

# Stadt Heidelberg

Drucksache:  
**0 413/2022/BV**

Datum:  
21.11.2022

Federführung:  
Dezernat I, Amt für Finanzen, Liegenschaften und Konversion

Beteiligung:

Betreff:

**Konversionsfläche Südstadt  
Modernisierung und Instandsetzung des Südflügels der  
alten Stallungsgebäude  
- Abschluss einer sanierungsrechtlichen Vereinbarung**

## Beschlussvorlage

### Beschlusslauf

Die Beratungsergebnisse der einzelnen Gremien beginnen ab der Seite 2.2 ff.  
Letzte Aktualisierung: 22. Dezember 2022

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Zustimmung zur Beschlussempfehlung:	Handzeichen:
Konversionsausschuss	30.11.2022	Ö	( ) ja ( ) nein ( ) ohne	
Gemeinderat	15.12.2022	Ö	( ) ja ( ) nein ( ) ohne	

**Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

*Der Konversionsausschuss empfiehlt dem Gemeinderat folgenden Beschluss:*

*Der Gemeinderat stimmt der Gewährung eines Zuschusses an die Heidelberger Dienstleistung GmbH und dem Abschluss einer sanierungsrechtlichen Vereinbarung zu.*

**Finanzielle Auswirkungen:**

Bezeichnung:	Betrag in Euro:
<b>Ausgaben / Gesamtkosten:</b>	
• Sanierungszuschuss	868.000
<b>Einnahmen:</b>	
• Die tatsächliche Förderung ergibt sich erst künftig aus der Abrechnung mit dem Fördermittelgeber	520.800
<b>Finanzierung:</b>	
• Treuhandvermögen Erneuerungsgebiet Konversion Süd-stadt	868.000
<b>Folgekosten:</b>	

**Zusammenfassung der Begründung:**

Für die Sanierung des Südflügels der alten Stallungen auf den Campbell Barracks soll den Heidelberger Dienstleistung GmbH ein Zuschuss aus dem Treuhandvermögen Erneuerungsgebiet Konversion Südstadt gewährt werden. Die Maßnahme wird umgehend begonnen und zügig durchgeführt.

## Sitzung des Konversionsausschusses vom 30.11.2022

Ergebnis der öffentlichen Sitzung des Konversionsausschusses vom 30.11.2022

**1 Konversionsfläche Südstadt  
Modernisierung und Instandsetzung des Südflügels der alten Stallungsgebäude  
– Abschluss einer sanierungsrechtlichen Vereinbarung  
Beschlussvorlage 0413/2022/BV**

Oberbürgermeister Prof. Dr. Würzner ruft die Vorlage auf. Stadträtin Dr. Nipp-Stolzenburg meldet sich zu Wort. Sie bittet um Prüfung, ob ein Solarmodul-Band, oberhalb der Gauben des Gebäudes, installiert werden könne.

Oberbürgermeister Prof. Dr. Würzner sagt die Prüfung zu. Anschließend stellt er die Beschlussvorlage mit Arbeitsauftrag zur Abstimmung.

**gezeichnet**  
Prof. Dr. Eckart Würzner  
Oberbürgermeister

**Ergebnis:** Zustimmung zur Beschlussempfehlung mit Arbeitsauftrag an die Verwaltung  
*Enthaltung1*

## Sitzung des Gemeinderates vom 15.12.2022

Ergebnis der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates vom 15.12.2022

- 41 Konversionsfläche Südstadt  
Modernisierung und Instandsetzung des Südflügels der alten  
Stallungsgebäude  
– Abschluss einer sanierungsrechtlichen Vereinbarung  
Beschlussvorlage 0413/2022/BV**

Oberbürgermeister Prof. Dr. Würzner verweist auf den Arbeitsauftrag des Konversionsausschusses vom 30.11.2022. Da es keinen Diskussionsbedarf gibt, ruft er diese Beschlussempfehlung zur Abstimmung auf.

**Beschluss des Gemeinderates (Arbeitsauftrag in fett dargestellt):**

*Der Gemeinderat stimmt der Gewährung eines Zuschusses an die Heidelberger Dienstleistung GmbH und dem Abschluss einer sanierungsrechtlichen Vereinbarung zu.*

**Es ergeht folgender Arbeitsauftrag an die Verwaltung:**

*Die Verwaltung prüft, ob ein Solarmodul-Band oberhalb der Gauben des Gebäudes installiert werden kann.*

**gezeichnet**  
Prof. Dr. Eckart Würzner  
Oberbürgermeister

**Ergebnis:** beschlossen mit Arbeitsauftrag an die Verwaltung  
*Enthaltung 1*

## **Begründung:**

In den alten Stallungen soll ein zweites Kultur- und Kreativwirtschaftszentrum für Heidelberg entstehen. Ziel ist es, innovative und wachsende Unternehmen sowie (Solo-)Selbständige aller Teilbranchen der Kultur- und Kreativwirtschaft am Standort Heidelberg zu halten und in ihrer unternehmerischen Entwicklung zu unterstützen.

Der Haupt- und Finanzausschuss hat am 26.10.2022 der Erbbaurechtsbestellung an einer noch zu vermessenden Teilfläche des Grundstücks Flurstücknummer 2577/6 zugunsten der Heidelberger Dienste gGmbH zugestimmt (Drucksache 0338/2022/BV). Das Grundstück liegt im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet Heidelberg „Südstadt“. Das Gebäude weist nach seiner inneren und äußeren Beschaffenheit in einer objektiven Gesamtbetrachtung Mängel auf, deren Beseitigung oder Behebung im öffentlichen Interesse liegt. Die Modernisierung und Instandsetzung der alten Stallungsgebäude im Sinne des § 177 Baugesetzbuch (BauGB) ist daher ein wesentliches Sanierungsziel.

Der Haupt- und Finanzausschuss wurde in der Sitzung am 26.10.2022 ebenfalls über die Umsetzung der Baumaßnahme Kultur- und Kreativwirtschaftszentrum in den alten Stallungen der Südstadt durch die Heidelberger Dienste gGmbH und der in diesem Zusammenhang geplanten Finanzierung informiert. Die aktuelle Kalkulation geht für den ersten Bauabschnitt (Südflügel – Phase 1) von einem anteiligen Aufwand von rund 4.078.400 Euro netto aus. Der Aufwand kann zum einen aus Eigenmitteln aus Rücklagen der Heidelberger Dienste gGmbH gedeckt werden. Der weitere Finanzierungsbedarf soll über Kredite und einen Sanierungszuschuss aus dem Treuhandvermögen Erneuerungsgebiet Südstadt gedeckt werden.

Das Sanierungsrecht ermöglicht der Stadt, im Rahmen einer Modernisierungs- und Instandsetzungsvereinbarung im Sinne des § 177 BauGB einen Zuschuss zu gewähren. Auf Basis einer Kostenerstattungsbeitragsberechnung belaufen sich die unrentierlichen Kosten der Sanierungsmaßnahme auf 868.000 €. Der Zuschuss ist ein Höchstbetrag, der im Rahmen einer Modernisierungs- /Instandsetzungsvereinbarung im Sinne von § 177 Absatz 4 Satz 2 BauGB zur Finanzierung bereitgestellt werden soll. Die Finanzierung des Zuschusses ist über das Treuhandvermögen Erneuerungsgebiet Konversion Südstadt beabsichtigt. Ziel ist für den Sanierungszuschuss Städtebaufördermittel zu generieren.

Wir bitten um Zustimmung.

## 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:
AB 1	+	Vollbeschäftigung anstreben, Standort sichern, stabile wirtschaftliche Entwicklung fördern
AB 3	+	Standortvorteile als Wissenschaftsstadt aufbauen
AB 7	+	Innovative Unternehmen ansiedeln
KU 1	+	Kommunikation und Begegnung fördern
KU 4	+	Qualitätsvolle Angebote sichern

#### Begründung:

Durch die Modernisierungs-/Instandsetzungsvereinbarung für den Südflügel der alten Stallungsgebäude wird die Realisierung eines neuen Kreativ- und Kulturzentrums ermöglicht.

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

Keine

gezeichnet  
Prof. Dr. Eckart Würzner