

Betreff:

**Bahnstadt; Maßnahmen zum Erwerb von Flächen für
Erschließungsanlagen**

Beschlussvorlage

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Zustimmung zur Beschlussempfehlung:	Handzeichen:
Haupt- und Finanzausschuss	11.12.2013	N	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	
Gemeinderat	19.12.2013	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Haupt- und Finanzausschuss empfiehlt dem Gemeinderat folgende Beschlüsse:

1. Die Verwaltung wird beauftragt, mit den Eigentümern der Grundstücke
Eppelheimer Straße 13, Flst.-Nr. 4074
Eppelheimer Straße 15, Flst.-Nr. 4067/2
Eppelheimer Straße 17, Flst.-Nr. 4060
Eppelheimer Straße 19, Flst.-Nr. 4051
Eppelheimer Straße 21, Flst.-Nr. 4048
Eppelheimer Straße 25, Flst.-Nr. 4046
Eppelheimer Straße 27, Flst.-Nr. 4044
Eppelheimer Straße 29, Flst.-Nr. 4040/2
Eppelheimer Straße 35, Flst.-Nr. 4040/3
Eppelheimer Straße 37, Flst.-Nr. 4040/4

Ankaufgespräche zum Erwerb der für den Bau der Erschließungsanlagen im Bereich der Entwicklungsmaßnahme Bahnstadt erforderlichen Flächen oder Teilflächen zu führen, verbindliche Angebote zu angemessenen Bedingungen (nach § 169 Absatz 3 BauGB) auf Grundlage des entwicklungsunbeeinflussten Anfangswertes bzw. eines Wertgutachtens eines vereidigten Sachverständigen abzugeben und diese zu erwerben.

2. Die Verwaltung wird beauftragt, beim Scheitern eines freihändigen Erwerbs der für die Erschließungsmaßnahmen erforderlichen Teilflächen Anträge zur Enteignung nach § 169 (3) BauGB und vorzeitiger Besitzeinweisung nach § 116 BauGB beim Regierungspräsidium (Enteignungsbehörde) zu stellen.

Die Verwaltung wird beauftragt, beim Scheitern einer einvernehmlichen Regelung oder einer Kündigung nach BGB zur Freistellung der für die Erschließungsmaßnahmen erforderlichen Teilflächen aus den bestehenden Pacht- und Mietverträgen Anträge zur Enteignung nach § 169 (3) BauGB und vorzeitiger Besitzeinweisung nach § 116 BauGB beim Regierungspräsidium (Enteignungsbehörde) zu stellen.

Finanzielle Auswirkungen:

Die erforderlichen Mittel stehen im Treuhandvermögen Bahnstadt (Wirtschaftsplan) zur Verfügung.

Bezeichnung:	Betrag:
Ausgaben / Gesamtkosten:	
Einnahmen:	
Finanzierung:	

Zusammenfassung der Begründung:

Die Umsetzung der Straßenbahnverlegung in die Grüne Meile und der weitere Ausbau der Erschließungsanlagen in der Bahnstadt machen den Ankauf von Grundstücken und Teilflächen notwendig (siehe Anlage 01 zur Drucksache). Die Finanzierung des Flächenankaufs erfolgt durch das Treuhandvermögen Bahnstadt.

Die Kaufangebote werden grundsätzlich auf Basis des entwicklungsunbeeinflussten Anfangswertes bzw. eines Wertgutachtens eines vereidigten Sachverständigen abgegeben. Die Zustimmung des Gemeinderats ist Voraussetzung für ein vorbehaltloses Kaufangebot an die Eigentümer.

Beim Scheitern der Verhandlungen zum freihändigen Grunderwerbs sind zur Umsetzung der Infrastrukturmaßnahmen Enteignungsanträge nach §§ 169 (3) BauGB in Verbindung mit Anträgen zur vorzeitigen Besitzeinweisung nach § 116 BauGB an die Enteignungsbehörde zu stellen. Dies betrifft sowohl Grundstückseigentümer als auch Rechteinhaber (Mieter, Pächter usw.).

Begründung:

1. Umsetzung der städtebaulichen Entwicklung – Grundsätzliches

Der Gemeinderat hat zur Durchführung einer zügigen Entwicklung der Bahnstadt am 30.01.2008 die „Satzung über die förmliche Festlegung des städtebaulichen Entwicklungsbereichs Bahnstadt der Stadt Heidelberg“ beschlossen (Drucksache: 0311/2007/BV); die Satzung ist am 13.02.2008 in Kraft getreten.

Zur Umsetzung der Rahmenplanung, insbesondere für die Verlegung der Straßenbahn und für den Bau der Erschließungsstraße Grüne Meile und der Erschließungsflächen zur Verbindung der Grüne Meile mit der Eppelheimer Straße ist zeitnah der Ankauf der in der Anlage 01 und 02 dargestellten Teilflächen notwendig.

Die Verwaltung strebt eine einvernehmliche Lösung mit den Eigentümern und Nutzern an und hat bereits intensive zeitaufwändige Gespräche geführt. Die Entwicklung der Bahnstadt und die Verlegung der Straßenbahn in die Grüne Meile machen nun einen zügigen Zugriff auf die notwendigen Flächen erforderlich. Dies bedingt eine zielgerichtete Vorgehensweise der Verwaltung mit folgendem zeitlich strukturierten Ablauf:

Die Verwaltung wird mit den Eigentümern und Nutzern der Teilflächen weitere Gespräche und Verhandlungen über den Ankauf bzw. andere Lösungsmöglichkeiten (Verlagerungen) mit dem Ziel eines freihändigen Erwerbs führen. Über die Teilflächen wird auf Basis des gutachterlich festgestellten entwicklungsunbeeinflussten Anfangswertes bzw. auf Grundlage eines Wertgutachtens eines vereidigten Gutachters ein Kaufangebot an die Eigentümer zugestellt. Zur Abgabe eines verbindlichen und rechtlich wirksamen Kaufangebotes ist die heutige Zustimmung des Gemeinderats notwendig. Sollten die Verhandlungen zum Ankauf der Flächen nicht zu einem erfolgreichen Abschluss führen, ist als Ultima Ratio die Antragstellung auf Enteignung der Teilflächen nach § 169 (3) in Verbindung mit dem Antrag auf sofortige Besitzeinweisung nach § 116 BauGB bei der Enteignungsbehörde zu stellen.

Mit dem Grunderwerb wird der entwicklungsrechtlichen Verpflichtung gemäß § 166 Absatz 3 BauGB, die Grundstücke im Entwicklungsbereich zu erwerben, im Bereich der künftigen Erschließungsanlagen nachgekommen. Die Beschlüsse sollen die Handlungsfähigkeit der Verwaltung gewährleisten, soweit eine Einigung über den freihändigen Erwerb trotz intensiver Anstrengungen mit den Eigentümern nicht erfolgreich ist.

Die Grundstückseigentümer wurden schriftlich über den Inhalt der Vorlage informiert.

Die in der Anlage 01 und 02 aufgeführten Grundstücke mit Aufbauten entsprechen grundsätzlich nicht den Zielen und Zwecken der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme, weshalb die Stadt langfristig den Komplettankauf dieser Grundstücke anstrebt, vorausgesetzt, der Grundstückseigentümer entwickelt sein Grundstück nicht selbst.

2. Teilflächenbedarf zur Erstellung der Grünen Meile

Die Grüne Meile wird als neue Mitte der Bahnstadt parallel zur Eppelheimer Straße geführt und grenzt an die bisherige Bestandsbebauung der Eppelheimer Straße.

Mit den Eigentümern wurden bereits Gespräche über den Ankauf der jeweiligen Teilfläche bzw. des jeweiligen Gesamtgrundstücks geführt. Zwei Eigentümer haben die Gesprächsangebote nicht angenommen. Der Verfahrensstand im Einzelnen wird aus datenschutzrechtlichen Gründen in der vertraulichen Anlage 02 aufgeführt.

Bisher hat sich kein Eigentümer zum Verkauf seines Grundstücks bereit erklärt. Bei den weiteren Gesprächen und Verhandlungen soll der Schwerpunkt nun zunächst auf den Ankauf der notwendigen Teilflächen für die Erschließungsmaßnahmen gelegt werden. Hierzu soll entsprechend dem jeweils gutachterlich festgestellten Wert ein vorbehaltloses Kaufangebot der Stadt Heidelberg an die Eigentümer erfolgen. Diesem soll, falls die Verhandlungen zum freihändigen Grunderwerb nachhaltig gescheitert sind, ein Antrag auf Enteignung nach §§ 169 (3) BauGB in Verbindung mit der Antragstellung nach § 116 BauGB (vorzeitige Besitzeinweisung) folgen.

3. Erwerb von Teilflächen zur Erstellung der Verbindungsstraße XIV

Das Grundstück Eppelheimer Straße 17, Flurstück Nr. 4060, liegt im Geltungsbereich der Entwicklungsmaßnahme Bahnstadt. Der Gemeinderat hat dem Erwerb des Grundstücks mit Drucksache 0479/2012/BV bereits zugestimmt. Das Grundstück liegt zwischen den Baufeldern E 4.1 und E 4.2 als neue Anbindung an die Eppelheimer Straße. Diese Straße hat für die verkehrliche Anbindung der westlichen Wohnbaufelder eine Schlüsselrolle.

Durch eine Verzögerung beim Bau der Straße werden die Erschließung und Versorgung mit den notwendigen Erschließungsmedien (Fernwärme, Strom, u.a.) der westlichen Baufelder verhindert. Die zügige Entwicklung der Bahnstadt wäre somit ernsthaft gefährdet.

Neben den intensiven Verhandlungen mit der Eigentümerin und den Nutzern soll für die Teilfläche des Grundstücks zum Bau der Verbindungsstraße XIV nun ein vorbehaltloses Angebot der Stadt Heidelberg über den Ankauf der notwendigen Teilflächen erfolgen. Würde das Angebot zurückgewiesen bzw. nicht angenommen, wird für die Teilfläche ein Antrag auf Enteignung nach §§ 169 (3) BauGB in Verbindung mit der Antragstellung nach § 116 BauGB (vorzeitige Besitzeinweisung) gestellt.

4. Erwerb von Flächen zur Erstellung des Eppelheimer Viereck mit Straße XIII

Das Grundstück Eppelheimer Straße 27, Flurstück Nr. 4044, soll künftig neben der öffentlichen Frei- oder Grünfläche Eppelheimer Viereck für den Bau einer weiteren Verbindungsstraße XIII zwischen dem Langer Anger und der Eppelheimer Straße genutzt werden.

Zur Lösung der besonderen städtebaulichen Situation wird durch die Stadt Heidelberg der Wettbewerb „Freiraum Bahnstadt West“ (Drucksache 0372/2013/BV) durchgeführt.

Bisher sind die Eigentümer nicht zum Verkauf ihres Grundstücks bereit. Die weiteren Gespräche sollen im ersten Schritt den Schwerpunkt auf die Verhandlungen zum Ankauf der notwendigen Teilflächen für die Erschließungsmaßnahmen legen. Hierzu soll entsprechend dem jeweils gutachterlich festgestellten Wert bzw. auf Basis des entwicklungsunbeeinflussten Anfangswertes ein vorbehaltloses Kaufangebot durch die Stadt Heidelberg an die Eigentümer erfolgen. Diesem folgt, soweit kein freihändiger Grunderwerb erzielt werden kann, ein Antrag auf Enteignung nach §169 (3) BauGB in Verbindung mit der Antragstellung nach § 116 BauGB (vorzeitige Besitzeinweisung).

Im zweiten Schritt sollen auch die Gespräche und Verhandlungen zum Erwerb und der Verlagerung der Betriebe für das gesamte Grundstück erfolgen. Auch hierzu ist es notwendig ein vorbehaltloses Kaufangebot durch die Stadt Heidelberg an die Eigentümer abzugeben.

Sind die Verhandlungen zum freihändigen Erwerb abschließend gescheitert, liegen somit die Voraussetzungen für die Antragstellung auf Enteignung nach §169 (3) BauGB in Verbindung mit der Antragstellung nach § 116 BauGB (vorzeitige Besitzeinweisung) vor; die Anträge sind anschließend bei der Enteignungsbehörde zu stellen

5. Erwerb von Teilflächen zur Erstellung der Freifläche/Verbindungsweg XIX

Auf dem Grundstück Eppelheimer Straße 37, Flst. Nr. 4040/4 soll künftig eine weitere Verbindung an die Eppelheimer Straße zwischen den Baufelder ED 7 und ED 3.1 entstehen. Diese Fläche wird mittelfristig zur Umsetzung der Rahmenplanung ebenfalls benötigt. Auch in diesem Fall sollen die Gespräche den Fokus zuerst auf den Erwerb der Teilflächen für die Erstellung der Grünen Meile mit Straßenbahn legen. Dem auf gutachterlichen Werten basierenden vorbehaltlosen Kaufangebot durch die Stadt Heidelberg an die Eigentümer wird bei Scheitern des freihändigen Grunderwerb ein Antrag auf Enteignung nach §169 (3) BauGB in Verbindung mit der Antragstellung nach § 116 BauGB (vorzeitige Besitzeinweisung) folgen.

Im zweiten Schritt sollen zum Erwerb und zur Verlagerung des Betriebs Verhandlungen für das gesamte Grundstück erfolgen. Auch hierzu ist es notwendig, ein vorbehaltloses Kaufangebot durch die Stadt Heidelberg an die Eigentümer abzugeben. Sind die Verhandlungen zum freihändigen Erwerb abschließend gescheitert, liegen somit die Voraussetzungen für die Antragstellung auf Enteignung nach §169 (3) BauGB in Verbindung mit der Antragstellung nach § 116 BauGB (vorzeitige Besitzeinweisung) vor; die Anträge können anschließend bei der Enteignungsbehörde gestellt werden.

gezeichnet

Bernd Stadel

Anlagen zur Drucksache:

Nummer:	Bezeichnung
A 01	Auszug Rahmenplan Bahnstadt, Grüne Meile
A 02	Betroffene Grundstücke im Einzelnen (Vertraulich – Nur zur Beratung in den Gremien!)