

Stadt Heidelberg  
Dezernat I, Kämmereiamt  
Amt für Umweltschutz, Gewerbeaufsicht und Energie  
Dezernat II, Stadtplanungsamt

**Bahnstadt**  
**- zwingend erforderliche**  
**Vorbereitungsmaßnahmen,**  
**Kostenübernahmeerklärung**

## Beschlussvorlage

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Behandlung	Zustimmung zur Beschlussempfehlung	Handzeichen
Haupt- und Finanzausschuss	24.10.2007	Ö	<input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein <input type="radio"/> ohne	

**Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

*Der Haupt- und Finanzausschuss stimmt der Kostenübernahmeerklärung für die zur Einhaltung des Zeitplanes jetzt zwingend erforderlichen Maßnahmen für den Fall, dass die weitere Entwicklung der Bahnstadt nicht in der EGH-Variante erfolgt, zu.*

## I. 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 5		Bauland sparsam verwenden, Innen- vor Außenentwicklung
SL 6	+	Flächenverbrauch senken, Flächen effektiv nutzen
SL 12		Stärkere Funktionsmischung <b>Begründung:</b> Die Konversion der Bahnfläche ermöglicht es, unversiegelte Freiflächen im Außenbereich zu sparen. Durch die Projektgesellschaft Bahnstadt Heidelberg können die Flächen in einem absehbaren Zeitraum entwickelt werden.
AB 7		Innovative Unternehmen ansiedeln
AB 9	+	Bessere räumliche Zuordnung von Wohnen und Arbeiten
AB 11		Vereinbarkeit von beruflicher Tätigkeit mit Erziehungs- und Pflegeaufgaben erleichtern <b>Begründung:</b> Im Stadtteil Bahnstadt wird eine Verbesserung beziehungsweise Weiterentwicklung von nachhaltigen Wohn- und Arbeitsverhältnissen angestrebt. Durch Funktionsmischung kann eine bessere Zuordnung von Arbeiten und Wohnen erreicht werden.
WO 2		<b>Ziel/e:</b> Preiswerten Wohnraum sichern und schaffen, Konzentration auf den preisgünstigen Mietwohnungsmarkt
WO 3	+	Wohnungsbau und Beschäftigungspolitik verknüpfen
WO 7		Schaffung einer angemessenen sozialen Infrastruktur <b>Begründung:</b> Die Beteiligung der GGH an der Projektgesellschaft Bahnstadt Heidelberg ermöglicht, aufgrund eines besseren Zugriffs auf das Bauland, die zeitnahe Umsetzung der Zielsetzung nach mehr Wohnraum und einem preiswerten Wohnangebot.
UM 9	+	<b>Ziel/e:</b> Dem Trend zur Zersiedlung entgegensteuern <b>Begründung:</b> Durch die Umnutzung von Bahnbrachflächen wird die Innenentwicklung vorangetrieben und so einer Außenentwicklung entgegengesteuert.
MO 1	+	<b>Ziel/e:</b> Umwelt-, stadt- und sozialverträglichen Verkehr fördern <b>Begründung:</b> Durch die Nähe der Wohn-, Arbeitsplatz- und Dienstleistungsangebote zum Hauptbahnhof und zum Zentrum Heidelbergs, sowie durch Läden und soziale Infrastruktureinrichtungen im Siedlungsteil wird eine Verkehrsvermeidung gefördert.

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

keine



## II. Begründung:

Eine erfolgreiche Entwicklung des neuen Stadtteil Bahnstadt wird maßgeblich von einem frühen Beginn der Hochbaumaßnahmen bestimmt. Nur durch die tatsächliche Bereitstellung von Wohnbau- und Gewerbeflächen kann die prognostizierte Chance einer positiven Zukunftsentwicklung für Heidelberg eintreten. Daher ist der Baubeginn für die ersten Hochbaumaßnahmen noch im ersten Halbjahr 2009 bisher ein erklärtes Ziel. Voraussetzung hierfür ist, dass Anfang 2008 mit den erforderlichen Ordnungsmaßnahmen begonnen wird, um auch den Start der Erschließungsmaßnahmen noch im Jahr 2008 auslösen zu können.

Unabhängig von der noch vom Gemeinderat zu beschließenden Umsetzungsstrategie müssen die Vorbereitungen hierzu weiterhin planmäßig getroffen werden. Zu diesen jetzt zwingend erforderlichen Vorbereitungen gehören:

- Geländevermessung und Fertigstellung des Konzeptes zum Bodenmanagement,
- Gleisschotteruntersuchungen und die Raster-Bodenuntersuchungen im Bereich des ehemaligen Rangierbahnhofs inklusive der Analytik, entsprechend den vorliegenden Anforderungen der Unteren Bodenschutzbehörde.

Die Entwicklungsgesellschaft Heidelberg (EGH) hat durch den Gesellschafter LBBW angeboten, die entsprechenden Leistungen umgehend zu beauftragen. Dies ist durchaus auch im Interesse der EGH, da der oben beschriebene Zeitplan die Geschäftsgrundlage für die bisherigen Verhandlungen zwischen der Stadt und der Gesellschaft darstellt. Eine tatsächlich nicht mehr mögliche Einhaltung des Zeitplanes würde die Entwicklungsvariante „EGH“ ausschließen, bevor der Gemeinderat Gelegenheit hat, hierüber zu entscheiden.

Aufgrund der ausstehenden Entscheidungen im Gemeinderat ist diese weitere Investition in die Entwicklung der Bahnstadt seitens der EGH risikobehaftet. Die LBBW Immobilien bittet kurzfristig im Namen der Gesellschafter die Stadt Heidelberg um eine Kostenübernahmeerklärung für den Fall, dass die derzeitigen Verhandlungen nicht mit dem Ziel einer gemeinsamen Entwicklung der Bahnstadt enden. Leistungsinhalt und Leistungsumfang der Einzelaufträge sind jeweils mit den zuständigen Fachämtern abzustimmen. Hierdurch wird die Verwertbarkeit für die weitere Entwicklung der Bahnstadt sichergestellt, unabhängig von den ausstehenden Entscheidungen zur Umsetzungsstrategie und zu städtebaulichen Optionen.

Es ist derzeit davon auszugehen, dass der Ersatz von Aufwendungen, der durch eine Kostenübernahmeerklärung durch die Stadt Heidelberg evtl. erfolgen könnte, die Zuständigkeitsgrenze des Haupt- und Finanzausschuss in Höhe von € 500.000 nicht übersteigt. Im Doppelhaushalt 2007/2008 sind im Rahmen der Sonderrechnung Bahnstadt für die weitere Entwicklung € 780.000 und € 500.000 (Ergebnishaushalt Bahnstadt, Seite 118) eingestellt. Mit Stand vom 16.10.2007 sind hiervon ca. € 228.000 an Ausgaben gebucht. Auch unter Berücksichtigung noch nicht abgerechneter Leistungen stehen die erforderlichen Mittel hierfür zur Verfügung. Sollte die Kostenübernahme eintreten, werden für weitere Beauftragungen im Ergebnishaushalt der Sonderrechnung Bahnstadt überplanmäßige Mittel erforderlich werden.

Um einen Zeitverzug zu vermeiden, sind das Stadtplanungsamt, das Amt für Umweltschutz, Gewerbeaufsicht und Energie und das Vermessungsamt umgehend in die erforderliche fachliche Abstimmung getreten. Vorbehaltlich der Genehmigung durch den Haupt- und Finanzausschuss wurde eine Kostenübernahmeerklärung unter den dargestellten Voraussetzungen abgegeben.

Wir bitten um Zustimmung.

gez.  
Dr. Eckart Würzner