

Stadt Heidelberg

Drucksache:
0075/2016/BV

Datum:
01.03.2016

Federführung:
Dezernat V, Kämmereiamt (20.1)

Beteiligung:
Dezernat V, Amt für Liegenschaften

Betreff:

**Kulturhaus Karlstorbahnhof - Verlagerung in die
Campbell-Barracks**
- Grundsatzbeschluss zur Abwicklung der Maßnahme
- Einräumung eines Erbbaurechts

Beschlussvorlage

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Zustimmung zur Beschlussempfehlung:	Handzeichen:
Haupt- und Finanzausschuss	16.03.2016	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	
Gemeinderat	23.03.2016	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Haupt- und Finanzausschuss empfiehlt folgenden Beschluss des Gemeinderates:

- 1. Die Verlagerung des Karlstorbahnhofs auf die Campbell-Barracks – inklusive der Ertüchtigung des entsprechenden Gebäudes – wird durch das Kulturhaus Karlstorbahnhof in Eigenregie abgewickelt.
Das Kulturhaus Karlstorbahnhof erhält hierfür einen Investitionskostenzuschuss über dessen Höhe der Gemeinderat zu einem späteren Zeitpunkt entscheiden wird.*
- 2. Dem Kulturhaus Karlstorbahnhof wird ein Erbbaurecht an dem künftigen Grundstück samt Gebäude eingeräumt; die Verwaltung wird ermächtigt einen entsprechenden Erbbaurechtsvertrag mit den in der Vorlage genannten Eckpunkten abzuschließen.*
- 3. Das Kulturhaus Karlstorbahnhof verpflichtet sich mit der Abwicklung der Baumaßnahme die GGH/BSG zu beauftragen.*

Finanzielle Auswirkungen:

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

Zusammenfassung der Begründung:

Das Kulturhaus Karlstorbahnhof soll auf die Campbell-Barracks verlagert werden. Die Ertüchtigung des Gebäudes samt Verlagerung soll der Karlstorbahnhof mit einem entsprechenden Investitionskostenzuschuss der Stadt Heidelberg selbst abwickeln; er bedient sich hierzu der GGH/BSG. Gleichzeitig wird mit dem Karlstorbahnhof ein Erbbaurechtsvertrag über das betroffene Grundstück samt Gebäude auf den Campbell-Barracks abgeschlossen.

Begründung:

1. Ausgangslage

Der Gemeinderat der Stadt Heidelberg hat am 23.07.2015 der Umsetzung des Kulturhauses Karlstorbahnhof vom Gebäude Am Karlstor 1 in die ehemalige Kutschenhalle auf den Campbell-Barracks grundsätzlich zugestimmt.
Auf die inhaltlichen Ausführungen in der Vorlage wird verwiesen (Drucksache 0238/2015/BV).

2. Kosten / Abwicklung

Für den Umbau der Kutschenhalle wurden damals Kosten in Höhe von rund 9 Millionen € ermittelt.

Darin nicht enthalten sind notwendige Herstellungskosten für Infrastrukturmaßnahmen im Umfeld (unter anderem Außenanlagen und erforderliche Stellplätze); diese sind im Fortgang des Verfahrens noch zu beziffern.

Allgemeine Beiträge zur Entwicklung des Gesamtbereichs sind diesem Projekt nicht zuzuordnen, da dies bei der Kaufpreisaufteilung zwischen den Käufern der Gesamtfläche bereits entsprechend berücksichtigt wurde.

Ursprünglich geplant war das Vorhaben selbst durch das Gebäudemanagement der Stadt Heidelberg durchzuführen. Entsprechende Baumittel waren in den Haushaltsplan 2015/2016 sowie der mittelfristigen Finanzplanung eingestellt.

Im Rahmen der weiteren Projektbearbeitung haben sich die Überlegungen verfestigt, das Bauvorhaben in Eigenregie durch den Karlstorbahnhof selbst abzuwickeln. Der Karlstorbahnhof hat seine Bereitschaft hierzu ausdrücklich erklärt.

Als Dienstleister wird er sich der GGH/BSG bedienen. Entsprechende Verträge sind in Vorbereitung; für den endgültigen Abschluss ist diese Grundsatzentscheidung des Gemeinderats erforderlich.

Zur anteiligen Finanzierung wird der Karlstorbahnhof einen entsprechenden Investitionskostenzuschuss der Stadt Heidelberg erhalten; über diesen wird der Gemeinderat zu einem späteren Zeitpunkt in einer separaten Vorlage zu entscheiden haben.

Aktuell gilt es die damaligen Planungen zwischen dem im Rahmen des VOF-Verfahrens gewonnenen Architekten, der GGH/BSG sowie dem künftigen Nutzer zu überprüfen und zu optimieren.

In diesem Zusammenhang werden auch die voraussichtlichen Kosten verifiziert. Diese stellen dann die verbindliche Grundlage für die Ermittlung der Höhe des erforderlichen Investitionskostenzuschusses dar. Sofern hierzu weitere Beauftragungen von Fachingenieuren erforderlich sein sollten, werden diese aus den veranschlagten Baumitteln finanziert.

Gleichzeitig wird die GGH/BSG in Abstimmung mit dem Karlstorbahnhof auf Basis der bisherigen Planungen und Kosten einen Zuschussantrag beim Land Baden-Württemberg (LAKS) stellen. Bewilligte Fördermittel des Landes reduzieren den städtischen Investitionskostenzuschuss entsprechend.

Mit dieser gegenüber der ursprünglichen Planung geänderten Projektabwicklung versuchen wir die Vorsteuerabzugsmöglichkeit des Karlstorbahnhofs zu nutzen und die Projektkosten und damit die finanzielle Belastung für die Stadt Heidelberg zu verringern. Der Karlstorbahnhof wird hierzu eine verbindliche Auskunft vom Finanzamt einholen.

(Mindest)Voraussetzung für die Vorsteuerabzugsmöglichkeit ist, dass der Karlstorbahnhof, über einen Erbbaurechtsvertrag entsprechende Rechte an dem Grundstück eingeräumt bekommt.

Der Gemeinderat ermächtigt daher die Verwaltung mit dem Karlstorbahnhof einen Erbbaurechtsvertrag auf Grundlage der nachfolgend genannten Eckpunkte abzuschließen.

3. Eckpunkte Erbbaurecht

Das Erbbaurecht wird an einer noch zu vermessenden Teilfläche des Grundstücks mit der Flurstücksnummer 2577 bestellt.

Diese Teilfläche hat eine ungefähre Größe von circa 5.000 m². Bei einem Bodenrichtwert in diesem Bereich von derzeit 75 €/m² und einem Erbbauzinssatz von 5% ergibt sich daher folgende Erbbauzinsberechnung.

$$\text{circa } 5.000 \text{ m}^2 \times 75 \text{ €/m}^2 = 375.000 \text{ €} \times 5\% = 18.750 \text{ € jährlicher Erbbauzins}$$

Die genaue Größe des Erbbaurechtsgrundstücks kann sich noch ändern, insbesondere wenn die Erfordernisse aus dem Baugenehmigungsverfahren dies verlangen. Gemäß der oben genannten Berechnung wird der Erbbauzins dann entsprechend angepasst.

Das bestehende Gebäude wird an die Betreiber des Karlstorbahnhofs in der derzeitigen Beschaffenheit verkauft. Aufgrund des Zustandes des Gebäudes erfolgt dieser „Verkauf“ kostenfrei.

Die Laufzeit des Erbbaurechtsvertrages wird auf 40 Jahre festgelegt.

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:
KU 2	+	Kulturelle Vielfalt unterstützen
KU 3		Qualitätvolles Angebot sichern
KU 4		Freiraum für unterschiedlichste kulturelle Ausdruckformen
KU 5		Kulturelles Leben im Stadtteil fördern

2. Kritische Abwägung / Erläuterungen zu Zielkonflikten:

keine

gezeichnet
Hans-Jürgen Heiß