

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

Beschlusslauf

Die Beratungsergebnisse der einzelnen Gremien beginnen ab der Seite 2.2 ff.
Letzte Aktualisierung: 31. März 2016

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Zustimmung zur Beschlussempfehlung:	Handzeichen:
Haupt- und Finanzausschuss	16.03.2016	Ö	() ja () nein () ohne	
Gemeinderat	23.03.2016	Ö	() ja () nein () 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.

Sitzung des Haupt- und Finanzausschusses vom 16.03.2016

Ergebnis der öffentlichen Sitzung des Haupt- und Finanzausschusses vom 16.03.2016

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

Beschlussvorlage 0075/2016/BV

Stadtrat Lachenauer möchte hinsichtlich der Vergabe des Erbbaurechtes wissen, wer genau Inhaber des Erbbaurechts sein werde (welche Organisationsform? Verein? GmbH?). Auch fehlen ihm ein Plan und eine genaue Definition der noch zu vermessenden Teilfläche. Er merkt an, dass der Erbbauzins aufgrund des derzeitigen Bodenrichtwertes seiner Ansicht nach sehr niedrig sei.

Herr Krapp, Leiter des Amtes für Liegenschaften, erklärt, der Erbbauvertrag werde mit dem Verein geschlossen. Das zu vergebene Grundstück sei derzeit noch nicht abschließend gebildet, da zunächst mit dem Amt für Baurecht und Denkmalschutz abgestimmt werde, was baurechtlich tatsächlich erforderlich sei.

Stadtrat Lachenauer hakt nach, ob in dem Erbbauvertrag eine Zweckbestimmung festgeschrieben werde. Immerhin könnten sich in einem Verein die Mehrheitsverhältnisse oder Verantwortlichen ändern und dann möglicherweise eine andere Zielrichtung eingeschlagen werden.

Herr Krapp bestätigt, dass im Erbbauvertrag Einflussmöglichkeiten gesichert werden. Es werde festgelegt werden, welchen Zweck das Erbbaurecht habe und im Falle der Missachtung trete die sogenannte Heimfallregelung ein. Er betont aber, dass der Verein auch auf Zuschüsse angewiesen sei und schon deshalb nicht gegen den Willen der Stadt agieren werde.

Oberbürgermeister Dr. Würzner schlägt folgendes Vorgehen vor: Mit der heutigen Vorlage werde die Verwaltung ermächtigt, die Verhandlungen im Detail auszuarbeiten. In diesem Zusammenhang werden auch die Fragen zur genauen Abgrenzung auf dem Grundstück und der Festlegungen hinsichtlich der Zweckbestimmung, Einflussmöglichkeiten und Heimfallregelung geklärt und beantwortet. Vor einer endgültigen Unterzeichnung des Erbbaurechtsvertrages werde der Vertrag jedoch nochmal dem Gemeinderat vorgelegt.

Stadträtin Deckwart-Boller und Stadtrat Holschuh möchten wissen, was die Gründe für die Entscheidung gewesen seien, die Baumaßnahme nicht wie ursprünglich geplant vom Gebäudemanagement sondern vom Kulturhaus Karlstorbahnhof in Verbindung mit der Gesellschaft für Grund- und Hausbesitz gmbH (GGH) und der Bau- und Servicegesellschaft mbH Heidelberg (BSG) zu verwirklichen. Zudem wüsste sie gerne, wer bei einer Kostensteigerung die Mehrkosten tragen müsse.

Herr Jäger vom Kämmereiamt erklärt, hauptsächlicher Grund für die Abwicklung in dieser Konstellation sei gewesen, dass das Kulturhaus Karlstorbahnhof die Möglichkeit des Vorsteuerabzugs habe. Bei einer Bausumme in dieser Größenordnung sei dies ein deutlicher Vorteil.

Auf Nachfrage von Stadtrat Dr. Gradel, warum nicht die GGH die Baumaßnahme alleine übernehme, informiert Herr Jäger, dass die GGH nicht vorsteuerabzugsberechtigt sei.

Für Stadtrat Lachenauer sei die Einsparung von 19 Prozent durch die Vorsteuerabzugsmöglichkeit ein klares Argument zuzustimmen. Voraussetzung sei jedoch, dass es wie besprochen im Vertrag klare Regelungen gebe, dass die Einflussnahme gesichert sei.

Aufgrund der vorangegangenen Diskussion stellt Oberbürgermeister Dr. Würzner den Beschlussvorschlag mit dem Vorbehalt zur Abstimmung, dass der Gemeinderat dem endgültig verhandelten Erbbaurechtvertrag zustimmen müsse:

Beschlussempfehlung des Haupt- und Finanzausschusses
(Änderung/Ergänzung **fett** dargestellt):

Der Haupt- und Finanzausschuss empfiehlt folgenden Beschluss des Gemeinderates:

- 1. Die Verlagerung des Karlstorbahnhofs auf die Campbell-Barracks – inklusive der Er-tüchtigung des entsprechenden Gebäudes – wird durch das Kulturhaus Karlstorbahn-hof 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 **auszuarbeiten und abzuschließen, sofern der Gemeinderat dem nochmals im Detail vorzule-genden Erbbaurechtsvertrag abschließend zustimmt.***
- 3. Das Kulturhaus Karlstorbahnhof verpflichtet sich mit der Abwicklung der Baumaß-nahme die GGH/BSG zu beauftragen.*

gezeichnet
Dr. Eckart Würzner
Oberbürgermeister

Ergebnis: Zustimmung zur Beschlussempfehlung mit Ergänzung und Ar-beitsauftrag
Enthaltung 1

Sitzung des Gemeinderates vom 23.03.2016

Ergebnis der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates am 23.03.2016:

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

Beschlussvorlage 0075/2016/BV

Mit dem Hinweis auf die ergänzte Beschlussempfehlung des Haupt- und Finanzausschusses vom 16.03.2016

1. *Die Verlagerung des Karlstorbahnhofs auf die Campbell-Barracks – inklusive der Er-
tüchtigung des entsprechenden Gebäudes – wird durch das Kulturhaus Karlstorbahn-
hof 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 **auszuarbeiten
und abzuschließen, sofern der Gemeinderat dem nochmals im Detail vorzule-
genden Erbbaurechtsvertrag abschließend zustimmt.***
3. *Das Kulturhaus Karlstorbahnhof verpflichtet sich mit der Abwicklung der Baumaß-
nahme die GGH/BSG zu beauftragen.*

gibt Oberbürgermeister Dr. Würzner zu Protokoll, dass er sich vorbehalte, bei Nichtgelingen ein anderes Finanzierungsmodell vorzuschlagen.

Nach den Wortbeiträgen von Stadträtin Stolz, Stadtrat Lachenauer und Stadt Mumm stellt er die ergänzte Beschlussempfehlung des Haupt- und Finanzausschusses zur Abstimmung:

Beschluss des Gemeinderates:

1. *Die Verlagerung des Karlstorbahnhofs auf die Campbell-Barracks – inklusive der Er-
tüchtigung des entsprechenden Gebäudes – wird durch das Kulturhaus Karlstorbahn-
hof 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 **auszuarbeiten
und abzuschließen, sofern der Gemeinderat dem nochmals im Detail vorzule-
genden Erbbaurechtsvertrag abschließend zustimmt.***

3. *Das Kulturhaus Karlstorbahnhof verpflichtet sich mit der Abwicklung der Baumaßnahme die GGH/BSG zu beauftragen.*

gezeichnet
Dr. Eckart Würzner
Oberbürgermeister

Ergebnis: beschlossen mit Ergänzung
Nein 1 Enthaltung 1

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