

Entwurf Stand 17.9.2013:

**Rahmenvereinbarung über die
Begründung einer Konversionskooperation**

zwischen

der Stadt Heidelberg,
vertreten durch den Oberbürgermeister,
Herrn Dr. Eckart Würzner
Marktplatz 10, 69117 Heidelberg

und

der Stadt Mannheim,
vertreten durch den Oberbürgermeister,
Herrn Dr. Peter Kurz
E 5, 68159 Mannheim

und

der Stadt Schwetzingen,
vertreten durch den Oberbürgermeister,
Herrn Dr. René Pörtl
Hebelstraße 1, 68723 Schwetzingen

und

dem Nachbarschaftsverband Heidelberg-
Mannheim,
vertreten durch den Verbandsvorsitzenden
Herrn Dr. Eckart Würzner,
Collinistraße 1, 68161 Mannheim
- im Folgenden „Nachbarschaftsverband“ genannt -

sowie

dem Verband Region Rhein-Neckar,
vertreten durch die Verbandsvorsitzende,
Frau Dr. Eva Lohse,
P7, 20-21, 68161 Mannheim

einerseits

und

der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben,
vertreten durch den Vorstand, Herrn Dr. Jürgen Gehb,
Herrn André Gregarek und Herrn Axel Kunze
- im Folgenden „BlmA“ genannt –

andererseits.

Vorbemerkung

Mit der Bekanntmachung der amerikanischen Streitkräfte im Juni 2010, ihre Standorte in Heidelberg, Mannheim und Schwetzingen aufzugeben, werden in der Metropolregion Rhein-Neckar voraussichtlich bis zum Jahre 2015 US-Militärflächen in einer Größe von insgesamt rund 760 ha frei und zeitlich abgestuft an die BImA zurückgegeben. In Vorbereitung auf eine zivile Anschlussnutzung dieser Areale mit einem Bestand von ca. 4.500 Wohneinheiten, einer Vielzahl von Verwaltungsgebäuden, Sportanlagen und anderen bislang militärisch genutzten Flächen, begründen die Unterzeichner die vorliegende Konversionskooperation.

Leitgedanke dieser Konversionskooperation ist die Überzeugung, dass die herausragende Bedeutung der Konversionsflächen gleichermaßen für die nachhaltige Entwicklung der beteiligten Städte, der Nachbargemeinden wie für die gesamte Metropolregion ein koordiniertes Miteinander und einen partnerschaftlichen Umgang untereinander erfordert. Die enge Zusammenarbeit ist daher gleichermaßen den von US-Konversion betroffenen Städten, dem Nachbarschaftsverband, dem Verband Region Rhein-Neckar und der BImA als Eigentümer ein besonders wichtiges Anliegen. Die Vertragspartner erachten hierfür eine zeitlich gestaffelte und abgestimmte Entwicklung der Konversionsbereiche für notwendig. Den möglichen Auswirkungen von Parallelangeboten der Konversionsareale auf kommunaler, interkommunaler und regionaler Ebene gilt die besondere Aufmerksamkeit; Flächenkonkurrenzen sollten vermieden werden.

Zweck der Konversionskooperation ist es daher,

- die Voraussetzungen für eine zeitnahe, ausgewogene, zivile Anschlussnutzung der bislang militärisch genutzten Areale zu schaffen,
- einen Ausgleich zu finden zwischen den städtebaulichen und strukturpolitischen Zielen der konversionsbetroffenen Städte und Verbände einerseits und den, den gesetzlichen Vorgaben entsprechenden, wirtschaftlichen Verwertungsinteressen der BImA andererseits,
- eine sozial, ökonomisch und ökologisch angemessene, wirtschaftlich erfolgreiche und städtebaulich langfristig angelegte, nachhaltige Flächenentwicklung zu ermöglichen,
- die Grundsätze und das Verfahren sowohl der interkommunalen Abstimmung zwischen den beteiligten Städten und Verbänden einerseits, als auch die Abstimmung zwischen diesen und der BImA andererseits auszugestalten, ohne dass damit die Verfahrensrechte der Beteiligten eingeschränkt werden,
- die weiteren konkretisierenden Abreden zwischen den einzelnen Städten einerseits und der BImA andererseits, zum Beispiel in Form von Kaufverträgen mit den Städten als Käufer oder Städtebaulichen Verträgen und/oder sonstigen Vereinbarungen, wenn und soweit die Konversionsflächen nicht von den Städten erworben werden, aufzuzeigen.

§ 1

Gegenstand der Kooperation

Die Kooperation betrifft diejenigen Flächen auf der Gemarkung der an dieser Vereinbarung beteiligten Belegenheitsgebietskörperschaften, deren Aufgabe die amerikanischen Streitkräfte im Juni 2010 bekanntgegeben haben, sofern sie sich zu dem jeweiligen Zeitpunkt im Eigentum der BImA befinden. Sie werden in **Anlage 1** dieses Vertrages farblich markiert dargestellt.

§ 2

Grundsätze der Zusammenarbeit

- (1) Die Komplexität der Aufgabenstellung verlangt von den Beteiligten ein Höchstmaß an Transparenz und kooperativer Zusammenarbeit. Die Vertragspartner pflegen eine offene und vertrauensvolle Informations- und Kommunikationskultur, um eine nachhaltige, bedarfsgerechte und städtebaulich wie wirtschaftlich sinnvolle Entwicklung und Organisation des Konversionsprozesses zu erreichen. Die wechselseitige frühzeitige Information und der gemeinsame transparente, kontinuierliche Austausch über die Ziele, Strategien und Maßnahmen ist ein zentrales Anliegen der Beteiligten. Sie haben hierzu eine Lenkungsgruppe, eine Abstimmungsrunde Facharbeitsgruppe Konversion sowie eine Facharbeitsgruppe Konversion eingerichtet. Auf regionaler Ebene besteht darüber hinaus ein Koordinierungskreis Konversion Rhein-Neckar.
- (2) Der Lenkungsgruppe gehören der Oberbürgermeister der Stadt Heidelberg, der Oberbürgermeister der Stadt Mannheim, der Oberbürgermeister der Stadt Schwetzingen, die Regierungsvizepräsidentin des Regierungsbezirks Karlsruhe, die Verbandsvorsitzende des Verbandes Region Rhein-Neckar, die Vertreter der 16 Nachbargemeinden im Verbandsvorsitz des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim sowie ein Mitglied des Vorstandes der BImA an. Bei Bedarf können weitere Personen beratend hinzugezogen werden. Der Lenkungsgruppe obliegt insbesondere die Abstimmung über Fragen der gesamtregionalen Entwicklung. Sie tritt in der Regel halbjährlich zusammen. Die Oberbürgermeister der beteiligten Städte laden alternierend zu den Sitzungen der Lenkungsgruppe ein.
- (3) Die Abstimmungsrunde Facharbeitsgruppe Konversion besteht aus Vertretern des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim, des Verbandes Region Rhein-Neckar sowie der Städte Heidelberg, Mannheim und Schwetzingen. Die Abstimmungsrunde dient dem interkommunalen Austausch über den jeweiligen Stand des Konversionsprozesses unter besonderer Beachtung der Entwicklung der Metropolregion. Die Organisation der Abstimmungsrunde übernehmen Heidelberg und Mannheim jährlich alternierend.
- (4) An der Facharbeitsgruppe Konversion sind Vertreter der beteiligten Städte, des Regierungspräsidiums Karlsruhe, des Verbandes Region Rhein-Neckar, des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim sowie der BImA beteiligt. Die Facharbeitsgruppe Konversion tagt in der Regel vierteljährlich. Die Organisation der Facharbeitsgruppe obliegt jeweils dem Beteiligten gemäß Absatz 3 Satz 3.

Der Facharbeitsgruppe obliegt insbesondere

- der ständige dialogorientierte Austausch über die wesentlichen Entwicklungsfortschritte des Konversionsprozesses,
- die Vorbereitung der Entscheidungen der Lenkungsgruppe.

Sie bereitet Beschlussvorlagen für die Lenkungsgruppe vor und berichtet diesem halbjährlich/jährlich über die Fortschritte des Konversionsprozesses.

- (5) Der Koordinierungskreis Konversion Rhein-Neckar besteht neben den Städten Mannheim, Heidelberg und Schwetzingen aus Vertretern der Fraktionen des Verbandes Region Rhein-Neckar, den von der Bundeswehrstrukturreform betroffenen Standortkommunen sowie je einem Vertreter des Regierungspräsidiums Karlsruhe und der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd in Rheinland-Pfalz. Weitere Institutionen, Verbände und Interessensgruppen wie Nachbarschaftsverband und BImA werden anlassbezogen eingeladen. Der Koordinierungskreis tagt in unregelmäßigen Abständen bei Bedarf. Er dient als regionale Informationsplattform zu Fragen der Konversion sowie zur konzeptionellen Vorberatung

konversionsbezogener regionalplanerischer Zielsetzungen und Konzeptionen für den Planungsausschuss des Verbandes Region Rhein-Neckar. Die Federführung obliegt dem Verband Region Rhein-Neckar.

- (6) Jede Vertragspartei benennt einen zentralen Ansprechpartner als Projektkoordinator. Den Projektkoordinatoren obliegt der regelmäßige und frühzeitige Austausch über alle wesentlichen Entwicklungsfortschritte. Sie nehmen an den Sitzungen der Facharbeitsgruppe Konversion teil.
- (7) Die Beteiligten benennen bezogen auf den Zeitpunkt des Abschlusses dieser Vereinbarung als ihre Projektkoordinatoren:

Bundesanstalt für Immobilienaufgaben

Hauptstelle München

- Sparte Verkauf -

Abteilungsleiter Verkaufsteam Stuttgart / Karlsruhe

Regierungsdirektor Michael Scharf

Tel: (0711) 248926 20 0

E-Mail: Michael.Scharf@Bundesimmobilien.de

Stadt Mannheim

MWS Projektentwicklungsgesellschaft mbH

Projektleiterin Konversion und regionale Abstimmung

Claudia Petrovic

Telefon: (0621) 2936230

Mail: Claudia.Petrovic@mannheim.de

Stadt Heidelberg

Amt für Stadtentwicklung und Statistik

Projektleiter Regionale Abstimmung

Joachim Hahn

Telefon (06221) 5821500

E-Mail: Joachim.Hahn@Heidelberg.de

Stadt Schwetzingen

Stabstelle Städtebau, Architektur und Verkehrsentwicklung

Projektleitung Konversion und regionale Abstimmung

Stadtbaumeister Mathias Welle

Telefon: (06202) 87290

Mail: Mathias.Welle@Schwetzingen.de

Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim

Martin Müller

Telefon: (0621) 106846

Mail: Martin.Mueller@Mannheim.de

Verband Region Rhein-Neckar

Projektleiter Konversion Manfred Hopfauf

Telefon (0621) 1070848

E-Mail: Manfred.Hopfauf@VRRN.de

Grundsätze der Entwicklung der Konversionsareale

- (1) Die beteiligten Städte werden, unbeschadet ihrer kommunalen Planungshoheit, die Konversionsareale – unter Mitwirkung der BImA als Grundstückseigentümerin mit dem Ziel entwickeln, nach der beabsichtigten Freigabe der militärischen Areale Baurecht zu schaffen. Nach dem Willen der Vertragsparteien sollen hierzu zwischen der jeweils beteiligten Stadt und der BImA gesonderte Vereinbarungen getroffen werden.
- (2) Die Parteien sind sich bewusst, dass Entscheidungen über die Aufstellung von Bauleitplänen und über deren Inhalt der kommunalen Planungshoheit unterliegen. Weder aus dieser Rahmenvereinbarung noch aus den beabsichtigten weiteren Vereinbarungen der einzelnen Städte mit der BImA kann daher ein Anspruch auf Aufstellung oder auf einen bestimmten Inhalt der Bauleitpläne hergeleitet werden.
- (3) Die Bauleitpläne der Städte sind den raumordnerischen Zielen der Regionalplanung anzupassen. Deren Ziele und Grundsätze sind im Zuge des Konversionsprozesses zu entwickeln bzw. anzupassen.
- (4) Die Entwicklung der Konversionsareale erfordert die Fortschreibung des gemeinsamen Flächennutzungsplanes durch den Nachbarschaftsverband. Die möglichen Folgenutzungen auf den Konversionsarealen und die im Flächennutzungsplan zu verankernde, zukünftige Siedlungsentwicklungskonzeption für das gesamte Verbandsgebiet sind miteinander in Einklang zu bringen. Die jeweiligen Planungen werden die beteiligten Städte so rechtzeitig mit dem Nachbarschaftsverband abstimmen, dass mögliche Auswirkungen auf die gemeinsame Flächennutzungsplanung frühzeitig erörtert werden können.
- (5) Die beteiligten Städte werden jeweils prüfen, welche Träger- und Rechtsform für die Entwicklung der Konversionsareale die am besten geeignete ist und ggf. die hierzu erforderlichen Regelungen mit der BImA treffen.
- (6) Im Rahmen der Verkehrswertermittlung werden die jeweilige Stadt und die BImA die jeweils verfügbaren relevanten Daten offenlegen, um einen transparenten Konversionsprozess zu ermöglichen. Die Verkehrswertermittlung soll im Rahmen eines kooperativen Verfahrens insbesondere hinsichtlich der gutachterlichen Leistungen erfolgen. Den am Verfahren beteiligten Gutachtern und Planern wird die BImA im Rahmen ihrer rechtlichen Möglichkeiten Zugang zu den jeweiligen Liegenschaften gewähren.
- (7) Wenn und soweit die jeweilige Stadt ihr Kaufinteresse, in Ausfüllung der Erstzugriffsoption gemäß Beschluss des Haushaltsausschusses des deutschen Bundestages vom 21. März 2012 oder entsprechender Nachfolgeregelungen, gegenüber der BImA erklärt hat, werden die jeweilige Stadt und die BImA in Kaufverhandlungen eintreten. Die Frage, inwieweit ein Kaufinteresse der jeweiligen Stadt außerhalb der Erstzugriffsoption berücksichtigt werden kann, wird zu gegebener Zeit unter Berücksichtigung der dann für die BImA geltenden Vorgaben erörtert. In den Kaufverhandlungen werden die jeweilige Stadt und die BImA ihre Kaufpreisvorstellungen auf Basis von Verkehrswertermittlungen austauschen und die den Verkehrswertermittlungen zu Grunde liegenden Annahmen offen legen. Ziel ist hierbei eine möglichst transparente Preisbildung.
- (8) **Wenn und soweit die Konversionsflächen nicht von den Städten erworben werden** (Erstzugriffsoption), sollen die Städtebaulichen (Durchführungs-) Verträge und/ oder sonstigen Vereinbarungen der beteiligten Städte mit der BImA und/oder Dritten insbesondere dazu dienen

1. die Voraussetzungen für die Abwendung von städtebaulichen Sanierungs- bzw. städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen zu schaffen,
2. eine in sinnvollen zeitlichen Abständen abgestimmte stadtentwicklungspolitische und nachhaltige, gestaffelte Vermarktung sicherzustellen,
3. eine Verständigung über erforderliche Untersuchungen zur städtebaulichen und wohnwirtschaftlichen Entwicklung einschließlich erforderlicher Leerstandsanalysen des Wohnungsmarktes zu erzielen,
4. der BImA die rechtlichen Rahmenbedingungen für die Entwicklung ihrer Grundstücke, auch unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Belange als Grundstückseigentümerin, in Abstimmung mit dem jeweiligen städtischen Partner in den Konversionsarealen zu schaffen,
5. eine Regelung zu treffen, dass sich die Parteien über Investorenanfragen austauschen.

§ 4

Planungsprozess

- (1) Die beteiligten Städte und die BImA sind sich darin einig, dass Grundlage der Entwicklung der in ihrem Gemeindegebiet gelegenen bzw. in ihrem Eigentum befindlichen Konversionsareale eine intensive Bürgerbeteiligung sein muss. Die beteiligten Städte haben hierzu jeweils Initiativen ergriffen und werden die Bürgerinnen und Bürger auch jenseits der formellen Planung zur Mitgestaltung einladen. Die BImA wird zu den öffentlichen Veranstaltungen eingeladen.
- (2) Bei ihren weiteren Planungen werden sich die beteiligten Städte an dem Ziel orientieren, den freigezogenen Raum ökonomisch und ökologisch als städtebauliche Ressource zu mobilisieren und damit auch den Wirtschaftskreislauf zu stärken. Neben der Ansiedlung von Unternehmen und der Verbesserung der Rahmenbedingungen für neue Arbeitsplätze und Siedlungsräume umfasst dies auch die Entwicklung von Freiraum- und Landschaftsstrukturen im Sinne einer nachhaltigen und flächensparenden gesamtstädtischen, interkommunalen und gesamtheregionalen Entwicklung.
- (3) Der Schaffung sozial ausgewogener und zukunftsfähiger Stadtquartiere und der Vermeidung sozialer Brennpunkte sowie der Entwicklung zukunftsorientierter sozialer Infrastrukturen gilt, auch vor dem Hintergrund des demografischen Wandels, das besondere Augenmerk.

§ 5

Flächenentwicklung

- (1) **Wenn und soweit die Konversionsflächen nicht von den Städten erworben werden,** können die von den beteiligten Städten und der BImA und/oder Dritten nach Abschluss dieser Rahmenvereinbarung ggf. zu schließenden städtebaulichen (Durchführungs-) Verträge und/ oder sonstigen Vereinbarungen auch Regelungen über die gemeinsame Flächenentwicklung beinhalten.
- (2) Die städtebaulichen (Durchführungs-) Verträge und/ oder sonstigen Vereinbarungen gemäß § 5, Abs. 1 können insbesondere Regelungen enthalten über
 1. die erforderlichen Rückbau- und Sanierungsmaßnahmen,
 2. die auch zeitlich aufeinander abgestimmte Entwicklung von Flächen zum Zwecke der Finanzierbarkeit der jeweiligen Konversionsmaßnahmen,

3. die Planung und Herstellung der technischen und der sozialen Infrastruktur sowie der Grünflächen,
4. die entgeltfreie (soweit im Rahmen der geltenden gesetzlichen Vorgaben der BImA möglich) Übertragung von Grundstücken, die künftig für öffentliches Straßenland oder öffentliche Grünflächen vorgesehen sind. Den Parteien ist hierbei bewusst, dass sich aus der vorstehenden Regelung mangels der erforderlichen notariellen Form keinerlei Verpflichtung ergibt,
5. die Beseitigung und/oder wert- bzw. kostenmäßige Berücksichtigung von schädlichen Bodenveränderungen (§ 2 Abs. 3 BBodSchG), Altlasten (§ 2 Abs. 5 BBodSchG), Schäden nach Maßgabe des § 3 Umweltschadensgesetz (USchadG) und Gebäudekontaminationen,
6. die Beteiligung an konversionsbedingten Planungskosten.

Die BImA wird ein etwaiges Kaufinteresse der Kommune oder mehrheitlich von der Kommune gehaltenen Gesellschaften im Rahmen ihrer gesetzlichen Vorgaben mit berücksichtigen und Dritte als potenzielle Käufer/ Vertragspartner des Städtebaulichen Vertrages über ein solches Kaufinteresse informieren.

- (3) Vereinbarungen über die gemeinsame Flächenentwicklung werden auch ein Verfahren zur Abstimmung der Parteien bei Verkauf, Vermietung (einschließlich Zwischennutzung) der Immobilien beinhalten.

- (4) **Wenn und soweit zwischen der jeweiligen Stadt und der BImA grundsätzliches Einvernehmen über den Erwerb von Konversionsflächen durch die Stadt erzielt wurde,** werden sich die Parteien im Rahmen der zu schließenden Grundstückskaufverträge unter anderem auch darüber verständigen, welche Regelungen über

1. die notwendige Beteiligung der BImA an erforderlichen Rückbau- und Sanierungsaufwendungen,
2. die (soweit im Rahmen der geltenden gesetzlichen Vorgaben der BImA möglich) entgeltfreie Übertragung von Grundstücken, die künftig für öffentliches Straßenland oder öffentliche Grünflächen vorgesehen sind. Den Parteien ist hierbei bewusst, dass sich aus der vorstehenden Regelung mangels der erforderlichen notariellen Form keinerlei Verpflichtung ergibt, sowie
3. die Beseitigung und/oder wert- bzw. kostenmäßige Berücksichtigung von schädlichen Bodenveränderungen i.S.v. § 2 Abs. 3 BBodSchG und/oder Altlasten i.S.V § 2 Abs. 5 BBodSchG, Schäden nach Maßgabe des § 3 Umweltschadensgesetz (USchadG) entsprechend der sich aus der einvernehmlich zu Grunde gelegten Nutzung ergebenden notwendigen Anforderungen sowie von Gebäudekontaminationen,

darin aufzunehmen sind.

§ 6

Schlussbestimmung

Die Kooperationspartnerschaft tritt mit ihrer Unterzeichnung in Kraft.

Der Rahmenvertrag sowie eventuelle Nachträge zwischen den Vertragspartnern gelten bis zum Abschluss der unter §1 beschriebenen Konversionsmaßnahmen als vereinbart.

Anlagen zur Konversionsrahmenvereinbarung:

1a) Übersichtsplan der Konversionsliegenschaften

1b) Tabellarische Aufstellung der Konversionsliegenschaften

Mannheim, den 17.12.2013

Stadt Heidelberg

Bundesanstalt für Immobilienaufgaben

Stadt Mannheim

Stadt Schwetzingen

Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim

Verband Region Rhein-Neckar