
Wirtschaftsplan 2009 für das Treuhandvermögen Bahnstadt

Kosten- und Finanzierungsübersicht für das Wirtschaftsjahr 2009

Aufgestellt und verwaltet durch den Entwicklungstreuhänder DSK

Vorbemerkungen

Der Gemeinderat der Stadt Heidelberg beschloss am 25.09.2008 die Beauftragung der DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH als treuhänderisch agierender Entwicklungsträger im Rahmen der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme Bahnstadt gemäß § 167 BauGB.

Bisher wurde 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.

Allgemeine Erläuterungen

Der Schwerpunkt der Tätigkeit im Jahr 2009 wird im Bereich der weiteren Vorbereitung durch Planung, hier vor allem durch die durchzuführenden Wettbewerbsverfahren, und die Beauftragung von weiteren Gutachten bzw. Untersuchungen sowie bei der Öffentlichkeitsarbeit liegen.

Bei dem Grunderwerb sind Ankäufe von Teilflächen von der BImA (Bundesanstalt für Immobilienaufgaben) im Bereich der Güteramtsstraße und zur Anbindung des Bahnhofs zur Bahnstadt 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 Entwicklungstreuhänders. 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 Entwicklungstreuhänder 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 § 167 Abs. 2 / § 160 Abs. 4 BauGB 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 bzw. 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- bzw. Erschließungsmaßnahmen werden für 2009 nicht dargestellt, da diese Kosten mit dem Ausgleichsbetrag zunächst zu verrechnen sind und sich in 2009 daher kostenneutral gestalten.

Maximale Kreditaufnahme

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.

Leistungsziele

1. Allgemeine Leistungsziele

Ziel der Entwicklungsmaßnahme Bahnstadt ist ein urbaner Stadtteil mit eigener Identität, hoher Nutzungsmischung und zukunftsweisenden Bauformen, die sozialen und ökologischen Ansprüchen gerecht werden. Die Infrastruktur soll sowohl lokale, gesamtstädtische als auch überörtliche Aufgaben erfüllen.

Die Planungsvorgaben der Ziele und Rahmenplanung und ihrer Fortschreibung stellen sich wie folgt vor:

- Die Bahnstadt soll ein nachhaltiger und urbaner Stadtteil mit hoher Umfeldqualität für alle Bereiche des städtischen Lebens (Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Erholung, Freizeit, Kultur) werden.
- Entsprechend der Größe des neuen Stadtteils wird eine Gliederung in eigenständige Stadtquartiere angestrebt, die sich in Funktion, Baustruktur und der Typologie öffentlicher Räume unterscheiden.
- Vorgabe ist ein nachhaltiger Städtebau, dessen Bebauung und Freiräume für mehrere Generationen und unterschiedliche Nutzungsansprüche geeignet ist.
- Trotz leistungsfähiger Hauptverkehrsstraße und einem hohen Anteil an gewerblicher Nutzung muss ein durchgrünter, klimatisch ausgeglichener Stadtteil entstehen.
- Der neue Stadtteil ist für urbane Lebensformen zu planen, d. h. es soll eine vielfältige lebendige Nutzungsmischung auf der Grundlage von dafür geeigneten Stadträumen und Baustrukturen entstehen.
- Baustruktur und Freiräume sollen von hoher Nutzungs- und Gestaltqualität sein, die mittels spezifischer Steuerungsinstrumente für alle Bauvorhaben einzufordern ist.
- Für die Realisierung des Projektes sind flexible Planungs- und Steuerungsinstrumente aufzuzeigen, die Handlungsspielräume für im Vorfeld nicht absehbare Entwicklungen und Chancen offen halten.

Leistungsziele im Haushaltsjahr 2009

- Durchführung von städtebaulichen Wettbewerben, Campus II und Pfaffengrund
- Vorbereitung Bebauungspläne
- Vorbereitung und Verlängerung Quer-Bahnsteigbereich Bahnhofsumfeld Süd
- Abschluss von Abwendungsvereinbarungen
- Umsetzung der Qualitätsstandards
- Planung und Ausbau Güteramtsstraße
- Betriebsverlagerungen im Bereich Campus II und Grüne Meile
- Vorbereitung Ausbau Grüne Meile, Langer Anger und Promenade

A. AUSGABEN		bis 31.12. 2008	2008 1.Jahr in TEUR	2009 2.Jahr in TEUR
A.I. BISHERIGE VORBEREITUNG	Vorbereitung und Voruntersuchungen			
SUMME A.I.	BISHERIGE VORBEREITUNG			0,0
A.II. WEITERE VORBEREITUNG	Planungskosten, z.B. städtebaul. Wettbewerb Gutachten, z.B. Verkehrswertgutachten und Betriebsverlagerungsgutachten, Vergütung Dritter Untersuchungen, Öffentlichkeitsarbeit, Bürgerbeteiligung			
SUMME A.II.	WEITERE VORBEREITUNG			1.600,0
A.III. GRUNDERWERB				
A.III.1 Ankauf ohne Nebenkosten	Rohlandankauf : innerhalb Entwicklungsbereich außerhalb Entwicklungsbereich Externe ökolog. Ausgleichsfläche Ausübung Vorkaufsrecht			
SUMME A.III.1	ANKAUF ohne Nebenkosten			5.000,0
A.III.2 Nebenkosten des Grunderwerbs	2.1 Feste Kosten des Grunderwerbs Grunderwerbsteuer, Aufwuchschädigung etc. 2.2 Variable Kosten des Grundstücksbestandes Grundsteuer, Versicherung etc.			175,0
				75,0
SUMME A.III.2	Nebenkosten des Grunderwerbs			250,0
A.III.3. Nebenkosten des Grundstücksverkaufs	Verkaufswerbung, Rechtsberatung bei Verkauf, Vermessung, sonstige Nebenkosten			
SUMME A.III.3.	Nebenkosten des Grundstücksverkaufs			0,0
SUMME A.III.	GRUNDERWERB			5.250,0

	A. A U S G A B E N	bis 31.12. 2008	2008	2009
			1.Jahr in TEUR	2.Jahr in TEUR
	A.IV. ORDNUNGSMABNAHMEN			
	A.IV.1 Bodenordnung			
	Grundstücksneuordnung (Vermessung, Parzellierung)			220,0
	SUMME A.IV.1 Bodenordnung			220,0
	A.IV.2 Freilegung			
	Abbruchkosten, Altlastenbeseitigung			200,0
	SUMME A.IV.2 Freilegung			200,0
	A.IV.3 Betriebsverlagerungen			
	Betriebsverlagerungskosten Bereiche Campus II, Grüne Meile u.a.			2.000,0
	SUMME A.IV.3 Betriebsverlagerungen			2.000,0
	A.IV.4 Erschließung			
	Hauptverkehrsstraßen, Fuß- und Radwege, Wohnstraßen, Parkanlagen, Plätze, Ausgleichsflächen, Straßenbahn			
	1. Güteramtsstraße (Teil der Baukosten)			500,0
	SUMME A.IV.4 Erschließung			500,0
	A.IV.5 Planung/ Bauleit. d. Erschließung			
	1. Grüne Meile			300,0
	3. Promenade			150,0
	4. Langer Anger, BA 1 - Ost -			80,0
	5. Güteramtsstraße			120,0
	SUMME A.IV.5 Planung/ Bauleit. d. Erschließung			650,0
	SUMME A.IV. ORDNUNGSMABNAHMEN			3.570,0

	A. A U S G A B E N	bis 31.12. 2008	2008	2009
			1.Jahr in TEUR	2.Jahr in TEUR
	A.V. HOCHBAUMAßNAHMEN Gemeinbedarfseinrichtungen			
	SUMME A.V. HOCHBAUMAßNAHMEN			0,0
	A.VI. SONSTIGE KOSTEN			
	VI.1 Stadtteilbüro			10,0
	VI.2 Entwicklungsträgerhonorar Verfahrensbetreuung			250,0
	VI.3 Aufwendungen Zahlungsverkehr			1,0
	VI.4 Wirtschaftsprüfer			5,0
	VI.5 Finanzierungskosten/-ertrag (saldiert) [Zinsaufwand(+) abzügl. Zinsertrag (-)]			260,9
	SUMME A.VI. SONSTIGE KOSTEN			526,9
	SUMME A. AUSGABEN			10.946,9

A. ZUSAMMENSTELLUNG AUSGABEN

A. A U S G A B E N		bis 31.12. 2008	2008	2009
			1.Jahr in TEUR	2.Jahr in TEUR
SUMME A.I.	BISHERIGE VORBEREITUNG			0,0
SUMME A.II.	WEITERE VORBEREITUNG			1.600,0
SUMME A.III.	GRUNDERWERB			5.250,0
SUMME A.IV.	ORDNUNGSMABNAHMEN			3.570,0
SUMME A.V.	HOCHBAUMAßNAHMEN			0,0
SUMME A.VI.	SONSTIGE KOSTEN			266,0
VI.1	Stadtteilbüro			10,0
VI.2	Entwicklungsträgerhonorar			250,0
VI.3	Aufwendungen Zahlungsverkehr			1,0
VI.4	Wirtschaftsprüfer			5,0
SUMME AUSGABEN ohne Finanzierungskosten				10.686,0
VI.5	Finanzierungskosten/-ertrag (saldiert) [Zinsaufwand(+) abzügl. Zinsertrag (-)]			260,9
SUMME AUSGABEN mit Finanzierungskosten				10.946,9
SUMME A. AUSGABEN				10.946,9

B. ZUSAMMENSTELLUNG EINNAHMEN

B. EINNAHMEN		bis 31.12. 2008	2008 1.Jahr in TEUR	2009 2.Jahr in TEUR
B.I. GRUNDSTÜCKVERKAUF	Verkäufe			
SUMME B.I	GRUNDSTÜCKVERKAUF			0,0
B.II. AUSGLEICHSBETRÄGE	im Rahmen von Abwendungsvereinbarungen			
SUMME B.II	AUSGLEICHSBETRÄGE			150,0
B.III. ZUSCHÜSSE / Mittel Dritter z. Finanzierung v. Einzelmaßnahmen				
1. GVFG -Förderung				
2. Öffentliche Gebäude (Förderprogramm				
3. Städtebau-Förderprogramm				
a) Stadtumbau-West				
Landanteil	65%			65,0
Stadtanteil	35%			35,0
SUMME B.III	ZUSCHÜSSE / Mittel Dritter z. Finanzierung v. Einzelmaßnah			100,0
B.IV. SONSTIGE ERTRÄGE				
1. Kostenerstattung Land f. Kampfmittelbeseitigung				
2. Kostenerstattung Altlastenuntersuchung u. Sanierung				
3. Kostenerstattung der Leitungsträger				
SUMME B.IV	SONSTIGE ERTRÄGE			0,0
SUMME B. EINNAHMEN				250,0

C. ZUSAMMENSTELLUNG FINANZIERUNG

	C. FINANZIERUNGSMITTEL	bis 31.12. 2008	2008	2009
			1.Jahr in TEUR	2.Jahr in TEUR
	C.I. FINANZIERUNGSMITTEL			
	C. I. KREDITAUFNAHME (+) KREDITRÜCKFÜHRUNG (-) (Ausgaben ohne Finanzierungskosten ./. Einnahmen)			10.436,0
	SUMME C.I. FINANZIERUNGSMITTELAUFNAHME (+) bzw . FINANZIERUNGSMITTELRÜCKFÜHRUNG (-)			10.436,0
	C.II. FINANZIERUNGSKOSTEN			
	C.II. KREDITKOSTEN/-ERTRÄGE [Zinsaufwand (+) abzügl. Zinsertrag (-)]			260,9
	SUMME C.II. FINANZIERUNGSKOSTEN			260,9
	SUMME C. FINANZIERUNG Kapitalbedarf (+), Kapitalrückführung (-)			10.696,9

BERECHNUNG DER KREDITINANSPRUCHNAHME, DER KREDITKOSTEN UND DES KREDITVOLUMENS

im 2. Jahr **2009**

A.	AUSGABEN ohne Kreditkosten im Jahr	2009		10.686,0 TEUR
B.	./. EINNAHMEN im Jahr	2009		250,0 TEUR
C.I.	(1) KREDITINANSPRUCHNAHME im Jahr [Kreditaufnahme (+), Kreditrückführung (-)]	2009		10.436,0 TEUR
	(2) KREDITKOSTEN aus Kreditvolumen mit Stand: 31.12. im LAUFENDEN JAHR 2009 [Sollzins (+), Habenzins (-)]	2008		
	Habenzins 3,00 % p.a.von	0,0 TEUR für 1 Jahr		0,0 TEUR
	(3) KREDITKOSTEN im LAUFENDEN JAHR [Sollzins (+), Habenzins (-)]	2009		
	Sollzins 5,00 % p.a.von	10.436,0 TEUR für 1/2 Jahr		260,9 TEUR
C.	II. KREDITKOSTEN [Sollzins (+), Habenzins (-)]	zum 31.12. 2009	(2)+(3)	260,9 TEUR
C.	KREDITINANSPRUCHNAHME + KREDITKOSTEN zum 31.12. 2009		(1)+(2)+(3)	10.696,9 TEUR
	(4) KREDITVOLUMEN (aus Vorjahr)	zum 31.12. 2008		0,0 TEUR
	Entwicklung des KREDITVOLUMENS [Kreditaufnahme (+), Kreditrückführung (-)]	zum 31.12. 2009	(1)+(2)+(3)+(4)	10.696,9 TEUR