

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

## Stadt Heidelberg

Federführung:

Dezernat II, Stadtplanungsamt

Beteiligung:

Dezernat II, Amt für Baurecht und Denkmalschutz

Betreff:

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan  
Altstadt "Schlosshotel"  
hier: Nachfrist zur Erstellung  
preisgebundenen Wohnraums**

# Beschlussvorlage

### Beschlusslauf

Die Beratungsergebnisse der einzelnen  
Gremien beginnen ab der Seite 2.2 ff.  
Letzte Aktualisierung: 05. Juli 2011

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Zustimmung zur Beschlussempfehlung:	Handzeichen:
Bauausschuss	31.05.2011	N	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	
Gemeinderat	30.06.2011	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	

**Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

*Der Bauausschuss empfiehlt dem Gemeinderat folgenden Beschluss:*

*Der Gemeinderat stimmt zu, dem Vorhabenträger des Durchführungsvertrages zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Altstadt „Schlosshotel“, der Hochtief Solutions AG, Freiburg, eine Nachfrist zur Herstellung des mit Durchführungsvertrag vom 01.10.2008 / 20.10.2008 in der Fassung vom 21.04.2009 / 09.08.2009 vereinbarten preisgebundenen Wohnraums bis 31.06.2013 zu setzen.*

## **Sitzung des Bauausschusses vom 31.05.2011**

**Ergebnis:** einstimmige Zustimmung zur Beschlussempfehlung

## Sitzung des Gemeinderates vom 30.06.2011

Ergebnis der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates vom 30.06.2011

- 10 **Vorhabenbezogener Bebauungsplan Altstadt „Schlosshotel“  
hier: Nachfrist zur Erstellung preisgebundenen Wohnraums**  
Beschlussvorlage 0177/2011/BV

Im Beschlussvorschlag der Verwaltung hat sich beim Datum im letzten Satz ein Tippfehler eingeschlichen:

**Beschluss des Gemeinderates:**

*Der Gemeinderat stimmt zu, dem Vorhabenträger des Durchführungsvertrages zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Altstadt „Schlosshotel“, der Hochtief Solutions AG, Freiburg, eine Nachfrist zur Herstellung des mit Durchführungsvertrag vom 01.10.2008 / 20.10.2008 in der Fassung vom 21.04.2009 / 09.08.2009 vereinbarten preisgebundenen Wohnraums bis ~~31.~~ 30.06.2013 zu setzen.*

gezeichnet  
Dr. Eckart Würzner  
Oberbürgermeister

**Ergebnis:** beschlossen  
*Enthaltung 1*

## **A. Prüfung der Nachhaltigkeit der Maßnahme in Bezug auf die Ziele des Stadtentwicklungsplanes / der Lokalen Agenda Heidelberg**

### 1. Betroffene Ziele des Stadtentwicklungsplanes

<b>Nummer/n: (Codierung)</b>	<b>+ / - berührt:</b>	<b>Ziel/e:</b>
WO 2	+	Preiswerten Wohnraum sichern und schaffen <b>Begründung:</b> Der Vorhabenträger verpflichtet sich, im Rahmen des Baulandmanagements Belegungsrechte für Mietwohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindung zu sichern.

### 2. Kritische Abwägung / Erläuterungen zu Zielkonflikten:

keine

## **B. Begründung:**

Mit Beschluss vom 16.10.2008 hat der Gemeinderat (Drucksache: 0354/2008/BV) dem Abschluss eines Durchführungsvertrages zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Altstadt „Schlosshotel“ mit der Firma Hochtief Construction AG (jetzt: HOCHTIEF Solutions AG), 79111 Freiburg (Vorhabenträger) zugestimmt. Grundlage der Verhandlungen und des Vertragsabschlusses war unter anderem, dass der Vorhabenträger als Grundstückseigentümer die Verpflichtungen nach den Grundsätzen des Baulandmanagements gemäß Beschluss des Gemeinderats vom 02.06.2005 erfüllt. Der Vertrag wurde aufgrund des Beschlusses des Gemeinderats vom 29.07.2009 (Drucksache: 0119/2009/BV) insoweit geändert, als sich nach Vertragsabschluss erhebliche Schäden an der Bausubstanz des Schlosshotels ergeben haben, die einen Abriss und Neuaufbau der Turmfassade erforderlich machten.

In § 6 Absatz 1 des abgeschlossenen Durchführungsvertrages vom 01.10.2008 / 20.10.2008 in der Fassung vom 21.04.2009 / 09.08.2009 verpflichtet sich der Vorhabenträger, bis zur Schlussabnahme oder – soweit eine solche nicht stattfindet – bis zur Fertigstellung des Vorhabens für eine Gesamtfläche von mindestens 884 m<sup>2</sup> Wohnfläche innerhalb der Stadt Heidelberg Mietwohnungen mit einer Belegungs- und Mietpreisbindung für eine Dauer von mindestens zehn Jahren nachzuweisen.

Nach Mitteilung des Vorhabenträgers wurde seit Beginn des Projektes die Schaffung des preisgebundenen Wohnraums geprüft. Die Prüfung bezog sich sowohl auf Neubauprojekte als auch auf bereits in Bestand befindliche Wohnobjekte. Mit den Eigentümern größerer Wohnungsbestände in Heidelberg wurden Gespräche geführt.

Um der vertraglich geregelten Verpflichtung in Form eines Neubauprojektes nachzukommen, zu dem der Vorhabenträger vorrangig tendiert, wurde nach einem Standort gesucht, der seinen Ansprüchen gerecht wird und dessen Mietpreisniveau zu den gegebenen Anforderungen passt. Solch ein Standort wurde nunmehr mit dem Neubaugebiet „Schollengewann“ in Heidelberg-Wieblingen gefunden.

Hochtief Solutions AG steht bereits mit dem Liegenschaftsamt der Stadt Heidelberg in Kontakt und hat im „Schollengewann“ zur Realisierung der Schaffung des preisgebundenen Wohnraums zwei Grundstücke bis zum 30.06.2011 reserviert. Aufgrund des oben genannten Sachverhaltes, bittet Hochtief Solutions AG, die in § 6 Absatz 1 des Durchführungsvertrages geregelte Frist bis zum 31.12.2013 zu verlängern. Als Begründung wird angeführt, dass bei der Terminplanung für ein Neubauprojekt für Grundstücksankauf, Planung, Baugenehmigung, Herstellung wie auch dingliche Sicherung ein Zeitrahmen von mindestens 2 Jahren zu berücksichtigen ist. Um im Falle von unvorhergesehenen Verzögerungen, die nicht im Ermessen des Vorhabenträgers liegen, zu vermeiden, dass erneut eine vertraglich geregelte Frist überschritten wird, die eine Fristverlängerung nach sich zieht, wird bewusst eine konservativ zeitliche Planung mit einem zeitlichen Puffer von rund 6 Monaten angesetzt. Der Vorhabenträger erklärt abschließend, dass es in seinem Interesse liegt, eine schnelle Umsetzung zu erreichen

Einschlägige Rechtsgrundlage für öffentlich rechtliche Verträge ist das Landesverwaltungsverfahrensgesetz Baden-Württemberg (LVwVfG BW), sowie ergänzend das Bürgerliche Gesetzbuch (BGB).

Gemäß § 60 LVwVfG BW kann der Vertragspartner eine Änderung des Vertrages verlangen, wenn das Festhalten am Vertrag aufgrund einer Änderung der Verhältnisse, die für die Festsetzung des Vertragsinhaltes maßgebend gewesen sind, nicht zuzumuten ist. Eine Änderung der maßgebenden Verhältnisse ist nicht erkennbar.

Gemäß § 280 ff BGB kann der Gläubiger Ersatz des entstehenden Schadens verlangen, wenn der Schuldner eine Pflicht aus dem Schuldverhältnis verletzt und in Verzug ist. Der Vertragspartner war zur fristgerechten Herstellung preisgebundenen Wohnraums verpflichtet, die Nichteinhaltung der Frist stellt eine Pflichtverletzung dar. Dem Schuldner muss jedoch eine angemessene Nachfrist gesetzt werden. Angemessen erscheint eine Frist, die die Nacherfüllung der Verpflichtung, also die Herstellung des Wohnraums möglich macht. Nach Planung der HOCHTIEF Solutions AG ist die Herstellung des Wohnraums in einem Zeitraum von 2 Jahren möglich. Dieser Zeitrahmen wird deshalb vorgeschlagen.

gezeichnet

Bernd Stadel