

VERTRAULICH
bis zur Feststellung des
schriftlichen Ergebnisses der
letzten nicht öffentlichen
Ausschusssitzung durch
die/den Vorsitzende/n!

Stadt Heidelberg
Dezernat II

Bahnstadt Heidelberg
Überplanmäßige Mittelbereitstellung von
600.000 €
- Auftragsvergabe: Weitere
Untersuchungen zur wirtschaftlichen
Tragfähigkeit
- Auftragsvergabe: Beratervertrag zur
Umsetzung des Projekts Bahnstadt

Beschlussvorlage

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Behandlung	Zustimmung zur Beschlussempfehlung	Handzeichen
Haupt- und Finanzausschuss	13.09.2006	N	<input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein <input type="radio"/> ohne	
Gemeinderat	20.09.2006	Ö	<input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein <input type="radio"/> ohne	

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Haupt- und Finanzausschuss empfiehlt folgenden Beschluss des Gemeinderates:

Der Gemeinderat bewilligt überplanmäßige Mittel in Höhe von 600.000 € auf der Haushaltsstelle 1.6150.675000 (Sanierungsgebiete, Ausgleich Sonderrechnung Bahnstadt) und stimmt

- der Auftragsvergabe für weitere Untersuchungen zur wirtschaftlichen Tragfähigkeit in Höhe von 420.175 € durch die Landesentwicklungsgesellschaft mbH Baden-Württemberg (LEG) und*
- der Auftragsvergabe zur fachlichen Prozessbegleitung der Bahnstadt Heidelberg in Höhe von ca. 180.000 € durch die Kanzlei Nörr Stiefenhofer Lutz, Rechtsanwälte Steuerberater Wirtschaftsprüfer – Partnerschaft, vertreten durch Herrn Dr. Holger Schmitz, Rechtsanwalt und Geograph, Friedrichstraße 2-6, 60323 Frankfurt zu.*

Die Deckung erfolgt durch Minderausgaben bei Haushaltsstelle 1.7000.713000 (Umlage Abwasserzweckverband Heidelberg).

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:
WO 2	+	Preiswerten Wohnraum sichern und schaffen, Konzentration auf den preisgünstigen Mietwohnungsmarkt
WO 3	+	Wohnungsbau und Beschäftigungspolitik verknüpfen
WO 7	+	Schaffung einer angemessenen sozialen Infrastruktur

Begründung:
Die Entwicklungsmaßnahme ermöglicht, aufgrund eines besseren Zugriffs auf das Bauland, die zeitnahe Umsetzung der Zielsetzung nach mehr Wohnraum und einem preiswerten Wohnangebot. Darüber hinaus können neue Wohnformen und ökologisches Bauen besser gefördert und gesteuert werden. Das Modell Räumliche Ordnung weist eindeutig darauf hin, dass der Bereich Bahnstadt wesentliche Anteile an potentiellen Wohnbauflächen, bezogen auf die Gesamtstadt, beinhaltet und eine langfristige, stadtentwicklungspolitisch sinnvolle und notwendige Perspektive darstellt.

2. Kritische Abwägung / Erläuterungen zu Zielkonflikten:

Zielkonflikte nicht erkennbar.

Begründung:

Die Stadt Heidelberg beabsichtigt auf dem 116 ha großen Areal südwestlich des Hauptbahnhofs einen neuen Stadtteil mit 5.000 Einwohnern und 7.000 Arbeitsplätzen zu entwickeln.

Hierzu wurden seit 2003 Verhandlungen über eine Rahmenvereinbarung zur Entwicklung des Bereiches mit der größten Grundstückseigentümerin in diesem Bereich, der aurelis GmbH & Co. KG, geführt. Ab dem 3. Quartal 2005 kam auch ein freihändiger Erwerb der Flächen in Betracht.

Vor dem Hintergrund des Verlaufs der mit der aurelis GmbH & CO KG geführten Gespräche wurde die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme als Instrument des Baugesetzbuchs im Rahmen einer vorbereitenden Untersuchung als weitere Umsetzungsoption vorbereitet. Der Gemeinderat hat am 16.02.2006 die Einleitung der vorbereitenden Untersuchungen zur städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme „Bahnstadt“ gemäß § 165 Absatz 4 in Verbindung mit § 141 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen. Die Verwaltung wurde beauftragt, die derzeitigen vorbereitenden Untersuchungen zum „Stadtumbau West“ – Bahnstadt entsprechend zu erweitern. Eine Neuausrichtung der Planungsschritte im Rahmen der in der Sonderrechnung zur Verfügung stehenden Planungsmittel wurde erforderlich. Die nun für einen weiteren Projektfortschritt erforderlichen Leistungen waren im Rahmen der Aufstellung des Doppelhaushaltes so nicht vorhersehbar, entsprechende Mittelbereitstellung erfolgte daher nicht.

I. Weitere Untersuchungen zur wirtschaftlichen Tragfähigkeit

Als Grundlage für die Entscheidungen zur Entwicklung der Bahnstadt sind weitere Untersuchungen zur wirtschaftlichen Tragfähigkeit des Gesamtprojektes Bahnstadt erforderlich. Entscheidungen zum weiteren Vorgehen werden damit nicht präjudiziert. Um eine Entscheidungsgrundlage zu schaffen sind in der Objektplanung bereits vorgesehene Teilleistungen jetzt vorzuziehen und stellen insofern keine Mehrkosten dar. Im Realisierungsfall werden die Ergebnisse dieser Untersuchungen dem Projektträger unter Erstattung der Aufwendungen übertragen. Die LEG führt diese Untersuchungen mit externen Büros durch, steuert den Ablauf und berichtet dem Gemeinderat.

Organisatorische Eckpunkte

Ergebnisse der Optimierung

Die Ergebnisse werden in einer detailliert nachvollziehbaren Wirtschaftlichkeitsberechnung zusammengefasst, die auf machbaren und notwendigen Zeitachsen für die Realisierung basiert. Bei dieser Darstellung werden die Flächen der aurelis und die weiteren Bahnstadtflächen getrennt dargestellt. Damit ist ein Vergleich mit den vorliegenden Kalkulationen möglich.

Zeitplan

Unter Mitarbeit sämtlicher beteiligter Stellen wird von einer Bearbeitungsdauer von 3 Monaten ausgegangen. Ziel ist es, den Kaufvertrag der Objektgesellschaft mit aurelis im Dezember 2006 abschließen zu können, sodass der Nachweis der Wirtschaftlichkeit bis spätestens Ende November 2006 vorliegen muss.

Gegenseitige Information/Kontaktaufnahmen

Die Stadt Heidelberg stellt alle notwendigen Informationen und Unterlagen (Planunterlagen, Erläuterungsberichte, Fachtechnische Berechnungen, Massenermittlungen, Kostenschätzungen, etc.) in digitalem und bearbeitbarem Datenformat zeitnah zur Verfügung, einschl. des Entwurfs der städtebaulichen Rahmenvereinbarung, der den zuletzt verhandelten Stand widerspiegelt.

Die LEG wird autorisiert, mit beteiligten Dritten (z. B. Stadtwerke, HVV, AZV) direkte Kontakte zur Abklärung von technischen und finanziellen Fragen und Förderthemen aufzunehmen. Die Stadt wird ihrerseits im Rahmen ihrer Möglichkeiten dafür sorgen, dass kompetente Ansprechpartner der Stadtverwaltung und städtischer Betriebe für die Dauer der Untersuchungen zur Verfügung stehen.

Kosten des Optimierungsprozesses

Um eine Entscheidungsgrundlage zu schaffen ist es erforderlich Teilleistungen der in der Kalkulation veranschlagten Vorplanung vorzuziehen. Diese Leistungen werden großteils durch externe Ingenieure und Architekten erbracht.

Es wird von folgenden Kosten ausgegangen

1. Überarbeitung Infrastruktur/Bodenmanagement: **170.000 €**

Leistungsbild

- Grundlagenenerhebung: Ortsbesichtigung und Dokumentation, Sichten und Werten der vorhandenen Planunterlagen; Ermitteln der Randbedingungen; Zusammenstellen der die Aufgabe beeinflussenden Planungsabsichten; Besprechung mit AG und am Projekt fachlich Beteiligten bei der Stadtverwaltung und bei Behörden; Zusammenfassung der Ergebnisse **35.000 €**

- Ortsbesichtigung und Dokumentation; technische Optimierung der vorliegenden Planungsergebnisse der Erschließung unter Berücksichtigung des vorliegenden Rahmenplanes; Überprüfung der städtebaulichen Optimierungsmöglichkeit auf bauliche und konstruktive Gestaltung, Zweckmäßigkeit und Wirtschaftlichkeit; zeichnerische Darstellung der Konzepte; Berücksichtigung der Fachgutachten Berücksichtigung der Vermarktung bestehender Mietprojekte; Besprechung mit Behörden, Versorgungsunternehmen und anderen an der Planung fachlich Beteiligten und Einarbeitung der Forderungen bzw. Anregungen in die Konzeption; überschlägige fachspezifische Berechnungen; Aufstellung und Abstimmen des Zeitplanes; Kostenkalkulation getrennt nach arealis-Flächen und weiteren Bahnstadtflächen, aufgeteilt nach Bau- bzw. Straßenabschnitten; nachvollziehbarer Quervergleich zu den seitherigen Kostenkalkulationen; Mitwirken beim Erläutern des Planungskonzeptes; Zusammenfassen der Ergebnisse 135.000 €

2. Begleitende Planung: **92.220 €**

Leistungsbild

- Städtebaulicher Entwurf: Darstellung der Pläne M 1:1000/2500; die für Planungsabstimmung mit dem Auftraggeber und den beteiligten Planungsbüros erforderlichen Pläne und Textbeiträge sowie max. 10 Fassungen für Sitzungsvorlagen sind enthalten. Die Endfassungen für Sitzungsvorlagen sind enthalten. Die Endfassung der Pläne, Analysen, Berechnungen und textlichen Erläuterungen wird in digitaler Form (Pläne als dwg-Datei) 5-fach geliefert. 40.346 €
- Überarbeitung des Konzeptes für die öffentlichen Freiflächen: Über die Leistungen im Städtebaulichen Entwurf hinaus sind Leistungen der Freiflächenplanung erforderlich, Kostenschätzung für die öffentlichen Freiflächen. Überprüfung des Ausgleichsbedarfs und eventuell anfallender Kosten für Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebiets. Die vorhandene Planung soll dabei in ihren Grundsätzen unverändert bleiben. 40.124 €
- Testentwürfe für ausgewählte Baufelder in Abstimmung mit dem Auftraggeber in Bezug auf Typologie, Erschließung und Vermarktbarkeit. 11.750 €

3. Altlasten/Entsorgung: **50.000 €**

Leistungsbild

- Überprüfung der bestehenden Gutachten und Handlungsempfehlung
- Weitere notwendige orientierende Untersuchungen mit Auswertungen und Detailuntersuchungen.

4. Sonstiges/Vermessung: **50.000 €**

vorläufige Gesamtsumme: 362.220 €

incl. 16 % Mehrwertsteuer 420.175 €

Vorstellung im Gemeinderat

Die Ergebnisse werden von der LEG im Gemeinderat präsentiert und erläutert.

Inhaltliche Eckpunkte

Einbindung von Dritten

Die LEG ist an keine Architekten/Planer/Gutachter/Ingenieure gebunden

Planungsgrundlage

Grundlage der Optimierung ist der städtebauliche Rahmenplan aus dem Jahr 2003. Begründete Abweichungen/Optimierungen sind zugelassen. Die städtebauliche Figur und Gesamtstruktur ist zu erhalten.

Bebauungsdichte

Der städtebauliche Rahmenplan weist heute schon teilweise eine hohe Bebauungsdichte aus. Die LEG wird in Abstimmung mit Marktteilnehmer gängige Bauformen und maximale Dichten für Teilgebiete vorschlagen und in der Kalkulation berücksichtigen.

Städtebauliche Optimierungen

Begründete technische Optimierungen sind ausdrücklich zugelassen.

Wesentliche Optimierungsthemen sind:

- Überprüfung des Entwässerungskonzepts
- Altlasten/Entsorgung
- Straßenquerschnitte
- generelle Baustandards
- Darstellung der Vor- und Nachteile einer Verlegung der Straßenbahntrasse

Bebauungspläne

Es wird ein Vorschlag für sinnvolle Teilbebauungspläne mit Testentwürfen in enger Abstimmung mit dem Stadtplanungsamt erarbeitet.

Innovative Wohnbauprojekte

Innovative Wohnbauprojekte werden positiv bewertet. Geeignete Flächen werden dazu vorgeschlagen.

Architektonische Qualität

Für wichtige Gebietsbereiche, für die Wettbewerbsverfahren - z. B. Mehrfachbeauftragungen etc. - vorzusehen sind, werden Vorschläge erarbeitet.

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Vorschlag für eine pauschalierte Abwicklung, insbesondere auf Flächen der aurelis.

Finanzielle Eckpunkte

Kaufpreis aurelis-Grundstücke

Der von der Stadt Heidelberg vorverhandelte Kaufpreis ist Grundlage für die Wirtschaftlichkeitsberechnung.

Städtebauförderung

Im Rahmen der Optimierung wird ein Arbeitsvorschlag für Ziele und Inhalte (z. B. Abgrenzung), Verfahrensart (z. B. Entwicklungsmaßnahme) und förderrechtliche Konsequenzen sowie die mögliche finanzielle Gesamtdimension dargestellt.

Diese vorläufige Kosten- und Finanzierungsübersicht dient als Grundlage für die Übernahme der Sanierungsträgerschaft durch die LEG für das Gesamtgebiet. Eine Kontaktaufnahme mit den Förderstellen erfolgt erst nach erfolgreichem Abschluss der Entwicklungsmaßnahmen.

GVFG-Förderung

Es erfolgt eine Abstimmung mit der HVV. Eine Kontaktaufnahme mit den Förderstellen erfolgt erst nach erfolgreichem Abschluss der Entwicklungsmaßnahmen.

Mitfinanzierung

Eine Mitfinanzierung für die Bereiche

- Bürgerbeteiligung
- Quartiersarbeit
- Geförderter Wohnungsbau
- Soziale Infrastruktur

ist grundsätzlich im Rahmen der finanziellen Projektsituation mit unterschiedlichen Instrumenten möglich.

Geförderter Wohnungsbau

Vorschläge für die Anordnung und Dimension werden unterbreitet.

II. Beratervertrag zur Umsetzung des Projektes Bahnstadt

Das Büro Bachtler Böhme und Partner wurde aus den Mitteln der Sonderrechnung Bahnstadt mit der Durchführung der vorbereitenden Untersuchung in Höhe von 115.000 € beauftragt (Drucksache: 0124/2006/BV). Zeitgleich wurde aufgrund der verschiedenen und sehr komplexen Handlungsoptionen zur Umsetzung des Projekts Bahnstadt Herr Rechtsanwalt Dr. Schmitz von der Rechtsanwaltskanzlei Nörr Stiefenhofer und Lutz zugezogen.

Herr Dr. Schmitz hat im Rahmen eines Beratungsvertrages die verschiedenen Durchführungsmodelle zur Maßnahmenverwirklichung des Projekts Bahnstadt gutachterlich bewertet und erläutert sowie entsprechend der Entwicklung des Projekts den Prozess der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme sowie die Kaufverhandlungen rechtlich bewertet. Der Aufwand hierfür betrug insgesamt 30.000 € (brutto).

Eine weitere Beauftragung beinhaltete die Begleitung der vorbereitenden Untersuchungen, die Aufstellung einer Entwicklungssatzung, die rechtliche Begleitung der Grunderwerbsverhandlungen sowie die Vorbereitung eines eisenbahnrechtlichen Freistellungsverfahrens. Der Aufwand für diesen Auftrag betrug 52.342,10 € (brutto).

Die Komplexität des Projekts Bahnstadt macht eine weitere Beauftragung entsprechend der Projektentwicklung von Herrn Rechtsanwalt Dr. Schmitz notwendig. Die weiteren Beratungsleistungen beziehen sich insbesondere auf die rechtliche Begleitung des Freistellungsverfahrens der Bahnflächen, die Zustimmung der Einbeziehung der derzeit noch militärisch genutzten Flächen, die Aufstellung der Entwicklungssatzung sowie das komplexe Wertermittlungsverfahren. Die Abrechnung erfolgt nach Aufwand und wird mit einem Honorarvolumen von ca. 100.000 € (brutto) bis zum Jahresende 2006 beziffert.

Mit diesen weiteren Leistungen wird ein Auftragsvolumen von insgesamt 180.000 € erreicht.

Insgesamt wird eine überplanmäßige Mittelbereitstellung von 600.000 € bei der Haushaltsstelle 1.6150.675000 (Ausgleich Sonderrechnung Bahnstadt) erforderlich.

gez.

Prof. Dr. von der Malsburg