

## Stadt Heidelberg

Federführung:  
Dezernat I, Kämmereiamt

Beteiligung:

Betreff:

**Sachstandsbericht Konversion**

# Informationsvorlage

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Kenntnis genommen:	Handzeichen:
Stadtentwicklungs- und Verkehrsausschuss	21.11.2012	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	
Haupt- und Finanzausschuss	06.12.2012	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	
Gemeinderat	18.12.2012	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	

**Zusammenfassung der Information:**

*Der Stadtentwicklungs- und Verkehrsausschuss, der Haupt- und Finanzausschuss und der Gemeinderat nehmen den Sachstandsbericht zur Konversion zur Kenntnis.*

## 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:
SL5	+	Bauland sparsam verwenden, Innen- vor Außenentwicklung
SL6	+	Flächenverbrauch senken, Flächen effektiv nutzen
		<b>Begründung:</b> Durch die zivile Umsetzung der bisher militärisch genutzten Flächen und Areale können die Baulandpotentiale im Innenbereich stärker genutzt werden
		<b>Ziele:</b>
WO1	+	Wohnraum für alle, 8.000-10.000 Wohnungen mehr
WO2	+	Verdrängungsprozesse verhindern
		<b>Begründung:</b> Die Flächen und der vorhandenen Wohnungsbestand der Konversionsareale bieten die Möglichkeit zur Schaffung sozial verträglichen Wohnraums

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

keine

## B. Begründung:

### 1. Anlass

Mit dem Antrag 0083/2012/AN „Aktueller Stand der Planungen zur Konversion“ wurde die Verwaltung gebeten, über den aktuellen Sachstand des Konversionsprozesses zu informieren.

### 2. Aktueller Sachstand des Konversionsprozesses

#### 2.1. Zweite Phase des dialogischen Planungsprozesses

Nachdem die erste Phase des dialogischen Planungsprozesses mit der Formulierung von Leitlinien und Zielen für die Entwicklung der Konversionsflächen erfolgreich abgeschlossen wurde, startete im Herbst 2012 die standortbezogene Betrachtung unter enger Einbeziehung der Bürgerschaft. Ziel der zweiten Phase ist, Entwicklungsoptionen für die Einzelstandorte zu erarbeiten. Am Ende dieser Phase soll ein integriertes Gesamtkonzept für die Entwicklung der militärischen Konversionsflächen durch die politischen Gremien beschlossen werden.

Der Gemeinderat hat mit Beschluss vom 25.07.12 hiermit die Nassauische Heimstätte Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH (NH) beauftragt. Gleichzeitig übernimmt sie die Durchführung der Vorbereitenden Untersuchungen nach dem besonderen Städtebaurecht sowie die Projektsteuerung. Der Projektleiter Herr Dr. Schmitt hat sich in der Sitzung des Stadtentwicklungs- und Verkehrsausschusses vom 17.10.12 den Mitgliedern vorgestellt und einen ersten Sachstandsbericht gegeben.

## **2.2. Nutzungskonzept Südstadt**

Der aktuelle Arbeitsschwerpunkt liegt auf der Erarbeitung eines Nutzungskonzeptes für die Südstadt. Hierzu fand am 12.10.12 ein erstes Bürgerforum statt, das mit ca. 350 Teilnehmern auf großes Interesse stieß. Eine Dokumentation der Verwaltung wird für Mitte bis Ende November erwartet. Aufgabe der Fachplanung ist es nun unter Berücksichtigung der Wünsche und Anregungen der Bürger Entwicklungsvarianten zu erarbeiten und diese wiederum mit den Bürgern und der Politik zu diskutieren. Auf diese Weise soll am Ende des Prozesses ein Nutzungskonzept für die Südstadt vorliegen. Daran schließt sich die planerische Umsetzung und die Realisierungsphase an.

## **2.3. Integriertes Handlungskonzept für alle Flächen**

Parallel zur Entwicklung der Nutzungskonzepte für die einzelnen Flächen ist es Aufgabe, ein integriertes Handlungskonzept für alle Flächen zu erarbeiten. Hierzu sollen in einem ersten Schritt die besonderen Eignungen der einzelnen Flächen herausgearbeitet und eine Verortung der Leitlinien vorgenommen werden. Über die anschließende Definition von Schwerpunktnutzungen und die Einbeziehung der Nutzungskonzepte wird man sich schrittweise einem Entwicklungskonzept für alle Flächen nähern.

## **2.4. Einbeziehung der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) als Eigentümerin**

Die Stadt Heidelberg und die BImA sind sich einig, dass die Konversion der von den US-Streitkräften genutzten Liegenschaften eine gemeinschaftliche Aufgabe ist und nur im Konsens erfolgreich bewältigt werden kann. Die Bekundung des gemeinschaftlichen Handels soll durch eine **Rahmenvereinbarung Konversion (Stufe I)** erfolgen. Inhaltlich soll über die Betrachtung der Entwicklung von einzelnen Flächen hinaus für beide Parteien das Gesamtergebnis der Konversion zentral im Vordergrund stehen und eine Bindung an die städtebaulichen und strukturpolitischen Planungsziele der Stadt erfolgen. Auch werden in der Konversionsvereinbarung Festlegungen über die Organisationsstruktur des Abstimmungsprozesses mit der BImA getroffen. Für die BImA werden die Anerkennung des gesetzlichen Auftrages (wirtschaftliche Verwertung der Flächen) und das Bekenntnis der Stadt zu einer angemessenen zeitnahen Entwicklung von Bedeutung sein. Der derzeitige Entwurfstand der Konversionsvereinbarung liegt zur finalen Abstimmung der Vorstandebene der BImA vor. Unmittelbar danach ist eine Beratung in den gemeinderätlichen Gremien vorgesehen. Weitergehende Regelungen werden dann nach Fortschreitung des Konversionsprozesses durch ergänzende Regelungen, oder in Form von **liegenschaftsbezogenen Konversionsvereinbarungen (Stufe II)** zu treffen sein.

## 2.5. Ankauf von Flächen

### Erstzugriffsrecht für Kommunen

Am 21.03.2012 hat der Haushaltsausschuss des Deutschen Bundestages ein Erstzugriffsrecht der Kommunen auf die Konversionsflächen beschlossen. Danach ist ein kommunaler Vorzugserwerb möglich, wenn der Grundstückserwerb der Erfüllung einer öffentlichen Aufgabe dient. Am 17.10.12 hat der Haushaltsausschuss dieses Erstzugriffsrecht der Kommunen konkretisiert. Demnach ist die bisher von der BlmA interpretierte Trennung zwischen Militärflächen und Wohngebieten (sog. „Housing-Areas“) hinfällig. Das Erstzugriffsrecht besteht damit ab sofort auf alle Konversionsflächen.

### Bewertungsverfahren zur Preisfindung

Nach bisheriger Rechtslage hat sich die BlmA bei der Verwaltung und Verwertung der Liegenschaften an kaufmännischen Grundsätzen zu orientieren und nicht betriebsnotwendiges Vermögen wirtschaftlich zu veräußern. Der Verkauf erfolgt also nur zum vollen, durch Gutachten ermittelten Verkehrswert.

Das Land Baden-Württemberg hat über eine Bunderatsinitiative einen Gesetzesentwurf in den Deutschen Bundestag eingebracht, der eine Änderung des BlmA-Gesetzes zum Gegenstand hat. Ziel ist, das BlmA-Gesetz dahin gehend zu ändern, dass über eine Öffnungsklausel die Berücksichtigung strukturpolitischer Ziele des Bundes, der Länder und der Kommunen ausdrücklich ermöglicht wird („Verbilligungsregelung“). Diese Regelung soll die BlmA dazu anhalten, bei der Verwertung der Liegenschaften neben den wirtschaftlichen Interessen gleichrangig die strukturpolitischen Ziele der Kommunen zu berücksichtigen und eine den kommunalen Zielvorstellungen entsprechende Nachnutzung auch dann zu ermöglichen, wenn diese nicht zum „vollen Wert“ realisiert werden kann.

### Ankaufsverhandlungen

Die Verwaltung hat gegenüber der BlmA das Interesse der Stadt Heidelberg bestätigt, Gespräche zu Ankaufsoptionen aufzunehmen. Hierzu sollen zunächst auf Arbeitsebene die Möglichkeiten aufgearbeitet und Verfahrensvorschläge unterbreitet werden. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass mit dem Beginn der Verhandlungen noch keine Festlegung zu tatsächlichen Ankaufsszenarien erfolgt, da zum jetzigen Zeitpunkt noch keine Aussage getroffen werden kann, ob sich ein Ankauf von (Teil-)Flächen als realisierbar und finanzierbar erweist.

### Gründung einer Entwicklungsgesellschaft

Für eine Absicherung der noch zu definierenden Entwicklungsziele für die einzelnen und unterschiedlichen Flächen kann ein Ankauf von Flächen sinnvoll bzw. erforderlich sein. Der Konversionsprozess in anderen Städten und Gemeinden zeigt, dass eine eigens hierfür zu gründende Gesellschaft ein geeignetes Instrument darstellt. Dabei können die städtebaulichen Ziele der Stadt Heidelberg durch Ankauf, Entwicklung und Weiterveräußerung aktiv gesteuert und unterstützt werden. Die Gründung der Gesellschaft wird derzeit von der Verwaltung vorbereitet und soll nach Vorberatung im Haupt- und Finanzausschuss am 06.12.2012 durch den Gemeinderat am 18.12.2012 beschlossen werden.

gezeichnet

Dr. Eckart Würzner