

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 eines städtebaulichen
Vertrages mit der Entwicklungsgesellschaft
Heidelberg GmbH und Co. KG**

Beschlussvorlage

Beschlusslauf
Die Beratungsergebnisse der einzelnen Gremien
beginnen ab der Seite 2.2 ff.
Letzte Aktualisierung: 04. April 2008

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Behandlung	Zustimmung zur Beschlussempfehlung	Handzeichen
Stadtentwicklungs- und Verkehrsausschuss	12.03.2008	N	<input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein <input type="radio"/> ohne	
Haupt- und Finanzausschuss	19.03.2008	N	<input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein <input type="radio"/> ohne	
Haupt- und Finanzausschuss	03.04.2008	N	<input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein <input type="radio"/> ohne	
Gemeinderat	03.04.2008	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 des städtebaulichen Vertrages über die Entwicklung der Grundstücke der Entwicklungsgesellschaft Heidelberg GmbH und Co. KG im Entwicklungsbereich Bahnstadt (Anlage 1) wird zugestimmt.

Anlagen zur Drucksache:	
Lfd. Nr.	Bezeichnung
A 1	Städtebaulicher Vertrag zwischen der Stadt Heidelberg und der EGH - ALT Vertraulich – nur zur Beratung in den Gremien!
A 1 NEU	Städtebaulicher Vertrag zwischen der Stadt Heidelberg und der EGH - Stand: 18.03.2008 Vertraulich – nur zur Beratung in den Gremien!
A 2	Kennzeichnung und Lage der Baufelder (Anlage 3 des Vertrages) Vertraulich – nur zur Beratung in den Gremien!
A 3	Übersichtsplan Wettbewerbe (Anlage 4 des Vertrages) Vertraulich – nur zur Beratung in den Gremien!
A 4	Übersicht über die finanziellen Wirkungen der Vertragsinhalte - Tischvorlage im Haupt- und Finanzausschuss am 19.03.2008 Vertraulich – nur zur Beratung in den Gremien!
A 5	gemeinsamer Antrag von generation.hd, SPD, Bunte Linke und GAL-Grüne vom 19.03.2008 – Tischvorlage im Haupt- und Finanzausschuss am 19.03.2008 Vertraulich – nur zur Beratung in den Gremien!
A 6	1. Ergänzung mit Datum vom 28.03.2008 - ALT
A 6 NEU	1. Ergänzung mit Datum vom 01.04.2008

Sitzung des Stadtentwicklungs- und Verkehrsausschusses vom 12.03.2008

Ergebnis der nicht öffentlichen Sitzung des Stadtentwicklungs- und Verkehrsausschusses vom 12.03.2008

- 6 **Bahnstadt Heidelberg**
- Abschluss eines städtebaulichen Vertrages mit der Entwicklungsgesellschaft Heidelberg GmbH und Co. KG
Beschlussvorlage 0084/2008/BV

Es melden sich zu Wort:

Stadtrat Cofie-Nunoo, Stadtrat Holschuh, Stadtrat Weiss, Stadtrat Pflüger, Stadträtin Hommelhoff, Stadträtin Greven-Aschhoff, Stadtrat Emer

Stadtrat Holschuh bittet für die Fraktion GAL-Grüne zur Sitzung des Haupt- und Finanzausschusses um einen Kosten- und Finanzplan aus dem die Belastungen für die Stadt Heidelberg realistisch dargelegt werden. Stadtrat Emer schließt sich dem an.

Oberbürgermeister Dr. Würzner sagt zu, dass die Verwaltung die Kosten nochmals zusammenstellen werde.

Nach reger Diskussion im Gremium sagt Oberbürgermeister Dr. Würzner zu, dass zu § 11 des Städtebaulichen Vertrages ein Vermerk aufgenommen wird, wonach bei der Vermarktung in Bezug auf die strategische Ausrichtung eine sehr enge Abstimmung mit dem Gemeinderat zu erfolgen hat, um die richtige Zielgruppe anzusprechen.

Stadträtin Hommelhoff merkt an, dass im Städtebaulichen Vertrag auf Seite 9 in dem Satz unter der Tabelle vor dem Wort Heidelberg das Wort „Stadt“ fehlen würde.

Danach stellt Oberbürgermeister Würzner die Beschlussempfehlung der Verwaltung zu Abstimmung.

Abstimmungsergebnis: mit 10 : 0 : 2 Stimmen beschlossen

gez.

Dr. Eckart Würzner
Oberbürgermeister

Ergebnis: Zustimmung zur Beschlussempfehlung mit Arbeitsauftrag an die Verwaltung
Ja 10 Nein 00 Enthaltung 02

Sitzung des Haupt- und Finanzausschusses vom 19.03.2008

Ergebnis der nicht öffentlichen Sitzung des Haupt- und Finanzausschusses vom 19.03.2008

4.1 **Bahnstadt Heidelberg** **- Abschluss eines städtebaulichen Vertrages mit der Entwicklungsgesellschaft Heidelberg GmbH und Co. KG** Beschlussvorlage 0084/2008/BV

Der gemeinsame Antrag der generation.hd, SPD, Bunte Linke, GAL-Grüne wird als Tischvorlage verteilt.

Es melden sich zu Wort:

Stadträtin Dr. Schuster, Stadtrat Weiss, Stadtrat Holschuh, Stadtrat Weirich, Stadtrat Cofie-Nunoo, Stadtrat Emer, Stadträtin Dr. Greven-Aschoff, Stadträtin Dr. Trabold, Stadtrat Dr. Gradel, Stadtrat Pflüger, Stadtrat Schladitz

Es wird ausführlich über den gemeinsamen Antrag der generation.hd, SPD, Bunte Linke und GAL-Grüne diskutiert und beraten. Man einigt sich darauf, dass folgende Änderungen in den einzelnen Paragraphen im städtebaulichen Vertrag, Endfassung vom 18.03.2008, von der Verwaltung zu prüfen sind und gegebenenfalls bis zur Gemeinderatssitzung am 03.04.2008 in geänderter Form vorgelegt werden:

1. § 2 Ziele und Zwecke der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme
2. § 6 Erschließung innerhalb des Vertragsgebietes
3. § 11 Zusammenarbeit der Beteiligten.

Bei 1. (§ 2) soll im Absatz 1 folgender Satz angefügt werden:

Der Wohnungs- und Eigentumsschlüssel soll sich hierbei, wie die Grundsätze des Baulandmanagements, am gesamtstädtischen Querschnittsbedarf orientieren.

Bei 2. (§ 6) sollen in Absatz 1, erster Satz die Worte „**Leistungsphase 2**“ in „**Leistungsphase 5**“ geändert werden.

Bei 3. (§11) soll der Wortlaut in Absatz 3 wie folgt geändert werden:

Die EGH und die Stadt Heidelberg entwickeln gemeinsam ein zielgruppenspezifisches Marketingkonzept für die Bahnstadt. Die EGH verpflichtet sich dieses Konzept bei der Vermarktung der Bauflächen unter Beachtung der Entwicklungsziele umzusetzen.

Oberbürgermeister Dr. Würzner schlägt vor, den Beschlussvorschlag der Verwaltung abzustimmen, mit dem Arbeitsauftrag an die Verwaltung, dass die oben genannten Punkte 1-3 bis zur Gemeinderatssitzung am 03.04.2008 geprüft, mit der EGH abgestimmt und mit entsprechender Stellungnahme vorgelegt werden. Bei Einigung der Stadt mit der EGH werden auch entsprechend abgeänderte Vertragsformulierungen dem Gemeinderat vorgelegt.

Nach kurzer Sitzungsunterbrechung stellt Oberbürgermeister Dr. Würzner den Beschlussvorschlag der Verwaltung mit vorstehendem Arbeitsauftrag zur Abstimmung.

Beschlussempfehlung des Haupt- und Finanzausschusses:

*Der Haupt- und Finanzausschuss empfiehlt dem Gemeinderat folgenden Beschluss:
Dem Abschluss des städtebaulichen Vertrages über die Entwicklung der Grundstücke der
Entwicklungsgesellschaft Heidelberg GmbH und Co. KG im Entwicklungsbereich Bahnstadt
(Anlage 1Neu) wird unter der Maßgabe zugestimmt, dass die in den Paragraphen 2, 6 und
11 vorgeschlagenen Änderungen bis zur Gemeinderatssitzung am 03.04.2008 geprüft, mit
der EGH abgestimmt und mit entsprechender Stellungnahme vorgelegt werden.*

gez.
Dr. Eckart Würzner
Oberbürgermeister

Ergebnis: Zustimmung zur Beschlussempfehlung mit Arbeitsauftrag an die
Verwaltung
Ja 11 Nein 0 Enthaltung 2

Sitzung des Gemeinderates vom 03.04.2008

Ergebnis der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates am 03.04.2008:

- 7 **Bahnstadt Heidelberg**
- Abschluss eines städtebaulichen Vertrages mit der Entwicklungsgesellschaft Heidelberg GmbH und Co. KG
Beschlussvorlage 0084/2008/BV

Es melden sich zu Wort:

Stadtrat Cofie-Nunoo, Stadtrat Emer, Stadtrat Dr. Weiler-Lorentz, Stadträtin Dr. Greven-Aschoff, Stadtrat Holschuh, Stadtrat Lachenauer, Stadtrat Pflüger, Stadträtin Hommelhoff, Stadtrat Dr. Gradel, Stadträtin Dr. Schuster

Nach einer ausführlich geführten Diskussion, in der es im Wesentlichen um den § 6 Absatz 3, Satz 5 und 6 und den § 9 Absatz 1, Satz 2 (Punkt 3 des neuen Beschlussvorschla- ges) geht, stellt Oberbürgermeister Dr. Würzner folgende Anträge getrennt zur Abstimmung:

Anträge der SPD-Fraktion:

Folgendes ist zu streichen:

1. § 6 Absatz 3 „Darüber hinaus werden der EGH auf diese Flächen bezogene, nachgewie- sene anteilige Vorfinanzierungskosten von bis zu 1.800.000,00 Euro erstattet. Der vorbe- zeichnete Kaufpreis sowie die Kostenerstattung werden den Gesamtbetrag in Höhe von 12.800.000,00 Euro nicht überschreiten.
2. Die Einfügung nach § 9 Absatz 1 Satz 2 (Top 3 des neuen Beschlussvorschla- ges) „Diese Frist verlängert sich um einen angemessenen Zeitraum, wenn sich die immobilienwirtschaft- lichen Rahmenbedingungen zum maßgeblichen Zeitpunkt nachhaltig verschlechtern haben und die geplante Veräußerung somit nicht möglich ist.“.

Punkt 1 des Antrages (§ 6 Absatz 3):

Abstimmungsergebnis: mit 12 : 23 : 6 Stimmen abgelehnt

Punkt 2 des Antrages (§ 9 Absatz 1):

Abstimmungsergebnis: mit 12 : 22 : 6 Stimmen abgelehnt

Er stellt die neue Beschlussempfehlung zur Abstimmung:

Beschluss des Gemeinderates:

Der Gemeinderat stimmt dem Abschluss des städtebaulichen Vertrages über die Entwicklung der Grundstücke der Entwicklungsgesellschaft Heidelberg GmbH & Co. KG im Entwicklungsbereich Bahnstadt in der im Haupt- und Finanzausschuss am 19.03.2008 vorliegenden Fassung (Anlage 1 Neu) mit folgenden Änderungen zu:

- 1. An § 2 Absatz 1 Satz 2 wird folgender Satz 3 angefügt: „Der Wohnungs- und Eigentumschlüssel soll sich hierbei, wie die Grundsätze des Baulandmanagements, am gesamtstädtischen Querschnittsbedarf orientieren.“*
- 2. § 11 Absatz 3 erhält folgenden Wortlaut: „Die EGH und die Stadt Heidelberg entwickeln gemeinsam ein zielgruppenspezifisches Marketingkonzept für die Bahnstadt. Dieses Konzept soll bei der Vermarktung der Bauflächen unter Beachtung der Entwicklungsziele umgesetzt werden.“*
- 3. Nach § 9 Absatz 1 Satz 2 wird folgender Satz eingefügt: „Diese Frist verlängert sich um einen angemessenen Zeitraum, wenn sich die immobilienwirtschaftlichen Rahmenbedingungen zum maßgeblichen Zeitpunkt nachhaltig verschlechtert haben und die geplante Veräußerung somit nicht möglich ist.“*

gez.

Dr. Eckart Würzner
Oberbürgermeister

Ergebnis: mehrheitlich beschlossen
Ja 34 Nein 7

Sondersitzung des Haupt- und Finanzausschusses vom 03.04.2008

Ergebnis: ohne Beschlussempfehlung behandelt

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 durch den Grundstückseigentümer Entwicklungsgesellschaft Heidelberg GmbH und Co. KG ermöglicht neben einer zeitnahen Umsetzung auch eine teilweise Absicherung der mit der Entwicklung verbundenen finanziellen Risiken. Außerdem siehe Beschlussvorlage vom DS: 0393/07/BV

2. Kritische Abwägung / Erläuterungen zu Zielkonflikten:

keine



II. Begründung:

1. Bereits erfolgte Schritte

Mit Beschluss vom 20.12.2007 hat der Gemeinderat der Stadt Heidelberg der Fortschreibung der auf dem Entwurf von Trojan und Trojan beruhenden Rahmenplanung Bahnstadt, September 2007 zugestimmt (Beschlussvorlage DS: 0393/2007/BV). Ebenfalls in seiner Sitzung vom 20.12.2007 hat der Gemeinderat dem „Abschluss einer Absichtserklärung mit der Entwicklungsgesellschaft GmbH für eine Abwendungsvereinbarung im Sinne des Baugesetzbuches“ zugestimmt (DS: 0409/2007/BV). In dieser Absichtserklärung sind die rechtlichen und wirtschaftlichen Rahmendaten vereinbart worden, die es der Entwicklungsgesellschaft Heidelberg GmbH und Co. KG (im Folgenden „EGH“) ermöglichen sollten, die im Bereich der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme Bahnstadt gelegenen Grundstücke von der Aurelis Asset GmbH zu erwerben und der gewünschten städtebaulichen Entwicklung zuzuführen.

Mit notariell beurkundeten Kaufvertrag vom 29.01.2008 hat die EGH die Grundstücke mit einer Gesamtgröße von 588.952 m² von der Firma Aurelis erworben.

Am 30.01.2008 hat der Gemeinderat der Stadt Heidelberg die „Satzung über die förmliche Festlegung des städtebaulichen Entwicklungsbereichs Bahnstadt Heidelberg der Stadt Heidelberg“ beschlossen. Die Entwicklungssatzung ist mit der öffentlichen Bekanntmachung im Stadtblatt der Stadt Heidelberg vom 13.02.2008 in Kraft getreten.

2. Rechtliche Vorgaben

Der in der Anlage beigefügte städtebauliche Vertrag zwischen der Stadt Heidelberg und der EGH dient der Sicherstellung der Maßnahmen zur Baureifmachung, Vermarktung und Bebauung der im Entwicklungsbereich gelegenen Grundstücke der EGH (frühere Aurelis-Flächen). Dabei sind folgende gesetzliche Vorgaben zu beachten:

- Die Gemeinde hat für den städtebaulichen Entwicklungsbereich gem. § 166 Absatz 1 Satz 2 Baugesetzbuch (BauGB) ohne Verzug Bebauungspläne aufzustellen und alle erforderlichen Maßnahmen zu ergreifen, um die vorgesehene Entwicklung im städtebaulichen Entwicklungsbereich zu verwirklichen.
- Die Gemeinde hat gem. § 166 Absatz 2 BauGB die Voraussetzungen dafür zu schaffen, dass ein funktionsfähiger Bereich entsprechend der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung und Ordnung entsteht, der nach seinem wirtschaftlichen Gefüge und der Zusammensetzung seiner Bevölkerung den Zielen und Zwecken der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme entspricht.
- Es besteht gem. § 166 Absatz 3 Satz 1 BauGB eine grundsätzliche Erwerbspflicht der Gemeinde bezüglich der im städtebaulichen Entwicklungsbereich gelegenen Grundstücke (die Gemeinde „soll“ die Grundstücke erwerben). Allerdings „soll“ die Gemeinde von dem Erwerb eines Grundstückes unter anderem dann absehen, wenn der Eigentümer eines Grundstückes in der Lage ist, das Grundstück binnen angemessener Frist gem. den Zielen und Zwecken der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme zu nutzen und er sich dazu verpflichtet (§ 166 Absatz 3 Satz 2 Nr. 2 BauGB).
- Sofern die Gemeinde von dem Grundstückserwerb aus dem zuvor genannten Grunde absieht, ist der Grundstückseigentümer verpflichtet, einen Ausgleichsbetrag in Höhe der „durch die Entwicklungsmaßnahme bedingten Erhöhung des Bodenwertes seines Grundstückes“ zu entrichten (§ 166 Absatz 3 Satz 4 BauGB). Dieser Ausgleichsbetrag ist zur Entwicklung der Flächen der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme zu verwenden.
- Gem. §§ 169 Absatz 1 Nr. 7 in Verbindung mit § 154 Absatz 3 BauGB ist die vorzeitige Ablösung des im Falle des Absehens vom Grunderwerb durch die Gemeinde an sich fälligen Ausgleichsbetrages zulässig.
- Der Sachverständige, Herr Dipl.-Ing. Blanke, hat in seinem Wertgutachten zur städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme den Ausgleichsbetrag für den Fall der vorzeitigen Ablösung in Bezug auf die Flächen der EGH auf 92.669.749 € verbindlich festgelegt.

3. Zweck der vertraglichen Regelung

Mit dem Abschluss des in der Anlage beigefügten städtebaulichen Vertrages sollen die Voraussetzungen für die Abwendung der oben genannten Grunderwerbspflicht der Stadt Heidelberg für die im Entwicklungsbereich gelegenen Grundstücke der EGH sowie der Entwicklung der Grundstücke gemäß den Zielen und Zwecken der Entwicklungsmaßnahme geschaffen werden. In diesem Rahmen sind die in der am 20.12.2007 vom Gemeinderat beschlossenen Absichtserklärung enthaltenen Eckwerte zu berücksichtigen.

Als Regelungszweck des städtebaulichen Vertrages sind folgende Punkte zu nennen:

- Schaffung der Voraussetzungen für die Abwendung der Grunderwerbspflicht.
- Sicherung der Verwendung der Grundstücke der EGH im Sinne der Ziele und Zwecke der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme.
- Schaffung einer rechtlich und betriebswirtschaftlich sicheren Grundlage für die zügige Durchführung der von der Stadt geplanten Maßnahmen im Vertragsgebiet.
- Vorzeitige Ablösung des Ausgleichsbetrages, der zur Finanzierung der durch die Entwicklungsmaßnahme verursachten Kosten dient.
- Regelung grundlegender Fragen der Erschließung.

Die Regelung der Erschließung im Einzelnen bleibt dabei einem zukünftigen Erschließungsvertrag vorbehalten. Ebenfalls einer zukünftigen Vereinbarung bleibt die genaue Bezifferung der auf den Ausgleichsbetrag anzurechnenden Ordnungsmaßnahmen der EGH vorbehalten.

4. Anmerkungen zu den Regelungen im Einzelnen:

Zu § 1

- a) Als Vertragsgebiet werden in § 1 Absatz 1 die durch die EGH von der Firma Aurelis erworbenen, im Bereich der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme gelegenen Grundstücke definiert. Einige Regelungen beziehen sich darüber hinaus auf die durch die Stadt von der Firma Aurelis erworbenen sogenannten „Zulaufstrecken“; diese im Eigentum der Stadt verbleibenden Flächen werden der EGH für die Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen kostenlos zur Verfügung gestellt (s. § 3 Absatz 1 Satz 2 des Vertrages).
- b) Als Grundlage des Vertrages werden in § 1 Absatz 2
- die Entwicklungssatzung in der Form der Bekanntmachung vom 13.02.2008,
 - der Flächennutzungsplan vom 15.07.2006 sowie
 - der städtebauliche Rahmenplan Bahnstadt in der Form der Fortschreibung vom September 2007, vom Gemeinderat am 20.12.2007 beschlossen

vereinbart. Die Vorläufigkeit dieser Planungen, insbesondere im Hinblick auf die Planungshoheit des Gemeinderates wird ausdrücklich in § 1 Absatz 2, 2. Teilabsatz festgehalten.

- c) § 1 Absatz 3 enthält bereits die für die gesamte Vertragsregelung wesentliche Verpflichtung der EGH, das Vertragsgebiet entsprechend den Zielen und Zwecken der Entwicklungsmaßnahme zu erschließen und die baureifen Grundstücke einer Vermarktung zuzuführen. **Diese zentrale Regelung des städtebaulichen Vertrages** wird näher konkretisiert in den §§ 2, 3 und 9 des Vertrages. Diese sieht im einzelnen wie folgt aus:

Da die EGH selbst keine eigene Bauverpflichtung übernehmen kann (die EGH ist kein Hochbauunternehmen) musste ein Weg gefunden werden, die EGH zu verpflichten, ihrerseits zukünftige Erwerber der von der EGH baureif vorbereiteten Grundstücke zur Bautätigkeit im Sinne einer zügigen Entwicklung der Bahnstadt zu verpflichten. In § 3 Absatz 1 und 2 ist deshalb zunächst vorgesehen, dass die EGH auf ihren Flächen die erforderlichen Erschließungs- und Ordnungsmaßnahmen durchführen und die Grundstücke durch Veräußerung an geeignete Investoren einer entsprechenden Bebauung und Vermarktung zuführen muss.

Um diese Verpflichtungen zeitlich zu fixieren, ist in der in § 3 Abs.2 abgedruckten Tabelle für die einzelnen Baufelder ein Zeitpunkt für die „Baureife“ benannt. Die als Baureifetermin in der Tabelle 3 genannten Zeiten bezeichnen dabei den Zeitpunkt, zu dem die Baureife der jeweiligen Grundstücke *spätestens* hergestellt sein muss. Die konkrete Lage der Baufelder kann der Anlage 3 zum Vertrag entnommen werden.

Darauf aufbauend ist in § 3 Absatz 3 des Vertrages vorgesehen, dass sich die EGH verpflichtet, in die Kaufverträge mit den Erwerbern der Baugrundstücke Regelungen aufzunehmen, die sicherstellen, dass eine Bebauung entsprechend der Festsetzungen der Bebauungspläne und den Zielen und Zwecken der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme gewährleistet ist. Die EGH muss dabei im Einvernehmen mit der Stadt Heidelberg sicherstellen, dass zugunsten der Stadt ein grundbuchrechtlich gesichertes Ankaufsrecht für den Fall vereinbart wird, dass der Erwerber mit seiner vertraglich übernommenen Bauverpflichtung mehr als 6 Monate in Verzug gerät. Außerdem wird klargestellt, dass die Stadt Heidelberg berechtigt ist, die Erteilung der entwicklungsrechtlich erforderlichen Genehmigung der Kaufverträge von dem Abschluss eines städtebaulichen Vertrages abhängig zu machen.

Maßgebliches Kriterium für die Verpflichtungen der EGH, die Grundstücke einer Vermarktung und Bebauung zuzuführen, ist die Herstellung der in Tabelle 3 zeitlich für die einzelnen Baufelder benannten „Baureife“ der Grundstücke.

Als Sanktion für einen Verstoß der EGH gegen die Verpflichtung, die Baureife herbeizuführen die Grundstücke zu vermarkten und die oben genannten Punkte sicherzustellen, sieht § 9 des Vertrages vor, dass die Stadt ein grundbuchrechtlich gesichertes Ankaufsrecht zum entwicklungsunbeeinflussten Anfangswert erhält. Das Ankaufsrecht kann nach Ablauf einer Frist von 24 Monaten nach dem in der Tabelle 3 für die Einzelanbaufelder benannten Baureifetermin ausgeübt werden; bereits 6 Monate, nachdem der Baureifetermin erreicht ist, haben die Vertragsparteien gemeinsam über die im Sinne der zügigen Entwicklung der betroffenen Baufelder erforderlichen Maßnahmen zu verhandeln.

Durch das Ankaufsrecht verfügt die Stadt Heidelberg über eine sichere Zugriffsmöglichkeit für den Fall, dass im Verlaufe der gesamten Entwicklungsmaßnahmen Schwierigkeiten auftreten sollten, die ein Eingreifen erfordern.

- d) Als Pendant zu der in § 1 Absatz 3 Satz 1 und 2 enthaltenen Verpflichtung der EGH ist in § 1 Absatz 3 Satz 3 und 4 des Vertrages nochmals ausdrücklich erwähnt, dass die Stadt Heidelberg gem. § 166 Absatz 1 und 2 BauGB dafür zu sorgen hat, dass die vorgesehene Entwicklung im städtebaulichen Entwicklungsbereich verwirklicht werden kann.

Zu § 2

- a) Maßgeblich für die Ziele und Zwecke der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme sind der städtebauliche Rahmenplan Bahnstadt gemäß Fortschreibung 2007 / 20.12.2007 sowie das Konzept öffentlicher Raum vom September 2005. Des Weiteren wird als Konkretisierung der Entwicklungsziele darauf hingewiesen, dass die Stadt Heidelberg städtebauliche Vorgaben über die Sicherung familienfreundlichen Wohnens erarbeiten wird.
- b) Die Tabelle 2 enthält die aus der Rahmenplanung 2007 folgenden Kennzahlen für die Art und das Maß der Nutzung der einzelnen Baufelder.
- c) In Absatz 3 und 4 des § 2 finden sich Regelungen bezüglich der Durchführung städtebaulicher Wettbewerbe sowie Wettbewerbe für die jeweiligen Hochbaumaßnahmen. Sofern Grundstücke der EGH betroffen sind, werden die Einzelheiten des Verfahrens jeweils den einvernehmlich von den Vertragsparteien festgelegt.
- d) § 2 Absatz 5 stellt nochmals klar, dass die Ziele und Zwecke der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme der Fortschreibung und Konkretisierung unterliegen. Zudem wird auf die zwischen der Stadt und der EGH abgestimmte Energiekonzeption hingewiesen (Anlage 5). Die Energiekonzeption wird in den Sitzungen des Stadtentwicklungs- und Verkehrsausschusses am 12.03.2008 und des Umweltausschusses am 02.04.2008 vorberaten und soll vom Gemeinderat am 03.04.2008 beschlossen werden.

Zu § 3

Die einzelnen Regelungen des § 3 sind bereits oben erläutert worden.

Zu § 4

- a) § 4 enthält die maßgeblichen Aussagen zur Berechnung des Ausgleichsbetrages. Zugrunde gelegt werden die Feststellungen des Sachverständigen, Herrn Diplom-Ingenieur Blanke, in seinem Wertgutachten für den Entwicklungsbereich Bahnstadt. Der Ausgleichsbetrag selber errechnet sich aus der Differenz zwischen dem sog. „entwicklungsunbeeinflussten Anfangswert“ und dem Endwert, der sich gemäß § 154 Absatz 2 BauGB nach der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung des Gebietes ergibt. Nach den Feststellungen des Sachverständigen beträgt der Ausgleichsbetrag 92.669.749 €.

- b) Für den Fall, dass die tatsächliche bauliche Nutzbarkeit von den der Bodenbewertung durch Herrn Blanke zugrunde liegenden Annahmen in erheblichem Umfang abweicht, sieht § 4 Absatz 2 Nr. 5 des Vertrages vor, dass eine entsprechende positive oder negative Korrektur des Ausgleichsbetrages zu erfolgen hat. Um nur ins Gewicht fallende Änderungen berücksichtigen zu müssen, enthält § 4 Absatz 2 Nr. 5 Satz 3 die Regelung, dass eine Korrektur des Ausgleichsbetrages erst dann erfolgt, wenn sich die der Wertfeststellung zugrunde liegende GFZ bezogen auf die Gesamtfläche der EGH um mindestens 0,1 nach oben oder unten ändert. Der letzte Satz dieser Regelung stellt im Sinne einer Art „Freibetragsregelung“ sicher, dass tatsächlich nur der 0,1 überschreitende Betrag in Rechnung gestellt werden kann.
- c) § 4 Absatz 3 konkretisiert bezüglich der Anrechenbarkeit der von der EGH durchzuführenden Erschließungsleistungen und Ordnungsmaßnahmen sowie der Leistungen für die Errichtung der sozialen Infrastruktur und für die Schaffung familienfreundlichen Wohnraumes die vom Gemeinderat am 20.12.2007 in der Form der Absichtserklärung beschlossenen wirtschaftlichen Rahmendaten. Auf den Ausgleichsbetrag werden demnach angerechnet:
- Erschließungsleistungen und Ordnungsmaßnahmen in Höhe von 78.069.749,00 €,
 - 8,6 Mio. € für die Planung und Errichtung der sozialen Infrastruktureinrichtungen sowie
 - 6 Mio. € für die Schaffung familienfreundlichen Wohnraums.

In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass der Baulandmanagementbeschluss der Stadt Heidelberg vom Juni 2005 durch die im Rahmen der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme abzuschließende städtebauliche Vereinbarung Berücksichtigung findet. Intention des Baulandmanagementbeschlusses ist es, den durch die Schaffung von Bauland zu verzeichnenden Wertzuwachs der Grundstücke, für die Errichtung der erforderlich werdenden Infrastruktureinrichtungen zu verwenden. Dies ist im Rahmen einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme dadurch gewährleistet, dass über die Geltendmachung des Ausgleichsbetrages (Differenz zwischen dem entwicklungsunbeeinflussten Anfangswert und dem Verkaufserlös) die komplette Bodenwertsteigerung abgeschöpft wird und für die Schaffung der Infrastruktureinrichtungen (Folgekosten) verwendet werden muss. Im Rahmen „normaler“ städtebaulicher Verträge (außerhalb einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme), wie sie der Baulandmanagementbeschluss im Blick hat, wäre die komplette Abschöpfung des Bodenwertzuwachses dagegen unzulässig. Um dies klarzustellen wird in § 13 Absatz 5 festgestellt, dass mit den Regelungen dieses städtebaulichen Vertrages die Vorgaben des Baulandmanagementbeschlusses der Stadt Heidelberg abgegolten sind.

Zu § 5

In § 5 werden die von der EGH durchzuführenden Ordnungsmaßnahmen beispielhaft aufgeführt. Zwischen den Vertragsparteien besteht Einigkeit darüber, dass die Ordnungsmaßnahmen nach Maßgabe des Gutachtens der Kanzlei Nörr, Stiefenhofer, Lutz vom November 2007 zu der Frage der Zulässigkeit der Anrechnung der einzelnen Positionen auf den Ausgleichsbetrag geprüft und gegebenenfalls auf den Ausgleichsbetrag angerechnet werden.

Zu § 6

- a) § 6 Absatz 1 enthält die Vereinbarung, dass die Erschließungsplanung bis (einschließlich) zur Leistungsphase 2 nach HOAI Sache der Stadt Heidelberg ist. Auf diesem Wege ist gewährleistet, dass die Stadt selbst vorgibt, wie die Erschließung auszusehen hat. Einzelheiten sind auf der Grundlage konkretisierter Vorstellungen und Vorplanungen der Stadt in einem gesondert abzuschließenden Erschließungsvertrag zu regeln. Hinsichtlich der Einzelheiten wird auf die vertragliche Regelung verwiesen

- b) Die für die Herstellung der Erschließungsanlagen in Anspruch genommenen Grundstücke werden der Stadt von der EGH gemäß § 6 Absatz 3 zum entwicklungsunbeeinflussten Anfangswert übertragen.

Zu § 7

Gem. § 7 übernimmt die EGH die Errichtung einer Schule und zweier Kindertagesstätten bis zu einem Betrag von 8,6 Mio. Euro. Die Übertragung der hierfür erforderlichen Grundstücke erfolgt gem. § 7 Satz 4 zum Endwert (und nicht zum entwicklungsunbeeinflussten Anfangswert), da in den vereinbarten Ausgleichsbetrag für die betroffenen Flächen die Differenz zwischen dem entwicklungsunbeeinflussten Anfangswert und dem Endwert eingerechnet worden ist.

Zu § 8

§ 8 enthält die Verpflichtung der EGH, aus dem städtebaulichen Vertrag folgende Verpflichtungen an einen eventuellen Rechtsnachfolger weiterzugeben.

Zu § 9

Hinsichtlich des in § 9 des Vertrages geregelten Ankaufsrechtes der Stadt Heidelberg kann zunächst auf die obigen Ausführungen zu § 1 verwiesen werden. Das Ankaufsrecht der Stadt Heidelberg wird gemäß § 9 Absatz 3 und 4 durch eine Auflassungsvormerkung dinglich gesichert. Wenn die EGH Grundstücke auf bauwillige Investoren überträgt und in diesem Rahmen zwischen der EGH und dem Investor im Einvernehmen mit der Stadt Heidelberg Bauverpflichtungen und sonstige städtebauliche Regelungen vereinbart werden, wird die Stadt Heidelberg die erforderliche entwicklungsrechtliche Genehmigung gemäß § 144 Absatz 2 Nr. 1 bzw. Nr. 3 BauGB in Verbindung mit § 145 BauGB erteilen und der Löschung der Vormerkungen zustimmen. Auf diesem Wege ist gewährleistet, dass die Eintragung der Vormerkungen einer Vermarktung der Grundstücke nicht im Wege steht.

Zu § 10

- a) Mit der Vereinbarung in § 10 zum Thema „Campus“ wird sichergestellt, dass die in Frage kommenden Baufelder Z 1 bis Z 7 gegebenenfalls von der Stadt Heidelberg in Anspruch genommen werden können. Das Recht, diese Flächen zu erwerben, ist in § 10 Absatz 1 Satz 1 bis zum 31.12.2010 befristet, da die EGH aufgrund der Entwicklung der anderen Flächen im Entwicklungsbereich ein berechtigtes Interesse daran hat, zu einer festgelegten Frist zu wissen, ob die Stadt Heidelberg von dem Ankaufsrecht Gebrauch machen wird.
- b) Gemäß § 10 Absatz 2 ist die Stadt Heidelberg berechtigt, statt der Ausübung des Ankaufsrechtes die Veräußerung der Flächen an einen von ihr benannten Dritten zu verlangen. Das Ankaufsrecht selber wird gemäß § 10 Absatz 3 durch eine Auflassungsvormerkung gesichert.

Zu § 11 und 12

Die §§ 11 und 12 regeln die Zusammenarbeit der Beteiligten sowie die Zusage der Stadt Heidelberg ihr gesetzlich bestehendes Vorkaufsrecht für das Vertragsgebiet nicht auszuüben.

Zu § 13

§ 13 enthält schließlich noch Regelungen, die sicherstellen sollen, dass die vertraglichen Vereinbarungen auch dann möglichst weitgehend aufrecht erhalten bleiben, wenn die Entwicklungssatzung – wider Erwarten – durch eine gerichtliche Entscheidung aufgehoben werden sollte. Die Vertragsparteien sind sich darüber einig, dass die jeweiligen Leistungen im Interesse der Entwicklung des Stadtteils Bahnstadt möglichst weitgehend Bestand haben sollen.

5. Schlussbemerkungen:

Der städtebauliche Vertrag stellt im Ergebnis eine ausgewogene Regelung dar, die den besonderen Umständen des vorliegenden Sachverhaltes weitestgehend gerecht wird. Aus Sicht der Stadt Heidelberg ist insbesondere festzustellen, dass die Verpflichtung der Gemeinde, sicherzustellen, dass die vorgesehene Entwicklung im städtebaulichen Entwicklungsbereich zügig verwirklicht wird, mit der vorliegenden Vereinbarung für die Flächen der EGH erreicht werden kann.

Es wird um Zustimmung zum Abschluss des städtebaulichen Vertrages über die Entwicklung der Grundstücke der Entwicklungsgesellschaft Heidelberg GmbH und Co. KG in den Entwicklungsbereich Bahnstadt (Anlage A1 zu dieser Beschlussvorlage) gebeten.

gez.

Dr. Eckart Würzner