

**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:

**Konversionsflächen militärische  
Liegenschaften  
hier: Beschluss zur Durchführung  
vorbereitender Untersuchungen gemäß  
§ 165 Absatz 4 in Verbindung mit § 141  
Baugesetzbuch (ersetzt die Drucksache:  
0329/2011/BV)**

# Beschlussvorlage

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Zustimmung zur Beschlussempfehlung:	Handzeichen:
Haupt- und Finanzausschuss	26.10.2011	N	( ) ja ( ) nein ( ) ohne	
Gemeinderat	10.11.2011	Ö	( ) ja ( ) nein ( ) ohne	

**Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

*Der Haupt- und Finanzausschuss empfiehlt folgenden Beschluss des Gemeinderates:*

- 1. Der Gemeinderat beschließt für die im Lageplan gekennzeichneten Konversionsflächen der militärischen Liegenschaften (Anlage 1 zur Drucksache) die Einleitung der vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 141 sowie § 165 Absatz 4 in Verbindung mit § 141 Baugesetzbuch (BauGB).*
- 2. Der Gemeinderat beauftragt die Verwaltung zur Ermittlung eines qualifizierten Büros ein Verfahren nach der Vergabeordnung für Freiberufliche Leistungen (VOF) durchzuführen.*

**Anlagen zur Drucksache:**

Nummer:	Bezeichnung
A 01	Lageplan mit Kennzeichnung des Untersuchungsbereiches

## 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:
SL5 SL6	+	Bauland sparsam verwenden, Innen- vor Außenentwicklung Flächenverbrauch senken, Flächen effektiv nutzen <b>Begründung:</b> Mit einer Konversion der militärischen Liegenschaften können die Bauland- potentiale im Innenbereich stärker genutzt werden. <b>Ziel/e:</b>
WO1 WO4	+	Wohnraum für alle, 8-10.000 Wohnungen mehr Verdrängungsprozesse verhindern <b>Begründung:</b> Es könnten kurzfristig viele Wohnungen im mittleren Preissektor mit guter Verkehrsanbindung bereitgestellt werden.

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

keine

## B. Begründung:

### 1. Vorbemerkung

Im Juni 2010 haben die amerikanischen Streitkräfte bekannt gegeben, dass sie ihre Standorte in Heidelberg und in der Rhein-Neckar-Region aufgeben werden. In Heidelberg soll der Abzug bis Ende 2015 erfolgen. Betroffen davon sind die folgenden Standorte:

- Patrick Henry Village 97,2 Hektar
- Campbell Barracks und Mark Twain Village 43,4 Hektar
- Airfield 15,6 Hektar
- Patton Barracks 14,8 Hektar
- Hospital 9,3 Hektar

Damit werden in Heidelberg insgesamt rund 190 Hektar bisher militärisch genutzter Flächen frei. Die Umwandlung dieser Flächen in eine zivile Nachnutzung stellt für die Stadtentwicklung eine ebenso große Chance wie Herausforderung dar. Um dieser Herausforderung gerecht zu werden, hat die Stadt Heidelberg den dialogischen Planungsprozess gestartet. Mit dem Abschluss der ersten Phase ist in Kürze zu rechnen. Mit Eintritt in die zweite Phase sollen ab 2012 erste Planungen für die einzelnen Standorte erarbeitet werden, die anschließend in ein integriertes Gesamtkonzept zusammengeführt werden. Die hierfür erforderlichen städtebaulichen Beurteilungsunterlagen sollen mittels einer vorbereitenden Untersuchung zusammengestellt werden.

## **2. Aufgabe und Funktion der vorbereitenden Untersuchung**

Mit Blick auf die in 2012 anstehenden Planungen und die dabei erforderlich werdende Öffentlichkeitsbeteiligung sollen zur Qualifizierung der Planungsüberlegungen die vorbereitenden Untersuchungen für Sanierungsmaßnahmen nach § 141 BauGB sowie für städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen nach § 165 Absatz 4 in Verbindung mit § 141 BauGB durchgeführt werden. Diese sind erforderlich, um die benötigten Beurteilungsunterlagen zusammen zu tragen. Sie beinhalten insbesondere die Durchführung einer umfassenden Bestandsaufnahme unter Berücksichtigung der über- und gegebenenfalls unterirdischen Bauwerke, der infrastrukturellen Einrichtungen und Anlagen sowie der ökologischen Aspekte, die Ermittlung der notwendigen Ordnungsmaßnahmen einschließlich einer Kostenschätzung (zum Beispiel Grunderwerb, Freilegungskosten, Erschließungsmaßnahmen).

Auf der Grundlage der umfassenden Bestandsaufnahme erfolgt ebenfalls im Rahmen der vorbereitenden Untersuchung die Bewertung, ob und inwieweit in den verschiedenen Teilbereichen städtebauliche Mängel und Missstände vorliegen und wie diese behoben werden können. Darüber hinaus sind die anzustrebenden allgemeinen Zielsetzungen und Nutzungspotentiale in den jeweiligen Gebieten zu skizzieren und mit der Öffentlichkeit zu erörtern.

Der Beschluss über die Durchführung der vorbereitenden Untersuchungen ist ortsüblich bekannt zu machen. Dabei ist auf die Auskunftspflicht nach § 138 BauGB hinzuweisen. Danach sind Eigentümer, Mieter, Pächter und Sonstige zum Besitz oder zur Nutzung eines Grundstücks, Gebäudes oder Gebäudeteils Berechtigte sowie ihre Beauftragten verpflichtet, der Gemeinde oder ihrer Beauftragten Auskunft über die Tatsachen zu erteilen, deren Kenntnis zur Beurteilung der Sanierungs- oder Entwicklungsbedürftigkeit eines Gebietes oder zur Vorbereitung oder Durchführung der Sanierung oder städtebaulichen Entwicklung erforderlich ist.

Mit dem Beschluss zur Einleitung der vorbereitenden Untersuchungen erfolgt **keine** Festlegung auf eine anschließende städtebauliche Sanierungsmaßnahme nach § 136 BauGB oder auf eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme nach § 165 BauGB. Allerdings ist die vorbereitende Untersuchung Voraussetzung für eine spätere Beantragung von Städtebaufördermitteln bei Bund und Land.

## **3. Auftragsvergabe und Kosten**

Aufgrund der umfangreichen Bestandsaufnahme und Datenerhebung ist vorgesehen, die vorbereitenden Untersuchungen an ein externes Büro zu vergeben. Bei der Auswahl des Büros ist insbesondere darauf zu achten, dass das Büro über entsprechende Erfahrungen im Umgang mit militärischen Liegenschaften verfügt. Des Weiteren ist zu erwarten, dass die Komplexität der Aufgabenstellung zu einem Honorar oberhalb der VOF-Schwellenwerte führt. Daher soll ein entsprechendes VOF-Verfahren durchgeführt werden.

Nach derzeitiger Kenntnis ist eine überschlägige Ermittlung des Auftragsvolumens nur bedingt möglich. Nach der Honorarordnung für Architekten- und Ingenieurleistungen (HOAI) war in der alten Fassung das Honorar für solche Leistungen frei verhandelbar beziehungsweise als Zeithonorar nach § 6 HOAI zu berechnen. In der aktuellen Fassung der HOAI (Ausgabe 2009) wurde das Leistungsbild gestrichen, da die Vorschrift keine klare Honorarregelung enthielt und sich in der Praxis in preisrechtlicher Hinsicht als bedeutungslos erwiesen hat. Auch aus diesem Grund soll die Auftragsvergabe über ein VOF-Verfahren erfolgen, da mit diesem Verfahren das preiswerteste Angebot ermittelt wird.

Die 2012 für das Vergabeverfahren und die ersten Bearbeitungsschritte erforderlichen Mittel stehen im Budget des Teilhaushaltes Amt 61 (Budgetüberträge beziehungsweise Planansätze) zur Verfügung. Das für die abschließende Bearbeitung der vorbereitenden Untersuchung erforderliche Honorar ist gegebenenfalls bei der Aufstellung der folgenden Haushaltspläne zu berücksichtigen.

Aufgrund der Beschlussfassung im Bauausschuss am 18.10.2011 wird der Umfang der zu untersuchenden Bereiche neu gefasst. Die Vorlage (Drucksache: 0329/2011/BV) wird deshalb durch diese Drucksache ersetzt.

gezeichnet

Bernd Stadel