

Stadt Heidelberg

Drucksache:
0129/2014/IV

Datum:
13.10.2014

Federführung:
Dezernat V, Kämmereiamt (20.2)

Beteiligung:

Betreff:

Interessenten für Konversionsflächen

Informationsvorlage

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Kenntnis genommen:	Handzeichen:
Konversionsausschuss	22.10.2014	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	
Gemeinderat	13.11.2014	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	

Zusammenfassung der Information:

Der Konversionsausschuss und der Gemeinderat nehmen die Informationen zum Umgang mit Interessenten für Konversionsflächen zur Kenntnis.

Finanzielle Auswirkungen:

Bezeichnung:	Betrag:
Ausgaben / Gesamtkosten:	
keine	
Einnahmen:	
keine	
Finanzierung:	
keine	

Der Ankauf und die Weiterveräußerung der Grundstücke für eine zivile Nachnutzung sollen über die dafür eigens gegründete Konversionsgesellschaft erfolgen. Die finanziellen Auswirkungen sind dort durch eine Fortschreibung der Wirtschaftspläne abzubilden.

Zusammenfassung der Begründung:

Entscheidungen zur Auswahl geeigneter Partner stehen derzeit noch nicht im Vordergrund. Priorität hat derzeit zunächst, die Planungskonzepte und Zielsetzungen für die einzelnen Flächen zu konkretisieren. In einem zweiten Schritt gilt es, geeignete Partner zu finden, die die Zielsetzungen unter Berücksichtigung wirtschaftlicher Voraussetzungen bestmöglich umsetzen. Aus Gleichbehandlungs- und Datenschutzgründen ist eine generelle Auflistung aller eingehenden Interessensbekundungen nicht möglich.

Begründung:

1. Anlass

Mit Antrag 0062/2014/AN wird die Verwaltung gebeten, alle Interessenten, die sich um Flächen auf den Konversionsgebieten bewerben, den Mitgliedern des Konversionsausschusses zur Kenntnis zu geben.

2. Rahmenbedingungen

Mit dem Abzug der US-Armee gehen die frei werdenden Flächen in das Eigentum der Bundesrepublik Deutschland, vertreten durch die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, über. Zwischenzeitlich wurden alle Flächen übergeben. Die Stadt Heidelberg beabsichtigt, grundsätzlich alle Flächen zu erwerben. Um den Ankauf der Konversionsflächen zu tätigen, wurde Anfang 2013 die Konversionsgesellschaft Heidelberg mbH gegründet. Primäres Ziel ist der Zwischenerwerb und die Weiterveräußerung an geeignete Interessenten, die die Ziele der Stadt umsetzen. Alle Interessenlagen werden bei der Konversionsgesellschaft Heidelberg mbH zentral zusammengeführt.

3. Bewerberverzeichnis

Bei den vorliegenden Interessensbekundungen handelt es sich um vielfältige Anfragen aller Art. Darunter zählen neben Anfragen von Projektentwicklern und klassischen Investoren insbesondere aus dem Wohnungssektor auch Anfragen von gewerblichen Nutzern und aus dem Dienstleistungssektor sowie Anfragen aus dem sozio-kulturellen Bereich und private Wohnungsanfragen. Der Detaillierungsgrad und die Motivation der einzelnen Interessentenanfragen ist dabei sehr unterschiedlich, was im derzeitigen Stadium nicht ungewöhnlich ist, eine abschließende Bewertung dadurch jedoch (noch) nicht möglich macht. Zum einen handelt es sich um generelle Interessensbekundungen, zum anderen teilweise aber auch bereits um spezifische Interessensanfragen an konkreten Liegenschaften. Eine Sondierung der einzelnen Anfragen ist daher zwingend notwendig und erfolgt kontinuierlich durch die Konversionsgesellschaft Heidelberg mbH in Zusammenarbeit mit den zuständigen städtischen Ämtern, um sie zu gegebener Zeit in die jeweiligen Planungsüberlegungen einzubinden.

Entscheidungen zur Auswahl geeigneter Partner stehen momentan noch nicht im Vordergrund. Priorität hat derzeit zunächst, die Planungskonzepte und Zielsetzungen für die einzelnen Standorte zu konkretisieren, insbesondere für die Bereiche Hospital, Patton Barracks und Campbell Barracks. In einem zweiten Schritt gilt es anschließend geeignete Partner zu finden, die die Zielsetzungen unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Voraussetzungen bestmöglich umsetzen. Vielversprechende Anregungen bzw. Konzepte aus Gesprächen mit Investoren werden dabei frühzeitig in die Planungsüberlegungen und den dialogischen Planungsprozess eingebunden.

Aus Gleichbehandlungs- und Datenschutzgründen ist eine generelle Auflistung aller eingehenden Interessenten nicht möglich. Im derzeitigen Stadium der Interessensbekundung ist es verständlicherweise nicht zielführend, alle Interessenslagen öffentlich zu diskutieren. Wie üblich wurde und wird den Interessenten Vertraulichkeit zugesichert, so dass keine Zustimmungen zur Offenlegung der Interessensbekundungen vorliegen.

Davon unabhängig erscheint eine reine Auflistung aller Interessenten, die sich um Flächen auf den Konversionsgebieten bewerben, nicht sinnvoll, da es sich wie oben beschrieben nicht um eine annähernd gleichwertige bzw. vergleichbare Bewerberlage für ein bestimmtes Areal bzw. Objekt handelt.

Die Einbindung und Beteiligung der gemeinderätlichen Gremien in konkrete Investorenanfragen wird aber selbstverständlich, wie bisher auch praktiziert, sichergestellt. Vielversprechende Projekte werden vertieft und nach einer grundsätzlichen Vorabstimmung zwischen der Verwaltung und den einzelnen Bewerbern in den politischen Gremien vorgestellt und in den dialogischen Planungsprozess eingespielt. Bei der Konversionsfläche Südstadt wurde dieses Verfahren bei den singulären Interessen des Landes/ der Polizei, einer privaten Hochschule oder dem Karlstorbahnhof an einzelnen Gebäuden bereits erfolgreich praktiziert.

Für einzelne Standorte, bei denen es mehrere potentielle Bewerber gibt, strebt die Verwaltung zur Auswahl grundsätzlich jeweils geeignete Auswahlverfahren an unter Einbindung der politischen Gremien. Dabei bilden die den gemeinderätlichen Gremien vorbehaltenen Vergabekriterien die Basis für eine Auswahl.

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: Die Entwicklung der militärischen Konversionsflächen für die zivile Nachnutzung stellt die Stadt Heidelberg auch unter finanziellen Aspekten vor eine enorme Herausforderung. Dabei ist insbesondere die dauerhafte Leistungsfähigkeit des städtischen Haushaltes von Bedeutung. Modelle für Ankauf und Weitergabe der Baugrundstücke spielen hierfür eine besondere Rolle. Ziel/e:
SL5	+	Bauland sparsam verwenden, Innen- vor Außenentwicklung
SL6	+	Flächenverbrauch senken, Flächen effektiv nutzen Begründung: Durch die zivile Umsetzung der bisher militärisch genutzten Flächen und Areale können die Baulandpotentiale im Innenbereich stärker genutzt werden Ziel/e:
WO1	+	Wohnraum für alle, 8.000-10.000 Wohnungen mehr
WO2	+	Verdrängungsprozesse verhindern Begründung: Die Flächen und der vorhandene Wohnungsbestand der Konversionsareale bieten die Möglichkeit zur Schaffung sozial verträglichen Wohnraums

2. Kritische Abwägung / Erläuterungen zu Zielkonflikten:

keine

gezeichnet
Hans-Jürgen Heiß