

VERTRAULICH
bis zur Feststellung des
schriftlichen Ergebnisses der
letzten nicht öffentlichen
Ausschusssitzung durch
die/den Vorsitzende/n!

Stadt Heidelberg
Dezernat II, Stadtplanungsamt
Dezernat I, Kämmereiamt

**Wirtschaftsplan 2009 Treuhandvermögen
Bahnstadt
- Zustimmung zum Wirtschaftsplan**

Beschlussvorlage

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Behandlung	Zustimmung zur Beschlussempfehlung	Handzeichen
Haupt- und Finanzausschuss	03.12.2008	N	<input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein <input type="radio"/> ohne	
Gemeinderat	18.12.2008	Ö	<input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein <input type="radio"/> ohne	

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Haupt- und Finanzausschuss empfiehlt folgenden Beschluss des Gemeinderats:

Der Gemeinderat stimmt dem Wirtschaftsplan 2009 (Anlage 1) für das Treuhandvermögen Bahnstadt zu.

Die Sicherung der erforderlichen Darlehensaufnahme erfolgt über eine Abtretung des gesetzlichen Freistellungsanspruchs der DSK, gegebenenfalls auch über eine Bürgschaftserklärung, durch die Stadt gegenüber dem Finanzierungsinstitut.

Anlage zur Drucksache:	
Lfd. Nr.	Bezeichnung
A 1	Wirtschaftsplan 2009 für das Treuhandvermögen Bahnstadt

I. 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 1	+	Solide Haushaltswirtschaft Begründung: Der Treuhänder erfüllt Aufgaben für die Stadt. Die Übertragung der Vorfinanzierung auf den Treuhänder entlastet den städtischen Haushalt.

2. Kritische Abwägung / Erläuterungen zu Zielkonflikten:

Zielkonflikte sind nicht erkennbar.



II. Begründung:

Der Gemeinderat der Stadt Heidelberg hat am 25.09.2008 der Beauftragung der DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH als treuhänderisch agierendem Entwicklungsträger im Rahmen der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme Bahnstadt gemäß § 167 Baugesetzbuch zugestimmt.

Bisher wurden die Maßnahme im Rahmen einer Sonderrechnung innerhalb des städtischen Haushaltes abgebildet. Bis zur Einrichtung des neuen Treuhandkontos, Ende des Jahres 2008, wird dies weiterhin der Fall sein. Spätestens ab Beginn des Jahres 2009 sollen alle anfallenden Kosten und zu erwartenden Einnahmen sowie deren Finanzierung über das Treuhandkonto der DSK abgewickelt werden.

Grundsätzlich wird die DSK im Rahmen des Finanzierungsmanagement den Wirtschaftsplan mit einer jährlichen Fortschreibung der mittel- und langfristigen Kosten- und Finanzierungsübersicht einschließlich notwendiger Zwischenfinanzierungen über Kreditaufnahme ausarbeiten. Anfang des nächsten Jahres ist der Wirtschaftsplan 2009 durch die Aufstellung der mittel- und langfristigen Kosten- und Finanzierungsübersicht zu ergänzen.

Der Schwerpunkt der Tätigkeiten im Jahr 2009 wird die Fortführung der Planungen im Bereich der Bebauungspläne „Wohnen an der Promenade“, „Fachmarktzentrum“ und „Campus II“ sein. Hierzu sind vor allem die durchzuführenden Wettbewerbsverfahren, die Beauftragung von weiteren Gutachten beziehungsweise Untersuchungen und Maßnahmen zur Öffentlichkeitsbeteiligung kostenmäßig darzustellen.

Des Weiteren sind auch Mittel für den Grunderwerb in 2009 vorgesehen. Hier sind Ankäufe von Teilflächen der BlmA (Bundesanstalt für Immobilienaufgaben) im Bereich der Güteramtsstraße und zur Anbindung des Bahnhofs (Verlängerung Querbahnsteig) zu erwarten. Bei den Ordnungsmaßnahmen sind insbesondere Kosten für Betriebsverlagerungen im Bereich Campus II zu erwarten. Bei der Erschließung werden Kosten für den Ausbau der Güteramtsstraße erwartet. Bei den sonstigen Kosten ist berücksichtigt, dass die DSK als Entwicklungstreuhänder die Maßnahme betreut.

Die notwendigen Ausgaben der Entwicklungsmaßnahme sollen durch Einnahmen aus Grundstücksveräußerungen, Ausgleichsbeträgen und Fördermitteln einschließlich Eigenmitteln der Stadt Heidelberg finanziert werden.

Da diese Einnahmen erst im weiteren Verlauf der Maßnahme zufließen, ist eine Vorfinanzierung der Ausgaben in den ersten Jahren notwendig. Vorgesehen ist eine Vorfinanzierung der Maßnahme über das Treuhandkonto durch Darlehensaufnahme des Entwicklungstreuhanders. Die DSK nimmt hierzu entsprechende Bankdarlehen im eigenen Namen als Treuhänderin der Stadt Heidelberg auf. Die Darlehen werden dann aus den Einnahmen der Maßnahme getilgt.

Als Entwicklungstreuhandler kann die DSK das Bankdarlehen unter bestimmten Voraussetzungen zu kommunalkreditähnlichen Konditionen aufnehmen. Entscheidend kommt es auf die Sicherung des Darlehens an. Vorgesehen ist eine Sicherung durch Abtretung des Freistellungsanspruchs der DSK. Gemäß § 160 Absatz 4 und § 167 Absatz 2 Baugesetzbuch gewährleistet die Stadt die Erfüllung der Verbindlichkeiten, also auch die Darlehen, die der Entwicklungsträger für die Maßnahme aufnimmt. Dieser Anspruch auf Freistellung wird durch eine Erklärung der Stadt direkt an die Bank abgetreten. Aufgrund von Erfahrungen der DSK aus anderen Treuhandmaßnahmen ist davon auszugehen, dass Finanzierungsinstituten dieses Sicherungsinstrument ausreicht. Andernfalls ist eine Kommunalbürgschaft durch die Stadt Heidelberg zur Sicherung erforderlich.

Hinweise zur Kosten- und Finanzierungsübersicht 2009

Die bisher angefallenen Kosten und Einnahmen, finanziert über den städtischen Haushalt, sind bis zur Einrichtung des Treuhandkontos von der Stadt zusammenzustellen und als Kosten beziehungsweise Einnahmen der Gesamtmaßnahme Bahnstadt anzurechnen. Im Wirtschaftsplan werden dann die Kosten und Einnahmen aus dem städtischen Haushalt nachgetragen. In der beigefügten Übersicht wurden die Spalten Ausgaben und Einnahmen bis zum 31.12.2008 und in 2008 offen gelassen, da diese Beträge zum späteren Zeitpunkt nachzutragen sind.

Die Kosten der EGH bei Ordnungs- beziehungsweise Erschließungsmaßnahmen werden für 2009 nicht dargestellt, da diese Kosten mit dem Ausgleichsbetrag zunächst zu verrechnen sind und sich in 2009 daher kostenneutral gestalten.

Der zu erwartende Höchstbetrag für die Kreditaufnahme für das Jahr 2009 beträgt 10,697 Mio. Euro, der Kreditrahmen sollte daher gerundet 11 Mio. Euro betragen. Die Sicherung der Darlehensaufnahme soll über eine Abtretung des Freistellungsanspruchs der DSK und nur im Falle der Erfordernis über eine Bürgschaft der Stadt erfolgen.

Wir bitten um Zustimmung zum Wirtschaftsplan 2009.

gez.

Bernd Stadel