

Stadt Heidelberg
Dezernat II
Stadtplanungsamt

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

**Bebauungsplan Kurfürsten-Anlage
Ergänzende Ausführungen zu:**

- **Rechtliche Bewertung Public Private Partnership (PPP) – Verfahren**
- **Machbarkeit einer Verschiebung der Baufelder**
- **Vorzugsvariante Fassadengestaltung des Behördenzentrums**
- **Kostenabschätzung**

Informationsvorlage

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Behandlung	Kenntnis genommen	Handzeichen
Bezirksbeirat Weststadt/Südstadt	25.04.2008	N	O ja O nein O ohne	
Bauausschuss	25.04.2008	N	O ja O nein O ohne	
Gemeinderat	29.04.2007	O	O ja O nein O ohne	

Bisheriger Beschlussvorschlag der Verwaltung mit Datum vom 27.03.2008:

Der Bezirksbeirat Weststadt/Südstadt und der Bauausschuss empfehlen dem Gemeinderat folgenden Beschluss:

Der Gemeinderat billigt den Entwurf zum Bebauungsplan Kurfürsten-Anlage einschließlich Begründung, beide in der Fassung vom 20.03.2008 und beschließt die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch.

Neuer Beschlussvorschlag der Verwaltung mit Datum vom 18.04.2008:

Der Bezirksbeirat Weststadt/Südstadt und der Bauausschuss empfehlen dem Gemeinderat folgenden Beschluss:

Der Gemeinderat billigt den Entwurf zum Bebauungsplan in der Fassung vom 20.03.2008 einschließlich Begründung mit folgenden Änderungen:

***Die Baufelder werden in nördlicher Richtung um 0,8 m erweitert.
Der Gemeinderat beschließt die öffentliche Auslegung des geänderten Bebauungsplanentwurfs gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch.***

Inhalt der Information:

Im Bauausschuss am 08.04.2008 wurde die Verwaltung beauftragt, Aussagen zu der Machbarkeit einer Verschiebung der Baufelder um 4,0 m nach Norden in Richtung Kurfürsten-Anlage sowie zu den rechtlichen Auswirkungen auf das PPP Verfahren zu erarbeiten. In der Ausschusssitzung wurde eine Verschiebung der Baufelder um bis zu 2,0 m anhand von Plänen und einem Schnittmodell vorgestellt.

Die Erweiterung der Baufelder um 0,8 m ergibt sich aus den geänderten Abmessungen des Baukörpers des Behördenzentrums. Diese soll bei der Ausfertigung des Bebauungsplans berücksichtigt werden.

1. Verschiebung der Baufelder in Richtung Kurfürsten-Anlage

Die zur Kurfürsten-Anlage hin orientierten Baukanten der zukünftigen Gebäude orientieren sich im bisherigen Städtebaulichen Konzept an der Nordfassade des Crowne-Plaza-Hotels. Es war zu prüfen, ob unter der Prämisse einer Akzeptanz eines Versatzes der Gebäudefluchten, eine Verschiebung der geplanten Gebäudekante zu Lasten der öffentlichen Flächen an der Kurfürsten-Anlage machbar ist.

1.1 Verschiebung der Baufelder um ca. 2 Meter nach Norden

Städtebauliche Auswirkungen

- Minimale Verbesserung der städtebaulichen Wirkung in der Bahnhofstraße, keine Auswirkung auf die Frage der städtebaulichen Verträglichkeit der sechs Vollgeschosse des Behördenzentrums,
- einzelne Bäume an der Kurfürsten-Anlage sind gefährdet und damit die Geschlossenheit der Allee. Für den Erhalt der anderen Bäume ist ein dauerhaft höherer Pflegeaufwand für den Rückschnitt erforderlich,
- Die Belichtung der Neubauten wird durch die Bestandsbäume eingeschränkt,
- es können keine zusätzlichen Bäume an der Bahnhofstraße erhalten werden,
- 110 kV Leitung nördlich des heutigen Bauhausstandorts wird tangiert, damit entsteht ein höherer Kostenaufwand, da die Leitung während der Bauphase für das Baufeld MK5 besonders gesichert werden muss,
- Verlegungskonzept für die Telekomleitung muss im Bereich der Nordostecke des Behördenzentrums verändert werden.

Verkehrliche Auswirkungen

- Leichte Verschlechterung der Nutzungsflexibilität im Seitenraum der Kurfürstenanlage,
- Bestandsorientierte Straßenraumanpassung unter Verzicht auf Verbreiterung und Aufwertung des südlichen Gehwegs möglich.

Fazit

Das städtebauliche Konzept wird in keinem Aspekt wesentlich geändert, die Kosten steigen allerdings insgesamt etwas an. In der Bahnhofsstraße entsteht durch die zusätzlichen Flächen kein wirklicher Gewinn für die Gestaltung des Straßenraums.

1.2 Verschiebung der Baufelder um ca. 4 Meter nach Norden

Städtebauliche Auswirkungen

- deutliche Aufweitung des Straßenraums der Bahnhofstraße, die städtebauliche Verträglichkeit der sechs Vollgeschosse des Behördenzentrums wird verbessert,
- Baufläche des Kopfgebäudes am Römerkreis muss deutlich reduziert werden,
- 10 stadtbildprägende Bäume in der Kurfürsten-Anlage müssen entfallen,
- es können keine zusätzlichen Bäume an der Bahnhofstraße erhalten werden,
- die 20 kV Leitung an der Kurfürsten-Anlage muss verlegt werden,
- 110 kV Leitung nördlich des heutigen Bauhausstandorts wird tangiert, entweder Verlegung mit einem hohen Kostenaufwand oder Integration in den geplanten Baukörper,
- Keine Kostenersparnis, da Umbau Bahnhofstraße nach wie vor erforderlich,
- Gestaltungskonzept für die Bahnhofstraße muss überarbeitet werden,
- Verlegungskonzept für die Telekomleitung muss im Bereich der Nordostecke des Behördenzentrums verändert werden.

Verkehrliche Auswirkungen

- der Geh- und Radweg an der Kurfürsten-Anlage wird reduziert und ist damit nicht angemessen dimensioniert. Auf Grund der Reduktion können diese Flächen auch nicht mehr für die Anlieferung genutzt werden,
- in der Bahnhofstraße kann der gewonnene Raum für die Anordnung von Querparkplätzen an der nördlichen Straßenseite genutzt werden.

Fazit

Das Bebauungskonzept für das Behördenzentrum kann gehalten werden, die Baufläche für das Kopfgebäude (MK1) wird deutlich eingeschränkt. Bäume müssen sowohl an der Bahnhofstraße wie auch an der Kurfürsten-Anlage gefällt werden. Der zusätzliche Raum in der Bahnhofstraße kann in unterschiedlichen Varianten genutzt werden. Hier ist eine Abwägung unter städtebaulichen und verkehrsplanerischen Gesichtspunkten zu treffen.

1.3 Fazit

Unter dem Ziel eines Baumerhalts an der Kurfürsten-Anlage wäre eine Verschiebung der geplanten Gebäude in Richtung Norden um maximal 2 Meter möglich. Der Erhalt der Bäume an der Kurfürsten-Anlage ist aus städtebaulicher Sicht ein wesentliches Element, da diese Bäume eine sehr hohe Vitalität aufweisen und als Gesamallee einen stadtbildprägenden Charakter aufweisen.

Die 4 m Variante ist städtebaulich unverträglich, da die Bäume an der Kurfürsten-Anlage entfallen, der öffentlich Raum stark eingeschränkt wird und die Proportionen der Bahnhofstraße sich ungünstig entwickeln.

Die kostenintensive Verlegung der Telekomleitung ist bei beiden untersuchten Varianten erforderlich.

2. Abstimmung der Fassadengestaltung

Die Firma Züblin hatte bei der Informationsveranstaltung mit dem Land Baden-Württemberg die Bereitschaft signalisiert, die Fassadengestaltung des Behördenzentrums mit der Stadt Heidelberg abzustimmen. Hierzu liegen inzwischen 3 Varianten vor, von denen aus Sicht der Stadtverwaltung die Variante 3 eine gute Lösung darstellt. Aus Sicht der Verwaltung wird empfohlen, diese Variante in dem städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt und Züblin festzuschreiben.

Die ausgewählte Variante gliedert die Fassade horizontal in einen Sockel-, Mittel- und Attikabereich und ermöglicht somit eine gefälligere Ansicht. Weiterhin wurden die Fensterformate zugunsten eines breiteren Typus geändert.

Die Fassadenvarianten sind in der Anlage 5 dargestellt.

3. Rechtliche Bewertung zu den Auswirkungen von Änderungen des Bebauungsplans unter Berücksichtigung der Besonderheiten des PPP-Verfahrens

Ziel ist es darzulegen, welche rechtlichen Konsequenzen sich aus dem PPP-Verfahren ergeben, sofern die Stadt Heidelberg eine sechsgeschossige Bebauung nicht zulässt. Das Stadtplanungsamt hat daraufhin zum einen das Finanzministerium Baden-Württemberg um Stellungnahme und zum anderen das Rechtsamt der Stadt Heidelberg um eine Einschätzung der rechtlichen Situation gebeten.

3.1 Argumentationspapier des Finanzministeriums Baden-Württemberg

Zur Realisierung des Vorhabens Behördenzentrum Kurfürstenanlage Heidelberg kann auf das 6. Geschoss für die Justizbehörden nicht verzichtet werden.

- Ziel war: Landgericht (1538 qm HNF), Amtsgericht (3640 qm HNF) und Staatsanwaltschaft (2514 qm HNF) zuzüglich ca. 2500 qm gemeinsamer Flächen (z.B. Sitzungssäle, Pforte, Wachtmeisterei) zusammen in einem sanierten oder neu zu errichtenden Gebäude unterzubringen. Die Altsubstanz ist asbestbelastet und muss grundsaniert werden. Es wurde vom Land ein PPP-Mietmodell mit Betreiberleistungen durch den Privaten favorisiert.
- Plan (als Ergebnis des europaweiten Ausschreibungsverfahrens): Abbruch des alten Finanzamts und Errichtung eines neuen Gebäudes mit 6 Stockwerken, um die Justiz dort unterzubringen. Nach Umzug der Justiz ins neu errichtete Gebäude Abbruch des alten Gebäudes und Neubebauung mit Gewerbe- und Wohnflächen. Auf dieser Basis wurde der Vertrag über das PPP-Projekt mit der Fa. Züblin geschlossen. Fa. Züblin (nicht das Land) trägt das Risiko bzgl. des zu erlangenden Bauplanungsrechts, hat aber Rücktrittsrechte bei Veränderung der Prämissen.

Der Reiz dieser Variante liegt darin, dass die Justizbehörden Landgericht, Amtsgericht und Staatsanwaltschaft in einem Gebäude zusammen untergebracht werden können.

- Bei einem Wegfall des 6. Geschosses müsste die Staatsanwaltschaft komplett anderweitig untergebracht werden. Die Unterbringung in dem nebenan entstehenden Projektentwicklungsgebäude des Investors würde zu erheblichen Mehrkosten führen. Ein separater Baukörper erfordert gegenüber dem derzeitigen kompakten Projekt eine aufwändige Erschließung mit zusätzlichen Funktionsflächen sowie zusätzlichen Verkehrsflächen in den Geschossen.
- Die Unterbringung der Behörden in zwei Gebäuden - egal ob horizontal oder vertikal - würde deshalb zu erheblich höheren Baukosten durch das größere Bauvolumen, doppelte Haustechnik und den doppelten Aufwand zur Umsetzung der Sicherheitsanforderungen führen. Auch die Betriebskosten würden sich deutlich erhöhen. Mehrkosten: geschätzt ca. 10 Mio. €

- Bei einer Trennung der Behörden müssten bislang gemeinsam genutzte Einrichtungen, wie z. B. Wachtmeisterei mit Pforte, Infotheke, die Telefonzentrale oder die Bibliothek doppelt vorgehalten werden. Die im bestehenden Projekt umgesetzten Flächeneinsparungen und Synergien könnten nicht mehr erzielt werden.
- Durch die Unterbringung der Behörden in zwei Gebäuden gingen dem Investor wertvolle Projektentwicklungsflächen verloren. Eine durchgängige 5-Geschossigkeit aller drei Blöcke (derzeitiger Plan 6-4-4, entlang der Bahnhofstraße) würde den Verlust des 6. Geschosses im Behördenzentrum in der Flächenbilanz nicht wettmachen. Dazu kommt, dass das Erdgeschoss der geplanten Baublöcke aufgrund der bislang geplanten Ladennutzung für eine Vermietung zu Einzelhandelspreisen vorgesehen ist und so in der Gesamtkalkulation des Investors eingepreist wurde. Eine Verlagerung der Staatsanwaltschaft auch in diesen Bereich würde somit zu erheblichen Einnahmeverlusten des Investors bzw. zu einer erheblich gesteigerten Miete des Landes führen.

Konsequenz für das Land bei Wegfall des 6. Geschosses:

- Fa. Züblin könnte vom Vertrag zurücktreten; eine Neuausschreibung eines PPP-Projekts einschließlich Erlangung einer Verpflichtungsermächtigung wäre erforderlich; Eigenbaumaßnahme wäre derzeit nicht möglich, da keine Etatisierung; eine Neuunterbringung der Justiz könnte zeitnah nicht erfolgen; oder
- erhebliche Mehrkosten bzw. höhere Miete für das Land, dann wäre die Maßnahme für das Land nicht mehr wirtschaftlich, das Land müsste vom Vertrag zurücktreten; Folge: eine Neuunterbringung der Justiz wäre zeitnah nicht möglich.

Vertragliche Ausstiegsregelungen wie folgt:

- Stadt erlässt Bebauungsplan bis 18 Monate nach Vertragsschluss (ca. Ende 1. Quartal 2009) nicht: Rücktrittsrecht Land und Züblin
- Stadt erlässt Bebauungsplan, der den Bau des BHZ insgesamt nicht zulässt oder „in einer Gestaltung ausschließt, welche die Anforderung des Landes an das Justizzentrum gemäß den mit Vertragsschluss vereinbarten Vorgaben erfüllt“, d.h. wesentliche Änderungen in zwingenden Vorgaben: Rücktrittsrecht beider Parteien
- Stadt erlässt Bebauungsplan, der zwar den Bau des Justizzentrums nach den Anforderungen des Landes zulässt, aber Mehrkosten zur Folge hat: Rücktrittsrecht des Landes, wenn nicht innerhalb von 6 Wochen seit Vorliegen der Kostenaufstellung eine Einigung über die Kostentragung erzielt werden kann.

In diesem Fall gäbe es nur Verlierer:

- das Land: Scheitern eines innovativen PPP-Projekts wegen mangelnden Baurechts; hoher Aufwand durch die Durchführung eines europaweiten Ausschreibungsverfahrens einschließlich Landtagsbefassung.
- der Nutzer: die Justiz könnte zeitnah nicht neu untergebracht werden und die Mitarbeiter müssten auf Jahre hinaus in den unsanierten Räumen verbleiben;
- die Stadt: die alten Gebäude würden bestehen bleiben; Schaffung von Wohnraum, Büro- und Ladenflächen könnte nicht erfolgen.

3.2 Stellungnahme Rechtsamt Stadt Heidelberg

Das Vertragswerk Land / Fa. Züblin liegt dem Rechtsamt nicht vor. Die Ausführungen des Finanzministeriums in dem Argumentationspapier sind aus folgendem Grunde dennoch, d.h. auch ohne Kenntnis der einzelnen vertraglichen Regelungen, nachvollziehbar: Die erfolgte Ausschreibung hat zu dem konkreten Zuschnitt des Projektes geführt, welches nun auf der Grundlage der vertraglichen Regelungen verwirklicht werden soll. Eine wesentliche Änderung der vertraglich vorausgesetzten Anforderungen an das Projekt führt stets zu einer Neubewertung in wirtschaftlicher und rechtlicher Hinsicht. Und solange derartige Änderungen als möglich vorausgesetzt werden mussten (was vorliegend wegen des noch nicht beschlossenen Bebauungsplanes und der entsprechend fehlenden Baugenehmigung der Fall war), musste dieser Unsicherheit bei der Formulierung der vertraglichen Regelungen - so wie vom Ministerium vorgetragen - durch die Vereinbarung von Rücktrittsrechten Rechnung getragen.

Liegen die Voraussetzungen für die Ausübung der Rücktrittsrechte tatsächlich vor, ist mit hoher Wahrscheinlichkeit auch davon auszugehen, dass diese wegen der im Argumentationspapier beschriebenen finanziellen Verschlechterungen ausgeübt werden.

Nicht eindeutig beantworten lässt sich dagegen ohne detaillierte Kenntnis des Ausschreibungsverfahrens die Frage, ob Änderungen des Projektes überhaupt ohne erneute Ausschreibung zulässig wären. Festgehalten werden kann lediglich, dass es sicherlich unzulässig wäre, die Anforderungen an das ausgeschriebene Projekt so zu ändern, dass es sich quasi um ein *neues* Projekt handelte; hier wäre stets zu fragen, ob die Anforderungen an die Gleichbehandlung aller tatsächlichen und/oder potentiellen Interessenten nicht eine Aufhebung der alten und Durchführung einer erneuten Ausschreibung erforderlich machen würde. Ob die im vorliegenden Fall diskutierten Projektvarianten derart weitgehende Unterschiede zu der ausgeschriebenen und verhandelten Lösung aufweisen, erscheint uns als fraglich. Allein aus diesem Gesichtspunkt würde eine erneute Ausschreibung deshalb wohl nicht erforderlich werden.

Ergebnis

Die Existenz der im Argumentationspapier (glaubhaft) dargelegten Rücktrittrechte vorausgesetzt, besteht die konkrete Gefahr, dass der PPP-Vertrag zwischen dem Land und der Fa. Züblin bei einer Änderung der vertraglich vorausgesetzten Rahmendaten durch Ausübung der Rücktrittsrechte aufgehoben würde. Sofern das Land nicht eine Eigenverwirklichung vornehmen würde (was nach Aussage des Finanzministeriums schon wegen der fehlenden Etatisierung nicht zu erwarten ist), müsste das Vorhaben erneut europaweit ausgeschrieben werden. Ein Rückgriff auf das alte Ausschreibungsverfahren, konkret auf den "zweitbesten" Bieter, erscheint als ausgeschlossen, da das Ausschreibungsverfahren mit dem Vertragsabschluss Land / Fa. Züblin beendet worden ist, mit der Folge, dass die ursprüngliche Angebotsbindung nicht mehr besteht.

4.0 Kosten

Durch die Umsetzung des städtebaulichen Entwurfs und des Bebauungsplans entstehen nachfolgend aufgeführte Gesamtkosten. Im Rahmen von städtebaulichen Verträgen wird eine Kostenbeteiligung durch die Investoren angestrebt. Der auf das Behördenzentrum und die ehemaligen Landesgrundstücke entfallende Anteil ist in der Darstellung bereits berücksichtigt und noch mit dem Investor endgültig zu verhandeln. Die derzeitige Kostenschätzung erfolgt auf einer relativ groben Basis (Einheitswert pro Quadratmeter Straßen bzw. Platzfläche). Genauere Angaben zu den Kosten können erst nach Vorliegen der Entwurfsplanung für den Straßenbau genannt werden.

Die Kosten für die Stadt Heidelberg können ggf. durch den Verzicht auf den Ausbau des südlichen Gehwegs der Bahnhofstraße und des nördlichen Radwegs der Kurfürsten-Anlage um ca. 1,5 Mio Euro reduziert werden. Diese Variante wird in der nachfolgenden Tabelle berücksichtigt. Die ursprünglich beabsichtigte Aufwertung Bahnhofstraße als Gesamtraum und die damit eingehende Verbreiterung der südlichen Gehwege kann somit nicht umgesetzt werden.

Tabelle Erschließungsaufwand Bebauungsplan Kurfürsten-Anlage ohne Verschiebung der Baufelder mit Verzicht auf Ausbau der Südseite der Bahnhofstraße und Ausbau Geh- und Radweg auf der Nordseite der Bahnhofstraße

Erschließungsaufwand gesamt in €	Gesamtkosten	Anteil Züblin	Anteil Stadt	Kosten Stadt 1. Priorität	Kosten Stadt 2. Priorität
Gutachten	53.000 €	22.000 €	31.000 €	31.000 €	0 €
Leitungsverlegungen 1. Bauabschnitt ¹⁾	2.300.000 €	1.872.000 €	428.000 €	0 €	428.000 €
Straßenbau Umbau Kurfürsten-Anlage	1.946.690 €	243.000 €	1.703.690 €	395.570 €	1.308.120 €
Straßenbau Umbau Bahnhofstraße	1.297.000 €	648.500 €	648.500 €	0 €	648.500 €
Straßenbau Neubau verlängerte Kleinschmidtstraße	226.320 €	226.320 €	0 €	0 €	0 €
Straßenbau Neubau verlängerte Goethe und Häusserstraße	517.740 €	0 €	517.740 €	0 €	517.740 €
Neubau Platzfläche	396.000 €	79.200 €	316.800 €	0 €	316.800 €
ÖPNV-Trasse und Umbau/Neubau Haltestellen ²⁾					
Erschließungsaufwand gesamt	6.736.750 €	3.091.020 €	3.645.730 €	426.570 €	3.219.160 €

Stand 17.04.2008

1) inklusive Verlegung Telekomleitung

2) Kostentragung RNV

Anlagen zur Drucksache:	
Lfd. Nr.	Bezeichnung
A 1	Lageplan Verschiebung der Baufelder um 2,0 m (Vertraulich! – Nur zur Beratung in den Gremien)
A 2	Querschnitt Verschiebung 2,0 m (Vertraulich! – Nur zur Beratung in den Gremien)
A 3	Lageplan Verschiebung der Baufelder um 4,0 m (Vertraulich! – Nur zur Beratung in den Gremien)
A 4	Querschnitt Verschiebung 4,0 m (Vertraulich! – Nur zur Beratung in den Gremien)
A 5	Fassadengestaltung Variante 1 –3 (Vertraulich! – Nur zur Beratung in den Gremien)

gez.

Dr. Eckart Würzner