

# Stadt Heidelberg

Drucksache:  
**0005/2019/BV**

Datum:  
08.01.2019

Federführung:  
Dezernat II, Stadtplanungsamt

Beteiligung:

Betreff:

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Bahnstadt -  
Bahnhofplatz Süd;  
hier: Durchführungsvertrag**

## Beschlussvorlage

### Beschlusslauf

Die Beratungsergebnisse der einzelnen  
Gremien beginnen ab der Seite 2.2 ff.  
Letzte Aktualisierung: 18. Februar 2019

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Zustimmung zur Beschlussempfehlung:	Handzeichen:
Bau- und Umweltausschuss	22.01.2019	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	
Gemeinderat	14.02.2019	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	

**Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

*Der Bau- und Umweltausschuss empfiehlt dem Gemeinderat folgenden Beschluss:*

*Dem Abschluss des als Anlage 01 beigefügten Durchführungsvertrages wird zugestimmt.*

**Finanzielle Auswirkungen:**

Bezeichnung:	Betrag in Euro:
<b>Ausgaben / Gesamtkosten:</b>	
• Kosten des Verfahrens fallen für die Stadt nicht an	0 €
<b>Einnahmen:</b>	
• Einnahmen fallen für die Stadt durch den Durchführungsvertrag nicht an	
<b>Finanzierung:</b>	
• entfällt	
<b>Folgekosten:</b>	
• Öffnung Fassade zum Querbahnsteig, Kosten zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht bezifferbar.	
• Reinigungskosten Europaplatz Hauptplatz jährlich je nach Beanspruchung circa	65.000 €

**Zusammenfassung der Begründung:**

Für die Rechtmäßigkeit eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplans muss sich der Vorhabenträger in einem Durchführungsvertrag zur Realisierung seines Vorhabens in einer angemessenen Zeit verpflichten. Der Durchführungsvertrag muss vor Satzungsbeschluss geschlossen werden.

## Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 22.01.2019

Ergebnis der öffentlichen Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 22.01.2019

### 5 Vorhabenbezogener Bebauungsplan Bahnstadt – Bahnhofplatz Süd hier: Durchführungsvertrag Beschlussvorlage 0005/2019/BV

Erster Bürgermeister Odszuck eröffnet den Tagesordnungspunkt und stellt die Frage nach Befangenheit. Es meldet sich kein Mitglied befangen.

Er informiert über die wesentlichen Inhalte des Vertrages. Kernbereich sei die Verpflichtung, das Vorhaben fristgerecht zu errichten. Darüber hinaus seien unter Anderem Anforderungen in den Bereichen Passivhausstandard, Dachbegrünung, Artenschutz und Baumstandorte enthalten. Regelungen zum mietpreisgebundenen Wohnraum seien im Kaufvertrag enthalten und deshalb hier nicht nochmals geregelt. Eine im Bezirksbeirat Bahnstadt angesprochene provisorische Verbindung zwischen Straßenbahnhaltestelle und Querbahnsteig sei während der Bauzeit aus Verkehrssicherheitsgründen nicht möglich, der Querbahnsteig sei aber über den Max-Planck-Ring zugänglich.

Es melden sich zu Wort:

Stadtrat Steinbrenner, Stadtrat Dr. Weiler-Lorentz, Stadträtin Dr. Meißner, Stadtrat Wetzel

- Man sei mit dem Vertrag im Wesentlichen zufrieden, es sei aber nicht nachvollziehbar, warum die Platzfläche durch die Stadt erstellt werde.
- Es wird um detaillierte Informationen über die geplanten Kfz-Stellplätze und Fahrradstellplätze gebeten (Anzahl Kurzzeitparkplätze, Anteil und Ausstattung der Elektro-Stellplätze). Könne ein bestimmter Anteil gefordert werden?
- Wie lange sei die Laufzeit für belegungsgebundenen Wohnraum im Umfang von 20% im Baufeld 1.1? Könne diese verlängert werden?
- Könne der Querbahnsteig während der Bauzeit barrierefrei erreicht werden?
- Die Vertragsstrafe für das Nichtpflanzen eines Baumes in Höhe von 40.000 Euro je Baum sei nicht hoch genug, angesichts möglicher wirtschaftlicher Vorteile durch zusätzliche Parkplätze. Die Bäume seien wichtig, weil sie den Platz in der Sommerhitze erst begehbar machten.
- Die geplante Architektur wird kritisiert.

Erster Bürgermeister Odszuck und Frau Friedrich, Leiterin des Stadtplanungsamtes, nehmen zu den aufgeworfenen Fragen Stellung:

- Es handle sich um ein privates Bauvorhaben. Eine Vermischung mit öffentlichen Projekten wie einem öffentlichen Platz oder einem öffentlichen Parkhaus sei nicht möglich. Ein öffentlicher Bauauftrag müsse öffentlich ausgeschrieben werden. Dies erfolge für die Platzfläche, es sei davon auszugehen, dass sich der Vorhabenträger darauf bewerben werde.
- Die exakte Zuordnung der Stellplätze sei derzeit nicht bekannt. Dies werde mit der Zech-Stiftung besprochen und dann spätestens mit der Vorlage zum Bebauungsplan hierüber berichtet.
- Bei der Anzahl der Elektrotankstellen werde man sich an der Baunutzungsverordnung orientieren.

- Die Laufzeit für den belegungsgebundenen Wohnraum sei Gegenstand des Kaufvertrages, aus dem Gedächtnis genannt betrage sie etwa 20 Jahre und damit länger aus im aktuellen Baulandmanagementbeschluss festgelegt.
- Der Aufzug zum Querbahnsteig bleibe während der Bauzeit zugänglich. Allerdings weise der Max-Planck-Ring eine erhebliche Steigung auf, die barrierefreie Erreichbarkeit sei in dieser Zeit noch eingeschränkt.
- Das Volumen für die Pflanzung eines Baumes sei mit etwa 3m x 3m x 3m vorgesehen. In der Anlage 1.3 (Tiefgaragengeschoss) könne man erkennen, wo zugunsten von Baumpflanzungen Stellplätze wegfielen (schwarz umrandete Flächen). Die Nichteinhaltung der Vorgaben für Baumstandorte hätte nicht nur die festgesetzte Vertragsstrafe zur Folge, sondern stelle gleichzeitig auch einen Verstoß gegen den Bebauungsplan und die Baugenehmigung dar. Dies könne zum Beispiel zu einer Einstellung der Baumaßnahme führen. Die Bäume seien wichtig.
- Für das geplante Vorhaben sei ein Realisierungswettbewerb durchgeführt worden, die vorliegende Planung entspreche dem mit großer Mehrheit ausgewählten Siegerentwurf. In der Jury seien auch Vertreter des Gemeinderates vertreten gewesen.

Erster Bürgermeister Odszuck stellt den Beschlussvorschlag der Verwaltung zur Abstimmung:

**Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

*Der Bau- und Umweltausschuss empfiehlt dem Gemeinderat folgenden Beschluss:*

*Dem Abschluss des als Anlage 01 beigefügten Durchführungsvertrages wird zugestimmt.*

**gezeichnet**  
Jürgen Odszuck  
Erster Bürgermeister

**Ergebnis:** Zustimmung zur Beschlussempfehlung mit Arbeitsauftrag an die  
Verwaltung  
*Ja 12 Nein 01 Enthaltung 00*

## Sitzung des Gemeinderates vom 14.02.2019

Ergebnis der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates vom 14.02.2019

### 6 Vorhabenbezogener Bebauungsplan Bahnstadt – Bahnhofplatz Süd hier: Durchführungsvertrag Beschlussvorlage 0005/2019/BV

Oberbürgermeister Prof. Dr. Würzner stellt die Frage nach der Befangenheit.  
Befangenheit wird nicht angezeigt.

Die im Bau- und Umweltausschuss vom 22.01.2019 als Arbeitsauftrag formulierte Frage nach den Stellplätzen wird durch die Tischvorlage (vertrauliche Anlage 09 zur Drucksache 0005/2019/BV) beantwortet.

Er teilt mit, in Anlage 01 zur Drucksache 0005/2019/BV sei der § 17, Absatz 1, Satz 5 nach den Worten „Sparkasse Heidelberg“ zu ergänzen um den Satz: „oder einem anderen Mitglied des Sparkassenverbundes...“. Der Grund hierfür sei, dass die Sparkasse beabsichtige, das Gebäude zu kaufen, als Käufer aber auch eine andere Gesellschaft des Sparkassenverbundes auftreten könne.

Außerdem habe man die Anlage 08 zur Drucksache 0005/2019/BV ersetzt durch die „Anlage 08 NEU“, da die ursprüngliche Fassung Nutzerinformationen enthielten, die nicht benötigt würden.

Er stellt den **Beschlussvorschlag** der Verwaltung **ergänzt** um den oben erwähnten **Satz** bei § 17 der Anlage 01 zur **Abstimmung**:

#### **Beschluss des Gemeinderates:**

*Dem Abschluss des als Anlage 01 beigefügten Durchführungsvertrages wird zugestimmt.*

*Zu § 17, Absatz 1, Satz 5 dieser Anlage wird nach den Worten „Sparkasse Heidelberg“ folgender Satz ergänzt: „oder einem anderen Mitglied des Sparkassenverbandes...“*

**gezeichnet**  
Prof. Dr. Eckart Würzner  
Oberbürgermeister

**Ergebnis:** beschlossen mit Ergänzung  
*Enthaltung 1*

## **Begründung:**

### **1. Ausgangslage**

Nach dem Abzug der US-Streitkräfte aus Heidelberg wurden auch die in der Bahnstadt gelegenen militärisch genutzten Flächen frei für eine zivile Nachnutzung und die Umsetzung der in der Rahmenplanung Bahnstadt vorgesehenen baulichen Entwicklung.

Für das südlich des Hauptbahnhofs geplante bauliche Ensemble hat die Gustav Zech Stiftung (Vorhabenträgerin) im Jahr 2017 im Einvernehmen mit der Stadt Heidelberg einen Hochbaurealisierungswettbewerb ausgelobt, aus dem das Büro Winking Froh Architekten als Sieger hervorging. Das Büro wurde im Nachgang mit der weiteren Planung beauftragt.

### **2. Vorhaben**

Die Gustav Zech Stiftung wird die vom Max-Planck-Ring und Czernyring begrenzte Fläche von der Stadt erworben. Sie wird die Bebauung in eigenem Namen und auf eigene Rechnung realisieren. Ziel ist die Bebauung des Grundstücks mit Wohngebäuden, einem Hotelgebäude sowie gewerblich genutzten Gebäuden. Es werden drei unterirdische Ebenen in Abhängigkeit der topographischen Situation geplant, die in der Ebene -1 und -2 zum Bau einer zweigeschossigen Garage für Kraftfahrzeuge sowie einer ebenfalls zweigeschossigen Garage für Fahrräder genutzt werden. Die Garagen für Personenkraftwagen verfügen über Stellplätze für Kurzzeit-Parker und Dauer-Parker, Stellplätze ausschließlich für Bewohner der Wohnbebauung und der Büro- und Gewerbeflächen sowie Stellplätze für die Hotelgäste.

Auf dem Grundstück wird ein öffentlicher Platz entstehen. Dieser Platz wird im Durchführungsvertrag als Europaplatz Hauptplatz beschrieben. Den Hauptplatz wird die Stadt Heidelberg entwickeln und herstellen. Er soll in der Höhenlage des Czernyrings und des Querbahnsteigs der Deutschen Bahn errichtet werden. Den anschließenden Europaplatz Nebenplatz wird die Vorhabenträgerin in gleicher Gestaltung herstellen. Für die Konkretisierung der Gestaltung des künftigen Europaplatzes Hauptplatzes und der sonstigen Freiflächen in diesem Quartier wurde 2018 ein gemeinsamer freiraumplanerischer Wettbewerb durchgeführt, den das Büro POLA Landschaftsarchitekten gewann. Das Konzept und deren Weiterentwicklung dient als Grundlage für die Gestaltung der Flächen.

Die Vorhabenträgerin hat Interesse bekundet, die Anschlussmöglichkeit an den Querbahnsteig der Deutschen Bahn nutzen zu wollen, um ihr Grundstück direkt an den Hauptbahnhof anbinden und den dadurch möglichen Erschließungsvorteil realisieren zu können. Sie wird dazu einen Steg errichten. Die Stadt wird in Abstimmung mit der Deutschen Bahn den erforderlichen Fassadenumbau am Querbahnsteig der Deutschen Bahn zum Steg durchführen.

### **3. Verfahrensstand**

Auf Antrag der Vorhabenträgerin beschloss der Gemeinderat am 25.07.2017 die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans, der das erforderliche Planungsrecht für die Umsetzung des städtebaulichen Konzepts schaffen soll. Am 18.10.2018 beschloss der Gemeinderat die Offenlage des Entwurfs. Gemäß § 12 Baugesetzbuch (BauGB) muss vor der Beschlussfassung über den Bebauungsplan als Satzung ein Durchführungsvertrag geschlossen werden, mit dem sich die Vorhabenträgerin zur Realisierung ihres Vorhabens in einer angemessenen Frist verpflichtet.

#### **4. Wesentliche Inhalte des Durchführungsvertrages**

Neben der Realisierungspflicht können weitere Regelungen Gegenstand eines Durchführungsvertrages sein. Im vorliegenden Entwurf sind dies im Wesentlichen

- Abstimmungsvereinbarungen zu Gestaltungsfragen.
- Umweltthemen wie Passivhausstandard, Entwässerung, Dachbegrünung und Artenschutz,
- Öffentliche Nutzung des Europaplatzes, dingliche Sicherungen und Widmung, Abgrenzung der Zuständigkeiten für den Platzbereich,
- Einhaltung der Rahmenbedingungen, die für geplante Baumstandorte auf der Tiefgarage erforderlich sind,
- Herstellung des Platzes durch die Stadt nach Fertigstellung der Tiefgaragendecke durch die Vorhabenträgerin,
- Konzept der Barrierefreiheit, unter anderem Herstellung einer Toilettenanlage, die von der Stadt als „Toilette für alle“ ausgestattet werden kann,
- Vertragsstrafen unter anderem hinsichtlich der Baumstandorte.

Mit dem Kaufvertrag wird sich die Vorhabenträgerin entsprechend dem Beschluss des Gemeinderats zum Baulandmanagement zur Schaffung von mietpreis- und belegungsgebundenem Wohnraum im Umfang von 20 % im Baufeld B1.1 verpflichten. Der Durchführungsvertrag enthält deshalb hierzu keine weitere Regelung.

#### **5. Arbeitsauftrag des Bezirksbeirats Bahnstadt**

Der Bezirksbeirat Bahnstadt und der Gemeinderat haben den Arbeitsauftrag erteilt, mit der Vorhabenträgerin über eine provisorische Verbindung zwischen der Straßenbahnhaltestelle Hauptbahnhof Süd und dem Querbahnsteig während der Bauzeit zu verhandeln. Gespräche dazu wurden geführt. Im Ergebnis kann bereits aus Verkehrssicherheitsgründen eine Querung der Baustelle nicht realisiert werden. Der Querbahnsteig zum Hauptbahnhof wird jedoch über den Max-Planck-Ring zugänglich bleiben. Mit dem ersten Gebäude wird auch der Steg zum Querbahnsteig fertiggestellt werden. Der Bezirksbeirat Bahnstadt wird hierüber informiert.

#### **6. Beteiligung des Beirates von Menschen mit Behinderungen**

Der Beirat von Menschen mit Behinderungen wurde in Form des als Anlage 1.4 beigefügten Konzepts der Barrierefreiheit beteiligt (Anlage 06 zur Drucksache 0005/2019/BV).

## 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:
SL 11	+	Straßen und Plätze als Lebensraum zurückgewinnen, Aufenthaltsqualität verbessern
SL 12	+	Stärkere Funktionsmischung
SL 13	+	Dichtere Bauformen
		<b>Begründung:</b> Der Bebauungsplan schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung eines dichten, Nutzungsgemischten Ensembles um den künftigen Bahnhofplatz Süd.
		<b>Ziel/e:</b>
MO7	+	„Stadt der kurzen Wege“ und Verkehrsvermeidung fördern
		<b>Begründung:</b> Mit der baulichen Entwicklung des Ensembles wird ein direkter und barrierefreier Zugang zum Querbahnsteig des Hauptbahnhofs geschaffen.

### 2. Kritische Abwägung / Erläuterungen zu Zielkonflikten:

Keine.

gezeichnet  
Jürgen Odszuck

### Anlagen zur Drucksache:

Nummer:	Bezeichnung
01	Entwurf des Durchführungsvertrages <b>(VERTRAULICH – Nur zur Beratung in den Gremien!)</b>
02	Anlage 1.1a des Durchführungsvertrages, Lageplan mit den Grenzen des Vertragsgebiets
03	Anlage 1.1b des Durchführungsvertrages, Europaplatz mit Haupt- und Nebenplatz
04	Anlage 1.2 des Durchführungsvertrages, Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan in der Fassung vom 08.08.2018
05	Anlage 1.3 des Durchführungsvertrages, Vorhaben- und Erschließungsplan in der Fassung vom 08.08.2018
06	Anlage 1.4 des Durchführungsvertrages, Zielgruppenorientiertes Konzept der Barrierefreiheit in der Fassung vom 26.11.2018
07	Anlage 1.5 des Durchführungsvertrages, Wettbewerbssieger Europaplatz
08	Anlage 1.6 des Durchführungsvertrages, Außengastronomieflächen
08_NEU	Anlage 1.6 des Durchführungsvertrages, Außengastronomieflächen
09	Beantwortung der Anfrage von Herrn Stadtrat Steinbrenner zum Thema Stellplatzanzahl

Drucksache:

**0005/2019/BV**

00291571.doc

...



	<b>(VERTRAULICH – Nur zur Beratung in den Gremien!) (Tischvorlage in der Sitzung des Gemeinderates vom 14.02.2019)</b>
--	--