

**1. Ergänzung** zur Drucksache: 0084/2008/BV  
Heidelberg, den 01.04.2008

**ersetzt die 1. Ergänzung mit Datum vom 28.03.2008**

Stadt Heidelberg  
Dezernat I, Rechtsamt  
Kämmereiamt

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

## **Beschlussvorlage**

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Behandlung	Zustimmung zur Beschlussempfehlung	Handzeichen
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 Haupt- und Finanzausschuss empfiehlt folgenden 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.“*

## Begründung:

### I. Anlass für die Ergänzungsvorlage:

a) In seiner Sitzung am 19.03.2008 hat der Haupt- und Finanzausschuss dem Gemeinderat folgenden Beschluss empfohlen:

*„Dem Abschluss des städtebaulichen Vertrages über die Entwicklung der Grundstücke der Entwicklungsgesellschaft Heidelberg GmbH & Co. KG im Entwicklungsbereich Bahnstadt (Anlage 1 Neu) wird unter der Maßgabe zugestimmt, dass die in den §§ 2, 6 und 11 vorgeschlagenen Änderungen bis zur Gemeinderatssitzung am 03.04.2008 geprüft, mit der EGH abgestimmt und mit entsprechender Stellungnahme vorgelegt werden.“*

b) Aus der Beschlussfassung der Gesellschafterversammlung der EGH hat sich ebenfalls ein Ergänzungsbedarf ergeben. Dieser wurde der Stadt mit Schreiben vom 31.03.2008 mitgeteilt.

### II. Stellungnahme zu den Änderungsvorschlägen im Einzelnen:

1. Aufgrund der Beratungen im Haupt- und Finanzausschuss wurde vorgeschlagen, an § 2 Absatz 1 Satz 2 folgenden Satz 3 anzufügen: *„Der Wohnungs- und Eigentumsschlüssel soll sich hierbei, wie die Grundsätze des Baulandmanagements, am gesamtstädtischen Querschnittsbedarf orientieren.“*

Die EGH ist mit der vorgeschlagenen Ergänzung des § 2 Absatz 1 einverstanden, so dass vorgeschlagen wird, § 2 Absatz 1 durch die Anfügung des oben genannten Satzes 3 zu ergänzen.

2. Des Weiteren war vorgeschlagen worden, in § 6 Absatz 1 Satz 1 zu vereinbaren, dass die Stadt Heidelberg die Erschließungsplanung für das Ertragsgebiet nicht nur wie im bisherigen Vertragsentwurf vorgesehen bis zur Leistungsphase 2 (nach HOAI), sondern darüber hinausgehend bis einschließlich zur Leistungsphase 5 selber übernehmen solle.

**Die EGH stimmt der Erweiterung** der direkten Verantwortlichkeit der Stadt für die Planungsleistungen über die Leistungsphase 2 hinaus **nicht zu**. Die EGH beruft sich dabei darauf, dass die Sicherstellung der Qualitäten des öffentlichen Raumes sowie der Kostenentwicklung im wesentlichen durch die Vorplanung (Leistungsphase 2) erreicht werde (Festlegung der grundsätzlichen Planungs-, Funktions- und Gestaltungsziele), während die Planungen ab der Leistungsphase 3 aufgrund des größeren Detaillierungsgrades einheitlich in der Hand der EGH liegen müssen. Eine andere Trennungslinie als die bisher besprochene zwischen den Leistungsphasen 2 und 3 wird von der EGH als nicht sachgerecht angesehen.

**Aus Sicht der** für die Planungsleistungen für den öffentlichen Raum im wesentlichen **verantwortlichen Ämter** (Landschaftsamt und Tiefbauamt) **ist es** sinnvoll, aber auch **ausreichend**, die Planungsleistungen bis einschließlich zur Leistungsphase 2 von Seiten der Stadt Heidelberg zu erbringen. Mit den Leistungsphasen 1 und 2 werden aus Sicht der Fachämter die wesentlichen Weichenstellungen zur Sicherung der Ansprüche der Stadt Heidelberg im Sinne des § 166 BauGB erfüllt. Auf diese Weise behält die Stadt ihren Gestaltungsspielraum zur Förderung der Entwicklung der Bahnstadt. Die Vergabe der weiteren Leistungen ab Leistungsphase 3 (Entwurfs-, Genehmigungs- und Ausführungsplanung) sollte nicht zuletzt auch im Hinblick auf die komplexen und zeitintensiven Aufgabenstellungen der betroffenen Ämter in anderen Bereichen durch Dritte erfolgen.

Der Vorschlag, die Verantwortlichkeit der Stadt Heidelberg auf Planungsleistungen über die Vorplanung hinaus bis zur Leistungsphase 5 zu erweitern, findet somit im Ergebnis weder die Zustimmung des Vertragspartners, noch wird die Erweiterung aus Sicht der beteiligten Fachämter als erforderlich angesehen.

3. Der Vorschlag, § 11 Absatz 3 wie folgt zu ändern: „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.“, wird von der EGH mit folgender Änderung (fett gedruckt) akzeptiert:

*„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.**“*

Mit dieser Formulierung wird in ausreichendem Maße klargestellt, dass das gemeinsam zu entwickelnde Marketingkonzept bei der Vermarktung der Bauflächen umgesetzt wird.

4. Gegenstand der Beratungen im Haupt- und Finanzausschuss am 19.03.2008 war schließlich noch die Regelung des § 6 Absatz 3 Satz 5, wonach der EGH auf die für die Herstellung von Erschließungsanlagen benötigten Flächen bezogene und nachgewiesene anteilige Vorfinanzierungskosten von bis zu 1,8 Millionen Euro erstattet werden sollen.

Diese Regelung ist Gegenstand der grundsätzlichen finanziellen Abstimmung zwischen der Stadt Heidelberg und der EGH und nicht verhandelbar. Die EGH ist mit einer abweichenden Regelung nicht einverstanden. § 6 Absatz 3 des Vertrages muss deshalb unverändert bleiben.

5. Die dem Vertrag gemäß § 2 Absatz 4 als Anlage 5 beizufügende Energiekonzeption ist Gegenstand der Beschlussvorlage 0080/2008/BV und wird dem Gemeinderat aufgrund der Vorberatung im Umweltausschuss am 02.04.2008 vorgelegt.

6. Die Gesellschafterversammlung der EGH hat der vorliegenden Vertragsfassung nur mit folgender Ergänzung in § 9 Absatz 1 zugestimmt. Nach Satz 2 ist folgender Satz einzufügen:

*„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.“*

Dies wird damit begründet, dass ohne diese Klarstellung die EGH einem wirtschaftlichen Druck von Investoren zur Veräußerung innerhalb von 24 Monaten ausgesetzt ist – auch zu wirtschaftlich inakzeptablen Konditionen. Aus Sicht der Verwaltung ist diese Ergänzung eine Konkretisierung der in § 13 (Vertragsgrundlage) Absatz 1 vorgesehene Anpassung der Vertragsinhalte und daher akzeptabel.

### III. Beschlussvorschlag:

*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 Eigentums-schlüssel 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.

In Vertretung

Prof. Dr. von der Malsburg