

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

Stadt Heidelberg

Federführung:
Dezernat I

Beteiligung:
Dezernat II

Betreff:

**Bahnstadt Campus II-
Entwicklung der Campus-Flächen und
vertragliche Vereinbarungen mit der Max
Jarecki Heidelberg Foundation**

Beschlussvorlage

Beschlusslauf

Die Beratungsergebnisse der einzelnen Gremien beginnen ab der Seite 2.2 ff.
Letzte Aktualisierung: 31. Juli 2009

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Zustimmung zur Beschlussempfehlung:	Handzeichen:
Haupt- und Finanzausschuss	16.07.2009	N	() ja () nein () ohne	
Gemeinderat	29.07.2009	Ö	() ja () nein () ohne	

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Haupt- und Finanzausschuss empfiehlt dem Gemeinderat folgende Beschlüsse:

- 1. Der Gemeinderat beschließt, die in dem beigefügten Lageplan (Anlage 1) als Bauphasen I, II und III bezeichneten Flächen im Sinne der Campus-Idee gemeinsam mit der Max Jarecki Heidelberg Foundation zu entwickeln.*
- 2. Die Verwaltung wird beauftragt, mit der Max Jarecki Heidelberg Foundation auf der Grundlage der in dieser Beschlussvorlage genannten Eckpunkte einschließlich der finanziellen Rahmendaten vertragliche Regelungen über die Entwicklung der Campus-Flächen in dem unter 1. dargelegten Sinne zu treffen.*

Anlagen zur Drucksache:

Nummer:	Bezeichnung
A 01	Fortschreibung Rahmenplan, Bauphasen I, II und III
A 02	Baufelder Campus nach Wettbewerbsergebnis Bauphasen I, II und III
A 03	Wettbewerbsergebnis
A 04	Gemeinsame Ziele (Vertraulich – Nur zur Beratung in den Gremien!)

Sitzung des Haupt- und Finanzausschusses vom 16.07.2009

Ergebnis: einstimmige Zustimmung zur Beschlussempfehlung

Sitzung des Gemeinderates vom 29.07.2009

Ergebnis: einstimmig beschlossen

Begründung:

1. Rahmenbedingungen:

a) Einleitung

Für die in der **Anlage 1** als „Bauphasen I, II und III“ benannten Teilflächen des Bahnstadtareals bietet sich aktuell eine für die Entwicklung der Stadt Heidelberg als Wissenschafts- und Forschungsstandort insgesamt sehr bedeutsame Gelegenheit, die unten (siehe 1 c) näher erläuterte Campus-Idee zügig zu verwirklichen.

Hintergrund ist das große Interesse und die erklärte Absicht von Herrn Dr. Henry G. Jarecki über die US-amerikanische Max Jarecki Heidelberg Foundation („Jarecki-Stiftung“) die zügige Entwicklung und nachhaltige Nutzung der Campus-Flächen zu fördern und hierzu 20 Mio. US-\$ in die Stiftung einzubringen. Herr Dr. Henry G. Jarecki ist in besonderer Weise an Heidelberg gebunden und möchte über sein Engagement im Projekt Campus II einen dauerhaften Beitrag zur Entwicklung Heidelbergs leisten. Die sich so bietende außergewöhnliche Chance für die Entwicklung Heidelbergs als Standort insbesondere für Unternehmen, die im Bereich der Forschung und Entwicklung sowie in den Bereichen der Lebenswissenschaften, Informations- und Kommunikationstechnologien sowie Energie- und Umwelttechnologien tätig sind, soll genutzt werden.

Mit dieser Vorlage soll über die wesentlichen Grundzüge der Entwicklungsschritte informiert und deren zügige Umsetzung sichergestellt werden.

b) Rahmenplanung Trojan & Trojan

Mit dem Entschluss der Deutschen Bahn AG, Teile des weitläufigen Bahngeländes aufzugeben, bot sich die Chance, dieses Gebiet neuen städtischen Nutzungen zuzuführen. Um ein Planungskonzept für die Flächen zu finden, wurde im Jahr 2001 ein städtebaulicher Realisierungswettbewerb als begrenzt offener Wettbewerb mit vorangestelltem Bewerbungsverfahren ausgeschrieben, aus dem das Büro Trojan & Trojan als 1. Preisträger hervorging. Der Entwurf des Büros überzeugte durch die Aufnahme der vorgegebenen Strukturen und deren Weiterentwicklung unter Berücksichtigung vorhandener Achsen. Es entstanden, vorerst auf dem Papier, Quartiere unterschiedlicher Ausprägung mit einer stimmigen Nutzungszonierung und urbaner Qualität. Insgesamt schafft der Entwurf eine angenehme Atmosphäre, gut ergänzt durch die überzeugend positionierten Blickfenster zur Landschaft.

In den letzten Jahren wurde der Rahmenplan weiterentwickelt. Meilensteine dabei waren:

- das Konzept öffentlicher Raum 2005/2006,
- die Durchführung der vorbereitenden Untersuchungen für die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme im Jahre 2006,
- die Optimierung der Vermarktbarkeit durch Einflussnahme auf das Nettobauland (Due-Diligence im Rahmen der Gründungsüberlegungen zu der Entwicklungsgesellschaft Heidelberg – „EGH“), Freiflächen-, Verkehrsflächen- sowie die Städtebauliche Rahmenplanung „Bahnstadt 2007“.

Die Fortschreibung des Rahmenplans nimmt dabei vor allem die Ergebnisse des Optimierungsprozesses auf und fügt sie in eine geordnete städtebauliche Struktur in Weiterentwicklung des Planes von 2001 ein. Die fortgeschriebene Rahmenplanung ist seit dem Gemeinderatsbeschluss vom 20.12.2007 Grundlage für die weiteren planerischen Ausarbeitungen (Drucksache: 0393/2007/BV).

c) Campusnutzung, „Campus II“

In den Überlegungen zur Weiterentwicklung des Städtebaulichen Rahmenplanes wurde für die aus der Anlage 1 ersichtlichen Flächen die Nutzung als „Campus“ betrachtet. Eine Studie von Spengler/Wischolek, Architekten und Stadtplaner zum Campus II definiert „Campus“ als ein

„urbanes Quartier, dessen Besonderheit eine lebendige Nutzungsmischung ist, die kreative Milieus fördert. Neben Forschung und Technologie als Schwerpunkt finden sich in der Bahnstadt Nutzungen wie Einzelhandel, Büro, Gastronomie, Hotel/ Gästehaus, Wohnen, Sport, Szene und Kultur ebenso wie die Kindertagesstätte und Bildungseinrichtungen. Der Campus soll sich in einem anspruchsvollen architektonischen Erscheinungsbild und mit einem Angebot an hochwertigen Freiräumen und vielfältigen Dienstleistungen mit städtischem Flair präsentieren und so ein modernes Konzept eines Campus verkörpern, das Wissenschaft und Forschung nicht isoliert und monofunktional, sondern innerhalb eines lebendigen Stadtquartiers sieht. Dort soll nicht nur geforscht und gearbeitet, sondern auch in einem vitalen sozialen und kulturellen Umfeld gelebt werden. Das Profil des neuen Campus wird im Wesentlichen durch Wissenschaft und eine wissenschaftsnahe Unternehmensstruktur bestimmt sein. Medizintechnik, Plattformtechnologien und weitere Bereiche der Biotechnologie können dieses zusätzliche Profil bilden.“

Der Campus II besitzt einen Kernbereich mit den Quartieren am Technologiepark (T1 und T4) sowie dem Bereich des Zollhofgartens (Z2 a, b und c, Z3, Z4 und T2, T3 sowie Z1 – im Einzelnen siehe **Anlage 2**). Die Bereiche des alten Schlachthofes werden weiter als Technologiepark geführt. Diese Funktion verbindet sich hervorragend mit der Campusfunktion. Ebenso ergänzt die geplante Mischnutzung südlich des Zollhofgartens (auf Z5, Z6, Z7) mit einer campusaffinen Wohnform das Vorhaben Campusentwicklung.

d) Entwicklungssatzung, kooperativer Wettbewerb, Aufstellungsbeschluss B-Plan

Die vorbereitenden Untersuchungen für die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme haben aufgezeigt, dass insbesondere Schlüsselgrundstücke, die für die Umsetzung der öffentlichen Erschließungs- und Infrastrukturmaßnahmen benötigt werden, sowie große zusammenhängende Grundstücke, für die eine Parzellierung und Arrondierung notwendig sind, im Rahmen einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme zu entwickeln sind.

Der Gemeinderat der Stadt Heidelberg hat deshalb am 30.01.2008 die „Satzung über die förmliche Festlegung des städtebaulichen Entwicklungsbereichs Bahnstadt der Stadt Heidelberg“ beschlossen (Drucksache: 0311/2007/BV); die Satzung ist am 13.02.2008 in Kraft getreten.

Gemäß § 166 Absatz 1 Baugesetzbuch hat die Gemeinde für den städtebaulichen Entwicklungsbereich ohne Verzug Bebauungspläne aufzustellen und alle erforderlichen Maßnahmen zu ergreifen, um die vorgesehene zügige Entwicklung im städtebaulichen Entwicklungsbereich zu verwirklichen. Um dieser Verpflichtung nachzukommen und die Campusplanung zu verwirklichen, wurde mit Aufstellungsbeschluss vom 18.12.2008 das Bebauungsplanverfahren für den Campus-Bereich förmlich eingeleitet (Drucksache: 0406/2008/BV).

Parallel wurde ein städtebaulicher Realisierungswettbewerb eingeleitet, mit dem Ziel, für das Wettbewerbsgebiet ein inhaltlich-konzeptionelles sowie ein raumtypologisches und gestalterisches Leitbild zu entwickeln (Drucksache: 0036/2009/BV).

Durch die Findung einer eigenständigen, städtisch geprägten und weitgehend offenen Campus-Konzeption, soll die Anbindung der Quartiere an die geplanten und bestehenden angrenzenden Stadträume mit ihren sehr unterschiedlichen Charakteristika gewährleistet werden.

Ausgeführt wurde der Wettbewerb als städtebaulicher Realisierungswettbewerb im kooperativen Verfahren mit vorangestelltem Bewerbungsverfahren. 10 Büros wurden in diesem Verfahren ausgewählt. Damit ergab sich unter Einbeziehung der 5 eingeladenen Büros eine Teilnehmerzahl von 15 Büros. Über die Ergebnisse des städtebaulichen Wettbewerbs wurde mit Beschlussvorlage vom 03.06.2009 (Drucksache: 0192/2009/BV) im Stadtentwicklungs- und Verkehrsausschuss am 16.06.2009 informiert.

Die Ergebnisse des Wettbewerbs sind Grundlage der weiteren Planungsüberlegungen und werden in die vertraglichen Vereinbarungen mit der Jarecki-Stiftung eingearbeitet (**Anlage 3**).

Der Bebauungsplan soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung des städtebaulichen Rahmenplanes und des Wettbewerbsergebnisses schaffen: Die Fortschreibung der Bahnstadt und die Aufgabenstellung für den Campuswettbewerb berücksichtigen Überlegungen, inwiefern Heidelberg durch die Ausweisung zusätzlicher Bauflächen für Wissenschaft und Forschung als Wissenschaftsstandort gestärkt werden kann. Das Quartier mit dem Zollhofgarten soll als Campus ein Standort wissenschaftlicher Einrichtungen mit Wohnfunktion werden, in dessen Randbereiche auch Versorgungseinrichtungen integriert werden können.

e) Eigentumsverhältnisse, derzeitige Nutzungen

Die Campus-Flächen stehen im Eigentum der EGH, anderer privater Eigentümer, der Bundesrepublik Deutschland und der Stadt Heidelberg.

Die Grundstücke im Bereich des ehemaligen Güterbahnhofs werden derzeit noch durch verschiedene gewerbliche Nutzungen geprägt. So sind hier unter anderem noch ein Gartenfachmarkt und ein Holzhandel angesiedelt. Die vorhandenen gewerblichen Nutzungen müssen verlagert werden, um die Planung umsetzen zu können.

Aus diesem Grunde tangiert der Bebauungsplan auch Flächen, die derzeit durch die US-Armee genutzt werden, da diese benötigt werden, um langfristig den Bau der erforderlichen Erschließungsstraßen im Sinne der Bahnstadt-Rahmenplanung sicherstellen zu können. Die restlichen Flächen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes betreffen Brachflächen und ehemalige Bahnflächen, die zurzeit nicht für betriebliche Zwecke genutzt werden. Schon heute sind auf dem ebenfalls in den Geltungsbereich einbezogenen, rund 2,7 Hektar großen Technologiepark fünf Biotechnologiefirmen angesiedelt.

f) Käuferbenennungsrecht aus dem städtebaulichen Vertrag EGH/Stadt

In § 10 des städtebaulichen Vertrages vom 07.04.2008 zwischen der Stadt Heidelberg und der EGH hat sich die Stadt ein Käuferbenennungsrecht für die im Eigentum der EGH stehenden Baufelder Z1 bis Z7 einräumen lassen. Die Stadt kann das Käuferbenennungsrecht bis zum 31.12.2010 ausüben, um die betroffenen Flächen einer Bebauung und Nutzung im Sinne der Campus-Idee durch Dritte zuzuführen.

Beabsichtigt ist, dass die Stadt Heidelberg von Ihrem Käuferbenennungsrecht im Falle der hier beratenen Zustimmung zu Eckpunkten des Vertrages für die Baufelder Z1 bis Z4 Gebrauch macht und so einen Kaufvertrag zwischen der EGH und der Jarecki Stiftung ermöglicht. Die Baufelder Z5a, Z5b, Z6 und Z7 sind nicht betroffen. Die durch Ausübung des Käuferbenennungsrechtes zu erwartenden finanziellen Auswirkungen werden unten unter Punkt 6. b) und c) betrachtet.

Soweit der EGH durch die Ausübung des Käuferbenennungsrechtes wirtschaftliche Nachteile entstehen, ist zu prüfen, ob und in wie weit diese auf Basis der Berechnungen, die dem städtebaulichen Vertrag zu Grunde lagen, auszugleichen sind. Die entsprechenden Gespräche sind noch zu führen.

Einzelne Teilgrundstücke der für den Campus vorgesehenen Baufelder T1 und T4 stehen nicht im Eigentum der EGH, sondern im Eigentum verschiedener privater Eigentümer und zum Teil der Stadt. Es ist beabsichtigt, dass die Stadt (wozu sie entwicklungsrechtlich grundsätzlich auch verpflichtet ist), diese privaten Grundstücke komplett erwirbt. Nach Baureifmachung sollen die Baufelder T1 und T4 dann ebenfalls an die Jarecki Stiftung veräußert werden.

2. Max Jarecki Heidelberg Foundation:

Die Stadt Heidelberg, die gemeinnützige Max Jarecki Heidelberg Foundation, vertreten durch Herrn Dr. Henry G. Jarecki und die Entwicklungsgesellschaft Heidelberg (EGH) gaben am 15. September 2008 auf einer gemeinsamen Pressekonferenz bekannt, dass die Jarecki-Stiftung beabsichtige, Teile des Bahnstadt-Geländes zu erwerben, um dort einen Campus für Forschung und Innovation zu errichten. Der neue Campus werde hervorragende Möglichkeiten für Unternehmen bieten, die Forschung und Entwicklung in den Bereichen Lebenswissenschaften, Informations- und Kommunikationstechnologien sowie Energie- und Umwelttechnologien zu betreiben. Der Campus solle, dem „open space“-Modell folgend, die interdisziplinäre Zusammenarbeit und den Wissenstransfer fördern.

Das außergewöhnliche Engagement von Herrn Dr. Henry G. Jarecki für Heidelberg beruht auf seinen engen Bindungen an die Stadt, die nicht zuletzt auf das Medizinstudium seines Vaters in den 1920'er Jahren sowie sein eigenes, 1957 abgeschlossenes Medizinstudium in Heidelberg zurückgehen. Einzelheiten des Lebensweges von Herrn Dr. Henry G. Jarecki sowie seiner engen Bindungen an Heidelberg sind in den als **Anlage 4** beigefügten „Gemeinsamen Zielen“ dargestellt. Neben der Motivation von Herrn Dr. Henry G. Jarecki für seine Fördertätigkeit wird dort auch erläutert, in welchen Bereichen und mit welcher Zielsetzung Herr Dr. Henry G. Jarecki als Förderer auftreten wird.

Vor dem oben genannten Hintergrund wurden im September 2008 in einem vorläufigen „Letter of Intent“ Rahmenbedingungen für das Engagement der Max Jarecki Heidelberg Foundation in der Bahnstadt formuliert, um die beabsichtigte Fördertätigkeit von Herrn Dr. Henry G. Jarecki in Heidelberg zu ermöglichen. Die wesentlichen Grundzüge der abzuschließenden vertraglichen Vereinbarungen werden nachfolgend unter 3. und 4. dargestellt.

Partner der Stadt wird die Max Jarecki Heidelberg Foundation mit einem Stiftungskapital von 20 Mio. US-\$ sein, die speziell für die Fördertätigkeit in Heidelberg gegründet wurde und bei einer Zustimmung des Gemeinderates zu dem Förderprojekt die weiteren erforderlichen gesellschaftsrechtlichen Voraussetzungen schaffen wird. Zur Erläuterung der hierfür notwendigen Schritte sowie um gegebenenfalls Fragen zu diesem Themenkomplex beantworten zu können, ist die Hinzuziehung eines anwaltlichen Vertreters von Herrn Dr. Henry G. Jarecki zu der Sitzung des Haupt- und Finanzausschusses am 16.07.2009 geplant.

3. Entwicklungskonzept für die Bebauung der Campusflächen:

Die Entwicklung der von der geplanten Vereinbarung mit der Max Jarecki Heidelberg Foundation erfassten Campus-Flächen wird in drei Bauphasen zur Umsetzung gelangen, wobei diese teilweise aus mehreren Bauabschnitten bestehen werden. Die als **Anlage 2** beigefügte Darstellung beruht auf der vom Gemeinderat beschlossenen Rahmenplanung; Auswirkungen des städtebaulichen Wettbewerbs sind berücksichtigt. Die Lage und Abfolge der einzelnen Phasen müssen gegebenenfalls in Abstimmung mit der Jarecki-Stiftung angepasst werden.

Eine Campusnutzung ist auf den Baufeldern Z1, Z2, Z3, Z4, T1 und T4 vorgesehen. Die Gesamtfläche in den 3 Bauphasen beträgt ca. 5,6 ha. Die einzelnen Phasen sind abhängig von der Verfügbarkeit der Grundstücke und gliedern sich wie folgt:

Bauphase I (auf Baufeld Z3):

Dieses Grundstück, das im Eigentum der EGH steht, soll zeitnah zur Bebauung bereitgestellt werden. Hier soll auf ca. 7.400 m² Grundstücksfläche der erste Baukörper des Campus entstehen.

Bauphase II (Baufelder Z4, T1 und T4):

Die Flächen der Bauphase II gehören im Wesentlichen der EGH und der Stadt, aber auch Dritten und werden derzeit noch anderweitig genutzt, beispielsweise durch das Gartencenter Dehner (Z4) und den Busverkehr Rhein-Neckar (T4). Die Grundstücke stehen mittelfristig zur Verfügung, wobei davon auszugehen ist, dass durch die Betriebsverlagerungen von Dehner und BRN zeitnah die ersten Baufelder frei werden. In Gegensatz zu Bauphase I wird die wesentlich umfangreichere Bauphase II in mehreren Bauabschnitten zur Realisierung kommen.

Bauphase III (Baufelder Z1 und Z2):

Die Flächen der Bauphase III gehören der EGH sowie der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA). Die Freimachung der von der US-Armee genutzten BImA-Grundstücke ist abhängig von einer Verlagerung der amerikanischen Einrichtungen. Erst danach ist auch hier eine Weiterentwicklung des Campus möglich.

4. Vertragskonzeption

a) Kaufvertrag Bauphase I

Über das kurzfristig einer Bebauung zuzuführende Grundstück Z3 der ersten Bauphase (Grundstücksgröße ca. 7.400 m²) wird ein Kaufvertrag zwischen der EGH und der Jarecki-Stiftung abgeschlossen. Die Bebauung des im Lageplan (**Anlage 1**) grün gekennzeichneten Grundstücks hat sich an den „städtebaulichen Leitvorstellungen“ zu orientieren, die im Vertrag als Ziele und Zwecke der Entwicklungsmaßnahme, gegebenenfalls bestehende bauleitplanerische Vorgaben, den aus dem kooperativen Wettbewerb abgeleiteten Anforderungen an die Gebäudekonfiguration, Layout und Material- und Formensprache sowie der Energiekonzeption für die Bahnstadt definiert werden.

Die Vertragsverhandlungen zu Z3 waren bereits weit vorangeschritten und müssen nun entsprechend den Ergebnissen des Städtebaulichen Wettbewerbs angepasst werden.

Die Rahmenplanung sieht für das Grundstück eine GFZ von 2,4 vor, die maßgebliche Grundlage für die Kaufpreisfestsetzung ist. Die Kaufpreisfestsetzung erfolgt im Übrigen anhand der dem Beschluss über die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme zugrunde liegenden Feststellungen des Gutachters Blanke (Beschluss über die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme, Drucksache: 0311/2007/BV).

Die Kaufpreisfälligkeit wird an die Baureifmachung, insbesondere an die Dekontamination, die Entsiegelung sowie die bodentechnische Aufbereitung geknüpft.

Für den Fall, dass die Fälligkeitsvoraussetzungen nicht bis zu einem vertraglich zuzusichernden Zeitpunkt (bisher: 31.12.2009) vorliegen, behält sich die Stiftung den Rücktritt vom Vertrag vor und kann bis zu 150.000,-- € für im Zusammenhang mit dem Abschluss des Vertrages stehende Kosten und Kosten der vorvertraglichen externen Beratung sowie zusätzlich für nach Vertragsschluss entstandene weitere Projektkosten bis zu 700.000,-- € als Aufwendungsersatz geltend machen. Die Kosten sind nachzuweisen und Zug um Zug gegen die Ergebnisse der Projektentwicklungsarbeit zu erstatten.

Ein Rücktrittsrecht gilt auch für den Fall, dass bezüglich der baulichen Nutzbarkeit des Grundstückes nicht mindestens eine GFZ von 2,0 vorgegeben wird.

Desweiteren wird für den Teilausbau der Güteramtsstraße vor dem zu errichtenden Gebäude sowie für die Verlängerung des Querbahnsteigs und die Herstellung einer fußläufigen Anbindung der Bahnstadt an den Hauptbahnhof ein Einbehalt vom Kaufpreis in Höhe von 10 % (Güteramtsstraße) und 15 % (Anbindung an den Bahnhof) vereinbart.

Diese Einbehalte verfallen, sofern die Leistungen nicht bis zu einem vertraglich zuzusichernden Zeitpunkt (bisher: 30.04.2012) erbracht sind. Da die Maßnahmen im Verantwortungsbereich der Stadt liegen, verlangt die EGH die Freistellung von dem daraus resultierenden Risiko durch die Stadt.

Um die Anbindung an den Hauptbahnhof herstellen zu können, hat die Stadt Heidelberg zwischenzeitlich mit der DB Station & Service vertraglich die Verlängerung des Querbahnsteiges über die südlichen Gleise im Hauptbahnhof in Richtung Bahnstadt vereinbart; dieser Vertrag geht von einer Fertigstellung der Querbahnsteigsverlängerung bis Oktober 2010 aus. Der Ausbau der Güteramtsstraße gemäß Rahmenplanung befindet sich zurzeit in der Planungsphase (siehe unter 5.).

Um im Bedarfsfalle ggf. wieder an das von der EGH an die Stiftung zu veräußernde Grundstück herankommen und so die zügige Entwicklung der Bahnstadt im Sinne der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme sicherstellen zu können, erhält die Stadt Heidelberg über den Kaufvertrag ein Ankaufsrecht.

Dieses Ankaufsrecht sichert den Zugriff auf das Grundstück für den Fall, dass die Stiftung bis zum (bisher) 31.12.2010 keinen Bauvorbescheid bzw. innerhalb einer Frist von sechs Monaten nach Erlass eines Bauvorbescheides keinen entsprechenden Bauantrag gestellt hat.

Das Ankaufsrecht gilt außerdem für den Fall, dass mit dem Bau nicht innerhalb von vier Monaten nach Erteilung einer vollziehbaren Baugenehmigung begonnen wird oder dass das Bauvorhaben 30 Monate nach Vollziehbarkeit der Baugenehmigung noch nicht verwirklicht worden ist. Das Ankaufsrecht wird grundbuchrechtlich gesichert.

Als Kaufpreis für das Ankaufsrecht werden 80 % des von der Stiftung an die EGH geleisteten Kaufpreises zuzüglich 80 % der bis zur Ausübung des Ankaufsrechtes aufgewendeten, angemessenen und nachgewiesenen Bau- und Baunebenkosten festgeschrieben.

b) Rahmenvereinbarung über die Flächen der Bauphasen II und III

Der unter a) in den Grundzügen dargestellte Kaufvertrag ist eingebunden in eine Rahmenvereinbarung, die die Bauphasen I, II und III insgesamt erfasst. Neben diesen Regelungen für das Grundstück Bauphase I sind folgende zusätzliche Punkte zu regeln:

aa) Bauphase II:

Die Bauphase II erfasst zum Teil städtische oder von der Stadt noch zu erwerbende sowie zum Teil EGH-Grundstücke. Auch bezüglich der Bebauung dieser Grundstücke wird die Bindung an die städtebaulichen Leitvorstellungen, insbesondere an die Bauleitplanung und an die Energiekonzeption vereinbart. Grundlage für die Kaufpreisermittlung sind auch hier die Feststellungen des Blanke-Gutachtens. Die Rechtskonstruktion für die Vereinbarungen über die Grundstücke der Bauphase II sieht Folgendes vor:

Die Jarecki-Stiftung erhält ein verbindliches Angebot, das sie innerhalb von zwei Jahren ab Herstellung der Baureife und (mindestens) der Vorabgenehmigungsreife nach § 33 BauGB ausüben kann (Option). Das Angebot erlischt, wenn es innerhalb der 2-Jahres-Frist nicht form- und fristgerecht angenommen wird.

Nach der Angebotsannahme (Optionsausübung) gilt wiederum das oben unter a) dargestellte Ankaufs- bzw. (auf die städtischen Flächen bezogene) Rückkaufsrecht der Stadt, das wirksam wird, wenn die Bebauung von der Jarecki-Stiftung nicht innerhalb von mit den oben unter 4. a) genannten Fristen vergleichbaren Fristen vorbereitet, begonnen bzw. fertiggestellt wird. Auch hinsichtlich Kaufpreisfestlegung, Fälligkeitsvoraussetzungen, Rücktritt und Verantwortlichkeit der Stadt für die Herstellung der erforderlichen Infrastruktur gelten Regelungen, die den oben genannten vergleichbar sind.

Die Optionsausübung ist unabhängig von dem Vorliegen der Ausübungsvoraussetzungen befristet für eine Dauer von 10 bis 12 Jahren. Mit dieser Befristung wird den Interessen beider Seiten Rechnung getragen: Einerseits muss die Stadt (im Sinne einer zügigen Entwicklung der Bahnstadt) sicherstellen, dass die Bahnstadtflächen auch tatsächlich entwickelt werden; andererseits bedarf die Jarecki-Stiftung für eine ausreichend dimensionierte Zeit Sicherheit für die Verwirklichung der Campus-Idee insgesamt.

bb) Bauphase III:

Die Grundstücke der Bauphase III gehören zum Teil der EGH und zum Teil der BlmA. Die letztgenannten Grundstücksflächen werden zurzeit noch von der US-Army genutzt, so dass diesbezüglich nur zugesagt werden kann, dass diese Grundstücke in die Vereinbarungen einbezogen werden, sobald sie in die Verfügungsgewalt entweder der EGH oder der Stadt übergehen. Die Rechtskonstruktion entspricht im Übrigen im Wesentlichen den oben unter aa) für die Bauphase II genannten Regelungen.

c) Vorschläge für die Vermietung und Verpachtung

In einem weiteren Abschnitt soll in der Rahmenvereinbarung geregelt werden, dass die Stadt die Möglichkeit erhält, ihrerseits Vorschläge für die Unterbringung von Unternehmen in den Campus-Einrichtungen zu unterbreiten. Da die Jarecki-Stiftung sich aus stiftungsrechtlichen Gründen nicht verpflichten kann, Vorschläge der Stadt zwingend zu übernehmen, eine entsprechende Verpflichtung der Stadt aber auch aus vergaberechtlichen Gründen nicht ohne Ausschreibung mit Grundstücksveräußerungen der Stadt verknüpft werden darf, besteht kein Spielraum für eine entsprechende Verpflichtung der Jarecki-Stiftung.

Vereinbart wird deshalb lediglich, dass die Jarecki-Stiftung sich bereit erklärt, die Übernahme entsprechender Vorschläge zu prüfen. Ein Anspruch der Stadt Heidelberg resultiert daraus nicht.

d) Vorkaufsrecht

Wie dargestellt kann die Jarecki-Stiftung bezogen auf einzelne Baufelder jeweils innerhalb von zwei Jahren ab Herstellung der Baureife Ankaufsoptionen wahrnehmen. Sollte diese Frist verstreichen, ohne dass es zur Ausübung des Ankaufsrechtes kommt, wird der Jarecki-Stiftung von der Stadt Heidelberg ein Vorkaufsrecht mit einer Frist von drei bis fünf Jahren eingeräumt.

5. Herstellung der Erschließungsanlagen

In dem abzuschließenden Vertragswerk mit der Jarecki-Stiftung wird die Herstellung der Güteramtsstraße vor dem neuen Gebäude auf Z3 bis zum Zeitpunkt der Fertigstellung des Gebäudes zugesagt. Zugesichert wird die Herstellung der Güteramtsstraße mit dem in der Rahmenplanung festgelegten Querschnitt.

Das bedeutet, dass je nach Verfügbarkeit der BImA- Flächen bzw. der Flächen von Dehner eine Herstellung der Straße in 3 Bauabschnitten notwendig ist. Die Abschnitte sind in der **Anlage 1** dargestellt. Sofern aufgrund des Planungsfortschrittes sowie weiterer Grundstückserwerbe die Möglichkeit besteht, die Straße in einem Zuge herzustellen, wird selbstverständlich von dieser Möglichkeit Gebrauch gemacht.

6. Finanzielle Aspekte

a) Auswirkungen durch die Fortschreibung Rahmenplan auf die Gesamtrechnung Bahnstadt

Auf der Grundlage des Wettbewerbsergebnisses ist die Rahmenplanung fortzuschreiben. Die bisherigen Endwerte beruhen auf der angenommenen entwicklungsbedingten Wertsteigerung auf der Basis der ursprünglichen Rahmenplanung (MI- bzw. MK-Gebiet). Mit der Fortschreibung der Rahmenplanung erfolgt eine Neubewertung, bei der generell mit einer Reduzierung der erwarteten Ausgleichsbeträge im Bereich des Campus zu rechnen ist. Andererseits entfallen teilweise die nach dem bisherigen Rahmenplan erforderlichen Betriebsverlagerungen (im Bereich des Produktionsparkes). Diese Änderungen erfolgen unabhängig von der Frage, wer den „Campus“ realisiert.

Für die in der Entwicklungsphase II mit Verkaufsoptionen belegten Flächen der Baufelder T1 und T4 sind dies ca. 9 Mio. €. Die Auswirkungen auf die Gesamtrechnung sind durch eine gezielte Steuerung der weiteren Entwicklung auszugleichen und nach Möglichkeit durch Einsparungen an anderer Stelle zu kompensieren.

b) Auswirkungen der Ausübung des Käuferbenennungsrechtes

Um einen wirtschaftlichen Nachteil der EGH bei einem vollständigen Erwerb der Flächen auszugleichen, wurde die EGH gemäß § 10 (5) von der Verpflichtung zur Herstellung der inneren Erschließung und der Freianlagen des Areals (Baufelder Z1 bis Z7) entbunden. Die Maßnahmen waren ursprünglich mit 4,6 Mio. € kalkuliert. Das Wettbewerbsergebnis schafft hier eine neue Grundlage auf deren Basis mit der EGH eine Einigung herbeizuführen ist.

c) Vertragliche Regelungen

- Kaufpreisfestsetzung auf die Gesamtlaufzeit von 10 bis 12 Jahren (zum Teil abgezinst ohne Anpassungsklausel)
- bei planungsrechtlicher Mindernutzung Abschläge – keine Aufschläge bei höherer Ausnutzung
- rechtzeitige Herstellung der Güteramtsstraße und Querverbindung Bahnsteig durch die Stadt, Absicherung durch Einbehalte vom Grundstückskaufpreis – bei Terminüberschreitung Verfall zu Lasten der Stadt
- Entschädigung bei Rücktritt vom Kaufvertrag Z3 durch den Käufer in Höhe von 150 T€ bzw. 700 T€
- Freimachung der städtischen Flächen bzw. noch von der Stadt anzukaufende Flächen

7. Zusammenfassende Wertung und Beschlussempfehlung

Einleitend wurde festgestellt, dass sich über das Engagement der speziell für die Entwicklung der Campus-Flächen in der Bahnstadt gegründeten Max Jarecki Heidelberg Foundation (Stiftungskapital 20 Mio. US-\$) eine bedeutsame Gelegenheit bietet, die Campus-Idee auch tatsächlich zügig zu realisieren. Im Gegensatz zu einem klassischen Investment fließen die stiftungsrechtlich gebundenen Mittel der Max Jarecki Heidelberg Foundation in das Vorhaben selbst und kommen damit insbesondere forschungs- und wissenschaftsnahen Einrichtungen zu Gute. Dass die Stiftung – gerade auch zur Sicherstellung und Erhaltung der Fördermittel – notwendige wirtschaftliche Rahmenbedingungen fordert, die im Realisierungsfalle „wehtun“ können (etwa der Aufwendungsersatz im Falle des von der Stadt zu vertretenden Eintretens vertraglicher Rücktrittsrechte oder der Kaufpreisverfall in einer Größenordnung von 10 % bzw. 15 % für den Fall, dass die Anbindung an den Hauptbahnhof oder die Güteramtsstraße nicht rechtzeitig fertig gestellt werden sollten), ist im Interesse der Projektverwirklichung akzeptabel.

Entscheidend ist, dass die Stadt mit dem Engagement des Förderers Dr. Henry G. Jarecki die Möglichkeit und realistische Chance erhält, die beabsichtigte Campus-Entwicklung sofort anzugehen und so ihrer auf den Vorgaben des städtebaulichen Entwicklungsrechtes (Entwicklungsmaßnahme) beruhenden Verpflichtung, die zügige Entwicklung sicherzustellen, nachzukommen. Diese sich heute bietende Gelegenheit sollte genutzt werden.

Die Verwaltung empfiehlt, unter Beachtung der in der Vorlage genannten Eckpunkte entsprechende Vereinbarungen mit der Max Jarecki Heidelberg Foundation zu treffen.

Um Zustimmung wird gebeten.

gezeichnet

Dr. Eckart Würzner