

Stadt Heidelberg

Drucksache:
0321/2016/BV

Datum:
19.09.2016

Federführung:
Dezernat II, Geschäftsstelle Bahnstadt

Beteiligung:
Dezernat II, Stadtplanungsamt
Dezernat V, Amt für Liegenschaften

Betreff:

**Bahnstadt
Entwicklung Baufelder B1 und B2:
Abschluss eines Anhandgabe- und Optionsvertrags**

Beschlussvorlage

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Zustimmung zur Beschlussempfehlung:	Handzeichen:
Haupt- und Finanzausschuss	28.09.2016	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	
Gemeinderat	06.10.2016	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Haupt- und Finanzausschuss empfiehlt dem Gemeinderat folgenden Beschluss:

1. *Der Gemeinderat stimmt der Zusammenarbeit mit dem Projektpartner Gustav Zech Stiftung / Gustav Zech Stiftung Heidelberg GmbH zu, um die Baufelder B1 und B2 zeitnah in die Entwicklung und Realisierung zu bringen.*
2. *Die Verwaltung wird beauftragt nach Maßgabe der in dieser Vorlage beschriebenen Eckpunkte einen Anhandgabe- und Optionsvertrag mit dem Projektpartner abzuschließen.
Dieser Vertrag regelt die Zusammenarbeit zwischen Stadt und Projektpartner und sichert dem Projektpartner ein Zugriffsrecht auf die erforderlichen Grundstücksflächen.*
3. *Der Gemeinderat ermächtigt den Bau- und Umweltausschuss in seiner Sitzung am 22.11.2016 abschließend über die wesentlichen Inhalte des Wettbewerbsverfahrens zu entscheiden.*

Finanzielle Auswirkungen:

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

Zusammenfassung der Begründung:

Für die Gesamtentwicklung der Bahnstadt hat die Verbindung zum Hauptbahnhof und das nördliche Stadtgebiet erhebliche Bedeutung. Mit der Gustav Zech Stiftung / Gustav Zech Stiftung Heidelberg GmbH steht ein kompetenter Projektpartner für die Realisierung des Quartiers um den zukünftigen Bahnhofsplatz Süd bereit. Durch Abschluss eines Anhandgabe- und Optionsvertrags wird eine zeitnahe Entwicklung nach Vorgabe und Mitbestimmung der Stadt sichergestellt. Der gesetzlichen Verpflichtung zur zügigen Umsetzung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme Bahnstadt wird somit Rechnung getragen.

Begründung:

1. Rahmenbedingungen:

Die Bahnstadt hat sich seit Beginn der Hochbautätigkeiten im Juli 2010 in enormem Tempo entwickelt. Neben den Wohnbaufeldern gelingt es zunehmend auch die gewerblichen Baufelder in die Umsetzung zu bringen.

Nachdem sich die Entwicklung zunächst im inneren Bereich der Bahnstadt abspielte, kommt der Anbindung des neuen Stadtteils an die Gesamtstadt eine immer größere Bedeutung zu.

Zur Herstellung einer Gesamtfunktionalität und der Infrastruktur bedarf es noch wichtiger Bausteine. Dazu zählt das Einkaufen (Baufeld C5 / Westarkaden). Hier ist Ende des Jahres mit ersten Bautätigkeiten zu rechnen, eine Inbetriebnahme könnte bis Ende 2018 möglich sein. Weiter die verkehrliche Infrastruktur mit der Fuß- und Radwegebrücke über die Bahngleise vom Kino zum Großen Ochsenkopf (geplante Herstellung in 2018) und wesentlich die Straßenbahnverbindungen; Ende 2017 soll die Linie 22 wieder ihren Betrieb aufnehmen, der Netzanschluss bis zur Montpellierbrücke ist im Rahmen des Mobilitätsnetzes Ende 2018 vorgesehen.

Von zentraler Bedeutung ist der Anschluss der Bahnstadt an den Hauptbahnhof. Durch den Erwerb der ehemals von den US-Streitkräften genutzten Flächen ist die Stadt Heidelberg in der Lage die grundstücksbezogene Entwicklung durchzuführen.

Im Juli hatte der Gemeinderat der Fortschreibung der Rahmenplanung im Bereich der Baufelder B1 und B2 zugestimmt (Drucksache 0183/2016/BV); diese Beschlusslage inklusive der damit verbundenen Arbeitsaufträge ist Grundlage für die nun anstehende vertiefende Planung und Umsetzung.

Bereits seit mehreren Jahren wurden intensive Gespräche geführt, um diese zentrale Nahtstelle der Bahnstadt zur Gesamtstadt in die Entwicklung zu bringen. Mit der Gustav Zech Stiftung / Gustav Zech Stiftung Heidelberg GmbH bietet sich die Chance einer zeitnahen Realisierung des bedeutenden Bahnhofsquartiers.

Durch vertragliche Regelungen wird sichergestellt, dass die Stadt Heidelberg jederzeit in die Entwicklungsschritte einbezogen ist und Entscheidungen durch entsprechende Gremienbeschlüsse getroffen werden.

2. Projektpartner:

a) Gustav Zech Stiftung

Mit der Gustav Zech Stiftung (GZS) hat die Verwaltung (in Zusammenarbeit mit der Sparkasse Heidelberg) einen kompetenten Partner gefunden, der großes Interesse hat diese Baufelder zeitnah zu realisieren.

Die GZS ist eine Familienstiftung der Gründerfamilie der Zech-Group, einer international agierenden Unternehmensgruppe mit Hauptsitz in Bremen, die in den Bereichen Bau, Projektentwicklung (Immobilien), Hotelentwicklung und -betrieb, Umwelttechnologie sowie Industriebeteiligungen engagiert ist. Hervorgegangen ist die Gruppe aus einem Baugeschäft. „Zech“ ist mittlerweile über 100 Jahre alt und im Kern nach wie vor ein Familienunternehmen.

Bei der GZS handelt es sich um eine unwiderrufliche und auf unbegrenzte Zeit errichtete reine Familienstiftung. Zweck der Stiftung ist die Anlage, Verwaltung und die generationenübergreifende Verstetigung und Bewahrung des Stiftungsvermögens. Zu dem Kreis der Begünstigten gehören ausschließlich der Stifter, seine Ehegattin und seine leiblichen Kinder.

Im Rahmen ihrer Anlagephilosophie investiert die Stiftung in hochwertige Immobilien bzw. entwickelt und realisiert entsprechende Projekte an ausgewählten Standorten mit dem Ziel, diese langfristig zu verwalten.

Der statuarische Sitz der Stiftung liegt in Liechtenstein, während sich der Verwaltungssitz in Deutschland befindet. Die Gustav Zech Stiftung ist in Vaduz im Handelsregister verzeichnet. Die Gustav Zech Stiftung zahlt wie eine GmbH Steuern und unterliegt einer fortlaufenden steuerlichen Kontrolle sowohl in Deutschland als auch in Liechtenstein.

b) Projektpartner zur Realisierung von B1 und B2

Die Gustav Zech Stiftung hat aufgrund gesetzlicher Regelungen darauf zu achten, dass sie nur vermögensverwaltend tätig wird. Daher kann sie bestimmte Tätigkeiten nicht selbst durchführen. Zulässig ist aber, dass eine Tochtergesellschaft diese Tätigkeiten übernimmt.

Aus diesem Grund wird eigens für das Projekt in Heidelberg eine Projektgesellschaft begründet („Gustav Zech Stiftung Heidelberg GmbH“), die ebenfalls Vertragspartner der Stadt wird. Der Projektpartner setzt sich folglich aus zwei Rechtsträgern zusammen.

Die GmbH mit Sitz in Heidelberg wird operative Aufgaben nach diesem Vertrag auf Seiten des Projektpartners im Auftrag der Gustav Zech Stiftung wahrnehmen und die Stiftung wird das Benennungsrecht ausüben.

Mit dem Projektpartner wird ein Anhandgabe- und Optionsvertrag abgeschlossen, der die Aufgabenverteilung festlegt und die Rechte und Pflichten verteilt.

Der Präsident der GZS, Herr Wolfrat Voigt ist in der Sitzung des Haupt- und Finanzausschusses am 28.09.2016 anwesend, wird die GZS und den Projektpartner vorstellen und für Fragen zur Verfügung stehen.

3. Ausgestaltung der Zusammenarbeit mit der GZS, bzw. dem Projektpartner / Anhandgabe- und Optionsvertrag

Die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme Heidelberg Bahnstadt verpflichtet die Stadt Heidelberg zur zügigen Umsetzung der Entwicklung. Durch die Fortschreibung der Rahmenplanung sind die städtebaulichen Vorgaben geschaffen. Um eine höchstmögliche Qualität an dieser bedeutenden Stelle zu gewährleisten, ist vorgesehen, die bauliche Ausgestaltung über einen Hochbaurealisierungswettbewerb abzusichern.

Der Projektpartner (im Folgenden GZS) ist bereit und in der Lage, dieses Wettbewerbsverfahren in enger Zusammenarbeit und Abstimmung mit der Stadt Heidelberg auf eigene Kosten durchzuführen.

Die Absicherung der gegenseitigen Rechte und Pflichten von GZS und Stadt Heidelberg soll durch einen Anhandgabe- und Optionsvertrag erfolgen, der grundsätzlich einen Anspruch der GZS auf Erwerb der Grundstücksflächen beinhaltet.

Dadurch wird den berechtigten Belangen beider Seiten Rechnung getragen: die Stadt Heidelberg ist unmittelbar am Verfahren beteiligt und die GZS, die mit der Auslobung des Wettbewerbs in Vorleistung tritt, sichert sich bei erfolgreichem Verlauf des Verfahrens das Anrecht auf Erwerb der Grundstücke.

Im Anhandgabe- und Optionsvertrag wird zunächst die Vorbereitung und Durchführung des Wettbewerbs geregelt. Die einzelnen Verfahrensschritte (zum Beispiel Aufgabenbeschreibung/ Auslobungstext des Wettbewerbs, Einbindung der Öffentlichkeit, Zusammensetzung des Preisgerichtes) sind von den gemeinderätlichen Gremien gesondert zu beraten und zu beschließen (siehe unter Ziffer 5. „Zeitschiene“)

Auf Basis des zu gegebener Zeit vom Gemeinderat dann beschlossenen und zur Realisierung anstehenden Wettbewerbsergebnisses erwirbt die GZS das Recht, die erforderlichen Flächen zu erwerben. Der Bodenwert (entwicklungsbedingter Endwert) ist auf Grundlage des Gemeinderatsbeschlusses durch Gutachten verbindlich festzustellen.

4. Ablauf und vertragliche Regelungen

Die wesentlichen Inhalte des Anhandgabe- und Optionsvertrags (AOV) lassen sich in 3 Phasen gliedern:

Phase I

- gemeinsame Erarbeitung eines Auslobungstextes
- Durchführung einer Bürgerbeteiligung
- Vorstellung und Beschluss der wesentlichen Inhalte der Aufgabenstellung für das Wettbewerbsverfahren (inkl. der Zusammensetzung des Preisgerichtes)
- Vorbereitung des Wettbewerbsverfahrens

Phase II

- Durchführung und Abschluss des Wettbewerbsverfahrens
- Vorstellung des Wettbewerbsergebnisses in der Öffentlichkeit
- Antrag der Gustav Zech Stiftung auf Einleitung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplans

Phase III

- Bestätigung des Wettbewerbsergebnisses durch den Gemeinderat
- Einleitung der verbindlichen Bauleitplanung (Vorhabenbezogener Bebauungsplan)
- Beauftragung des Gutachters zur Ermittlung des Kaufpreises
- Abschluss des Kaufvertrags

Zur Absicherung der gegenseitigen Rechte und Pflichten sind entsprechende Kündigungsmöglichkeiten vorgesehen, die auch Ansprüche auf Entschädigung der bis dahin erbrachten Vorleistungen beinhalten.

5. Zeitschiene

Die derzeit sehr gute Situation auf dem Immobilienmarkt ermöglicht es, ein Projekt in dieser Größenordnung aktuell in Gänze in die Entwicklung und bauliche Umsetzung zu bringen. Diese günstigen Voraussetzungen gilt es zu nutzen, um möglichst bald in die bauliche Realisierung eintreten zu können. Voraussetzung dafür ist, das Wettbewerbsverfahren zeitnah zu starten.

Vorbehaltlich der Zustimmung des Gemeinderates zu der hier vorgetragenen Zusammenarbeit mit der GZS wird auf beiden Seiten bereits an der Vorbereitung der Phase I gearbeitet. Gemeinsames Ziel ist die Auslobung und Durchführung des Wettbewerbsverfahrens (Phase II), dessen Ergebnis dann vom Gemeinderat zu bestätigen wäre. Darauf aufbauend wäre das Bauleitplanverfahren (Phase III) einzuleiten (angedacht ist ein Vorhabenbezogener Bebauungsplan), um nach Vorliegen der Baugenehmigungsreife bzw. Rechtskraft des entsprechenden Verfahrens mit den baulichen Aktivitäten starten zu können.

Was bedeutet dies auf der Zeitschiene?

Ziel ist es, den Wettbewerb noch in 2016 auszuloben, so dass die Preisgerichtssitzung im Sommer 2017 terminiert werden könnte. Die abschließende Entscheidung des Gemeinderates zum Wettbewerbsergebnis und Einleitung der planungsrechtlichen Schritte könnte vor der Sommerpause 2017 erfolgen.

Für das dann ausgewählte Bauleitplanverfahren ist von einer Zeitdauer von mindestens 9-12 Monaten auszugehen, so dass im 3. Quartal 2018 die baurechtlichen Voraussetzungen für die Einreichung eines Bauantrags möglich wären. Nach Abschluss des Baugenehmigungsverfahrens könnte ab Ende 2018/Anfang 2019 mit ersten Bautätigkeiten gerechnet werden.

Eingebettet in diesen Zeitablauf wäre auch das gutachterliche Verfahren zu Ermittlung des Kaufpreises (entwicklungsbedingter Endwert) und der Abschluss des Kaufvertrags.

Der vorstehend skizzierte Ablauf ist als ambitioniert zu betrachten und stellt aus Sicht von Verwaltung und GZS ein „best-case-Szenario“ dar; um die gesetzten Ziele zu erreichen bedarf es jedoch einer Modifikation der sonst bei Wettbewerbsverfahren üblichen Verfahrensschritte.

Die Zeitkette baut auf die Auslobung des Wettbewerbs auf, was grundsätzlich einen Beschluss des Gemeinderates voraussetzt. Die erste turnusmäßige Gemeinderatssitzung unter Berücksichtigung des Bezirksbeirats Bahnstadt wäre allerdings erst am 20.12.2016. Für diese Sitzung ist auch der Beschluss zum Haushalt 2017/ 2018 vorgesehen.

Bei Einhaltung dieser Sitzungsfolge könnte das Wettbewerbsverfahren somit erst im Januar 2017 starten, so dass sich der im vorstehenden Szenario beschriebene Zeitplan entsprechend verschiebt. Im Ergebnis würde diese Verzögerung dazu führen, dass die erforderlichen Beschlüsse zur planungsrechtlichen Umsetzung des Wettbewerbsergebnisses erst im Herbst 2017 (nach der Sommerpause) erfolgen könnten.

Deshalb wird abweichend von der sonst formal üblichen Vorgehensweise vorgeschlagen, den Bau- und Umweltausschuss zu ermächtigen, in seiner Sitzung am 22.11.2016 abschließend über die wesentlichen Inhalte der Aufgabenstellung und das Wettbewerbsverfahren (inklusive Zusammensetzung des Preisgerichtes) zu entscheiden; die Vorberatung kann im Bezirksbeirat Bahnstadt am 15.11.2016 erfolgen.

Danach wäre in der formal erforderlichen Preisrichtervorbesprechung der endgültige Auslobungstext festzulegen, so dass die Auslobung noch in 2016 publiziert werden könnte.

Damit wäre der folgende Zeitplan denkbar:

28.09.2016	Vorberatung des Anhandgabe- und Optionsvertrags im Haupt- und Finanzausschuss
06.10.2016	Beschluss des Gemeinderates; Beurkundung des Anhandgabe- und Optionsvertrag ab 07.10. möglich.
bis Mitte Oktober 2016	Bürgerbeteiligung (siehe unter, Ziffer 6)
15.11.2016	Bezirksbeirat Bahnstadt mit Vorberatung zu den wesentlichen Inhalten der Auslobung des Wettbewerbs
22.11.2016	Bau- und Umweltausschuss legt die wesentlichen Inhalte der Auslobung des Wettbewerbs und Zusammensetzung des Preisgerichtes fest.
anschließend	Preisrichtervorbesprechung und Verabschiedung der Auslobung
Dezember 2016	Veröffentlichung der Auslobung
circa April/Mai 2017	Sitzung des Preisgerichts
Juli 2017	Zustimmung des Gemeinderates zum Ergebnis des Wettbewerbsverfahrens und Einleitung der weiteren Verfahrensschritte/Beschlüsse

6. Einbeziehung der Bürgerschaft

Die Bürgerschaft wird vor Verabschiedung der wesentlichen Inhalte des Wettbewerbs beteiligt; die Anregungen fließen in die Entscheidung zur Auslobung des Wettbewerbs ein. Eine weitere Beteiligung der Bürgerschaft erfolgt nach Durchführung des Wettbewerbs mit den ausgewählten Arbeiten.

Darüber hinaus ist eine Einbeziehung von Vertretern aus der Bürgerschaft in das Preisgericht vorgesehen.

7. Herstellung der Erschließungsanlagen

Die Herstellung der äußeren Erschließung (Czernyring und Max-Planck-Ring) ist bedingt durch das Entwicklungsrecht Aufgabe der Stadt. Zusätzlich muss die Herstellung des öffentlichen Platzes im Bereich des künftigen Hauptbahnhofs-Süd durch die Stadt Heidelberg erfolgen; die finanzielle Abwicklung dieser Maßnahmen erfolgt über das Treuhandvermögen Bahnstadt.

Nach den aktuellen Zeitplänen beginnen die ersten Arbeiten zum Umbau des Czernyrings bereits im Herbst 2016; nach Herstellung der Straßenbahntrasse (bis Ende 2018) wird sich die Neugestaltung des Czernyrings (inklusive Max-Planck-Ring) in 2019 anschließen.

Diese Zeitplanung korrespondiert mit einem frühestmöglichen Baubeginn auf B1 und B2 in 2019.

8. Zusammenfassende Wertung und Beschlussempfehlung

Die Baufelder B1 und B2 sind aufgrund ihrer Verbindungsfunktion zwischen der Bahnstadt, dem Hauptbahnhof und Bergheim ein bedeutender und gleichzeitig sehr komplexer Baustein der Bahnstadtentwicklung. Daher bedarf diese Entwicklung eines erfahrenen und kompetenten Investors mit der Bereitschaft, die Vorstellungen und planungsrechtlichen Vorgaben der Stadt Heidelberg in kooperativer Zusammenarbeit zeitnah zu realisieren. Mit der GZS steht aus Sicht der Stadt ein kompetenter Partner für dieses Projekt zur Seite.

Durch die im Stiftungszweck angelegte „Verwaltung und die generationenübergreifende Verstetigung und Bewahrung des Stiftungsvermögens“ beabsichtigt der Investor das Objekt auch langfristig im eigenen Bestand zu halten. Dies lässt erwarten, dass beim Bau auf entsprechende Qualität geachtet wird.

Der Abschluss eines Anhandgabe- und Optionsvertrags auf Grundlage der zuvor aufgeführten Eckpunkte bietet beiden Vertragspartnern Sicherheit sowohl in Bezug auf die eigenen als auch die gemeinsamen Interessen bei der Baufeldentwicklung.

Durch die Festlegung zur Durchführung eines Hochbaurealisierungswettbewerbs auf Grundlage der Vorgaben aus Bürgerschaft, Politik und Verwaltung sichert sich die Stadt ein aktives Mitbestimmungsrecht und kann hierdurch Einfluss auf wichtige Entscheidungen nehmen.

Erst mit der Feststellung und Zustimmung zum Wettbewerbsergebnis und der darauf aufbauenden Einleitung des förmlichen Bauleitplanverfahrens (Vorhabenbezogener Erschließungsplan) trifft der Gemeinderat die abschließende Entscheidung für den Grundstücksverkauf und die tatsächliche Realisierung.

Die vertraglichen Regelungen ermöglichen zudem eine zügige Umsetzung auf den Baufeldern B1 und B2 unter Beachtung der Ziele und Zwecke der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme Bahnstadt.

Die Ermittlung des Kaufpreises erfolgt nach Neuordnung des Grundstücks auf Grundlage der Fortschreibung der Rahmenplanung und des durch den Gemeinderat beschlossenen Wettbewerbsergebnisses durch einen neutralen Gutachter.

Sollte ein Kaufvertrag aus Gründen, die die Stadt zu vertreten hätte, scheitern, wären dem Projektpartner die Aufwendungen für die bis dahin erbrachten Vorleistungen zu erstatten.

Aufgrund der zuvor aufgeführten Aspekte empfiehlt die Verwaltung die Entwicklung der Baufelder B1 und B2 gemeinsam mit der GZS durchzuführen und auf Grundlage der in der Vorlage genannten Eckpunkte einen entsprechenden Anhandgabe- und Optionsvertrag mit dem Projektpartner Gustav Zech Stiftung und Gustav Zech Stiftung Heidelberg GmbH zu schließen.

Um Zustimmung wird gebeten.

gezeichnet
in Vertretung
Hans-Jürgen Heiß

Anlagen zur Drucksache:

Nummer:	Bezeichnung
01	Baufelder B1+B2 / Fortschreibung Rahmenplan (Stand 28.06.2016)
02	Vorstellung der Gustav Zech Stiftung (Vertraulich – Nur zur Beratung in den Gremien!)