

Stadt Heidelberg

Drucksache:
0 3 4 2 / 2 0 2 1 / B V

Datum:
05.11.2021

Federführung:
Dezernat II, Stadtplanungsamt

Beteiligung:
Dezernat I, Amt für Finanzen, Liegenschaften und Konversion

Betreff:

**Erschließungsvertrag Kurfürsten-Anlage, ehemaliges
Bauhausgelände**

Beschlussvorlage

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Zustimmung zur Beschlussempfehlung:	Handzeichen:
Stadtentwicklungs- und Bauausschuss	16.11.2021	Ö	() ja () nein () ohne	
Haupt- und Finanzausschuss	23.11.2021	Ö	() ja () nein () ohne	
Gemeinderat	09.12.2021	Ö	() ja () nein () ohne	

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Stadtentwicklungs- und Bauausschuss und der Haupt- und Finanzausschuss empfehlen dem Gemeinderat folgenden Beschluss

- 1. Dem Abschluss des als Anlage 1 beigefügten Erschließungsvertrags wird zugestimmt.*
- 2. Erschließungsbeiträge werden durch die Übernahme der erstmaligen Herstellung durch die Erschließungsträgerin abgegolten. Der Wert des jeweiligen Straßengrundstücks wird als Eigenanteil der Stadt eingebracht.*

Finanzielle Auswirkungen:

Bezeichnung:	Betrag in Euro:
Ausgaben / Gesamtkosten:	
• städtischer Kostenanteil Finanzhaushalt 2024	690.000,00 €
• städtischer Kostenanteil Finanzhaushalt 2026	570.000,00 €
Einnahmen:	
• keine	
Finanzierung:	
• Veranschlagung ab 2024 im Finanzhaushalt	690.000,00 €
• Veranschlagung ab 2026 im Finanzhaushalt	570.000,00 €
Folgekosten:	
• Der Unterhalt für die neu entstehenden Straßen und Plätze ist in den Jahren ab 2024 von der Stadt zu übernehmen. Die Kosten sind derzeit nicht abschätzbar. Unter anderem steht eine Planung für den Platz an der Landhausstraße noch aus.	

Zusammenfassung der Begründung:

Das ehemalige Bauhausgelände an der Kurfürsten-Anlage wird neu bebaut. Der Investor soll auch die mit dem Bebauungsplan Kurfürsten-Anlage festgesetzten verlängerte Goethestraße und Häusserstraße, sowie den Platz an der Landhausstraße herstellen. Hierzu ist ein Erschließungsvertrag erforderlich.

Begründung:

1. Ausgangslage

Die DIRINGER & SCHEIDEL Städtebau GmbH (D&S) beabsichtigt die mit dem am 05.11.2008 in Kraft getretene Bebauungsplan „Weststadt - Kurfürsten-Anlage“ gebildeten Baufelder MK 5 und MK 6 zwischen der Landhausstraße und dem östlich gelegenen Hotelgebäude neu zu bebauen. Der Abbruch der vorhandenen Bebauung hat begonnen. In diesem Zuge soll auch die vorhandene Unterbauung zurückgebaut werden.

Der erste Bauabschnitt auf dem Baufeld MK 5 soll Mitte 2022 beginnen und nach 24 Monaten fertiggestellt sein, der bislang unterbaute Grundstücksbereich soll, soweit nicht bereits in den ersten Bauabschnitt einbezogen, als Baugrube bis zum Beginn des zweiten Bauabschnitts verbleiben und gesichert werden. Ein bestehender Baum an der Bahnhofstraße soll dabei erhalten bleiben. Der zweite Bauabschnitt auf dem Baufeld MK 6 soll etwa 2 Jahre nach Fertigstellung des ersten Bauabschnitts folgen. Die Tiefgarage für die beiden Baufelder soll auch Teilbereiche zukünftig öffentlicher Verkehrsflächen einbeziehen.

2. Festgesetzte Erschließung

Für das Areal sieht der oben genannte Bebauungsplan neue Erschließungsstraßen vor. Die Goethestraße und die Häusserstraße sollen aus der Weststadt heraus bis zur Kurfürsten-Anlage verlängert werden. Das Gebäude Kurfürsten-Anlage 3 bleibt auf unbestimmte Zeit noch erhalten, die Häusserstraße kann deshalb noch nicht vollständig hergestellt werden. Sie wird aber bis zu dem verbleibenden Gebäude zur Erschließung der neu zu bebauenden Baufelder benötigt. Eine Verbindung zwischen der zukünftig verlängerten Häusserstraße zur vorhandenen Hotelvorfahrt soll die zunächst noch fehlende Durchfahrtsmöglichkeit provisorisch ersetzen.

An der Landhausstraße soll gegenüber dem vom Amtsgericht genutzten Gebäude ein neuer Platz entstehen. Zur Planung des Platzes wird eine Mehrfachbeauftragung erfolgen. Der Gemeinderat wird mit einer gesonderten Vorlage hierzu einbezogen.

Zur Gestaltung der Baufelder und Straßengrundstücke ist ein Tausch von bislang öffentlichen Verkehrsflächen, die sich im Bereich der Baufelder befinden, gegen bislang bebaute Flächen, die öffentliche Verkehrsflächen werden sollen, erforderlich. Hierzu wird eine gesonderte Vorlage erstellt.

3. Erschließungsbeiträge

Soweit die Stadt Straßenabschnitte erstmals herstellt, entsteht entsprechend der Erschließungsbeitragssatzung der Stadt Heidelberg ein Erschließungsbeitrag. Betroffen sind hier Teile der beiden neu verlängerten Straßen und je nach Gestaltung auch Teilbereiche des neu entstehenden Platzes an der Landhausstraße. Dabei würde ein Anteil von 5 Prozent der Kosten als Eigenanteil der Stadt für die Nutzung durch die Allgemeinheit verbleiben.

Durch eine Übertragung der Maßnahme auf die Erschließungsträgerin entfällt die Erhebung von Erschließungsbeiträgen. Durch die vorgesehene Kostensystematik werden der Stadt auch keine umlegbaren Kosten entstehen. Es wird vorgeschlagen, den Eigenanteil der Stadt in Form des Wertes der öffentlichen Straßengrundstücksbereiche einzubringen.

4. Übertragung der Erschließungsmaßnahmen und Kostentragung

D&S sollen alle Maßnahmen im Zusammenhang mit den erforderlichen Abbruch- und Herstellungsmaßnahmen für die neuen öffentlichen Verkehrsflächen übertragen werden. Die Bauabläufe können damit durch die Erschließungsträgerin aufeinander abgestimmt und optimiert werden.

Die für die Maßnahmen entstehenden Kosten werden von der Stadt ersetzt,

- soweit sie nicht erstmals entstehende Verkehrsflächen mit Erschließungsfunktion für die Baufelder der Erschließungsträgerin betreffen,
- sie nicht zur Schließung der neu entstehenden Tiefgarage beziehungsweise durch die Tiefgarage anfallen,
- sie nicht durch die Wiederherstellung von im Zuge der Baumaßnahme beschädigte Flächen betreffen.

Der als Anlage 1 beigefügte Entwurf eines Erschließungsvertrages regelt die Aufgaben, Verfahrensabläufe und Kostentragung für die Erschließungsmaßnahme gemäß § 11 Baugesetzbuch.

Beteiligung des Beirates von Menschen mit Behinderungen

Belange des Beirates von Menschen mit Behinderungen sind von der Übertragung der Aufgaben auf die Erschließungsträgerin nicht in besonderem Maß betroffen.

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:
QU 01	+	Solide Haushaltswirtschaft Begründung: Synergieeffekte werden genutzt, Einnahmen in Form der Verrechnung gesichert.

2. Kritische Abwägung / Erläuterungen zu Zielkonflikten:

Keine

gezeichnet
Jürgen Odszuck

Anlagen zur Drucksache:

Nummer:	Bezeichnung
01	Entwurf des Erschließungsvertrages (VERTRAULICH - Nur zur Beratung in den Gremien!) (Steht nur digital zur Verfügung!)
02	Anlage 1 des Vertrages - Bebauungsplan Weststadt - Kurfürsten-Anlage (Steht nur digital zur Verfügung!)
03	Anlage 2 des Vertrages - Lageplan mit Teilflächendarstellung (VERTRAULICH - Nur zur Beratung in den Gremien!) (Steht nur digital zur Verfügung!)
04	Anlage 3 des Vertrages - Darstellung Bebauung mit TG (Steht nur digital zur Verfügung!)
05	Anlage 4 des Vertrages - Gehwegstandards (Steht nur digital zur Verfügung!)
06	Anlage 5 des Vertrages - Vertragsgebiet (Steht nur digital zur Verfügung!)