

Betreff:

**Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen  
Bebauungsplan Bergheim "Erweiterung Marriott-  
Hotel"**

## Beschlussvorlage

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Zustimmung zur Beschlussempfehlung:	Handzeichen:
Bau- und Umweltausschuss	15.09.2015	N	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	
Gemeinderat	08.10.2015	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	

**Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

*Der Bau- und Umweltausschuss empfiehlt dem Gemeinderat dem Abschluss des als Anlage 1 beigefügten Vertragsentwurfs zuzustimmen.*

**Finanzielle Auswirkungen:**

Bezeichnung:	Betrag:
<b>Ausgaben / Gesamtkosten:</b>	
Die Vorhabenträgerin trägt die Kosten des Verfahrens	
<b>Einnahmen:</b>	
keine	
<b>Finanzierung:</b>	
keine	

**Zusammenfassung der Begründung:**

Die Vorhabenträgerin (VT), die Roland Ernst Residence Heidelberg GmbH & CO. KG, beabsichtigt, auf den Grundstücken Flurstücknummern 4386/6 und 4386/14 Gebäude zur Nutzung für ein weiteres Hotelformat der Marriott-Kette zu errichten. Der abzuschließende Durchführungsvertrag regelt im Wesentlichen Verfahrensabläufe, Städtebauliche Vorgaben, Umweltbelange und Kostentragung.

## **Begründung:**

### **1. Ausgangslage**

Die Roland Ernst Projektentwicklungs GmbH hat mit Schreiben vom 09.08.2012 um Einleitung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplans gebeten.

Für die Grundstücke mit der Flurstücknummer 4386/6 und 4386/14, die zwischen Vangerowstraße und dem Neckar gelegen sind, bestand seit 1998 ein Erbpachtvertrag zwischen der Stadt und der Antragstellerin. Auf dem Grundstück Flurstücknummer 4386/7 befindet sich ein Hotelgebäude, das von der Marriott-Kette betrieben wird. Die beiden anderen Grundstücke sind mit einer zweigeschossigen Tiefgarage im Eigentum der Antragstellerin unterbaut. An der Oberfläche ist eine öffentliche Parkanlage vorhanden, die sich zwar in einem schlechten Zustand befindet, aber von den Anwohnern trotzdem als wertvoll empfunden wird.

Das Erbbaurechtsgrundstück Flst. Nr. 4386/6 hat eine Fläche von 3.757m<sup>2</sup>, das Erbbaurecht hat noch eine Laufzeit bis in das Jahr 2091 und begründet das Recht, auf diesem Grundstück eine Tiefgarage zu errichten und zu halten. Das Erbbaurecht erstreckt sich somit ausschließlich auf den für das Bauwerk erforderlichen unterirdischen Grundstücksteil.

Die Verkehrssicherungs- und Unterhaltungspflicht für den oberirdischen Grundstücksteil liegt bei der Stadt Heidelberg, dem Erbbauberechtigten obliegen diese Pflichten für den unterirdischen Grundstücksteil.

Neben den in Erbbauverträgen üblichen Verpflichtungen wurde hier der Erbbauberechtigte verpflichtet, dass die Zu- und Abfahrt zur Tiefgarage über die beiden Nachbargrundstücke zu erfolgen hat und keine eigene Erschließung zur B 37 hat. Die Versorgung (unter anderem Strom und Wasser) erfolgt ebenfalls über die Nachbargrundstücke.

Ferner wurde der Erbbauberechtigte verpflichtet, nach dem Bau der Tiefgarage die Grünanlage auf der Oberfläche in Absprache mit dem zuständigen Amt herzustellen, die Unterhaltung der Grünanlage ist nach der Fertigstellung wieder auf die Stadt übergegangen.

Weitere Verpflichtungen aus dem Erbbauvertrag bestehen nicht, es ist jedoch ein Wegerecht zugunsten der Stadt eingetragen.

### **2. Planung**

Ziel des Vorhabens ist die Erweiterung des Marriott-Hotels mit einem Neubau auf dem westlich benachbarten Grundstück, im direkten Anschluss an das bestehende Hotel. Das neue Angebot sollte ursprünglich zwei Gebäudeteile für zwei weitere Sparten der Hotelmarken Marriott sowie im Erdgeschoss ein weiteres Restaurant, Bars und Konferenzräume umfassen.

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 13.06.2013 die Einleitung des Verfahrens mit folgender Ergänzung beschlossen:

Als Maßgabe ist Folgendes zu berücksichtigen:

- Mindestens die Hälfte der Grünfläche bleibt erhalten.

- Das Konzept Rad- und Fußweg am Neckar erhält einen höheren Stellenwert. Im Zusammenhang mit der Erweiterung des Marriott-Hotels werden konkrete Aus- und Umgestaltungsmaßnahme überlegt, zum Beispiel ein Balkon in den Neckar.
- Dazu erarbeitet die Stadt mit den Anrainern ein Konzept.
- Die Grünfläche zwischen Vangerowstraße und Neckar wird vom Vorhabenträger in Abstimmung mit der Stadt aufgewertet.

Die Vorhabenträgerin hat ihre Planungen entsprechend angepasst, geplant ist nun nur noch ein Gebäude für ein weiteres Hotelangebot. Für die Gestaltung des verbleibenden Parkgeländes wurde durch das Büro Palm ein Freiflächenplan erstellt. Die Planung wurde in einer öffentlichen Bürgerveranstaltung mit Anwohnern abgestimmt. Entlang des Neckars ist ein auskragender Steg geplant, der diesen Bereich als Promenade aufwertet. Die Vorhabenträgerin wird diese Promenade vor dem neuen Hotelgebäude und dem Park errichten. Im Parkgelände sind weiterhin Spiel- und Aufenthaltsflächen für eine öffentliche Nutzung ohne Verzehrzwang vorgesehen. An der Gebäudeseite zum Neckar wird ein Bistro mit Außenbewirtschaftung vorgesehen.

Entsprechend der Vereinbarung mit dem Beirat von Menschen mit Behinderungen wurde mit der Vorhabenträgerin ein zielgruppenorientiertes Konzept zur Barrierefreiheit erarbeitet und dem Vertragsentwurf als Anlage beigefügt. Zur vorliegenden Planungen wurde frühzeitig eine Beratung durch die Fachstelle für Barrierefreiheit in Anspruch genommen. Im neuen Hotel sollen beispielsweise 6 barrierefreie Hotelzimmer entstehen.

### **3. Verfahren**

Das Vorhaben bedarf der Aufstellung eines Bebauungsplans sowohl bezüglich der zulässigen Nutzung, als auch der bebaubaren Fläche. Das erforderliche Baurecht soll über einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan und einem Vorhaben- und Erschließungsplan gemäß § 12 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit dem zu schließenden Durchführungsvertrag geschaffen werden. Mit Beschluss vom 13. Juni 2013 hat der Gemeinderat der Einleitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Ergänzungen zugestimmt (Drucksache 0010/2013/BV).

Mit dem Durchführungsvertrag nach § 12 Baugesetzbuch verpflichtet sich der Vorhabenträger zur Realisierung des vorgelegten Vorhabens entsprechend den als Anlage des Vertrages beigefügten Planungen und dem noch zu beschließenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplan als Satzung. Der Vertrag regelt weiter energetische Fragen, die Gewährung von Geh- und Fahrrechten, Regelungen zum Bauablauf und die Kostentragung.

Vorhabenträgerin und Vertragspartnerin des Durchführungsvertrages ist die Roland Ernst Residence Heidelberg GmbH & CO. KG, die auch Käuferin des Grundstücks ist. Der Geltungsbereich des Vertrags umfasst die beiden Flurstücke 4386/6 4386/14.

### **4. Kosten**

Die Roland Ernst Residence Heidelberg GmbH & CO. KG verpflichtet sich mit dem zu schließenden Durchführungsvertrag die Kosten der Planung und Erstellung des Vorhabens, die Kosten der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans einschließlich aller erforderlichen Gutachten, sowie die Kosten des Durchführungsvertrages und des Verfahrens zu tragen. Weiterhin wird sie die Kosten der gegebenenfalls erforderlichen zusätzlichen Veranstaltungen zur Information oder Beteiligung der Bürger tragen. Die Roland Ernst Projektentwicklungs GmbH ist hierzu bereit und in der Lage.

Die Stadt Heidelberg wird nach einer dreijährigen Anwachspflege die Parkflächen in die Instandhaltungs- und Verkehrssicherungspflicht übernehmen. Wege und Steg entlang des Neckars bleiben im Verantwortungsbereich der Vorhabenträgerin. Es werden Geh- und Fahrrechte für die Stadt zugelassen.

Demgegenüber stehen Verkaufserlöse aus dem Verkauf des Grundstücks an die Roland Ernst Residence Heidelberg GmbH & CO. KG.

## 5. Zeitplan

Ziel der Roland Ernst Residence Heidelberg GmbH & CO. KG ist es, innerhalb eines Jahres nach Satzungsbeschluss einen Bauantrag einzureichen und sobald möglich mit der Realisierung zu beginnen. Die Vorlage zum Satzungsbeschluss ist für die nächstmögliche Beratungsfolge vorgesehen.

## 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 6	+	Flächenverbrauch senken, Flächen effektiv nutzen
SL 8	-	Groß- und kleinräumige Freiflächen erhalten und entwickeln.
UM 2	-	Dauerhafter Schutz von Wasser, Boden, Luft, Natur, Landschaft und Klima. <b>Begründung:</b> Die Fläche liegt am Rande des Zentrums und weist eine hervorragende Verkehrsanbindung auf. Allerdings würde mit einer Überbauung eine vorhandene Freifläche verkleinert.
MO 7	+	<b>Ziel/e:</b> „Stadt der kurzen Wege“ und Verkehrsvermeidung fördern.
AB 1	+	Vollbeschäftigung anstreben, Standort sichern, stabile wirtschaftliche Entwicklung fördern <b>Begründung:</b> Die zentrale Lage entspricht dem oben genannten Ziel. Es entstehen neue Arbeitsplätze und langfristig wird der Verbleib des Marriott-Hotels gesichert.

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

Die teilweise Überbauung der Grünfläche führt dazu, dass einzelne Ziele nicht erreicht werden können. Die Maßnahmen zur Aufwertung der Grünfläche und der Promenade am Fluss wirken dem entgegen. Es entstehen neue Arbeitsplätze in zentraler Lage mit guter Verkehrsanbindung

gezeichnet  
Bernd Stadel

**Anlagen zur Drucksache:**

Nummer:	Bezeichnung
01	Entwurf des Durchführungsvertrages <b>(VERTRAULICH – Nur zur Beratung in den Gremien!)</b>
02	Anlage 1.1 des Durchführungsvertrages; Lageplan
03	Anlage 1.2 des Durchführungsvertrages; Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans vom 25.02.2015
04	Anlage 1.3 des Durchführungsvertrages; Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplans vom 24.02.2015
05	Anlage 1.4 des Durchführungsvertrages; Werbeanlagenkonzept
06	Anlage 1.5 des Durchführungsvertrages; Stromsparkonzept
07	Anlage 1.6 des Durchführungsvertrages; Zielgruppenorientiertes Konzept zur Barrierefreiheit
08	Anlage 1.7 des Durchführungsvertrages; Abgrenzung öffentliche Parkfläche