

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

Stadt Heidelberg
Dezernat I, Rechtsamt
Kämmereiamt

**Bahnstadt Heidelberg
Abschluss einer Absichtserklärung mit der
Entwicklungsgesellschaft Heidelberg GmbH
für eine Abwendungsvereinbarung im Sinne
des Baugesetzbuches**

Beschlussvorlage

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Behandlung	Zustimmung zur Beschlussempfehlung	Handzeichen
Haupt- und Finanzausschuss, Stadtentwicklungs- u. Verkehrsausschuss	28.11.2007	N	<input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein <input type="radio"/> ohne	
Haupt- und Finanzausschuss	05.12.2007	N	<input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein <input type="radio"/> ohne	
Gemeinderat	20.12.2007	Ö	<input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein <input type="radio"/> ohne	

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Stadtentwicklungs- und Verkehrsausschuss und der Haupt- und Finanzausschuss empfehlen dem Gemeinderat folgenden Beschluss: Dem Abschluss der Absichtserklärung mit der Entwicklungsgesellschaft Heidelberg GmbH für einen städtebaulichen Vertrag/Abwendungsvereinbarung (Anlage 1) wird zugestimmt.

Anlagen zur Drucksache:	
Lfd. Nr.	Bezeichnung
A 1	Absichtserklärung Bahnstadt (Vertraulich – Nur zur Beratung in den Gremien)
A 2	Anlage 2 zur Absichtserklärung Bahnstadt (Vertraulich – Nur zur Beratung in den Gremien)

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:
QU 1	+	Solide Haushaltswirtschaft Begründung: Die Entwicklung der Bahnstadt im Rahmen einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme im vorherigen Grundstücksankauf durch die Projektgesellschaft ermöglicht neben einer zeitnahen Umsetzung auch eine teilweise Absicherung der mit der Entwicklung verbundenen finanziellen Risiken. Außerdem siehe Beschlussvorlage DS: 0393/07/BV

2. Kritische Abwägung / Erläuterungen zu Zielkonflikten:

(keine)



II. Begründung:

1. Rechtssystematische Einordnung der Absichtserklärung

- a) Nach dem Beschluss einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme als Satzung soll die Gemeinde die im Entwicklungsbereich gelegenen Grundstücke gem. § 166 Absatz 3 Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB) erwerben. Ausgenommen von dieser Grunderwerbspflicht sind gemäß § 166 Absatz 3 Satz 3 BauGB,
- Grundstücke, die nach Art und Maß der baulichen Nutzung bei der Durchführung der Entwicklungsmaßnahme nicht geändert werden sollen (§ 166 Absatz 3 Satz 3 Nummer 1 BauGB) oder
 - Fälle, in denen sich der Eigentümer eines Grundstückes, dessen Verwendung nach dem Sinn und der Zweck der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme bestimmt oder mit ausreichender Sicherheit bestimmbar ist, in der Lage ist, das Grundstück binnen angemessener Frist dementsprechend zu nutzen, und er sich hierzu verpflichtet“ (Abwendungsvereinbarung gem. § 166 Absatz 3 Satz 3 Nummer 2 BauGB).

Sofern auf Grundlage dieser gesetzlich vorgesehenen Ausnahmen kein Grunderwerb durch die Gemeinde stattfindet, hat der Eigentümer gemäß § 166 Absatz 3 Satz 4 BauGB an die Gemeinde einen **Ausgleichsbetrag** zu entrichten, „der der durch die Entwicklungsmaßnahme bedingten Erhöhung des Bodenwertes seines Grundstückes entspricht.“

- b) Bei der Verwirklichung des Projektes „Bahnstadt“ mit der Entwicklungsgesellschaft Heidelberg GmbH (EGH) ist über die in § 166 Absatz 3 Satz 3 Nummer 2 BauGB vorgesehene **Abwendungsvereinbarung** zu regeln, welche Leistungen die EGH zu erbringen hat und inwieweit die dafür getätigten Aufwendungen auf den an sich zu leistenden Ausgleichsbetrag anzurechnen sind (§ 155 Absatz 1 BauGB) bzw. inwieweit die den Ausgleichsbetrag übersteigenden Aufwendungen zu erstatten sind (§ 155 Absatz 6 BauGB).

Außer der Abwendung des Grunderwerbs durch die Gemeinde ist es gem. § 169 Absatz 1 Nummer 7 BauGB in Verbindung mit § 154 Absatz 3 Satz 2 BauGB zusätzlich zulässig, zur Vorfinanzierung einer Entwicklungsmaßnahme Ablösevereinbarungen über die Ausgleichsbeträge zu treffen. Investoren erhalten auf diesem Wege eine feste Kalkulationsgrundlage, während die Entwicklungsmaßnahme ihrerseits wegen der dadurch gewährleisteten Vorfinanzierung profitiert. In der Absichtserklärung sowie im Folgenden ist deshalb von dem „städtebaulichen Vertrag/Abwendungsvereinbarung“ die Rede.

Der Abschluss des städtebaulichen Vertrags/Abwendungsvereinbarung ist jedoch erst nach Inkrafttreten der Satzung, d.h. unter dem Rechtsregime der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme zulässig.

- c) Auf der anderen Seite ist der bei der Variante Entwicklungsmaßnahme *mit* EGH erforderliche Grunderwerb zu dem mit dem derzeitigen Grundstückseigentümer (Firma Aurelis) ausgehandelten Kaufpreis nach Inkrafttreten der Satzung nicht genehmigungsfähig, da dieser über dem gutachterlich festgestellten „entwicklungsunbeeinflussten Anfangswert“ liegt. Die mangelnde Genehmigungsfähigkeit ergibt sich aus § 169 Absatz 1 Nummer 2 und 6 BauGB in Verbindung mit § 145 und 153 BauGB.

Aus diesem Grunde muss der Grunderwerb bereits vor dem Inkrafttreten der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme als Satzung stattfinden, wodurch automatisch Kosten für die Gesellschaftsgründung und Grunderwerbskosten in Höhe von rund 500.000 Euro ausgelöst würden (Hinweis: Vor dem Grunderwerb und somit ebenfalls vor dem Satzungsbeschluss müsste die EGH überhaupt erst einmal gegründet werden). In dem Kaufvertrag Aurelis/EGH kann zwar über ein zugunsten der EGH zu vereinbarendes Rücktrittsrecht die Möglichkeit des Scheiterns der Verhandlungen zwischen der EGH und der Stadt über die endgültige Abwendungsvereinbarung abgedeckt werden; die oben genannten erheblichen Grunderwerbskosten wären aber vergeblich aufgewandt und dementsprechend verloren.

Da zu dem Zeitpunkt des Grunderwerbs wie oben dargestellt noch keine verbindliche vertragliche Regelung über die Abwendung der Grunderwerbspflicht und über die damit einhergehende Regelung über die Anrechenbarkeit der Aufwendungen der EGH vorliegen kann, besteht letztlich im beiderseitigen Interesse die Notwendigkeit, sich zuvor über die wesentlichen Eckpunkte des zukünftig noch im Detail auszuhandelnden städtebaulichen Vertrags/Abwendungsvereinbarung zu einigen und dies in der Absichtserklärung entsprechend zu dokumentieren.

2. Auf den Ausgleichsbetrag anrechenbare Leistungen

Die EGH muss den auf der Grundlage des Wertgutachtens vom Sachverständigen Diplom - Ingenieur Blanke ermittelten Ausgleichsbetrag in Höhe von 92,9 Millionen € durch nach § 155 BauGB anrechenbare Leistungen belegen (siehe oben unter 1. b). Diese werden in der beigefügten Absichtserklärung (Anlage 1) aufgeführt. Die Anrechenbarkeit dieser Leistungen wurde im Gutachten von Rechtsanwalt Dr. Schmitz (Rechtsanwälte Noerr/Stiefenhofer/Lutz) grundsätzlich bestätigt. Die konkrete Festlegung, der von der EGH zu erbringenden Leistungen und die finanzielle Bewertung muss im städtebaulichen Vertrag/Abwendungsvereinbarung erfolgen, insbesondere, um das bei der Stadt verbleibende Kostenrisiko für die restlichen Erschließungsleistungen und das Altlasten-/Kampfmittelrisiko zu begrenzen. Gleiches gilt die Qualitätssicherung bezüglich der von der EGH durchzuführenden Erschließungsleistungen.

3. Betriebswirtschaftliche Kalkulation der EGH

Unabhängig von der Betrachtung der Ausgleichsbeträge im Rahmen der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme ergibt sich in der betriebswirtschaftlichen Kalkulation der EGH zwischen den Gesamterlösen und Gesamtkosten ein negativer Saldo in Höhe von 22,4 Millionen €

Diese Unterdeckung ist im wesentlichen dadurch begründet, dass die EGH auf der Basis einer konkreten Markteinschätzung von geringeren Verkaufserlösen als der Gutachter in seinem Wertgutachten ausgeht. Außerdem kalkuliert die EGH im Hinblick auf die von ihr erwartete Verkaufsquote mit einem pauschalen Risikoabschlag von 17 Millionen €. Im Einzelnen stellt sich die Erlöskalkulation wie folgt dar:

- Verkaufserlöse bei 100 % Abverkauf	134,1 Millionen €
- Mieten und Pachten über die Entwicklungszeit	3,6 Millionen €
- Umsatzsteuerrückerstattung	4,0 Millionen €
Summe	141,7 Millionen €
vermindert um den Risikoabschlag	17,0 Millionen €
kalkulierte Gesamterlöse	124,7 Millionen €

Diesen kalkulierten Erlösen stehen Kosten für Grundstücksankauf, Projektentwicklung, soziale Infrastruktur, Erschließungsmaßnahmen, Zwischenfinanzierung und Steuern in Höhe von **147,1 Millionen €** gegenüber.

Soweit der daraus resultierende negative Saldo von **22,4 Millionen €** nicht durch höhere Verkaufserlöse gedeckt werden kann, erwartet die EGH, dass sich die Stadt Heidelberg in der Absichtserklärung zum Ausgleich dieses Saldos verpflichtet. Dies kann durch den Erwerb von Grundstücken für Straßen, Wege, Plätze, öffentliche Grünanlagen und soziale Infrastruktur bzw. durch Kostendeckelungen bei der sozialen Infrastruktur erfolgen. Im Gegenzug verpflichtet sich die EGH bei tatsächlich erzielten höheren Erlösen aus Grundstücksverkäufen, diese unter vorrangiger Berücksichtigung einer Eigenkapitalverzinsung in Höhe von 5 Millionen € (10% des eingebrachten Eigenkapitals, berechnet auf 10 Jahre) mit einem Anteil von 2/3 anzurechnen. Dadurch würde sich die Saldoausgleichsverpflichtung entsprechend verringern bzw. ganz zurückgeführt werden können.

Der Ausgleich des Saldos erfolgt nicht im Voraus in voller Höhe sondern in Form von Teilzahlungen auf Nachweis der Unterdeckung bei den Verkaufserlösen durch die EGH. Die Gesamtabrechnung erfolgt am Ende des Entwicklungsprojektes auf Grundlage der tatsächlich erzielten Verkaufserlöse. Die Verpflichtung zum Ausgleich des negativen Saldos bezieht sich damit ausdrücklich nur auf das Erlösrisiko bei den Grundstücksverkäufen und nicht auf andere Risiken wie z.B. die Zinsentwicklung und Durchführungsrisiken, wie um Beispiel Zeitverzögerungen. Diese Risiken verbleiben bei der EGH.

Darüber hinaus ist die EGH bereit bei Verkaufserlösen, die den Saldoausgleich von 22,4 Millionen € übersteigen, die GGH auch dann überproportional an den Mehrerlösen im Verhältnis 2/3 GGH zu 1/3 EGH zu beteiligen. Dies wäre in einer internen Gesellschaftervereinbarung der EGH zu regeln.

Die wirtschaftlichen Auswirkungen einer möglichen Campuslösung sind noch nicht abschließend kalkulierbar. Veränderungen, die sich aus der Campusrealisierung ergeben, müssen beim städtebaulichen Vertrag/Abwendungsvereinbarung so berücksichtigt werden, so dass sich keine negativen Auswirkungen auf die EGH ergeben.

4. **Beschlussvorschlag**

Auf der Grundlage des Vergleiches der Durchführungsmodelle (Drucksache 0162/2007/IV) wird vorgeschlagen, die Variante 2: „Vorheriger Grunderwerb durch eine Projektgesellschaft und dann Beschluss einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme“ zu verwirklichen und der Absichtserklärung mit der EGH in der vorgelegten Form zuzustimmen.

Der Stadtentwicklungs- und Verkehrsausschuss und der Haupt- und Finanzausschuss empfehlen dem Gemeinderat folgenden Beschluss: Dem Abschluss der Absichtserklärung mit der EGH GmbH für einen städtebaulichen Vertrag/Abwendungsvereinbarung (Anlagen 1 und 2) wird zugestimmt.

gez.

Dr. Eckart Würzner