

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

Stadt Heidelberg

Federführung:
Dezernat II, Stadtplanungsamt

Beteiligung:

Betreff:

**Erschließungs- und
Ordnungsmaßnahmenvertrag Bahnstadt**

Beschlussvorlage

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Zustimmung zur Beschlussempfehlung:	Handzeichen:
Bauausschuss	06.07.2010	N	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	
Haupt- und Finanzausschuss	14.07.2010	N	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	
Gemeinderat	28.07.2010	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Bauausschuss und der Haupt- und Finanzausschuss empfehlen dem Gemeinderat folgenden Beschluss:

Der Gemeinderat beauftragt die Verwaltung, die abschließenden Verhandlungen zum Erschließungs- und Ordnungsmaßnahmenvertrag Bahnstadt mit der EGH Projektgesellschaft Heidelberg GmbH, Kurfürsten-Anlage 10-12, 69115 Heidelberg als Komplementär der EGH Entwicklungsgesellschaft Heidelberg GmbH & Co. KG, Kurfürsten-Anlage 10-12, 69115 Heidelberg auf Grundlage des beigefügten Vertragsstandes durchzuführen und den Vertrag abzuschließen.

Anlagen zur Drucksache:

Nummer:	Bezeichnung
A 01	Erschließungs- und Ordnungsmaßnahmenvertrag
A 01.1	Tabelle mit den Grundstücken des Vertragsgebiets
A 01.2	Vertragsgebietsplan vom 15.04.2010
A 01.3	Auflistung zu Qualitäten und Aufbau von Erschließungsanlagen
A 01.4	Genehmigung des Antrags auf artenschutzrechtliche Befreiung vom 06./14.04.08
A 01.5	Liste der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Vertragsgebiets
	Die Anlagen können aus urheberrechtlichen Gründen nicht im Internet veröffentlicht werden!

A. 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: Mit dem Erschließungs- und Ordnungsmaßnahmenvertrag wird die Finanzierung der Erschließungsanlagen und Ordnungsmaßnahmen in der Bahnstadt geregelt.
MO 4		Ziel/e: Ausbau und Verbesserung der vorhandenen Verkehrsinfrastruktur Begründung: Der Erschließungs- und Ordnungsmaßnahmenvertrag bildet die Grundlage zur verkehrlichen Integration des neuen Stadtteils Bahnstadt in das vorhandene Verkehrsnetz und die sinnvolle innere Erschließung des Stadtteils.

2. Kritische Abwägung / Erläuterungen zu Zielkonflikten:

keine

B. Begründung:

In der Sitzung vom 03.04.2008 hat der Gemeinderat dem Abschluss eines städtebaulichen Vertrages mit der EGH zur Entwicklung der Bahnstadt zugestimmt. Der städtebauliche Vertrag wurde am 07.04.2008 beim Notariat Heidelberg beurkundet und beinhaltet die Grundstücke, welche die EGH von der Aurelis mit Vertrag vom 29.01.2008 erworben hat. Weil zum damaligen Zeitpunkt noch nicht exakt festgelegt werden konnte, welche Erschließungs- und Ordnungsmaßnahmen im Einzelnen die EGH durchführen wird, wurde in diesem städtebaulichen Vertrag festgelegt, dass zur Regelung der im Rahmen der vertraglichen Verpflichtung durchzuführenden Erschließungs- und Ordnungsmaßnahmen ein gesonderter Vertrag geschlossen wird.

Nach langen und zum Teil schwierigen Verhandlungen haben sich die Vertragsparteien auf folgende wichtige Eckpunkte geeinigt:

- Die EGH stellt die **Erschließungsanlagen**, die im Vertrag als Plan in der Anlage A 1.2 hinterlegt sind, her. Zu den Erschließungsanlagen gehören neben Straßen, Wegen und Plätzen mit deren Möblierung und Beschilderung auch die Kanalisation, die Grünanlagen, öffentliche Kinderspielplätze und Immissionsschutzanlagen.
- Die EGH führt die erforderlichen **Ausgleichsmaßnahmen** für Eingriffe in Natur und Landschaft innerhalb und außerhalb des Vertragsgebiets durch.
- Die EGH wird das **Bodenmanagement** im Vertragsgebiet durchführen. Zum Bodenmanagement gehört neben der Geländemodellierung und Ausgleich der Erdmassen auch die eventuell erforderliche Beseitigung von Bodenverunreinigungen und Bodenbelastungen.
- Für die Erschließungsanlagen, die Ausgleichsmaßnahmen und das Bodenmanagement sind Mittel in Höhe von 55,4 Millionen Euro vereinbart, welche die EGH tragen muss und

die mit den im Rahmen der Entwicklungsmaßnahme anfallenden Ausgleichsbeträgen (siehe §§ 154 in Verbindung mit 169 Absatz 1 Nummer 7 Baugesetzbuch) verrechnet werden.

- Die EGH wird **weitere Ordnungsmaßnahmen** im Wert von bis zu 18.069.749 Euro durchführen. Hierzu gehören unter anderem die Neuordnung der Grundstücke für deren Bebaubarkeit, städtebauliche Wettbewerbe, Stadtteilmarketing, Öffentlichkeitsarbeit, Informationsveranstaltungen zum Gesamtprojekt Bahnstadt, Umsetzungsmaßnahmen (Umzüge Betroffener) sowie sonstige Ordnungsmaßnahmen.
- Alle Schritte zur Herstellung der Erschließungsanlagen von der Planung über die Ausschreibung, die Vergabe, den Baubeginn, die Baudurchführung bis hin zur Übernahme werden eng mit der Stadt abgestimmt.
- Maßgeblich für Art, Umfang und Ausführung der Erschließung sind die Fortschreibung Rahmenplanung Bahnstadt, ein vereinbarter Qualitätskatalog, die bereits von der Stadt erarbeitete Planung zu Leistungsphasen 1 und 2 HOAI, die Energiekonzeption Bahnstadt, der Vorentwurf zum Freiraum, die Broschüre „Der öffentliche Raum in der Bahnstadt mit den im Rahmen der Bearbeitung erfolgten Modifizierungen“, der städtebauliche Vertrag, Antrag und Genehmigung zur artenschutzrechtlichen Befreiung, der Umweltbericht und das Regenwasserbewirtschaftungskonzept.
- Es findet eine ständige Qualitätskontrolle statt.
- Die Stadt übernimmt die Erschließungsanlagen nach deren Fertigstellung mit entsprechenden Gewährleistungsfristen in ihr Eigentum.
- Die im Rahmen der 55,4 Millionen Euro (Erschließung, Bodenmanagement und Ausgleichsmaßnahmen) und der 18,069 Millionen Euro (weitere Ordnungsmaßnahmen) anrechenbaren Kostenarten sind vertraglich festgeschrieben.

Mit diesem Vertrag vereinbaren die Vertragsparteien wesentliche Eckpunkte und Festlegungen für die weitere Entwicklung der Bahnstadt, insbesondere des öffentlichen Raumes. Nach Auffassung der Verhandlungspartner bietet der vorgelegte Erschließungs- und Ordnungsmaßnahmenvertrag eine sichere und durchdachte Grundlage für die künftige Zusammenarbeit zwischen Stadt und EGH.

Aufgrund der Größenordnung und der Komplexität der Maßnahme ist derzeit noch nicht ausverhandelt, ob und inwieweit die Kosten der technischen Projektsteuerung, der Bauoberleitung und der kaufmännischen Projektsteuerung der EGH und der beauftragten Kommunalen Entwicklungsgesellschaft (KE) zur Umsetzung der Erschließungsmaßnahmen im Rahmen der auf den Ausgleichsbetrag anrechenbaren Kosten seitens der Stadt akzeptiert werden.

Dies schlägt sich in § 17 Absatz 2, 7. Spiegelstrich des beigefügten Vertragsentwurfs nieder. Nach abschließender Verhandlung dieser Frage ist der Vertrag unterschriftsreif.

Wir bitten um Zustimmung.

gezeichnet
Bernd Stadel