

Stadt Heidelberg

Drucksache:
0248/2020/BV

Datum:
10.09.2020

Federführung:
Dezernat V, Amt für Liegenschaften und Konversion

Beteiligung:
Dezernat V, Kämmerereiamt

Betreff:

**Heidelberg Innovation Park (HIP), Parkhaus/
Quartiersgarage**
- Abschluss einer sanierungsrechtlichen Vereinbarung
- Erwerb von Baulasten für Stellplatznachweise

Beschlussvorlage

Beschlusslauf

Die Beratungsergebnisse der einzelnen Gremien beginnen ab der Seite 2.2 ff.
Letzte Aktualisierung: 12. Oktober 2020

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Zustimmung zur Beschlussempfehlung:	Handzeichen:
Konversionsausschuss	30.09.2020	N	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	
Gemeinderat	08.10.2020	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Konversionsausschuss empfiehlt folgenden Beschluss des Gemeinderates:

Der Gemeinderat stimmt dem Abschluss einer sanierungsrechtlichen Vereinbarung zwischen dem Sanierungstreuhänder der Stadt Heidelberg, der Gesellschaft für Grund- und Hausbesitz mbh (GGH) und der Stadtwerke Heidelberg Garagen GmbH (SWH-G) mit einem Zuschuss von max. 3 Mio. € für den Bau der Quartiersgarage aus dem Treuhandvermögen Sanierung zu.

Der Gemeinderat stimmt dem Erwerb des Rechtes zur Belastung des künftigen Parkhauses auf dem HIP für insgesamt 500 Stellplatzbaulasten zu einem Gesamtbetrag in Höhe von 5.000.000 € (netto) von der Stadtwerke Heidelberg Garagen GmbH (SWH-G) zu.

Finanzielle Auswirkungen:

Bezeichnung:	Betrag in Euro:
Ausgaben / Gesamtkosten:	
• Treuhandvermögen Sanierung	3.000.000
• Finanzhaushalt Teilhaushalt des Amtes für Liegenschaften und Konversion - Grunderwerb	5.000.000
Einnahmen:	
• Treuhandvermögen Sanierung in Abhängigkeit der Städtebauförderung	900.000
• In künftigen Finanzhaushalten durch die Weiterveräußerung der Stellplatzbaulasten	5.000.000
Finanzierung:	
• Ansatz in 2020 Treuhandvermögen Sanierung	1.500.000
• Ansatz in 2021 Treuhandvermögen Sanierung	1.500.000
• Ansatz in 2020 Teilhaushalt des Amtes für Liegenschaften und Konversion - Grunderwerb	2.500.000
• Ansatz in 2021 Teilhaushalt des Amtes für Liegenschaften und Konversion - Grunderwerb	2.500.000
Folgekosten:	
• keine	

Zusammenfassung der Begründung:

Die Rahmenbedingungen für den Bau des Parkhauses/Quartiersgarage auf dem HIP durch die Stadtwerke Heidelberg Garagen GmbH wurden durch den Grundsatzbeschluss des Gemeinderates zur Sicherstellung der Wirtschaftlichkeit der SWH-G am 09.05.2019 (Drucksache 0153/2019/BV) geschaffen. In der Folge wurde das Grundstück auf der Basis eines Erbbaurechtsvertrages der SWH-G (Drucksache 0324/2019/BV) zur Verfügung gestellt. Weitere, für die Umsetzung erforderliche Beschlüsse sind auf der Basis des aktuellen Projektfortschrittes zu fassen. Die nun vorgesehenen Maßnahmen ergeben sich aus dem 2019 vorgeschlagenen Maßnahmenkatalog und bewegen sich in der für die SWH-G maßgeblichen Nettobetrachtung trotz zusätzlicher Anforderungen aus Lärm- und Schallschutz, auf dem 2019 angenommenen Niveau (7,1 zu 7,5 Mio. €).

Sitzung des Konversionsausschusses vom 30.09.2020

Ergebnis: einstimmige Zustimmung zur Beschlussempfehlung

Sitzung des Gemeinderates vom 08.10.2020

Ergebnis: beschlossen
Nein 2 Enthaltung 4

Begründung:

Auf die bisherigen Beschlüsse im Zusammenhang mit dem Parkhaus/Quartiersgarage im Heidelberger Innovationpark (HIP), Grundsatzbeschluss (DS 0153/2019/BV) und Bestellung des Erbbaurechtes (DS 0324/2019/BV) wird verwiesen.

1. Aktueller Projektstand:

Zum Zeitpunkt des Grundsatzbeschlusses (Mai 2019) ging die Kostenprognose auf Basis der Machbarkeitsstudie von Herstellungskosten des Parkhauses in Höhe von 11,4 Mio. € aus. Zum Zeitpunkt der Kostenschätzung auf Basis der HOAI Leistungsphase II stieg der Gesamtinvestitionsbedarf zwischenzeitlich auf 15,6 Mio. € an. Die Gründe hierfür lagen, neben einem gestiegenen Bauvolumen, maßgeblich an den besonderen Anforderungen aus dem Lärm- und Schallschutz die in der Planung durch erhebliche Veränderungen in der Fassadengestaltung aufzunehmen waren. An der exponierten Lage des Parkhauses an der Speyerer Straße waren zudem die technischen Anforderungen aus dem Lärmschutz, dem Brandschutz und gestalterische Anforderungen in Einklang zu bringen. Erfreulicherweise kann dabei ein Teil der Fassade begrünt werden. Zur Steigerung der Komfort- und Sicherheitsstandards der Fußwege im Gebäude wurde die Kubatur leicht verändert. Für diese nutzungsspezifische Qualitätssteigerung waren ca. 1 Mio. Euro anzusetzen.

Um die direkten Auswirkungen auf die Wirtschaftlichkeit des Projektes abzufangen wurden daraufhin Gesamtkonzept und Planung nochmals optimiert. Insbesondere Optimierungen im Bereich der Umsatzerlöse, anzunehmende Nachfrage (u.a. Dauerparker Firmenkunden) aus der Bahnstadt und Erhöhung der Nutzungsqualität (Parkleitsystem, bargeld- und kontaktloses Parken, usw.), erhöhen den Deckungsbeitrag aus dem Betrieb und lassen die Defiziterwartung fast wieder auf das Niveau des Grundsatzbeschlusses fallen. Das bereits vorliegende, sehr positive Ergebnis aus der Submission des Beton- und Stahlbaus der Garagenanlage, bestätigt dies. Zur Sicherung des sehr erfreulichen Ausschreibungsergebnisses und zur Einhaltung des Zeitplanes ist eine Vergabe durch die SWH-G bis 12.10.2020 (Ende Angebotsfrist) erforderlich. Vor der Vergabe durch SWH-G sind die im Grundsatzbeschluss des Gemeinderats vorgesehenen Einzelbeschlussfassungen herbeizuführen.

Auf Basis des aktuellen Projektstandes werden nun folgende Maßnahmen veranlasst:

2. Abschluss einer sanierungsrechtlichen Vereinbarung

Das künftige Parkhaus befindet sich innerhalb des Sanierungsgebietes der ehemaligen Patton Barracks, die Erneuerung des Gebietes wird mit Mitteln der Städtebauförderung begleitet. Daraus resultieren 2 Förderaspekte:

2.1. Förderung von Stellplätzen

Gemäß den Förderrichtlinien des Landes können öffentliche Stellplätze in Parkieranlagen mit 15.000 € je Stellplatz gefördert werden. Stellplätze, die aufgrund von baurechtlichen Erfordernissen hergestellt werden, sind in der Praxis von der Förderung ausgenommen. Daraus resultiert, dass für ca. 100 Stellplätze eine Förderung über eine entsprechende Vereinbarung durch den Sanierungstreuhänder der Stadt (GGH) mit der SWH-G gewährt werden kann. Der Förderbetrag in Höhe von 1,5 Mio. € bildet wiederum die Grundlage für eine Förderung aus der Städtebauförderung. Unter der Voraussetzung der Anerkennung durch den Fördermittelgeber ist mit einem Zuschuss in Höhe von 900.000 € aus Landes- und Bundesmitteln zu rechnen.

2.2. Förderung Fahrradparken und Gestaltung

Bei den Überlegungen des Städtebaulichen Entwurfes zum Kapitel Verkehr kommt neben der Quartiersgarage dem Fahrradverkehr eine besondere Bedeutung zu. Nicht nur, dass die Öffnung der ehemals verschlossenen Fläche neue Radwegeachsen für das Stadtgebiet öffnet, sondern im begleitenden Verkehrsgutachten wird im Hinblick auf den Bedarf bei Großveranstaltungen auf eine erhebliche Anzahl von Fahrradabstellplätzen hingewiesen. Aus funktionalen und gestalterischen Gründen werden diese vollständig (Anzahl 750) in der Quartiersgarage untergebracht und ohne Nutzungsentgelt angeboten. Die daraus abzuleitende Annahmeakzeptanz unterstützt maßgeblich das Erreichen der Sanierungsziele. Auch die durch die Neugestaltung der Fassade eingetretene Qualitätsverbesserung soll durch eine Unterstützung aus dem Treuhandvermögen anerkannt werden. Insgesamt wird der Zuschuss auf 1,5 Mio. € begrenzt. Evtl. Zuschüsse für das Fahrradparken Dritter (Antragstellung erfolgt durch SWH-G) werden hierauf angerechnet, sofern die Gesamtkostenentwicklung dies zulässt.

Beide Förderaspekte führen zu einer Gesamtförderung in Höhe von 3 Mio. € (brutto) aus dem Treuhandvermögen Sanierung, formal auf der Grundlage einer Vereinbarung zwischen dem Sanierungstreuhand der Stadt (GGH) und der SWH-G.

3. Erwerb von Baulasten für Stellplatznachweise

Die Stellplatzkapazität der Quartiersgarage ist ein wesentlicher Baustein des städtebaulichen Konzeptes zur Gebietsentwicklung, in der ein maßgeblicher Teil des gewerblichen Stellplatzbedarfes der Unternehmen abgebildet werden soll. Die zu erwartende Belegung durch größere Veranstaltungen in der Großsporthalle treten nur temporär und zu unterschiedlichen Nutzungszeiten auf. Durch diese Doppelnutzung entstehen nicht nur in wirtschaftlicher Hinsicht Synergieeffekte, sondern auch die Möglichkeit einer Doppelbelegung von bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplatznachweisen. Dadurch kann der Gesamtbedarf an herzustellenden Stellplätzen reduziert werden. Hierfür bedarf es aber einer langfristigen Gesamtsteuerung für die der Erwerb der Rechte an der Belastung der Quartiersgarage mit Stellplatznachweisen die Grundlage bildet. Insgesamt wird das Recht zur Eintragung von 500 Stellplatzbaulasten zu einem Gesamtwert von 5.000.000 € erworben, der Wert ist entsprechend der Doppelnutzung mit 10.000 € je Stellplatz anzusetzen. Die Zuordnung des Rechtes wird wie üblich bei einem Betrieb gewerblicher Art (BgA) erfolgen und ist daher mehrwertsteuerneutral. Die Erlöse aus der Weiterveräußerung sind dort künftig ebenfalls zu verbuchen.

4. Fazit

Seit dem Grundsatzbeschluss im Mai 2019 hat das Projekt durch den weiteren Projektfortschritt deutlich an Qualität gewonnen. Technische Erfordernisse aus Lärm- und Brandschutz konnten mit gestalterischen Belangen in Einklang gebracht werden. Die zwischenzeitlich anzunehmende deutliche Verschlechterung des künftigen wirtschaftlichen Betriebes konnte weitgehend durch weitere Anpassungen der Planung und im Betrieb weitgehend aufgefangen werden. Der aktuelle Bedarf an Maßnahmen zur Herstellung der wirtschaftlichen Tragfähigkeit für die SWH-G hat sich in der Summe gegenüber der Konzeptstudie, trotz des gestiegenen Bauvolumens sowie den kostspieligen Anforderungen aus Lärm- und Schallschutz, nur leicht von 7,1 auf 7,5 Mio. € (Nettobetrachtung) erhöht. Der Mittelabfluss soll entsprechend dem Baufortschritt 2020 und 2021 erfolgen.

Beteiligung des Beirates von Menschen mit Behinderungen

Die Planungen wurden Vertretern des Beirats im Rahmen eines Termins vorgestellt und von diesem begrüßt und für gut geeignet befunden.

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:
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.
MO1	+	Ziel/e: Umwelt-, stadt- und sozialverträglichen Verkehr fördern
		Begründung: Um den umweltfreundlichen Fahrradverkehr zu unterstützen und zu fördern, sind Abstellplätze in ausreichender Anzahl und unterschiedlichen Ansprüchen im Heidelberg Innovation Park sicherzustellen.

2. Kritische Abwägung / Erläuterungen zu Zielkonflikten:

Keine

gezeichnet
Hans-Jürgen Heiß