die Herstellung eines öffentlichen Platzes östlich des Baublocks 4 im Umfang von 20 Prozent.

1.3. Eventuelle Kindertagesstätte

Die Vertragsparteien vereinbarten, dass über eine mögliche Kindertagesstätte gesondert verhandelt wird.

1.4. Sonstige Leistungen des Vorhabenträgers

STRABAG verpflichtete sich, über einen Zeitraum von 10 Jahren 15 Prozent der Wohnfläche für einkommensschwächere Haushalte und 5 Prozent der Wohnfläche an Haushalte mit Kindern zu vermieten.

2. Anlass des Nachtrags

Der vertraglich vereinbarte Wettbewerb wurde durchgeführt. Der Siegerentwurf sieht entlang der Bahnhofstraße viergeschossige Gebäude vor.

Die von Firma STRABAG, nun Vertreter der JUKA, vorgelegte Planung für die Baufelder MK2 und MK3 sah schließlich die Umsetzung des Wettbewerbsergebnisses und zusätzlich ein nach den Vorschriften der Landesbauordnung mögliches Staffelgeschoss vor.

Der Gemeinderat beschloss in seiner Sitzung am 02.12.2010

- für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Kurfürsten-Anlage / Bahnhofstraße die Änderung des Bebauungsplans mit der Festsetzung einer Höhenbegrenzung auf der Basis des 1. Preises des Wettbewerbs vor der Überarbeitung,
- sowie eine Veränderungssperre, die aufgehoben wird, sobald ein Bauantrag der STRABAG vorliegt, der die Vorgaben des Bebauungsplans auf der Basis des 1. Preises des Wettbewerbs vor der Überarbeitung erfüllt. Ziel ist, die Bebauung entlang der Bahnhofstraße auf 4 Geschosse zu beschränken. Mit dem Beschluss verbunden war die Möglichkeit, eine Ausnahmegenehmigung zu erteilen, wenn der Eigentümer sich verpflichtet, das Wettbewerbsergebnis umzusetzen.(089/02010AN).

Dem Eigentümer eines Grundstücks steht ein Ausgleich für die Wertminderung seines Grundstücks zu, die sich aus der Einschränkung seines Baurechts ergibt. Diese ist in der Begrenzung auf maximal 4 Geschosse und den Verzicht auf ein baurechtlich zulässiges Staffelgeschoss zu sehen. Zusätzlich ist durch die Verzögerung und erforderlich gewordene Umplanung ein Mehraufwand entstanden, den Firma STRABAG geltend gemacht hat. Gleichzeitig wurden die Planungen zu Baublock MK2 von Firma STRABAG so verändert, dass sie dem Wettbewerbsergebnis entsprechen.

Das Grundstück im Bereich des Baublocks MK 3 wurde an Firma Gisinger Wohn- und Gewerbebau GmbH in Freiburg und die Quartier Kurfürstenanlage GmbH & Co KG, vertreten durch Herrn Stefan Gisinger veräußert. In Kooperation mit Firma Kalkmann Wohnwerte aus Heidelberg wird auch der Baublock MK3 nach den Wettbewerbsergebnissen realisiert. Die Planungen der Kurfürstenanlage GmbH & Co KG werden zusammen mit den Planungen der Firma STRABAG in gleicher Beratungsfolge vorgestellt.

Mit Vertrag vom 25.07.2011 haben sich die Firmen Gisinger GmbH / Quartier Kurfürstenanlage GmbH & CO KG gegenüber der STRABAG zur Einhaltung der den Baublock MK3 betreffenden Verpflichtungen aus dem Städtebaulichen Vertrag vom 23.06.2008/27.06.2008 verpflichtet. Insbesondere haben sie sich zur Herstellung einer Kindertagesstätte, Errichtung preisgebundenen bzw. familiengerechten Wohnraums und Einhaltung des Wettbewerbsergebnisses, verbunden mit Gestattung dinglicher Sicherungen, verpflichtet.

3. Inhalt des Nachtrags

3.1. Städtebauliche Vorgaben

STRABAG verpflichtet sich mit beigefügtem Vertragsentwurf zur Bebauung, orientiert an den Ergebnissen des Wettbewerbs unter Einhaltung der Höhenvorgaben. Die Verpflichtung wird durch Eintragung ins Grundbuch dinglich gesichert.

STRABAG verpflichtet sich weiter, die Fassadengestaltung mit der Stadt abzustimmen.

Zusätzlich zur vereinbarten Einhaltung der Energieeinsparverordnung (ENEV) wird die STRABAG die Heidelberger Formel einhalten, deren Werte 30 Prozent unter den nach ENEV einzuhaltenden liegen.

3.2. Erschließung

Zum Ausgleich möglicher Entschädigungs- und Aufwendungsersatzansprüche verzichtet die Stadt auf die Erstattung der Kosten für den Umbau der Bahnhofstraße und die Herstellung des Platzes östlich des Baublocks MK 4. Im Gegenzug verzichtet STRABAG auf die Geltendmachung weiterer Ersatzansprüche und stellt die Stadt auch von möglichen Forderungen Dritter frei.

Die RNV beabsichtigt, die Haltestelle Stadtbücherei in Richtung Osten zu verlegen. Die Stadt Heidelberg wird daran anschließend die baulichen Maßnahmen zur Einrichtung einer Fußgängerquerung und einer Linksabbiegemöglichkeit von der Kurfürsten-Anlage in die Verlängerung der Kleinschmidtstraße umsetzen. Die Querungsmöglichkeit und der Linksabbieger lagen auch bereits dem Verkehrsgutachten zum Bebauungsplan zu Grunde und sind im Bebauungsplan in der Begründung enthalten, sowie im zeichnerischen Teil dargestellt. Die mit dem Bebauungsplan verfolgte Querungsmöglichkeit wird die Verbindung der Stadtteile Weststadt und Bergheim deutlich verbessern. Auf die Beschlussvorlage 0353/2008/BV wird insoweit Bezug genommen.

Nur für den Fall, dass eine endgültige Herstellung der neuen Haltestelle und des Endausbaus für die Fußgängerquerung und die Linksabbiegerspur bis Mitte 2015 nicht möglich sein sollte, wird die Stadt den Linksabbieger zunächst als Provisorium einrichten. Der Aufwand für dieses Provisorium wird derzeit mit circa 800.000 € angenommen. Die Mittel für den endgültigen Umbau der Kurfürsten-Anlage sind in den zukünftigen Haushalten bereit zu stellen.

3.3. Kindertagesstätte

Die mit dem Städtebaulichen Vertrag geplante Kindertagesstätte wird im Baublock MK3 realisiert. Abweichend vom Wettbewerbsergebnis soll diese nun in der Erdgeschosszone Platz finden. Eine Abstimmung mit dem Kinder- und Jugendamt der Stadt ist bei der Planung erfolgt. Firma STRABAG verpflichtet sich, die Kindertagesstätte zu errichten. Die Realisierung wurde durch die Weitergabe der Verpflichtung an den Rechtsnachfolger im Eigentum im Innenverhältnis sichergestellt. Vertragspartner und damit der Stadt gegenüber verpflichtet bleibt Firma STRABAG.

3.4. Sonstige Leistungen des Vorhabenträgers

Die Verpflichtung, in dem oben genannten Umfang preisgünstigen Wohnraum und Wohnraum für Familien zu schaffen, wurde an den Rechtsnachfolger im Eigentum im Innenverhältnis weitergegeben. Vertragspartner und damit der Stadt gegenüber verpflichtet, bleibt Firma STRABAG.

gezeichnet

Bernd Stadel