

Vertraulich zu behandeln
bis zur ersten öffentlichen
Beratung in den Gremien
des Gemeinderats

Stadt Heidelberg
Dezernat II, Stadtplanungsamt

**Städtebaulicher Vertrag zur Übertragung
der städtebaulichen Planungen im
Bereich Bahnstadt, Quartier südwestlich
der Czernybrücke**

Beschlussvorlage

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Behandlung	Zustimmung zur Beschlussempfehlung	Handzeichen
Bauausschuss	06.07.2004	N	<input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein <input type="radio"/> ohne	
Stadtentwicklungs- und Verkehrsausschuss	13.07.2004	N	<input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein <input type="radio"/> ohne	
Gemeinderat	28.07.2004	Ö	<input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein <input type="radio"/> ohne	

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

*Der Bauausschuss und der Stadtentwicklungs- und Verkehrsausschuss empfehlen dem Gemeinderat folgenden Beschluss:
Der Gemeinderat stimmt dem Abschluss eines städtebaulichen Vertrages gemäß § 11 Abs. 1 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB) mit der ALDI GmbH & Co. KG zur Übertragung der Ausarbeitung der städtebaulichen Planung Bahnstadt Quartier südwestlich der Czernybrücke zu.*

Anlagen zur Drucksache:		(Vertraulich nur zur Beratung in den Gremien)
Lfd. Nr.	Bezeichnung	
A 1	Städtebaulicher Vertrag	
A 1.1	Lageplan	
A 1.1.1	Nutzflächenberechnung	
A 1.2	Rahmenplan - Ausschnitt	
A 1.3	Übersicht über den Gesamtblock und Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches	
A 1.4	Projektablaufplan Stufe 1	
A 1.5	Projektablaufplan Stufe 2	

Begründung:

Nachdem das Autohaus Haussmann in Insolvenz gegangen ist und eine Umnutzung der betreffenden Flächen ansteht, bietet sich die Umsetzung der vom Gemeinderat am 26.06.2003 beschlossenen Rahmenplanung Bahnstadt an.

Das betreffende Quartier wird im Norden durch die Eppelheimer Straße, im Osten durch die künftige Fußgänger- und Straßenbahntrasse, im Süden durch die künftige „Grüne Meile“ und im Westen durch eine geplante Erschließungsstraße abgegrenzt und weist nach diesem Zuschnitt eine Fläche von ca. 20.000 m² auf.

Das Quartier soll zu einem künftigen Arbeitsplatzschwerpunkt für Büros und Dienstleistungen mit einzelnen Cafés und Läden im Erdgeschoss werden. Als Gegengewicht zu den stark verkehrsfrequentierten Hauptstraßen sind die Binnenbereiche mit großzügigen, öffentlich zugänglichen Gartenhöfen konzipiert, so dass die Büroquartiere eine gute Umfeldqualität erhalten. Die Büro- und Dienstleistungsbauten sind zum einen als Stadtbausteine im Typus von Kontorgebäuden mit gedeckten Innenhöfen, zum anderen als kompakte Loftgebäude bzw. als freistehende Einzelbaukörper vorgesehen. Beides sind sehr effiziente Bautypologien, deren notwendige Freiräume als begrünte Fußgängerflächen und Stadtplätze anzulegen sind und damit dem Quartier als öffentlicher Raum zur Verfügung stehen.

Insolvenzverwalter und Grundpfandrechtsgläubiger der ehem. Haussmann-Fläche wurden über die Rahmenplanung der Stadt informiert und sind sich mit der Stadt einig, dass die künftige Nutzung den Zielen der Rahmenplanung entsprechen muss.

Die Firma ALDI ImmoInvest GmbH, Mülheim an der Ruhr, hat für das Grundstück Flst. Nr. 4080 einen Kaufvertrag zur Errichtung eines ALDI-Marktes abgeschlossen.

Eine dauerhafte Nutzung dieses Grundstückes durch einen ALDI-Markt ist mit den Zielen der städtebaulichen Entwicklung, wie sie sich aus der Rahmenplanung zur Bahnstadt ergeben, nicht vereinbar.

Die Beteiligten stimmen darin überein, dass die Fa. ALDI das erworbene Grundstück allenfalls vorübergehend für einen befristeten Zeitraum zum Betrieb eines ALDI-Marktes nutzen kann und das Grundstück danach wieder räumen und der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung zuführen wird. Die Fa. ALDI will hierfür an geeigneter Stelle entlang der künftigen „Grünen Meile“ nach Schaffung des erforderlichen Baurechts und nach Vorliegen der weiteren Voraussetzungen einen ALDI-Markt errichten und dauerhaft betreiben.

Zur Abwendung des nach der Vorkaufsrechtssatzung vom 18.4.1996, geändert durch Satzung vom 23.07.2003 bestehenden Vorkaufsrechts hat die Stadt mit ALDI eine Abwendungsvereinbarung abgeschlossen, in der sich ALDI u.a. zum Abschluss eines städtebaulichen Vertrages für die Entwicklung des Quartiers und für die Realisierung eines mehrgeschossigen Gebäudekomplexes an der künftigen „Grünen Meile“ / „Gadamer Platz“ verpflichtet. In der Vereinbarung hat sich die Stadt auch ein Ankaufsrecht für das ehem. Haussmanngelände als Sicherungsinstrument geben lassen, um so eine dauerhaftes Verbleiben von ALDI auf dem ehem. Haussmanngelände in jedem Fall unterbinden zu können.

Bereits in der Abwendungsvereinbarung tritt die Firma ALDI GmbH & Co. KG, Ketsch, auf. Bei ALDI ImmoInvest GmbH, Mülheim (Käufer des betr. Grundstücks) und der ALDI GmbH & Co. KG, Ketsch, handelt es sich um zwei Gesellschaften. Vorhabenträger und Betreiber des ALDI-Marktes wird ALDI Ketsch sein.

Die erste Stufe (Entwicklung des Quartiers) wird mit vorliegendem Vertrag geregelt. Die Firma ALDI erklärt sich bereit, die Aufgaben des Planungsträgers in Abstimmung mit der Stadt wahrzunehmen, die notwendigen Vereinbarungen mit den betroffenen Grundstückseigentümern vorzubereiten, die städtebaulichen Planungen, Massenmodelle und Nutzungskonzepte in enger Abstimmung mit der Stadt zu erarbeiten und auch das Planverfahren sowie die erforderlichen Fachgutachten zu finanzieren. Nur durch die Interimsnutzung des ehem. Haussmann-Geländes mit einem ALDI-Markt können die erforderlichen Erträge zur Finanzierung oben genannter Planungsleistungen und zur Entwicklung des Quartiers erwirtschaftet werden. Die Realisierung des Gebäudekomplexes an der künftigen „Grünen Meile“ ist schon in der Abwendungsvereinbarung vereinbart und wird über einen zweiten städtebaulichen Vertrag, der dem Gemeinderat zu gegebener Zeit vorgelegt wird, noch detaillierter geregelt.

Wir bitten um Zustimmung.

gez.

Prof. Dr. von der Malsburg