

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

Beschlusslauf

Die Beratungsergebnisse der einzelnen Gremien beginnen ab der Seite 2.2 ff.
Letzte Aktualisierung: 15. Dezember 2021

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.

Sitzung des Stadtentwicklungs- und Bauausschusses vom 16.11.2021

Ergebnis der öffentlichen Sitzung des Stadtentwicklungs- und Bauausschusses vom 16.11.2021

8 Erschließungsvertrag Kurfürsten-Anlage, ehemaliges Bauhausgelände Beschlussvorlage 0342/2021/BV

Erster Bürgermeister Odszuck führt kurz in das Thema ein und fragt nach Wortmeldungen.

Es melden sich zu Wort:

Stadtrat Wetzel, Stadträtin Dr. Nipp-Stolzenburg, Stadtrat Dr. Weiler-Lorentz, Stadtrat Steinbrenner, Stadtrat Fehser, Stadtrat Dr. Gradel

Es werden folgende Themen angesprochen:

- Eine ausreichend große Baumgrube für den Platz werde begrüßt.
- Man wünsche sich an geeigneter Stelle eine Würdigung der Stadtgeschichte mit einer ehemals ersten Bauhausfiliale Deutschlands.
- Wann werde der Gemeinderat zur Mehrfachbeauftragung für den Platz an der Landhausstraße einbezogen?
- Es werde angeregt, bei der Gestaltung des Platzes die langjährige Nutzung durch das Bauhaus aufzunehmen.
- Für die Platzbenennung habe man bereits „Fritz-Bauer-Platz“ vorgeschlagen.
- Der Bebauungsplan sei bereits älter, es solle ein neuer Bebauungsplan aufgestellt werden, unter Einbeziehung der Bürger.
- Da hier Baurecht bestehe, sei das Baulandmanagement nicht anwendbar. Wie viele Wohnungen würden entstehen, sei preisgebundener Wohnraum angedacht?
- Könne die Landhausstraße überbaut werden?
- Könne eine weitere Tiefgarage gebaut werden, da der Parkdruck hoch sei und eine Quartiersgarage benötigt werde?
- Wie viele Kraftfahrzeugstellplätze werden entstehen und wie viele davon stünden dann für die Anmietung durch Dritte zur Verfügung?
- Könne man die Landhausstraße nicht belassen und auf die neuen Straßen verzichten?

Erster Bürgermeister Odszuck informiert über den Zeitplan der Mehrfachbeauftragung. Es sei bereits für den ersten Stadtentwicklungs- und Bauausschuss im Januar eine Vorlage vorgesehen und aus Zeitgründen danach eine Beratung im Bezirksbeirat Weststadt. Das Ergebnis der Mehrfachbeauftragung werde dann im Juni vorgestellt und soll in der Sitzung des Gemeinderates am 20.07.2021 beschlossen werden, damit es bis Ende Juli an den Erschließungsträger übergeben werden könne.

Der Bebauungsplan sei im Jahr 2008 beschlossen worden, eine Überarbeitung sei nicht erforderlich. Eine intensive Bürgerbeteiligung sei im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt. Der Bauherr habe eine öffentliche Informationsveranstaltung durchgeführt. Eine vierte Tiefgaragenebene würde erhebliche Kosten auslösen, diese zusätzlichen Plätze seien deshalb kaum sinnvoll vermarktbar. Der Bauherr müsse bereits zu den für sein Bauvorhaben benötigten Stellplätzen eine erhebliche Zahl an mit Baulasten verbundenen Stellplätzen herstellen. Genaue Zahlen zu Stellplätzen und Wohnanteilen könne er nicht nennen, da das Projekt sich noch in der Planung befinde. Er werde versuchen, die gewünschten Auskünfte zur Sitzung des Haupt- und Finanzausschusses zu erfahren.

Frau Friedrich, Leiterin des Stadtplanungsamtes, ergänzt, dass die Überbauung der Landhausstraße eine Überplanung erforderlich mache. Die Häusserstraße könne noch nicht durchgebunden werden, da ein Gebäude an der Kurfürsten Anlage noch bestehen bleibe. Man benötige eine Verlängerung der Goethestraße für die Anlieferung der gewerblichen Nutzung und die Tiefgaragenzufahrten. Für die Landhausstraße gehe sie davon aus, dass der Bereich vor dem Amtsgericht nur noch zur Nutzung durch zu Fuß gehende und Rad fahrende Menschen zur Verfügung stehen werde.

Nachdem keine weiteren Wortmeldungen vorliegen, stellt Erster Bürgermeister Odszuck den Beschlussvorschlag zur Abstimmung:

Abstimmungsergebnis: 14:01:01 Stimmen

Beschlussempfehlung des Gremiums

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.*

Zusätzlich ergeht folgender Arbeitsauftrag:

Bis zur Sitzung des Haupt- und Finanzausschusses wird die Information nachgereicht, wie viele – gegebenenfalls preisgebundene – Wohnungen geplant sind, wie viele Kraftfahrzeugstellplätze entstehen und wie viele davon für eine Anmietung durch Dritte zur Verfügung stehen.

gezeichnet
Jürgen Odszuck
Erster Bürgermeister

Ergebnis: Zustimmung zur Beschlussempfehlung mit Arbeitsauftrag an die Verwaltung

Sitzung des Haupt- und Finanzausschusses vom 23.11.2021

Ergebnis der öffentlichen Sitzung des Haupt- und Finanzausschusses vom 23.11.2021

21 Erschließungsvertrag Kurfürsten-Anlage, ehemaliges Bauhausgelände Beschlussvorlage 0342/2021/BV

Oberbürgermeister Prof. Dr. Würzner weist auf das Beratungsergebnis des Stadtentwicklungs- und Bauausschusses vom 16.11.2021 und den dort erteilten Arbeitsauftrag hin. Hierzu verliest er folgende Information:

„Es sind rund 337 Stellplätze vorgesehen. Davon werden rund 120 Stellplätze für die Wohnungen, 40 Stellplätze für das Büro fest verkauft. Damit verbleiben rund 177 Stellplätze, die öffentlich genutzt werden können.“

Es melden sich zu Wort:

Stadträtin Stolz, Stadtrat Dr. Gradel, Stadträtin Winter-Horn

Folgende Fragen und Anmerkungen werden in der Aussprache vorgetragen:

- Bisher seien über das Bauhausparkhaus im Grundbuch gesicherte Parkplätze für andere Gebäude vorhanden gewesen. Würden diese nun im neuen Gebäude übernommen und um wie viele Stellplätze handle es sich?
- Könne man die Tiefgarage vergrößern und gegebenenfalls öffentliche Stellplätze dort ausweisen?
- In der Weststadt gebe es zu wenige Parkmöglichkeiten und man hätte sich gewünscht, an dieser Stelle eine Quartiersgarage zu realisieren.
- Man habe gelesen, dass lediglich 2 von 3 Untergeschossen zum Parken genutzt würden. Wie werde das andere Untergeschoss genutzt?
- Wie sei die Flächenbilanz (öffentliche / private Flächen) vor- beziehungsweise nach der Bebauung?
- Liege bereits ein Bauantrag vor und sei dieser im Gestaltungsbeirat vorgestellt worden? Wie sei hier das Ergebnis gewesen? Sei eine Einbeziehung des Bezirksbeirates vorgesehen? Eine Information / ein Meinungsbild des Bezirksbeirates werde in diesem Fall für sinnvoll erachtet.
- Sei es möglich auf dem Platz ein Klima-Wäldchen zu realisieren?
- In der verlängerten Göthestraße seien Kreise eingezeichnet. Seien dies Baumstandorte?
- Sei es richtig, dass die Verlängerung der Häusserstraße momentan nicht gebaut werde, da ein Abriss der noch vorhandenen Gebäude zum jetzigen Zeitpunkt nicht geplant sei? Es wäre aus seiner Sicht eine gute Idee, die Häusserstraße wie im Bebauungsplan eingezeichnet auszubauen, diese jedoch nicht für den Verkehr freizugeben, sondern als Fußgängerzone einzurichten. Der Verkehr sollte dann über die verlängerte Göthestraße geführt werden.

Erster Bürgermeister Odszuck geht auf die Fragen wie folgt ein:

- Er habe die genaue Zahl der grundbuchrechtlich gesicherten Stellplätze nicht parat, schätze aber, dass es sich um circa 46 Plätze handle. Bezüglich einer Erweiterung der Tiefgarage habe er sich informiert und habe vom Vorhabenträger mitgeteilt bekommen, dass ein 4. Tiefgaragengeschoss ins Grundwasser eingreifen würde, was zu einer enormen Preissteigerung der Herstellungskosten führen würde. Jedoch könnten – wie zuvor bereits von Oberbürgermeister Prof. Dr. Würzner verlesen – rund 177 Stellplätze öffentlich genutzt werden. Eine konkrete Überlegung hierzu gebe es jedoch noch nicht.
- Zur Nutzung der Untergeschosse führt er aus, im Baufeld MK6 sei im ersten Untergeschoss eine Ladenfläche geplant, im Baufeld MK5 seien alle Untergeschosse für Parken vorgesehen.
- Eine Beratung des Bauantrages im Bezirksbeirat sei nicht vorgesehen, da es sich bei Bauanträgen um ein Geschäft der laufenden Verwaltung handle. Davon wolle man auch hier nicht abweichen, da dies sonst Begehrlichkeiten wecken würde. Im nächsten Bezirksbeirat werde jedoch über das Bauvorhaben informiert. Außerdem wolle man mit dem Bezirksbeirat und den gemeinderätlichen Gremien die Auslobung / Aufgabenstellung für die Mehrfachbeauftragung für den Platz gegenüber dem Justizgebäude abstimmen. Im Juni 2022 werde man dann auch die Ergebnisse im Bezirksbeirat und den gemeinderätlichen Gremien vorstellen.
- Für ein Klima-Wäldchen sei der Platz nicht optimal, da sich darunter eine Tiefgarage befinde. Man halte jedoch (ähnlich wie beim Europa-Platz) in einem größeren Bereich einen Eingriff in die Tiefgarage fest, so dass ein Baumquartier für einen Großbaum entstehen könne.
- Die im Bebauungsplan festgesetzten Bäume seien vorgesehen, man habe die Standorte allerdings an die Erschließungssituation angepasst.
- Die Häuserstraße könne tatsächlich derzeit noch nicht vollständig hergestellt werden, da ein Gebäudeabriss zur Kurfürsten-Anlage noch nicht erfolge. Die Straße werde jedoch bis zu den verbleibenden Gebäuden soweit hergestellt, dass man später ohne erneuten Eingriff anschließen könne.

Nach diesen Ausführungen von Erster Bürgermeister Odszuck gibt es keine weiteren Fragen von Seiten der Mitglieder des Haupt- und Finanzausschusses.

Oberbürgermeister Prof. Dr. Würzner stellt daher den Beschlussvorschlag der Verwaltung zur Abstimmung.

Beschlussvorschlag des Haupt- und Finanzausschusses:

Der Haupt- und Finanzausschuss empfiehlt 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.*

gezeichnet
Prof. Dr. Eckart Würzner
Oberbürgermeister

Ergebnis: Zustimmung zur Beschlussempfehlung
Enthaltung1

Sitzung des Gemeinderates vom 09.12.2021

Ergebnis der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates vom 09.12.2021

5 Erschließungsvertrag Kurfürsten-Anlage, ehemaliges Bauhausgelände Beschlussvorlage 0342/2021/BV

Oberbürgermeister Prof. Dr. Würzner verweist auf das Beratungsergebnis des Haupt- und Finanzausschusses vom 23.11.2021.

Stadträtin Stolz bittet darum, ihren Fragenkatalog, den sie zur Sitzung des Haupt- und Finanzausschusses vorgelegt habe sowie die Antworten der Verwaltung im Ratsinfosystem zu hinterlegen, so dass die Öffentlichkeit davon Kenntnis erhalte. Dabei fehle nach ihrer Meinung eine Antwort der Verwaltung zur Frage der geplanten Wohnflächen. Sie bittet darum, sofern diese Antworten vorlägen, diese dem Ratsinfosystem beizufügen.

Oberbürgermeister Prof. Dr. Würzner sagt das zu.

Stadtrat Dr. Weiler-Lorentz kündigt an, die Beschlussempfehlung abzulehnen. Die erheblichen Umstrukturierungen der Stadtmitte hätten ein systematisches Vorgehen verlangt, das er hier vermisse. Unter anderem halte er eine vernetzte Grünfläche mit Fußgängerwegen für richtig, die ebenfalls nicht vorgesehen sei.

Da es keinen weiteren Redebedarf gibt, ruft Oberbürgermeister Prof. Dr. Würzner die Beschlussempfehlung der Verwaltung zur Abstimmung auf.

Beschluss des Gemeinderates (Arbeitsauftrag in fett dargestellt):

- 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.*

Außerdem ergeht folgender Arbeitsauftrag an die Verwaltung:

Der von Stadträtin Stolz vorgelegte Fragenkatalog zur Sitzung des Haupt- und Finanzausschusses sowie die vorhandenen Antworten der Verwaltung werden im Ratsinfosystem hinterlegt.

gez.
Prof. Dr. Eckart Würzner
Oberbürgermeister

Ergebnis: beschlossen mit Arbeitsauftrag an die Verwaltung
Nein 1 Enthaltung 1

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!)