

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

Stadt Heidelberg

Federführung:

Dezernat II, Geschäftsstelle Bahnstadt

Beteiligung:

Dezernat I, Kämmereiamt

Betreff:

**Treuhandvermögen Bahnstadt:
Genehmigung Wirtschaftsplan 2010**

Beschlussvorlage

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Zustimmung zur Beschlussempfehlung:	Handzeichen:
Haupt- und Finanzausschuss	05.11.2009	N	() ja () nein () ohne	
Gemeinderat	17.11.2009	Ö	() ja () nein () ohne	

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Haupt- und Finanzausschuss empfiehlt folgenden Beschluss des Gemeinderates:

Der Gemeinderat genehmigt den vom Entwicklungstreuhänder für die Bahnstadt, der DSK -Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH- erstellten Wirtschaftsplan 2010 für das Treuhandvermögen Bahnstadt.

Die Sicherung der erforderlichen Darlehensaufnahme erfolgt über eine Abtretung des gesetzlichen Freistellungsanspruches der DSK durch die Stadt gegenüber dem Finanzierungsinstitut, ggf. auch über Bürgschaftserklärungen.

Anlagen zur Drucksache:

Nummer:	Bezeichnung
A 01	Treuhandvermögen Bahnstadt, Wirtschaftsplan DSK – Gesamtüberblick
A 02	Treuhandvermögen Bahnstadt, Wirtschaftsplan 2010

A. 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.

B. Begründung:

I. Allgemein

Vorbemerkungen

Dem Wirtschaftsplan für das städtebauliche Entwicklungsgebiet "Bahnstadt", entwickelt aus der Kosten- und Finanzierungsübersicht kommt eine zentrale Bedeutung zu; dies wird auch dadurch deutlich, dass der Gesetzgeber in § 171 BauGB zwingend eine Kosten- und Finanzierungsübersicht städtebaulicher Entwicklungsmaßnahmen fordert.

Sie ist einerseits zwingende Voraussetzung für Entscheidungen und Bewilligungen im Zusammenhang mit der Gewährung von Fördermitteln, andererseits ist sie das Instrument zur Steuerung des Verfahrens in kostenmäßiger und zeitlicher Hinsicht.

Der Wirtschaftsplan wurde erarbeitet von der DSK -Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH. Die DSK ist gemäß § 167 BauGB seit November 2008 als treuhänderisch agierender Entwicklungsträger für die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme Bahnstadt beauftragt.

Bis Ende 2008 wurde die Bahnstadt im Rahmen einer Sonderrechnung innerhalb des städtischen Haushaltes abgebildet. Seit Anfang 2009 hat die DSK bei der Sparkasse Heidelberg ein Treuhandkonto eingerichtet. Seitdem werden alle für die Bahnstadt anfallenden Kosten und Einnahmen sowie deren Finanzierung über dieses Treuhandkonto abgewickelt.

Im Rahmen ihres Finanzierungsmanagements erstellt die DSK jährlich eine mittel- und langfristige Kosten- und Finanzierungsübersicht einschließlich notwendiger Zwischenfinanzierungen über Kreditaufnahme.

Finanzierung der Maßnahme

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, die durch Darlehensaufnahme über das Treuhandkonto des Entwicklungstreuhanders erfolgt. Die DSK nimmt hierzu entsprechende Bankdarlehen im eigenen Namen als Treuhänder der Stadt Heidelberg auf. Die Darlehen werden dann aus den Einnahmen der Maßnahme getilgt.

Als Entwicklungstreuhandender kann die DSK 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 gegenüber der Bank.

Gemäß §§ 167 Absatz 2, 160 Absatz 4 BauGB gewährleistet die Stadt die Erfüllung der Verbindlichkeiten, also auch der Darlehen, die der Entwicklungsträger für die Maßnahme aufnimmt. Dieser Anspruch auf Freistellung wird durch eine Erklärung der Stadt direkt an die Bank abgetreten. Wie die Kreditaufnahme in 2009 gezeigt hat, ist davon auszugehen, dass Finanzierungsinstituten dieses Sicherungsinstrument ausreicht. Andernfalls ist eine Kommunalbürgschaft durch die Stadt Heidelberg zur Sicherung erforderlich.

Entwicklung des Wirtschaftsplanes

Ende des Jahres 2007 hatte die DSK in Zusammenarbeit mit den städtischen Ämtern zur Vorbereitung der Entwicklungsmaßnahme einen Wirtschaftsplan für die Gesamtmaßnahme und zur Vorlage beim Gemeinderat vorbereitet.

Die seinerzeit angenommenen Kosten- und Einnahmeansätze hatten noch relativ pauschale Ansätze. Der nun vorliegende Wirtschaftsplan verarbeitet dagegen bereits bestehende Verträge, Erfahrungswerte aus dem laufenden Verfahren und eine stärker grundstücksbezogene Ermittlung von einzelnen Kosten- und Einnahmeansätzen. Er ist daher bereits konkreter, auch wenn er insbesondere bei den langfristigen Aussagen lediglich auf Prognosen basieren kann. Allerdings ist er als Steuerungselement für die Entwicklungsmaßnahme von zentraler Bedeutung.

Darstellung des Wirtschaftsplans: EGH, Stadt-Vorausleistung, DSK-Treuhandkonto

Die beigefügte Darstellung des Wirtschaftsplans (Anlage 1) zeigt die Gesamtkosten der Entwicklungsmaßnahme getrennt nach EGH, städtischer Vorausleistung und der Abwicklung über das Treuhandkonto von 2009 bis zum Abschluss der Maßnahme wie folgt auf:

- In Spalte 1 die Ausgaben- und Einnahmegliederung. Weiterhin werden die Finanzierungsmittel dargestellt.
- In Spalte 2 werden die für die Entwicklungsmaßnahme relevanten Ausgaben unter Verrechnung mit dem Ausgleichsbetrag der EGH dargestellt. Grundlage der Beträge ist der vorliegende städtebauliche Vertrag (vergleiche Drucksache 0084/2008/BV), zu dem die entsprechenden Einzelverträge (Erschließungs- und Ordnungsmaßnahmevertrag etc.) derzeit verhandelt werden.
- Unter Spalte 3 "vor 31.12.2008" sind die Kosten zusammengestellt, die die Stadt vor Einrichtung des Treuhandkontos über eine Sonderrechnung innerhalb des städtischen Haushalts abgebildet hat. Dies bedeutet, dass über den Haushalt der Stadt Heidelberg bereits im Vorfeld und zu Beginn der Entwicklungsmaßnahme bis Ende 2008 Maßnahmen mit Kosten in Höhe von ca. 7.300 T€ abgewickelt worden sind.

- Die Einrichtung des Treuhandkontos beginnt mit 2009, dem 2. Jahr der Maßnahme und reicht bis 2022, wobei der Wirtschaftsplan davon ausgeht, dass in 2019 die Satzung der Entwicklungsmaßnahme aufgehoben wird und die Jahre 2020 bis 2022 der Abrechnung und Abwicklung, z. B. der Erhebung von Ausgleichsbeträgen, dienen.
- In der vorletzten Spalte sind die Kosten der Jahre 2009 – 2022 summiert dargestellt. Diese Spalte beinhaltet sämtliche Kosten, die über das Treuhandkonto abgewickelt werden.
- In der letzten Spalte „Gesamtsumme“ sind die Kosten der Maßnahme (EGH - städtebaulicher Vertrag, Stadt-Vorausleistung und DSK-Treuhandkonto) zusammengefasst dargestellt.

II. Wirtschaftsplan und Leistungsziele 2010

Wirtschaftsplan 2010 (Anlage 2)

Im Wirtschaftsjahr 2010 sind ca. 16.700 T€ an Ausgaben und ca. 4.000 T€ Einnahmen veranschlagt, so dass sich incl. der Zinsbelastungen ein über Kredite sicherzustellender Finanzierungsanteil von ca. 12.700 T€ ergibt.

Folgende Ziele und Maßnahmen sollen in 2010 verfolgt werden:

- Durchführung städtebaulicher Wettbewerb Zollhofgarten
- Bbauungspläne (insbesondere im Bereich Wohnterrassen, Campus II)
- Vorbereitung Verlängerung Querbahnsteigbereich und P&R-Anlage am Bahnhofplatz Süd
- Entwicklung Bahnhofplatz Süd, Gespräche mit BImA
- Abschluss von Abwendungsvereinbarungen
- Umsetzung der Qualitätsstandards
- Ausbau Langer Anger, Promenade und Wohnstraßen zu den Baufeldern W5.2 und W6 (EGH)
- Wettbewerb, Planung und Beginn Ausbau Kita (EGH)
- Gestaltung Schwetzingen Terrasse
- Ankauf von Grundstücken in der Güteramtsstraße und im Bereich Eppelheimer Dreieck
- Betriebsverlagerungen und Abbruchmaßnahmen in der Güteramtsstraße zur Umsetzung der Campus-Nutzung
- Planung und Ausbau Güteramtsstraße
- Erschließung Fachmarktzentrum
- Planung Ausbau Straßen in Campus II
- Ankauf Erschließungsflächen von der EGH

Entwicklung Kreditaufnahme:

Mit Stand 13.10.2009 hat die DSK als Entwicklungstreuhandler einen Kredit in Höhe von 2.800 T€ aufgenommen. Laut Wirtschaftsplan ist damit zu rechnen, dass die Kreditaufnahme bis Ende 2009 bei 7.100 T€ und 2010 zusammen mit den für dieses Wirtschaftsjahr kalkulierten 12.700 T€ bei insgesamt 19.800 T€ liegen wird.

Die Sicherung der Darlehensaufnahme soll über eine Abtretung des Freistellungsanspruchs der DSK und nur soweit erforderlich über eine Bürgschaft der Stadt erfolgen.

III. Gesamtmaßnahme – Kosten- und Finanzierungsübersicht

Auf der Grundlage des damaligen Planungsstandes konnte die Kosten- und Finanzierungsübersicht im Dezember 2007 noch einen Überschuss in Höhe von 10.247 T€ ausweisen.

Die Fortschreibung geht bezogen auf die Gesamtlaufzeit der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme bis zum Jahr 2022 nun von einem Defizit in Höhe von 8.917,9 T€ aus. Danach ist bei Abschluss der Maßnahme – angenommen 31.12.2022 – auf dem Treuhandkonto von einer Unterdeckung von ca. 8.900 T€ auszugehen, die von der Stadt auszugleichen wäre.

Folgende wesentliche Änderungen waren in der Fortschreibung zu berücksichtigen:

1. Mindereinnahmen im Wesentlichen durch:

1.1. Reduzierung der Ausgleichsbetragserwartung durch:

- a) Fortschreibung Rahmenplanung Campus (9.600 T€)
– vergleiche Drucksachen 0192/2009/BV und 0237/2009/BV
- b) Einbeziehung des bestehenden Produktionsparks in die Campuserweiterung (9.600 T€, dafür entfallen bisher nicht veranschlagte Betriebsverlagerungen)
– vergleiche Drucksache 0263/2008/BV.
- c) Korrekturerfordernis durch die Überprüfung aller Einzelflächen im Entwicklungsbereich gegenüber der Pauschalbetrachtung des Blanke-Gutachtens über alle Flächen (14.200 T€).

2. Mehrausgaben, im Wesentlichen:

- 2.1. Vorbereitung (Wettbewerbe, Öffentlichkeitsarbeit, Treuhänderhonorar in Höhe von 3.600 T€)
- 2.2. Betriebsverlagerungen, Abbruchkosten, Substanzwertentschädigungen in Höhe von 5.400 T€ (bisheriger pauschaler Ansatz durch gutachterliche Bewertung ersetzt)
- 2.3. erforderliche Leitungsverlegungen in Höhe von 10.600 T€ (Umsetzung der Rahmenplanung wurde durch Leitungsträger geprüft – bisher nicht veranschlagt)
- 2.4. Herstellung der inneren Erschließung Campus in Höhe von 4.600 T€ (vertragliche Verpflichtung gegenüber der EGH bei Ausübung des Käuferbenennungsrechtes)

3. Sonstiges:

- 3.1. Beantragung Städtebauförderung (beim Zuschussgeber galt die Maßnahme bisher als in sich vollständig finanziert). Jetzt können die für die Entwicklungsmaßnahme noch bereitgestellten Fördermittel aus dem SUW-Programm in Höhe von 800 T€ abgerufen und ein Aufstockungsantrag gestellt werden.
- 3.2. geringere Zinsbelastungen (derzeit können für die Vorfinanzierung wesentlich bessere Konditionen als ursprünglich angenommen verhandelt werden)

Zwischenergebnis:

Unter Berücksichtigung aller Mindereinnahmen und Mehrausgaben wies der Wirtschaftsplan ein erhebliches Gesamtdefizit aus. Es war folglich nach Ansätzen zu suchen, um – ganz besonders beim Zinseszinsseffekt – eine deutliche Entlastung des Wirtschaftsplanes herbeizuführen.

Gegenmaßnahmen:

Eigenmittel der Stadt werden der Maßnahme zur Verfügung gestellt:

- a) Die Vorlaufkosten in Höhe von 6.900 T€
Diese wurden im Rahmen einer Sonderrechnung im städtischen Haushalt geführt. Durch Bildung einer Rückstellung im Jahresabschluss 2008 sind diese auch vollständig finanziert. Von einer Belastung des Treuhandvermögens ist zunächst abzusehen.
- b) Einbringen der städtischen Grundstücke im Entwicklungsgebiet:
Über die entwicklungsbedingte Wertsteigerung der städtischen Grundstücke hinaus werden auch die Anfangswerte zur Finanzierung der Gesamtmaßnahme bereitgestellt. Gerade auf diesen Grundstücken fallen hohe Verlagerungs- und Substanzwertentschädigungen an (Bordelle, DRK), die als Ordnungsmaßnahmen durch die Maßnahme finanziert werden. Der Wirtschaftsplan Bahnstadt kann dadurch in Höhe von 12.100 T€ entlastet werden.
- c) Eigenanteile an geförderten Maßnahmen:
Die Stadt wird die erforderlichen Eigenanteile an Maßnahmen, die durch Städtebaufördermittel oder nach dem Entflechtungsgesetz (ehemals GVFG-Mittel) gefördert werden, ab 2014 in Höhe von 2.700 T€ in das Treuhandvermögen einstellen.
- d) Eigenleistung für Ausübung des Käufer-Benennungsrechtes:
Im städtebaulichen Vertrag mit der EGH hat die Stadt sich verpflichtet, bei der Realisierung des Campus im Falle der Ausübung des Käufer-Benennungsrechtes die innere Erschließung selbst sicherzustellen und den Ausgleichsbetrag um 4.600 T€ zu verringern. Die Stadt wird diesen Betrag dem Treuhandkonto spätestens 2017 zur Verfügung stellen, wenn aufgrund des städtebaulichen Vertrages mit der EGH der Ausgleichsbetrag mit den durchgeführten Maßnahmen der EGH komplett zu verrechnen ist.

Zurückstellen von Maßnahmen

Eppelheimer Straße und Czernyring; soweit notwendig (z. B. im Bereich des Fachmarktzentrums und am Bahnhofplatz-Süd) werden die Maßnahmen (Gesamtkosten ca. 11.000 T€) durchgeführt; allerdings sind große Teile der beiden Hauptverkehrsstraßen bereits in einem ordentlichen Zustand; diese Teile werden zurückgestellt.
Zurückstellungsvolumen ca. -3.100 T€

Durch die Zurückstellung der beiden Hauptverkehrsstraßen sind voraussichtlich Einsparungen bei der Leitungsumverlegung durch die Stadtwerke möglich.
Zurückstellungsvolumen ca. -2.400 T€

Weiterhin wird der auf die Bahnstadt bezogene Anteil für den Ausbau AS-Rittel zurückgestellt, der ca. 3.500 T€ vorsah.
Zurückstellungsvolumen ca. -3.500 T€

Insgesamt werden Infrastrukturmaßnahmen in Höhe von ca. 9.000 T€ zurückgestellt. Dies führt ebenfalls zu einer Reduzierung der sonst anfallenden Zinskosten. Zurückgestellte Maßnahmen können jederzeit wieder in den Wirtschaftsplan aufgenommen werden, wenn die Finanzierung gesichert ist.

Zusätzliche Strategien zur Vermeidung eines Defizits:

Bei aller Genauigkeit, die der Wirtschaftsplan bereits hat, kann es sich nur um eine Prognose über den finanziellen Verlauf der Maßnahme handeln. Der tatsächliche Verlauf der Finanzierung der Entwicklungsmaßnahme hängt auch von verschiedenen, weder von der Maßnahme noch von der Stadt beeinflussbaren, Variablen ab (z. B. die weitere wirtschaftliche Entwicklung und die Nachfrage nach Wohnungen und Gewerbegrundstücken).

Weiterhin birgt die Entwicklung der Maßnahme einige Risiken, die im Wirtschaftsplan nicht berücksichtigt werden können (z. B. Verhandlungen mit der Bahn und BImA wegen Grundstücksankäufen bzw. Erhebung von Ausgleichsbeträgen, Höhe von weiteren Betriebsverlagerungskosten etc.). Daher kann der Wirtschaftsplan lediglich eine fundierte Momentaufnahme sein, die vor allem für die langfristige Entwicklung immerhin die Richtung über die zu erwartende Finanzierung vorgibt.

Deutlich wird aber derzeit, dass die weitere Steuerung der Gesamtmaßnahme insbesondere im Hinblick auf die Sicherstellung der Finanzierbarkeit der öffentlichen Infrastruktur auszurichten ist. Insbesondere sind dazu:

1. Nachfrageorientiert verstärkt Prioritäten für die Entwicklung einzelner Gebietsabschnitte (zurzeit Campus II und Wohnen an der Promenade sowie am Bahnhofplatz Süd) vorzugeben, um sicherzustellen, dass Erschließungsmaßnahmen erst durchgeführt werden, wenn die Vermarktung der anliegenden Baufelder ansteht.
2. Bei der weiteren Vertiefung der Rahmenplanung die wirtschaftlichen Wirkungen ausreichend zu berücksichtigen, insbesondere Alternativen zur Reduzierung der hohen Leitungsverlegungskosten zu prüfen. Dazu gehört auch die Prüfung von Straßenverläufen und Querschnitten.

Wir bitten um Zustimmung.

gezeichnet

Bernd Stadel