

Entwurf Stand: 17.06.2013

# Rahmenvereinbarung „Konversion“

zwischen der

Stadt Heidelberg

(nachfolgend „**Stadt**“ genannt)

und der

Bundesanstalt für Immobilienaufgaben  
-Anstalt des öffentlichen Rechts-

(nachfolgend „**BlmA**“ genannt)

## I. Präambel

Spätestens für das Jahr 2015 haben die US-Streitkräfte sowie die NATO ihren Abzug aus den, in dem Stadtgebiet der Stadt Heidelberg gelegenen Arealen mit einer Gesamtgröße von ca. 200 Hektar angekündigt, so dass zeitnah über die künftig zivile Nutzung der in den Besitz der BlmA übergehenden Flächen zu entscheiden ist. Diese Konversionsfläche entspricht in etwa der doppelten Größe der Heidelberger Altstadt. Die anstehende Entwicklung ist daher für die Stadt und deren Bürgerinnen und Bürger, gleichermaßen für kommende Generationen von elementarer Bedeutung. Eine städtebaulich, sozial und wirtschaftlich positiv wirkende Neugestaltung stellt eine bedeutende Entwicklungschance dar. Sie bietet die einmalige Chance einer sozial, ökologisch und ökonomisch ausbalancierten Weiterentwicklung im Sinne des Stadtentwicklungsplans Heidelberg 2015. Die damit verbundenen Herausforderungen reichen weit über die baulich - räumlichen Aspekte hinaus. Der Abzug der amerikanischen Streitkräfte wird also Auswirkungen weit über die betroffenen Stadtteile hinaus haben. Er betrifft die Gesamtstadt und die Region. Eine nicht die Erfordernisse von nachhaltigem Städtebau berücksichtigende Entwicklung birgt daher in Heidelberg angesichts der Strukturen der Stadt

und von Lage und Größe der Flächen in ganz besonderer Weise das Risiko schwerwiegender Fehlentwicklungen für die Stadt, ihre Menschen und die Region. Daher tritt die Stadt Heidelberg dafür ein, dass diesen Erfordernissen entsprechend auf der Grundlage einer sorgfältigen und umfassend alle relevanten Aspekte einschließenden Analyse und Planung städtebaulich und architektonisch nachhaltig im positiven Sinne richtungsweisende Konzepte für die Stadtgemeinde insgesamt und die einzelnen Konversionsflächen entwickelt und umgesetzt werden. Damit sollen zugleich Alleinstellungsmerkmale in Bezug auf die Möglichkeiten künftiger Entwicklung und Nutzung generiert werden, welche, vergleichbar anderer aktueller Konversionsentwicklungen mit städtebaulichem Modellcharakter, Investitionsanreize schaffen, die der BlmA als Voraussetzung für die Realisierung von Konversionsplanung die Möglichkeit einer wirtschaftlichen Verwertung der Flächen eröffnen. Die diesem Prozess zugrunde liegende Planung soll in der Mitte der Bürgerschaft in Form eines ebenfalls modellhaften intensiven Dialogs mit den zuständigen Verantwortlichen der Stadt und unter intensiver Einbeziehung der BlmA erfolgen.

Die Stadt Heidelberg und die BlmA sind sich einig, dass die Konversion der von den US-Streitkräften und der NATO genutzten Liegenschaften in diesem Sinne eine gemeinschaftliche Aufgabe von Stadt und der BlmA ist und als solche nur erfolgreich sein wird, wenn Stadt und BlmA den anstehenden Konversionsprozess auch in Bezug auf die Endnutzung von derzeit einer Zwischennutzung zugeführten Flächen stets gemeinsam und transparent gestalten.

Die Verknüpfung anspruchsvoller Planungserfordernisse besonderer Bedeutung unter weitreichender Bürgerbeteiligung und deren städtebaulich sachgerechter Umsetzung einerseits sowie der Schaffung von Umsetzungsmöglichkeiten durch die angemessene Wahrung wirtschaftlicher Vermarktungsinteressen der BlmA andererseits, erfordert eine spezifisch für die Erfordernisse in der Stadt Heidelberg zu entwickelnde kooperative Prozesssteuerung, also ein spezifisches „Heidelberger Konversionsmodell“, bei dem neben den Einzelentwicklungen und den wirtschaftlichen Ergebnissen der Einzelverkäufe für beide Parteien auch das anzustrebende Gesamtergebnis der Konversion (bei Wahrung wechselseitiger Rechtsgrundlagen sowie der Beschlüsse der parlamentarischen Gremien) zu berücksichtigen ist. Die Beteiligten werden jeweils alle rechtlich erforderlichen und alle darüber hinaus sachdienlichen Mitwirkungen deren gesetzlicher Gremien herbeiführen. Soweit durch diese Vereinbarung abschließende Festlegungen der in dieser Vereinbarung benannten Steuerungsgremien geregelt sind, stehen diese nach Recht und Gesetz im erforderlichen Umfang unter dem Vorbehalt der erforderlichen Gremienmitwirkungen.

Zu diesem Zweck treffen die BlmA und die Stadt eine erste Rahmenvereinbarung, deren Regelungen zugleich als Grundlage für etwaig weiter erforderliche Abstimmungen der Kooperationspartner gelten:

## **II. Vertragsgebiet**

Gegenstand der Konversionsvereinbarung sind alle aktuell oder später zur Konversion vorgesehenen US-Militär- und NATO- Flächen im Stadtgebiet von Heidelberg, insbesondere die nachfolgend genannten und in dem als **Anlage 1** beigefügten Lageplan gekennzeichneten, noch freizugebenden oder zwischengenutzten Flächen und Bauwerke:

### im Stadtteil Südstadt:

- 1) Campbell Barracks mit NATO-Hauptquartier
- 2) Mark-Twain-Village
- 3) US-Areal „Am Holbeinring“

### im Stadtteil Weststadt

- 5) Versorgungseinrichtung Czernyring 13 (Gebiet: Entwicklungsmaßnahme)
- 6) PX Warenhaus Czernyring 14 (Gebiet: Entwicklungsmaßnahme)
- 7) Verwaltungsgebäude Römerstraße 104

### im Stadtteil Kirchheim

- 8) Patrick-Henry-Village
- 9) Patton Barracks mit Motorpool
- 10) US-Flugplatz Pfaffengrund

### im Stadtteil Rohrbach

- 11) US-Hospital

## **III. Zielsetzung**

In dem anstehenden Konversionsprozess, der die Interessen beider Parteien angemessen berücksichtigen wird, binden sich die Beteiligten an die aktuellen und zu entwickelnden

städtebaulichen und strukturpolitischen Planungsziele der Stadt, wie in dem Stadtentwicklungsplan Heidelberg 2015 (**Anlage 1**), den Leitlinien für die Konversion (Leitbildkonzept – **Anlage 2**) und wie oben unter I. in der Präambel zu dieser Vereinbarung beschrieben. Im Gegenzug wird die Stadt auf der Grundlage ihrer Planungsziele das Verwertungsinteresse der BlmA unterstützen.

Die Ziele sind dabei insbesondere:

- neben den Vertretern aus Verwaltung, Politik und den Institutionen auch Vertreter der Bürgerschaft intensiv und frühzeitig in die Zieldefinitionen und den bereits begonnenen dialogischen Planungsprozessen weiterhin einzubinden,
- den von der Konversion betroffenen Raum als städtebauliche Ressource zu mobilisieren und so dem Verbrauch bisher unbebauter Flächen deutlich entgegen zu wirken,
- zu einer gleichermaßen wirtschaftlich erfolgreichen, sozialverantwortlichen und umweltverträglichen Flächenentwicklung zu gelangen,
- die vorhandene Bausubstanz (Bestandsgebäude) und die Infrastruktur einer technischen Prüfung zu unterziehen und mit Blick auf die städtischen Entwicklungsziele und soweit diesen entsprechend soweit möglich sinnvoll und im Anschluss an beschleunigt betriebene, erforderliche Planungen umgehend nach zu nutzen, um Verfall und Wertverlust zu vermeiden, folglich auch frei werdende Wohnungen in einer städtebaulich und sozial verträglichen sowie wirtschaftlich angemessenen Weise für eine zivile Nachnutzung verfügbar zu machen. Hierzu soll zügig der Wohnbestand im Rahmen der beschriebenen Planungen auf die Möglichkeit einer Nachnutzung geprüft und die Aufnahmefähigkeit des Marktes untersucht werden.

Im Zuge der Fortschreitung des Konversionsprozesses sind die zuvor umschriebenen Ziele bei Bedarf durch den Arbeitskreis in Form von Nachträgen zu dieser Rahmenvereinbarung oder in der Form von liegenschaftsbezogenen Konversionsvereinbarungen anzupassen und zu konkretisieren und anschließend dem Lenkungskreis zur Entscheidung vorzulegen.

#### **IV. Zusammenarbeit**

Um die Belange der Stadt und der BlmA in Einklang zu bringen, kooperieren die Parteien eng und offen miteinander. Dies bedingt u.a. eine gegenseitige frühzeitige Information und einen gemeinsamen transparenten Austausch über Ziele, Strategien und Maßnahmen.

Die Vertragsparteien vereinbaren, dass die grundlegenden Abstimmungen im Verhältnis zwischen BlmA und Stadt zeitnah getroffen werden müssen und insbesondere, dass es zu keinen für die Beteiligten und/oder Dritte entscheidungserhebliche Aktivitäten in Bezug auf die Nutzung, die Nachnutzung und/oder die Verwertung der Konversionsliegenschaften kommt, solange nicht beide Beteiligte übereinstimmend zugestimmt haben. Zugleich ist es der Wille beider Beteiligter, die Ergebnisse der Bürgerbeteiligung auf der Grundlage des *Heidelberger Dialogischen Planungsprozesses 'Konversion in Heidelberg - Den Wandel gestalten'* und der aktiven Mitwirkung der Verantwortlichen, auch der BlmA hieran, in der dem Planungskonzept der Stadt entsprechenden Weise in Planungs- und Entscheidungsprozesse einzubeziehen.

Zu diesem Zweck installieren die Beteiligten u.a. den „Heidelberger Lenkungskreis Konversion“ als gemeinsames zentrales Entscheidungsgremium, der sich, soweit nicht kurzfristiger erforderlich, regelmäßig vierteljährlich trifft und dem der Oberbürgermeister der Stadt und der für den Verkauf zuständige Vorstand der BlmA gemeinsam vorstehen. Zu bestimmten Fragestellungen können die Beteiligten jeweils bei Bedarf weitere Personen einvernehmlich hinzu ziehen. ~~Der für den Verkauf zuständige Vorstand in Bezug auf die BlmA einerseits und der Oberbürgermeister der Stadt bezogen auf diese andererseits, werden jeweils dafür Sorge tragen, dass in sachlich und rechtlich gebotener Weise alle relevanten Entscheidungsgremien und politisch Verantwortliche Gelegenheit erhalten, an der Vorbereitung von Entscheidungen des Lenkungskreises mitzuwirken und zu diesen hinzu gezogen zu werden.~~

Der *Heidelberger Lenkungskreis Konversion* wird nach entsprechender partnerschaftlicher Erörterung ~~abschließend~~ die grundsätzlichen Prozessabläufe und alle grundlegenden Fragen sowie die diesbezüglich gemeinsamen Strategien der Konversion militärischer Flächen in Heidelberg ~~abschließend (ggf. auf der Grundlage erforderlicher Gremienmitwirkungen und Gremienzustimmungen)~~ einvernehmlich festlegen. Sofern Konfliktlagen auftreten, werden diese stets gemeinsam behandelt und konsensual geklärt werden.

Dieses zentrale Abstimmungs- und Entscheidungsgremium wird die Konversion begleiten, bis die gemeinsamen Konversionsziele erreicht sind.

Der für die Vorbereitung und Durchführung der Konversion militärischer Gelände installierte und mit Vertretern von Stadt und BlmA sowie mit wichtigen stadtgesellschaftlichen Vertretern

besetzte Entwicklungsbeirat wird auf der Grundlage der Arbeitsergebnisse der Arbeitskreise die Bürgerbeteiligung im Rahmen des *Heidelberger dialogischen* Planungsprozesses durchführen bzw. gewährleisten.

Unterhalb der Ebene des Lenkungskreises tagen in regelmäßigen Abständen (mindestens alle zwei Monate) eine oder mehrere Arbeitskreise mit dem Ziel, die Fortentwicklung des Konversionsprozesses zu fördern und die damit im Zusammenhang stehenden Handlungsschritte und Entscheidungen des Lenkungskreises vorzubereiten. Um dieses Ziel zu erfüllen, werden sich Stadt und BlmA im Rahmen der Arbeitskreise unverzüglich über alle wesentlichen Entwicklungsfortschritte bezüglich der Konversionsliegenschaften austauschen und individuelle und kollektive Handlungsbedarfe festlegen.

Verantwortliche Ansprechpartner in diesen Arbeitskreisen, die zugleich Koordinationsfunktion für die weitere Projektentwicklung haben, werden von den Leitern des Lenkungskreises jeweils für die von ihnen repräsentierte Partei bekannt gegeben.

Überdies wird die BlmA sich an dem dialogischen Planungsprozess kooperativ beteiligen.

Die Stadt und die BlmA werden im Rahmen ihrer Möglichkeiten alles tun (sowie nichts unterlassen), um die in dieser Vereinbarung gemeinsam getroffenen Abreden und die in der Präambel unter Ziffer I. beschriebenen und weiter im Wege des Planungsprozesses entwickelten Konversionsziele umzusetzen. In diesem Zusammenhang stellen die Parteien klar, dass Entscheidungen über die Aufstellung von Bauleitplänen und über deren Inhalt der kommunalen Planungshoheit unterliegen und die Stadt im Rahmen des dialogischen Planungsprozesses ein hohes Maß an Bürgerbeteiligung praktiziert. Aus dieser Vereinbarung kann daher kein Anspruch der BlmA gegen die Stadt auf Aufstellung und/oder auf einen bestimmten Inhalt der Bauleitpläne hergeleitet werden. Ungeachtet dessen streben die Vertragsbeteiligten für alle Konversionsflächen an, konsensual auf der Grundlage der in der Präambel unter I. ausgewiesenen und im Rahmen der künftigen Planung konkretisierten Entwicklungsziele Planungsrecht zeitnah und kooperativ zu schaffen .

Die Grundsätze der Liegenschaftsvermarktung werden im obigen Sinne einvernehmlich in dem *Heidelberger Lenkungskreis Konversion* bestimmt. Vor der konsensual veranlassten Aufnahme des Vertriebs von Flächen wird die BlmA den Zugriff der Stadt Heidelberg darauf und ggf. die Konditionen eines Erwerbs abstimmen Die Festlegung der Ausgestaltung im Einzelnen (z.B. konkrete Verfahrensabläufe wie Bieterverfahren oder Direktverkauf, aufgabenbezogene

Arbeitsteilung, Planung, Kostenverteilung, etc.) erfolgt durch die darunter angesiedelten Gremien stets einvernehmlich zwischen den Beteiligten. Wird dort in Einzelfragen keine Einigkeit erzielt, so entscheidet der *Heidelberger Lenkungskreis Konversion* konsensual.

Ebenfalls im gegenseitigen Einvernehmen werden die Zwischennutzungen von Gebäuden oder Grundstücksflächen der Konversionsflächen und spätere Endnutzungen aktuell oder später zwischengenutzter Flächen festgelegt.

Weitere Vereinbarungen zur Liegenschaftsvermarktung der Konversionsflächen werden im Einzelnen im Laufe des Konversionsprozesses in Form von Nachträgen zu dieser Konversionsvereinbarung konkretisiert und angepasst.

## V.

### **Aufgaben- und Kostenverteilungen**

Die nachfolgenden Aufgaben- sowie deren etwaige Kostenteilung zur städtebaulichen Entwicklung der von den US-Streitkräften genutzten bundesanstaltseigenen Liegenschaften werden in gesonderten Vereinbarungen geregelt:

- gemeinsame städtebauliche und grünplanerische Bestandsaufnahme und Bewertung
- gemeinsame Aufnahme des Umweltstatus und eventueller Belastungen
- Untersuchen des Wohnungsbestandes auf Nachnutzungsmöglichkeit sowie die des Marktes auf Aufnahmefähigkeit des Wohnungsbestandes
- Sicherstellen der Erschließung und Übernahme von Verkehrsflächen und Erschließungsanlagen, öffentlichen Grünflächen und Spielplätze
- Durchführung der Bauleitplanungen einschließlich der notwendigen Fachgutachten
- gemeinsames Vorgehen bei der ökonomischen Einordnung von Flächen und Liegenschaften

Über das Erfordernis weitergehender Aufgaben wird zwischen den Vertragspartnern Einvernehmen hergestellt.

Die grundsätzliche Wahrnehmung der Eigentümerfunktion der BImA bis zum Verkauf der Liegenschaften umfasst insbesondere auch die Aufgaben der Kampfmitteluntersuchung und,

wenn erforderlich, auch deren Räumung sowie der frühzeitigen Altlastenuntersuchung Grundlage anstehender Planungen und gegebenenfalls deren Sanierung im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben. Die ausschließlich der Vermarktung der Flächen dienenden Fremdkosten sollen von der BlmA, solche, welche einerseits aufgrund der Wahrnehmung städtischer Aufgaben, andererseits der Vermarktung dienen, hälftig getragen werden.

## VI. Öffentlichkeitsarbeit und Bürgerbeteiligung

Die frühzeitige und abgestimmte Information und Einbindung der Bürgerschaft und der Medien sind wichtige Bestandteile im Verlauf des gesamten Konversionsprozesses. Daher legen BlmA und Stadt Wert auf die Fortführung des begonnenen dialogorientierten Entwicklungsprozesses mit der Bürgerschaft der Stadt. BlmA und Stadt einigen sich auf eine abgestimmte Öffentlichkeitsarbeit und Bürgerbeteiligung.

## VII. Geltung

Der Rahmenvertrag sowie eventuelle Nachträge zwischen der Stadt Heidelberg und der BlmA gelten bis zum Abschluss der unter II. beschriebenen Konversionsmaßnahmen in Heidelberg als vereinbart.

Heidelberg, den .....

Bonn, den .....

|  |   |  |
|--|---|--|
| Dr. Eckart Würzner<br>Oberbürgermeister der Stadt Heidelberg | Herr Axel Kunze<br>Mitglied des Vorstands<br>der Bundesanstalt für<br>Immobilienaufgaben - Anstalt öffentlichen<br>Rechts |  |
|--|---|--|