

Stadt Heidelberg

Federführung:
Dezernat II, Stadtplanungsamt

Beteiligung:

Betreff:

**Nachtrag zum städtebaulichen Vertrag zum
Bebauungsplan "Weststadt - Kurfürsten-
Anlage"**

Beschlussvorlage

Beschlusslauf

Die Beratungsergebnisse der einzelnen
Gremien beginnen ab der Seite 2.2 ff.
Letzte Aktualisierung: 13. Februar 2012

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Zustimmung zur Beschlussempfehlung:	Handzeichen:
Bezirksbeirat Bergheim, Weststadt/Südstadt	17.01.2012	Ö	() ja () nein () ohne	
Bauausschuss	17.01.2012	Ö	() ja () nein () ohne	
Haupt- und Finanzausschuss	25.01.2012	Ö	() ja () nein () ohne	
Gemeinderat	09.02.2012	Ö	() ja () nein () ohne	

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

*Die Bezirksbeiräte Weststadt/Südstadt und Bergheim, der Bauausschuss und der Haupt- und Finanzausschuss empfehlen dem Gemeinderat folgenden Beschluss:
Der Gemeinderat stimmt dem Abschluss des als Anlage 1 beigefügten Nachtrags zum städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan „Weststadt-Kurfürsten-Anlage“ mit der STRABAG Real Estate GmbH zu.*

Anlagen zur Drucksache:

Nummer:	Bezeichnung
A 1	Nachtrag zum Städtebaulichen Vertrag "Weststadt-Kurfürsten-Anlage" (Vertraulich – Nur zur Beratung in den Gremien!)
A 1.1	Anlage 1.1 zum Städtebaulichen Vertrag "Weststadt-Kurfürsten-Anlage", Bauantragsunterlagen von 14.12.2011 (A1.1.1-1.1.24) (Vertraulich – Nur zur Beratung in den Gremien!)
A 1.2	Anlage 1.2 zum Städtebaulichen Vertrag "Weststadt-Kurfürsten-Anlage", Wettbewerbsergebnis vom 05.07.2010 (Vertraulich – Nur zur Beratung in den Gremien!)
A 02	Fragen Bezirksbeirat Waltner (Tischvorlage in der Sitzung des Bezirksbeirates Bergheim, Weststadt/Südstadt vom 17.01.2012 und des Haupt- und Finanzausschusses vom 25.01.2012)
A 03	Fragen Bezirksbeirat Wagner (Tischvorlage in der Sitzung des Bezirksbeirates Bergheim, Weststadt/Südstadt vom 17.01.2012 und des Haupt- und Finanzausschusses vom 25.01.2012)

Sitzung des Bauausschusses vom 17.01.2012

Ergebnis der öffentlichen Sitzung des Bauausschusses vom 17.01.2012

1 **Nachtrag zum städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan „Weststadt - Kurfürsten-Anlage“** Beschlussvorlage 0410/2011/BV

Pläne zu diesem Tagesordnungspunkt hängen aus.

Herr Erster Bürgermeister Bernd Stadel fragt nach Befangenheit. Befangenheit wird nicht angezeigt.

Die Tagesordnungspunkte 1 und 2 (Drucksache 0410/2011/BV und Drucksache 0408/2011/BV) werden gemeinsam beraten.

Herr Erster Bürgermeister Bernd Stadel begrüßt Bezirksbeirat Wagner, der vom Bezirksbeirat Weststadt/Südstadt in diese Sitzung des Bauausschusses entsandt wurde.

Frau Friedrich, Leiterin des Stadtplanungsamtes, erläutert die geänderten Planungen und Festlegungen im städtebaulichen Vertrag, wie diese in den Vorlagen DS 0410/2011/BV und DS 0408/2011/BV dargestellt sind. Neu sei, dass nun der Bau einer Kindertagesstätte verbindlich geregelt werde, zuvor habe es sich um eine Kann-Regelung gehandelt. Der Träger stehe noch nicht fest, es gebe mehrere Interessenten. Voraussichtlich könnten je nach Trägerkonzept 30 bis 40 Betreuungsplätze entstehen. Neu sei weiter, dass das Heidelberger Konzept zur Energieeinsparung umgesetzt werde. Dies bedeute, dass die einzuhaltenden Werte 30 % besser als nach der ENEC (Energieeinsparverordnung) vorgesehen seien. Der Vertragsentwurf enthalte die Verpflichtung, die vorgelegten und abgestimmten Bauanträge umzusetzen. Die Höhenentwicklung werde dinglich gesichert. Die aktuellen Planungen sehen nicht mehr studentisches, sondern allgemeines Wohnen vor, so dass nun wieder der Baulandmanagementbeschluss greife. Sie erläutert die aktuelle Planung im Vergleich zum Wettbewerbsergebnis. Zum Ausgleich eventueller Schadensersatzansprüche sei geregelt, dass die Stadt die Kosten der Erschließung nun in vollem Umfang übernehme.

Wichtig für die STRABAG sei es gewesen, die geplante Möglichkeit des Linksabbiegens aus der Kurfürsten-Anlage in die neue Verlängerung der Kleinschmidtstraße und der Querung durch Fußgänger und Radfahrer an dieser Stelle zeitnah zu realisieren. Die Stadt gehe davon aus, dass dies bis Mitte 2015 möglich sei, dies hänge jedoch auch von Dritten ab. Für den Fall, dass die Zeitplanung nicht einzuhalten sei, sei das genannte Provisorium vorgesehen. Die in diesem Falle entstehenden Kosten seien nicht vollständig „verloren“, voraussichtlich könnten Teile der Ampelanlage auch für den folgenden Endausbau Verwendung finden.

Bezirksbeirat Wagner berichtet aus der gemeinsamen Sitzung der Bezirksbeiräte Bergheim und Weststadt/Südstadt und stellt die Abstimmungsergebnisse dar. Während der Bezirksbeirat Bergheim beiden Vorlagen zugestimmt habe, habe der Bezirksbeirat Weststadt/Südstadt dem vorliegenden Vertragsentwurf nicht zugestimmt, der Erteilung einer Ausnahmegenehmigung jedoch zugestimmt. Es sei diskutiert worden, dass kein optimales Ergebnis erzielt worden sei. Fragen von Bezirksbeiräten seien offen geblieben.

Es melden sich zu Wort:

Stadtrat Krczal, Stadträtin Marggraf, Stadträtin Dr. Greven-Aschoff, Stadtrat Dr. Weiler-Lorentz, Frau Dr. Ziegler vom Beirat von Menschen mit Behinderungen, Stadtrat Jakob, Stadträtin Spinnler, Stadträtin Dr. Lorenz, Stadtrat Wetzler, Stadtrat Lachenauer

Folgende Punkte werden angesprochen:

- Es sei ein guter Kompromiss, auch für die Bewohner der Weststadt, gefunden worden.
- Die vorgelegte Lösung werde begrüßt. Ein jahrelanger Stillstand aufgrund einer gerichtlichen Auseinandersetzung werde vermieden.
- Es gehe jetzt nicht mehr um Fassadengestaltung und Tiefgaragenausfahrten, sondern um die Umsetzung des gewünschten Verzichts auf ein Staffelgeschoss und eine gute Lösung bezüglich möglicher Schadensersatzansprüche.
- Die vorgestellte Planung entspreche nicht dem Gemeinderatsbeschluss, da dessen Intention gewesen sei, dass es kein Staffelgeschoss gebe. Die Krux liege bereits im städtebaulichen Wettbewerb, der nicht ausreichend mit den Bürgern kommuniziert worden sei.
- Die Faktendarstellung in der Vorlage sei nicht korrekt, da die zitierte Vorlagennummer und das genannte Beschlusdatum falsch seien und die unter Punkt 3.2 Erschließung aufgezählten Punkte nicht vollständig seien, um den in der Presse genannten Betrag von 1 Million € zu erklären.
- Im städtebaulichen Vertrag sei in § 1 Absatz 2 festgelegt, dass die Fassadengestaltung in Farbe und Material mit der Stadt abzustimmen sei, gemäß § 6 des Vertrages sei diese Verpflichtung betreffend das Baufeld MK jedoch nicht zwingend an Rechtsnachfolger weiterzugeben. Es sei lediglich festgeschrieben, dass der Vorhabenträger sich nach aller Kraft bemühen werde. Das sei eine zu weiche Regelung.
- Werden barrierefreie Wohnungen erstellt?
- Wird die neue Haltestelle barrierefrei hergestellt? Auch der Übergang zur Stadtbücherei und zur künftigen Kindertagesstätte solle barrierefrei sein.
- Wird es auch eine Rechtsabbiegespur in die verlängerte Kleinschmidtstraße geben?
- Bezuschussung der neuen Haltestelle durch das Land Baden-Württemberg?
- Das Staffelgeschoss wäre eine bessere Lösung gewesen als der vorliegende Kompromiss. Auch die vorliegende Lösung sei letztendlich für den Bezirksbeirat nicht zufriedenstellend.
- Auf der Tiefgarage seien Bäume vorgesehen. Ist das realisierbar?
- Die Linksabbiegerspur solle bis 2015 endgültig fertiggestellt, für ein Provisorium kein Geld verwendet werden.

Herr Erster Bürgermeister Bernd Stadel bestätigt, dass die den Vertragsentwurf erläuternde Vorlage insofern unvollständig sei als nicht die gesamten drei Flächen genannt seien, für die die Stadt die Erschließungskosten nun alleine trage. Zusätzlich zu den genannten betreffe die Regelung einen Fuß- und Radweg entlang der Kurfürsten-Anlage. Die ursprünglich vereinbarten Kostenbeteiligungen der Strabag wären entsprechend der Baukostenentwicklung fortzuschreiben gewesen. Für die Neugestaltung des Fuß- und Radweges entlang der Kurfürsten-Anlage sei mit dem städtebaulichen Vertrag vom 23.06.2008/27.06.2008 ursprünglich ein Betrag von 243.000 €, für einen Teil des Umbaus der Bahnhofstraße 648.500 € und für die Neugestaltung des Platzes östlich MK 479.200 € festgelegt worden, somit insgesamt circa 1 Million €.

Herr Erster Bürgermeister Bernd Stadel trägt vor, dass die zitierte Vorlagennummer 0197/2008/BV einer ersten Fassung des im Jahr 2008 beschlossenen Städtebaulichen Vertrages entspreche. Diese Vorlage sei nach der Beratung im Bauausschuss vor der Entscheidung des Gemeinderates durch die Drucksache 0241/2008/BV ersetzt und in dieser Fassung letztendlich durch den Gemeinderat am 26.06.2008 beschlossen worden. Die Vorlage enthalte diesbezüglich tatsächlich einen Fehler. Im Gremieninformationssystem werde auf die Ersetzung unter beiden Vorlagennummern allerdings hingewiesen.

Des Weiteren erklärt Herr Erster Bürgermeister Bernd Stadel, dass gemäß Landesbauordnung barrierefreie Wohnungen zu erstellen seien. Diese Verpflichtung sei daher nicht zusätzlich im städtebaulichen Vertrag aufgenommen worden. Die neue Haltestelle werde barrierefrei hergestellt. Sie sei förderfähig aufgrund des Umbaus zur barrierefreien Haltestelle. Sie sei jedoch nicht Teil des Beschleunigungsprogramms des Mobilitätsnetzes. Eine Rechtsabbiegespur sei ebenfalls vorgesehen. Diese werde zusammen mit der Kleinschmidtstraße hergestellt.

Frau Friedrich erklärt zur Frage nach den Bäumen auf der Tiefgarage, dass das Architekturbüro einen Landschaftsplaner mit dieser Planung beauftragt habe. Man gehe daher davon aus, dass sich diese Bäume realisieren ließen und werde dies verfolgen.

Stadträtin Spinnler stellt folgenden **Antrag**:

Stadt und rnv streben an, die neuen Haltestellen und den Endausbau für die Fußgängerquerung und die Linksabbiegerspur bis Mitte 2015 herzustellen.

Abstimmungsergebnis: beschlossen mit 11:01:01 Stimmen

Herr Erster Bürgermeister Bernd Stadel stellt nun die Beschlussempfehlung der Verwaltung mit der zuvor beschlossenen Ergänzung zur Abstimmung.

Beschlussempfehlung des Bauausschusses (Ergänzungen fett dargestellt):

Der Bauausschuss empfiehlt dem Gemeinderat folgenden Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt dem Abschluss des als Anlage 1 beigefügten Nachtrags zum städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan „Weststadt-Kurfürsten-Anlage“ mit der STRABAG Real Estate GmbH zu.

Stadt und rnv streben an, die neuen Haltestellen und den Endausbau für die Fußgängerquerung und die Linksabbiegerspur bis Mitte 2015 herzustellen.

gezeichnet

Bernd Stadel
Erster Bürgermeister

Ergebnis: Zustimmung zur Beschlussempfehlung mit Ergänzung
Ja 12 Nein 01 Enthaltung 00

Sitzung des Bezirksbeirates Bergheim und Weststadt/Südstadt vom 17.01.2012

Ergebnis der öffentlichen Sitzung der Bezirksbeiräte Bergheim und Weststadt/Südstadt vom 17.01.2012

2 Nachtrag zum städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan „Weststadt – Kurfürsten-Anlage“ Beschlussvorlage 0410/2011/BV

Zu diesem Tagesordnungspunkt sind Pläne im Sitzungssaal ausgehängt.

Der Vorsitzende Erster Bürgermeister Stadel ruft den Tagesordnungspunkt 1 (Drucksache 0408/2011/BV) und 2 (Drucksache 0410/2011/BV) gemeinsam zur Beratung auf. Er weist darauf hin, dass bei der Beschlussfassung die Tagesordnungspunkte jedoch in umgekehrter Reihenfolge, als nach Tagesordnung vorgesehen, zur Abstimmung gestellt werden.

Die am Tag der Sitzung eingegangenen Fragenkataloge von Bezirksbeirat Wagner und Bezirksbeirat Waltner (Anlage A02 und A03 zur Drucksache 0410/2011/BV) werden als Tischvorlage verteilt.

Der Vorsitzende Erster Bürgermeister Stadel stellt die Frage nach der Befangenheit. Es wird keine Befangenheit angezeigt.

Frau Friedrich, Leiterin des Stadtplanungsamtes, erläutert ausführlich den Inhalt der Vorlage. Sie spricht anhand einer PowerPoint Präsentation die veränderte Situation an und geht auf folgende Punkte näher ein:

- Fassadenansicht, Schnitte und Erdgeschossgrundriss Wettbewerbsentwurf 07/2010
- Fassadenansicht, Schnitt und Erdgeschossgrundriss Stand Bauantrag 12/2011 MK 2 + MK 3
- Nachtrag zum städtebaulichen Vertrag vom 23.06.2008, insbesondere:
 - Verpflichtung, vorgelegte Planung umzusetzen und Höhenbegrenzung dinglich zu sichern
 - Verpflichtung zum Bau einer Kindertagesstätte, geplant 30 bis 40 Plätze, bislang nur Kann-Regelung
 - Kein studentisches Wohnen mehr geplant, in der Folge entsteht preisgebundener Wohnraum
 - Ausgleich möglicher Ersatzansprüche der Firma STRABAG
 - Ergänzung Städtebaulicher Vertrag
 - Verkehrskonzept Kurfürsten-Anlage/Linksabbieger

Bezirksbeirat Wagner möchte wissen, ob man seine Fragen nun ausführlich beantworten könne.

Erster Bürgermeister Stadel erklärt, man könne so viele Fragen in so kurzer Zeit nicht ausführlich beantworten. Man solle nur über das diskutieren, was in Anbetracht der heutigen Beschlusslage notwendig sei.

Es melden sich zu Wort:

Bezirksbeirat Weststadt/Südstadt:

Bezirksbeirätin Niroomand, Bezirksbeirätin Füller, Bezirksbeirätin Glitscher, Bezirksbeirat Wagner

Bezirksbeirat Bergheim:

Bezirksbeirat Franz

Folgende Hauptargumente und Fragen werden in der Diskussion vorgetragen:

- Die Bezirksbeiräte kritisieren die enge Zeitansetzung. Ein solches Thema könne man in so kurzer Zeit nicht angemessen besprechen.
- Das Ziel sei gewesen, in der Bahnhofstraße viergeschossig und in der Kurfürsten-Anlage fünfgeschossig zu bauen. Nun seien aber in der Bahnhofstraße auch fünf Geschosse vorgesehen. Das widerspreche dem, was der Gemeinderat damals festgesetzt habe.
- Was habe die Firma STRABAG zum Ausgleich für die fehlende Höhenentwicklung bekommen?
- Das Gebäude sei ein weiterer „monotoner Riegel“ in Heidelberg.
- Wie hoch seien die Erschließungskosten?

Frau Friedrich erklärt, der Gemeinderat habe beschlossen, den Bebauungsplan mit der Festsetzung einer Höhenbegrenzung auf der Basis des ersten Preises des Wettbewerbes zu ändern. Grundsätzlich seien in der Bahnhofstraße vier Geschosse vorgesehen gewesen, zur verlängerten Kleinschmidtstraße habe jedoch bereits das Wettbewerbsergebnis eine Betonung durch ein weiteres Geschoss vorgesehen. Es sei eine konzeptionelle Frage der Betonung der Raumkanten. Am sinnvollsten sei es, wenn das Wettbewerbsergebnis so genau wie möglich umgesetzt werde, denn für dieses habe man sich bereits positiv entschieden. Für das Stadtplanungsamt habe es die größte Priorität, wenn das Wettbewerbsergebnis in einen Bauantrag und in eine Bauausführung münde.

Erster Bürgermeister Stadel betont, es habe bei dem Wettbewerb eine Beteiligung von Vertretern des Bezirksbeirates gegeben. Damals habe man nichts Kritisches an dieser Stelle gesehen. Die Lösung sei sogar als positiv angesehen worden.

Herr Mevius, Leiter des Rechtsamtes, führt aus, dass die Erschließung mit Straßen und Plätzen grundsätzlich Aufgabe der Stadt sei. Im Zusammenhang mit Vorhaben könne von Vorhabenträgern eine Beteiligung vertraglich vereinbart werden, soweit Erschließungskosten durch das Vorhaben ausgelöst werden. Das sei die Grundlage der ursprünglichen Regelung im Städtebaulichen Vertrag gewesen. Bei den Anteilen der Firma STRABAG an den Erschließungskosten, die nun entfielen, handle es sich um drei Positionen:

- Teilwiederherstellung der nördlichen Bahnhofstraße mit 648.000 €
- Umgestaltung der Kurfürstenanlage (Rad- und Fußweg) mit 243.000 €
- Geplanter Platz nördlich des Behördenzentrums von circa 80.000 €

Bezirksbeirat Waltner bittet trotz der heutigen Ausführungen um die Beantwortung seiner Fragen.

Anschließend stellt Bezirksbeirat Waltner folgenden **Antrag**:

Bezirksbeirat Wagner soll als Berichterstatter in den nachfolgenden Bauausschuss entsandt werden.

Die Bezirksbeiräte Bergheim und Weststadt/Südstadt sind mit der Entsendung einverstanden.

Nach Abschluss der Diskussionsrunde stellt der Vorsitzende den Beschlussvorschlag der Verwaltung getrennt in beiden Gremien zur Abstimmung:

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Die Bezirksbeiräte Bergheim und Weststadt/Südstadt empfehlen dem Gemeinderat folgenden Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt dem Abschluss des als Anlage 1 beigefügten Nachtrags zum städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan „Weststadt-Kurfürsten-Anlage“ mit der STRABAG Real Estate GmbH zu.

Abstimmungsergebnis Bergheim: beschlossen mit 5:0:4 Stimmen

Abstimmungsergebnis Weststadt/Südstadt: abgelehnt mit 6:6:3 Stimmen

gezeichnet
Bernd Stadel
Erster Bürgermeister

Ergebnis: teilweise beschlossen, teilweise abgelehnt

Sitzung des Haupt- und Finanzausschusses vom 25.01.2012

Ergebnis der öffentlichen Sitzung des Haupt- und Finanzausschusses vom 25.01.2012

11 **Nachtrag zum städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan „Weststadt – Kurfürsten-Anlage“**

Beschlussvorlage 0410/2011/BV

Oberbürgermeister Dr. Würzner weist auf die als Tischvorlage verteilten Beratungsergebnisse aus den Sitzungen des Bezirksbeirates Bergheim und Weststadt/Südstadt vom 17.01.2012 und des Bauausschusses vom 17.01.2012 hin.

Oberbürgermeister Dr. Würzner stellt die Frage nach der Befangenheit. Es wird keine Befangenheit angezeigt.

Da es keinen Aussprachebedarf mehr gibt, stellt Oberbürgermeister Dr. Würzner die Beschlussempfehlung des Bauausschusses zur Abstimmung.

Beschlussempfehlung des Haupt- und Finanzausschusses:

Der Haupt- und Finanzausschuss empfiehlt dem Gemeinderat folgenden Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt dem Abschluss des als Anlage 1 beigefügten Nachtrags zum städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan „Weststadt-Kurfürsten-Anlage“ mit der STRABAG Real Estate GmbH zu.

Stadt und rnv (Rhein-Neckar-Verkehr GmbH) streben an, die neuen Haltestellen und den Endausbau für die Fußgängerquerung und die Linksabbiegerspur bis Mitte 2015 herzustellen.

gezeichnet

Dr. Eckart Würzner
Oberbürgermeister

Ergebnis: einstimmige Zustimmung zur Beschlussempfehlung mit Ergänzung

Sitzung des Gemeinderates vom 09.02.2012

Ergebnis der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates vom 09.02.2012

11 Nachtrag zum städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan „Weststadt – Kurfürsten-Anlage“

Beschlussvorlage 0410/2011/BV

Oberbürgermeister Dr. Würzner stellt die Frage nach der Befangenheit. Es wird keine Befangenheit angezeigt.

Der Oberbürgermeister weist auf das Beratungsergebnis der Haupt- und Finanzausschusssitzung vom 25.01.2012 hin.

Da es keinen Diskussionsbedarf gibt, ruft Oberbürgermeister Dr. Würzner die **ergänzte** Beschlussempfehlung des Haupt- und Finanzausschusses zur Abstimmung auf.

Beschluss des Gemeinderates:

Der Gemeinderat stimmt dem Abschluss des als Anlage 1 beigefügten Nachtrags zum städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan „Weststadt-Kurfürsten-Anlage“ mit der STRABAG Real Estate GmbH zu.

Stadt und rnv (Rhein-Neckar-Verkehr GmbH) streben an, die neuen Haltestellen und den Endausbau für die Fußgängerquerung und die Linksabbiegerspur bis Mitte 2015 herzustellen.

gezeichnet
Dr. Eckart Würzner
Oberbürgermeister

Ergebnis: beschlossen mit Ergänzung
Nein 2

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:
SL 5	+	Bauland sparsam verwenden, Innen- vor Außenentwicklung Begründung: Es entstehen zusätzliche Wohnungen auf einer bisher mit Bürogebäuden bebauten Fläche.
WO 1	+	Wohnraum für alle, 8-10.000 Wohnungen mehr Begründung: Es entstehen zusätzliche Wohnungen auf einer bisher mit Bürogebäuden bebauten Fläche.
SOZ 4	+	Bedarfsgerechter Ausbau und flexible Gestaltung des Betreuungs- und Freizeitangebotes, der Spiel- und Bewegungsräume für Kinder und Jugendliche Begründung: Es entsteht eine zusätzliche Kinderkrippe.

2. Kritische Abwägung / Erläuterungen zu Zielkonflikten:

(keine) bzw. Erläuterung hier einfügen.

B. Begründung:

1. Für den beigefügten Nachtrag wesentliche Regelungen des städtebaulichen Vertrags zum Bebauungsplan „Weststadt – Kurfürsten-Anlage“

1.1. Städtebauliche Vorgaben

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 03.06.2008 den Abschluss eines Städtebaulichen Vertrags mit der JUKA Justizzentrum Kurfürsten-Anlage GmbH in Köln, vertreten durch die Züblin Development GmbH in Freiburg, beschlossen (0197/2008/BV). Absicht von ZÜBLIN war der Abriss der vorhandenen Behördengebäude des Landes Baden-Württemberg entlang der Kurfürsten-Anlage, sowie die Errichtung eines neuen Behördenzentrums und zwei weiterer Büro- und Wohngebäude auf den Baublöcken MK2 und MK3. Die Vertragsparteien vereinbarten, dass für die Wohn- und Bürogebäude ein Realisierungswettbewerb durchgeführt wird. Auf der Basis des Wettbewerbsergebnisses sollte das Vorhaben zwischen den Vertragsparteien abgestimmt und weiter konkretisiert werden.

1.2. Erschließung

Der Städtebauliche Vertrag hält weiter fest, welche Erschließungsmaßnahmen durch welchen Vertragspartner durchzuführen sind und inwieweit die Kosten zu tragen sind. So verpflichtete sich ZÜBLIN zur Übernahme der Kosten

- für den Umbau der Bahnhofstraße, soweit dieser durch das Vorhaben verursacht wird (ca. 220 Meter bis zur Straßenmitte),
- für die Herstellung eines öffentlichen Platzes östlich des Baublocks 4 im Umfang von 20 Prozent.

1.3. Eventuelle Kindertagesstätte

Die Vertragsparteien vereinbarten, dass über eine mögliche Kindertagesstätte gesondert verhandelt wird.

1.4. Sonstige Leistungen des Vorhabenträgers

STRABAG verpflichtete sich, über einen Zeitraum von 10 Jahren 15 Prozent der Wohnfläche für einkommensschwächere Haushalte und 5 Prozent der Wohnfläche an Haushalte mit Kindern zu vermieten.

2. Anlass des Nachtrags

Der vertraglich vereinbarte Wettbewerb wurde durchgeführt. Der Siegerentwurf sieht entlang der Bahnhofstraße viergeschossige Gebäude vor.

Die von Firma STRABAG, nun Vertreter der JUKA, vorgelegte Planung für die Baufelder MK2 und MK3 sah schließlich die Umsetzung des Wettbewerbsergebnisses und zusätzlich ein nach den Vorschriften der Landesbauordnung mögliches Staffelgeschoss vor.

Der Gemeinderat beschloss in seiner Sitzung am 02.12.2010

- für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Kurfürsten-Anlage / Bahnhofstraße die Änderung des Bebauungsplans mit der Festsetzung einer Höhenbegrenzung auf der Basis des 1. Preises des Wettbewerbs vor der Überarbeitung,
- sowie eine Veränderungssperre, die aufgehoben wird, sobald ein Bauantrag der STRABAG vorliegt, der die Vorgaben des Bebauungsplans auf der Basis des 1. Preises des Wettbewerbs vor der Überarbeitung erfüllt. Ziel ist, die Bebauung entlang der Bahnhofstraße auf 4 Geschosse zu beschränken. Mit dem Beschluss verbunden war die Möglichkeit, eine Ausnahmegenehmigung zu erteilen, wenn der Eigentümer sich verpflichtet, das Wettbewerbsergebnis umzusetzen.(089/02010AN).

Dem Eigentümer eines Grundstücks steht ein Ausgleich für die Wertminderung seines Grundstücks zu, die sich aus der Einschränkung seines Baurechts ergibt. Diese ist in der Begrenzung auf maximal 4 Geschosse und den Verzicht auf ein baurechtlich zulässiges Staffelgeschoss zu sehen. Zusätzlich ist durch die Verzögerung und erforderlich gewordene Umplanung ein Mehraufwand entstanden, den Firma STRABAG geltend gemacht hat. Gleichzeitig wurden die Planungen zu Baublock MK2 von Firma STRABAG so verändert, dass sie dem Wettbewerbsergebnis entsprechen.

Das Grundstück im Bereich des Baublocks MK 3 wurde an Firma Gisinger Wohn- und Gewerbebau GmbH in Freiburg und die Quartier Kurfürstenanlage GmbH & Co KG, vertreten durch Herrn Stefan Gisinger veräußert. In Kooperation mit Firma Kalkmann Wohnwerte aus Heidelberg wird auch der Baublock MK3 nach den Wettbewerbsergebnissen realisiert. Die Planungen der Kurfürstenanlage GmbH & Co KG werden zusammen mit den Planungen der Firma STRABAG in gleicher Beratungsfolge vorgestellt.

Mit Vertrag vom 25.07.2011 haben sich die Firmen Gisinger GmbH / Quartier Kurfürstenanlage GmbH & CO KG gegenüber der STRABAG zur Einhaltung der den Baublock MK3 betreffenden Verpflichtungen aus dem Städtebaulichen Vertrag vom 23.06.2008/27.06.2008 verpflichtet. Insbesondere haben sie sich zur Herstellung einer Kindertagesstätte, Errichtung preisgebundenen bzw. familiengerechten Wohnraums und Einhaltung des Wettbewerbsergebnisses, verbunden mit Gestattung dinglicher Sicherungen, verpflichtet.

3. Inhalt des Nachtrags

3.1. Städtebauliche Vorgaben

STRABAG verpflichtet sich mit beigefügtem Vertragsentwurf zur Bebauung, orientiert an den Ergebnissen des Wettbewerbs unter Einhaltung der Höhenvorgaben. Die Verpflichtung wird durch Eintragung ins Grundbuch dinglich gesichert.

STRABAG verpflichtet sich weiter, die Fassadengestaltung mit der Stadt abzustimmen.

Zusätzlich zur vereinbarten Einhaltung der Energieeinsparverordnung (ENEV) wird die STRABAG die Heidelberger Formel einhalten, deren Werte 30 Prozent unter den nach ENEV einzuhaltenden liegen.

3.2. Erschließung

Zum Ausgleich möglicher Entschädigungs- und Aufwendungsersatzansprüche verzichtet die Stadt auf die Erstattung der Kosten für den Umbau der Bahnhofstraße und die Herstellung des Platzes östlich des Baublocks MK 4. Im Gegenzug verzichtet STRABAG auf die Geltendmachung weiterer Ersatzansprüche und stellt die Stadt auch von möglichen Forderungen Dritter frei.

Die RNV beabsichtigt, die Haltestelle Stadtbücherei in Richtung Osten zu verlegen. Die Stadt Heidelberg wird daran anschließend die baulichen Maßnahmen zur Einrichtung einer Fußgängerquerung und einer Linksabbiegemöglichkeit von der Kurfürsten-Anlage in die Verlängerung der Kleinschmidtstraße umsetzen. Die Querungsmöglichkeit und der Linksabbieger lagen auch bereits dem Verkehrsgutachten zum Bebauungsplan zu Grunde und sind im Bebauungsplan in der Begründung enthalten, sowie im zeichnerischen Teil dargestellt. Die mit dem Bebauungsplan verfolgte Querungsmöglichkeit wird die Verbindung der Stadtteile Weststadt und Bergheim deutlich verbessern. Auf die Beschlussvorlage 0353/2008/BV wird insoweit Bezug genommen.

Nur für den Fall, dass eine endgültige Herstellung der neuen Haltestelle und des Endausbaus für die Fußgängerquerung und die Linksabbiegerspur bis Mitte 2015 nicht möglich sein sollte, wird die Stadt den Linksabbieger zunächst als Provisorium einrichten. Der Aufwand für dieses Provisorium wird derzeit mit circa 800.000 € angenommen. Die Mittel für den endgültigen Umbau der Kurfürsten-Anlage sind in den zukünftigen Haushalten bereit zu stellen.

3.3. Kindertagesstätte

Die mit dem Städtebaulichen Vertrag geplante Kindertagesstätte wird im Baublock MK3 realisiert. Abweichend vom Wettbewerbsergebnis soll diese nun in der Erdgeschosszone Platz finden. Eine Abstimmung mit dem Kinder- und Jugendamt der Stadt ist bei der Planung erfolgt. Firma STRABAG verpflichtet sich, die Kindertagesstätte zu errichten. Die Realisierung wurde durch die Weitergabe der Verpflichtung an den Rechtsnachfolger im Eigentum im Innenverhältnis sichergestellt. Vertragspartner und damit der Stadt gegenüber verpflichtet bleibt Firma STRABAG.

3.4. Sonstige Leistungen des Vorhabenträgers

Die Verpflichtung, in dem oben genannten Umfang preisgünstigen Wohnraum und Wohnraum für Familien zu schaffen, wurde an den Rechtsnachfolger im Eigentum im Innenverhältnis weitergegeben. Vertragspartner und damit der Stadt gegenüber verpflichtet, bleibt Firma STRABAG.

gezeichnet

Bernd Stadel