

Sachstandsbericht

Kosten- und Finanzierungsübersicht 30.06.2012 |
Wirtschaftsplan 2013

Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme Heidelberg Bahnstadt

Stand 12.11.2012



HEIDELBERG
BAHNSTADT

INHALT

I. Vorbemerkung

II. Kosten- und Finanzierungsübersicht 30.06.2012 | Wirtschaftsplan 2013

1. Gesamtbetrachtung
2. Ausgaben
 - a. Vorbereitung
 - b. Grunderwerb
 - c. Ordnungsmaßnahmen
 - d. Hochbaumaßnahmen
 - e. Sonstige Kosten
3. Einnahmen
 - a. Grundstücksverkauf
 - b. Ausgleichsbeträge
 - c. Zuschüsse | Mittel Dritter
 - d. Sonstige Erträge
4. Finanzierung | Kreditaufnahme
5. Risikobetrachtung

III. Anhang

1. KuF zum Stichtag 30.06.2012 (Gesamtübersicht)
2. Wirtschaftsplan 2013
3. Impressionen aus der Bahnstadt

I. Vorbemerkung

Gemäß den entwicklungsrechtlichen Vorgaben gemäß § 171 Abs. 2 i. V. m. § 149 BauGB hat die Stadt Heidelberg bzw. der beauftragte Entwicklungstreuhand für die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme Heidelberg Bahnstadt nach dem jeweiligen Stand der Planung eine Kosten- und Finanzierungsübersicht (im Folgenden „KuF“) aufzustellen und fortzuschreiben.

Neben dem Aufschluss über die finanzielle Durchführbarkeit und Entwicklung der Maßnahme stellt die KuF das zentrale Planungs- und Steuerungsinstrument bei der Umsetzung der entwicklungsbedingten Maßnahmen dar und bildet die maßgebliche Grundlage für staatliche Förderungsentscheidungen.

Da es sich bei der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme Heidelberg Bahnstadt um ein langfristig angelegtes und hinsichtlich der Planung, Durchführung und Finanzierung äußerst komplexes Entwicklungsprojekt handelt, wird mit Hilfe der KuF ein stetiges Überwachen und Nachsteuern durch lfd. Fortschreibung und Anpassung an die aktuellen Planungen und Erkenntnisse ermöglicht. Hierzu wird die KuF entsprechend dem Maßnahmenstand halbjährlich zum Stichtag 30.06. (zugleich Aufstellung des Wirtschaftsplanes für das nachfolgende Jahr) sowie zum Stichtag 31.12. (zugleich Tätigkeitsbericht des vergangenen Jahres mit Bericht über aktuelle Entwicklungen) fortgeschrieben.

Im Einzelnen erfolgen dabei folgende Arbeits- und Prüfungsschritte:

- Abgleich mit dem Treuhandkonto zu den Stichtagen, Einstellung der tatsächlichen Ausgaben und Einnahmen zum Stichtag
- Anpassung aller laufenden Einzelmaßnahmen an den aktuellen Projektfortschritt; Überprüfung hinsichtlich
 - der Erforderlichkeit / Notwendigkeit / Vermeidbarkeit
 - der zeitlichen Planung (Beginn, Dauer, Fertigstellung)
 - des kalkulierten Kostenbudgets (Höhe, Abweichung)
 - des voraussichtlichen Zeitpunktes der Kassenwirksamkeit
- ggf. Berücksichtigung neuer Einzelmaßnahmen (sofern erforderlich)

Rückblick | Entwicklung der KuF bis zum Stichtag 31.12.2011

Bis Ende 2008 wurde die Bahnstadt im Rahmen einer Sonderrechnung innerhalb des städtischen Haushaltes abgebildet. Seit Anfang 2009 führt die DSK als Entwicklungstreuhanderin der Stadt Heidelberg gemäß § 167 BauGB bei der Sparkasse Heidelberg ein Treuhandkonto. Seitdem werden alle für die Bahnstadt anfallenden Kosten und Einnahmen sowie deren Finanzierung über dieses Treuhandkonto abgewickelt. Im Rahmen ihres Finanzierungsmanagements erstellt die DSK halbjährlich eine KuF einschließlich notwendiger Zwischenfinanzierungen über Kreditaufnahme.

Der Vollständigkeit halber sind die städtischen Vorlauf- und Vorbereitungskosten in der KuF dargestellt (Spalte 4, Anlage 02). Zur Reduzierung des Defizits verzichtet die Stadt Heidelberg auf die Refinanzierung der Vorlaufkosten durch das Treuhandvermögen (Drucksache 0352/2009/BV vom 26.10.2009).

Die notwendigen Ausgaben der Entwicklungsmaßnahme sollen durch Einnahmen aus Grundstücksveräußerungen, Ausgleichsbeträgen und Fördermitteln einschließlich Eigenmitteln der Stadt Heidelberg finanziert werden. Da diese Einnahmen, deren Höhe und Zeitpunkt der Kassenwirksamkeit lediglich Prognosen sind, erst im weiteren Verlauf der Maßnahme zufließen, ist eine Vorfinanzierung der Ausgaben notwendig, die durch Darlehensaufnahme über das Treuhandkonto des Entwicklungstreuhänders erfolgt. Die DSK nimmt hierzu entsprechende Bankdarlehen im eigenen Namen als Treuhänderin der Stadt Heidelberg auf. Die Darlehen werden dann u. a. aus den Einnahmen der Maßnahme getilgt.

Als Entwicklungstreuhänder 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 und 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 bislang gezeigt hat, ist davon auszugehen, dass Finanzierungsinstituten dieses Sicherungsinstrument ausreicht. Andernfalls ist eine Kommunalbürgschaft durch die Stadt Heidelberg zur Sicherung erforderlich.

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. Die zwischenzeitlichen Fortschreibungen sowie die nun vorliegende Fortschreibung zum Stichtag 30.06.2012 verarbeitet dagegen bereits weitere bestehende Verträge, Erfahrungswerte aus dem laufenden Verfahren und eine stärker grundstücksbezogene Ermittlung von einzelnen Kosten- und Einnahmeansätzen. Sie ist daher bereits konkreter, auch wenn sie insbesondere bei den langfristigen Aussagen lediglich auf Prognosen und Annahmen basieren kann. Als Steuerungselement für die Entwicklungsmaßnahme ist die KuF jedoch von zentraler Bedeutung.

Auf der Grundlage des damaligen Planungsstandes konnte die KuF im Dezember 2007 noch einen Überschuss in Höhe von 10.247 T€ ausweisen. Die Fortschreibung für den Wirtschaftsplan 2010 ging bezogen auf die Gesamtlaufzeit der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme bis zum Jahr 2022 von einem Defizit in Höhe von 8.917,9 T€ aus. Die Gründe, die zu diesem Gesamtdefizit führen, sowie die Gegenmaßnahmen und strategischen Ansätze zur Vermeidung eines Defizits wurden in der Beschlussvorlage für den Wirtschaftsplan 2010 (Drucksache 0352/2009/BV vom 26.10.2009) ausführlich dargelegt. Mit Fortschreibung für den Wirtschaftsplan 2011 (Drucksache 0341/2010/BV vom 08.11.2010) konnte das Defizitniveau gehalten werden.

Die Fortschreibung zum Stichtag 31.12.2010 wies ein Defizit in Höhe von 21.339 T€ aus (Drucksache 0203/2011/BV vom 20.06.2011). Mit dieser Fortschreibung wurde neben den tatsächlichen Kostensteigerungen in den Bereich Bodenmanagement und Ausgleichsmaßnahmen die zunehmend komplexere Finanzierungssituation der Maßnahme sowie die Notwendigkeit der wirtschaftlich konsequenten Budgetplanung und -einhaltung, aber zugleich auch Gegensteuerungsmaßnahmen wie die zeitliche Anpassung von Baumaßnahmen, Maßnahmenverzicht, Entwicklung von Einsparpotentialen und Alternativen sowie vorzeitige

finanzielle Unterstützung des Treuhandvermögens durch den städtischen Haushalt aufgezeigt.

Die KuF zum Stichtag 30.06.2011 wies ein Defizit von 13.371,9 T€ aus. Mit dieser Fortschreibung wurden einige oben erwähnte Anpassungen vorgenommen, so dass das prognostizierte Defizit gesenkt werden konnte. Auf die vorhandenen wirtschaftlichen Risiken wurde im Zuge dieser Fortschreibung umfassend hingewiesen (vgl. Drucksache 0371/2011/BV).

Aufgrund der Fortschreibung wesentlicher städtebaulicher Rahmenbedingungen in der Rahmenplanung im Laufe des Jahres 2012 wurde auf eine umfassende Fortschreibung zum Stichtag 31.12.2011 verzichtet. Es wurde der IST-Stand zum Stichtag 31.12.2011 abgeglichen. Die entsprechende gemeinderätliche Beratung des Tätigkeitsbericht 2011 wurde aus Termingründen abgesetzt. Auf die entsprechende Drucksache 0178/2012/BV wird hiermit verwiesen.

Mit dem vorliegenden Bericht wird über die umfassende Fortschreibung der KuF zum Stichtag 30.06.2012 berichtet. Mit dem Bericht wird zugleich der Wirtschaftsplan 2013 vorgestellt.

II. Kosten- und Finanzierungsübersicht 30.06.2012 | Wirtschaftsplan 2013

Die Ergebnisse der Fortschreibung werden nachfolgend vorgestellt. Neben einer Betrachtung der einzelnen Maßnahmengruppen über den Gesamtzeitraum (mit Vergleich zur KuF 31.06.2011 [PLAN Gesamt]) (**grün**) erfolgt eine Darstellung der bislang im Treuhandvermögen angefallenen Kosten (Zeitraum 01.01.2009 bis 30.06.2012 [IST]) (**rot**) sowie eine Betrachtung der im Treuhandvermögen veranschlagten Mittel für das Jahr 2013 (Zeitraum 2. Hj. 2012 und 2013 [PLAN] = Wirtschaftsplan 2013) (**blau**) entsprechend der nachfolgenden Tabelle zzgl. ergänzender textlicher und graphischer Erläuterungen.

Pos.	Maßnahme	PLAN Gesamt			IST	PLAN	
		KuF 30.06.2012	KuF 30.06.2011	+ / -	30.06. 2012	2. Hj. 2012	2013
		[T€]	[T€]	[T€]	[T€]	[T€]	[T€]
Pos.	Maßnahme						
Pos.	Maßnahme						
Pos.	Maßnahme						
SUMME							

1. Gesamtbetrachtung

Die aktuelle Fortschreibung zum Stichtag 30.06.2012 schließt mit einem prognostiziertem Defizit im Jahr 2022 in Höhe von 11.019,6 T€.

	PLAN Gesamt			IST	PLAN	
	KuF 30.06.2012	KuF 30.06.2011	+ / -	30.06. 2012	2. Hj. 2012	2013
	[T€]	[T€]	[T€]	[T€]	[T€]	[T€]
A. Ausgaben	287.657,3	297.742,5	-10.085,2	79.047,8	12.484,6	37.807,5
B. Einnahmen	276.637,7	284.334,7	-7.732,9	61.483,1	13.134,1	20.287,2
SALDO					1.245,6	-16.637,1
SALDO Vorperiode					-17.564,7	-16.915,2
SUMME	-11.019,6	-13.371,9	2.352,3	-17.564,7	-16.915,2	-34.435,5

Die Fortschreibung zum Stichtag 30.06.2012 hatte die Aufgabe die städtebauliche Fortentwicklung der Rahmenplanung sowie die Übernahme verschiedener Kosten durch den städtischen Haushalt, die bislang dem Treuhandvermögen zugeordnet waren, darzustellen.

Die teilweise deutliche Entlastung des Treuhandvermögens konnte genutzt werden, um Erhöhungen von Budgetansätzen in Einzelmaßnahmen sowie sich abzeichnende Risikopositionen aufzufangen. In Gänze konnte eine Senkung des prognostizierten Defizits um rund 2.350 T€ erreicht werden.

Die Anpassungen werden nachfolgend detailliert dargestellt.

2. Ausgaben

a. Weitere Vorbereitung

Der Maßnahmenblock „Weitere Vorbereitung“ umfasst Planungskosten inkl. Machbarkeitsstudien, Konzeptentwicklungen und Wettbewerbe, die Vergütung Dritter für v. a. Rechtsberatungskosten und Stadtteilmanagement (Nachbarschaftstreff), Kosten für Gutachten, sonstige Untersuchungen, Öffentlichkeitsarbeit und Bürgerbeteiligung.

Die Ansätze haben sich nur geringfügig verändert. Insgesamt konnte das Budget „Weitere Vorbereitung“ auf gleichem Niveau gehalten werden. Im Bereich der Öffentlichkeitsarbeit ist das Budget „Baustelleninfo“ neu hinzugekommen.

Für das 2. Halbjahr 2012 und für das Jahr 2013 stehen schwerpunktmäßig der Wettbewerb „Schul- und Bürgerzentrum Gadamer Platz“, die Inbetriebnahme des Nachbarschaftstreff durch den Verein Kulturfenster e.V. und sowie weitere Maßnahmen der Öffentlichkeitsarbeit an.

Darüber hinaus sind für die laufende Projektbearbeitung (Planung, Grunderwerb etc.) Budgets für erforderliche Gutachten und Untersuchungen vorzuhalten.

	PLAN Gesamt			IST	PLAN	
	KuF 30.06.2012	KuF 30.06.2011	+ / -	30.06. 2012	2. Hj. 2012	2013
	[T€]	[T€]	[T€]	[T€]	[T€]	[T€]
A.II. Weitere Vorbereitung						
1 Planungskosten Gesamtprojekt	2.917,8	2.809,7	108,1	856,6	390,3	383,0
2 Vergütung Dritter	849,5	1.025,0	-175,5	78,0	93,1	172,4
3 Gutachten / Untersuchung	1.599,6	1.620,7	-21,1	192,7	165,2	300,0
4 Öffentlichkeitsarbeit	1.240,0	1.170,4	69,6	243,1	191,9	235,0
5 Bürgerbeteiligung	100,4	114,4	-14	4,7	7,2	13,0
SUMME	6.707,3	6.740,1	-32,9	1.375,1	847,7	1.103,4

b. Grunderwerb

Im Bereich Grunderwerb haben sich deutliche Anpassungen ergeben: Es wird auf den Ankauf des Baufeldes SE 2 von der EGH verzichtet; das Baufeld SE 3 (Gadamer Platz) sowie die benötigten Bahnflächen im Bereich des Hauptbahnhofes, die außerhalb des Geltungsbereichs der Entwicklungsmaßnahme liegen, werden mit Mitteln aus dem städtischen Haushalt angekauft bzw. wurden bereits angekauft. Weiterhin kann durch die Rahmenplanänderung auf den Erwerb einzelner Flächen im östlichen Bereich der Eppelheimer Straße verzichtet werden.

Die so erzielten Einsparungen werden einerseits zur Reduzierung der Grunderwerbskosten genutzt; darüber hinaus wurde andererseits mithilfe der freiwerdenden Mitteln eine Risikoposition für den Flächenankauf in Höhe von 4.500 T€ gebildet. Gerade der Umfang des Grunderwerbs, aber auch die Höhe der entwicklungsrechtlichen Anfangswerte ist Risiko behaftet. Zur Risikovorbeugung wurde diese Position neu in die KuF aufgenommen.

Für das Jahr 2013 ist der Ankauf von Grundstücksflächen eines Großeigentümers im Umfeld des Hauptbahnhofs vorgesehen. Hier findet derzeit eine gutachterliche Ermittlung statt. Daneben stehen diverse Ankäufe von privaten Flächen entlang der Max-Jarecki-Straße und Eppelheimer Straße an.

	PLAN Gesamt			IST	PLAN	
	KuF 30.06.2012	KuF 30.06.2011	+ / -	30.06. 2012	2. Hj. 2012	2013
	[T€]	[T€]	[T€]	[T€]	[T€]	[T€]
A.III. Grunderwerb						
1.A Flächenankauf	18.154,7	15.601,0	2.553,7	1.738,8	0,0	6.493,4
1.B Flächenankauf von der EGH	11.565,5	17.870,4	-6.304,9	6.287,1	399,9	0,0
1.C Flächenankauf außerhalb der SEM	4.500,0	4.500,0	0,0	0,0	0,0	0,0
2 Nebenkosten des Grunderwerbs	3.754,8	4.266,1	-511,2	358,9	238,1	516,9
3 Nebenkosten des Grundstücksverkaufs	242,2	100,0	142,2	142,2	0,0	10,0
SUMME	38.217,3	42.337,4	-4.120,1	8.527,0	638,0	7.020,3

c. Ordnungsmaßnahmen

Im Bereich der Ordnungsmaßnahmen wurden zahlreiche Anpassungen vorgenommen, die auf Maßnahmenverzicht (zum Teil erreicht durch Rahmenplanänderung), Mittelumschichtungen und Neukalkulationen zurückzuführen sind.

Der Bereich Bodenordnung (Abschnitt 1) hat sich nur geringfügig verändert. Die Reduzierung in den Abschnitten 2 (Freilegung / Substanzwertenschädigung) und 3 (Verlagerungen / Sonstiges) sind im Wesentlichen auf die Rahmenplanänderung zurückzuführen. Gerade die Verschwenkung der Straßenbahntrasse führt dazu, einzelne (Teil-) Flächen nicht erwerben zu müssen. Damit verbunden ist auch eine Einsparung möglicher Kosten für Substanzwerte, Verlagerungen und Rückbaumaßnahmen.

Die unten dargestellten Reduzierungen in den Abschnitten 4a und 4b (Erschließung) sind in erster Linie auf Mittelumschichtungen zurückzuführen. So wurde im Abschnitt 4a (SEM) die Baumaßnahme „Verlängerung Querbahnsteighalle“ in den Bereich Hochbaumaßnahmen übernommen (-4.443 T€).

Der Budgetansatz „Straßenbahn“ wurde gestrichen. Bei dieser verkehrlichen Maßnahme handelt es sich um eine Maßnahme des Verkehrsträger RNV. Die bisherigen Kostenansätze im Treuhandvermögen wurden durch eine hundertprozentige Kostendeckung durch den Verkehrsträger RNV (Fördermittel, Erstattung) gedeckt. Zur Klarstellung, dass Kosten dieses Verkehrsträgers nicht durch das Treuhandvermögen mitfinanziert werden, wurden dieser Ansatz sowie der Refinanzierungsansatz gestrichen (-8.200 T€). Kosten, die nicht diesem Verkehrsträger zugeordnet werden, werden über das Treuhandvermögen finanziert.

Die Kosten für Leitungsumverlegungen wurden neu kalkuliert. Unter Berücksichtigung eines entsprechenden Vorteilsausgleich konnte eine Senkung der Budgetansätze erzielt werden (-

3.427 T€). Bzgl. dieses Budgetansatzes ist in den anstehenden Planungen, vor allem für die Eppelheimer Straße und Czernyring, darauf zu achten, dass kostenintensive Leitungsumverlegungen vermieden werden. So ergeben sich allein in diesem Budget hohe Einsparungspotentiale.

Diese zum Teil doch recht deutlichen Reduzierungen verdecken jedoch, dass im Abschnitt 4a auch Mittelerhöhungen Eingang erhielten: Für den Ausbau der Da-Vinci-Straße und Galileistraße wurden die bislang in Abschnitt 4a (SEM) und 4b (EGH/SEM) enthaltenen Kostenansätze in Abschnitt 4a zusammengeführt (+1.300 T€), da die EGH diese Maßnahmen nicht mehr durchführt. Die Budgetansätze für die Herstellung der Fuß- und Radwegebrücken über die Bahn wurden an die Ansätze der Machbarkeitsstudie des Büros Schlaich, Bergemann und Partner angepasst (+3.142 T€).

Die Reduzierung im Abschnitt 4b (EGH/SEM) ist in erster Linie auf die o. g. Zusammenführung der Budgetansätze die Da-Vinci-Straße und Galileistraße zurückzuführen. Anderweitige Anpassungen gleichen sich aus. Einige der in diesem Abschnitt enthaltenen Kostenansätze sind mit einem hohen Risiko belastet. Kostensteigerungen lassen sich nicht ausschließen. In Verhandlung mit der EGH wird derzeit versucht, die Risiken zu identifizieren und zu beziffern.

Mit dieser Fortschreibung der KuF wird auch zunehmend der Übergang der Erschließungsverantwortung von der EGH auf die Stadt / DSK deutlicher. Die Erfüllung des Erschließungsaufwandes in Höhe von 55,4 Mio. € wird voraussichtlich in den nächsten zwei Jahren erreicht. Anstehende Erschließungsplanungen werden bereits federführend durch die DSK koordiniert. Gespräche mit der EGH über die technischen, wirtschaftlichen und rechtlichen Schnittstellen des Übergangs werden geführt. So ist abgestimmt, dass bereits die Planung und Herstellung der Grünanlagen im zweiten Bauabschnitt des Langen Angers sowie im zweiten Bauabschnitt der Promenade nicht mehr durch die EGH sondern durch die DSK koordiniert und durchgeführt wird, ebenso, wie oben erwähnt, die Planung und Herstellung der Da-Vinci-Straße und Galileistraße. Es wird angestrebt, möglichst viele Planungen durch die städtischen Ämter (Amt für Verkehrsmanagement und Tiefbauamt) durchführen zu lassen. Hierdurch lassen sich Einsparpotentiale erzielen.

Für 2013 steht im Wesentlichen der Ausbau des Langen Angers, der Promenade (jeweils im ersten Bauabschnitt), der weitere Ausbau der Campus-Straßen, der Ausbau des Zollhofgartens sowie die Herstellung der Fuß- und Radwegebrücke über die Speyerer Straße im Fokus. Daneben werden Planungen für die Grüne Meile, Langer Anger (2. BA), Promenade (2. BA), Eppelheimer Straße und Czernyring aufgenommen bzw. fortgeführt.

Die Budgetansätze in Abschnitt 5 (Sonstige Kosten Erschließung) wurden als Risikoposition pauschal erhöht.

		PLAN Gesamt			IST	PLAN	
		KuF 30.06.2012	KuF 30.06.2011	+ / -	bis 30.06. 2012	2. Hj. 2012	2013
		[T€]	[T€]	[T€]	[T€]	[T€]	[T€]
A.IV. Ordnungsmaßnahmen							
1	Bodenordnung	1.940,0	1.950,0	-10,0	28,6	134,8	170,0

2	Freilegung / Substanzwertenschädigung	27.994,4	30.617,7	-2.623,3	4.688,5	0,0	6.457,0
3	Verlagerungen / Sonstiges	21.759,0	22.039,0	-280,0	17.820,5	355,9	670,0
4a	Erschließung I (SEM)	66.552,6	78.458,5	-11.905,8	2.785,0	157,8	7.744,4
4b	Erschließung II (EGH / SEM)	70.888,3	72.391,1	-1.502,9	40.246,5	4.396,4	11.711,8
5	Sonstige Kosten Erschließung	3.632,1	121,5	3.510,6	125,4	98,3	500,0
SUMME		192.766,3	205.577,7	-12.811,3	65.694,5	5.143,2	27.253,2

d. Hochbaumaßnahmen

Die Budgetansätze wurden erhöht, einerseits durch die oben dargestellte Mittelschichtung (Verlängerung Querbahnsteighalle) sowie andererseits durch eine Kostensteigerung bei der KiTa Schwetzingen Terrasse. Hier ist nach aktueller Auskunft der EGH eine Kostenerhöhung gegenüber dem Ansatz aus der Beschlussvorlage 0138/2011/BV zu verzeichnen. Die Unterlagen liegen zur Prüfung vor.

Die bislang separat geführten Budgetansätze für Bürger-/ Jugendzentrum und Grundschule / KiTa wurden zusammengeführt. Hier steht nunmehr zur Finanzierung des entwicklungsbedingten Bedarfs ein Betrag in Höhe von 10.600 T€ für das Schul- und Bürgerzentrum Gadammer Platz zur Verfügung. Die Machbarkeitsstudien zeigen, dass allein dieser Betrag für die Finanzierung des derzeit projektierten und über den entwicklungsbedingten Bedarf hinausgehenden Vorhaben nicht auskömmlich ist. Durch den laufenden Wettbewerb werden vertiefende Erkenntnisse hierzu erwartet. Über eine entsprechende Erhöhung bzw. Darstellung alternativer Finanzierungsmodelle ist zu gegebener Zeit zu beraten.

Für das 2. Hj 2012 sowie 2013 sind Zahlungen für die Maßnahme Verlängerung Querbahnsteighalle vorgesehen.

		PLAN Gesamt			IST	PLAN	
		KuF 30.06.2012	KuF 30.06.2011	+ / -	30.06. 2012	2. Hj. 2012	2013
		[T€]	[T€]	[T€]	[T€]	[T€]	[T€]
A.V.	Hochbaumaßnahmen						
1	Gemeinbedarfseinrichtungen	14.024,7	13.787,0	255,7	0,0	3.442,7	0,0
2	Verlängerung Querbahnsteighalle	4.443,0	0,0	4.443,0	1.451,5	921,5	35,0
3	Sonstiges	750,0	750,0	0,0	0,0	0,0	0,0
SUMME		19.235,7	14.537,0	4.698,7	1.451,5	4.364,2	35,0

e. Sonstige Kosten

Trotz Senkung des Gesamtdefizits ist eine Erhöhung der Finanzierungskosten zu verzeichnen. Mit einem Gesamtbetrag in Höhe von 17.224,3 T€ stellen sie einen wesentlichen Kostenfaktor der Gesamtmaßnahme dar. Die Erhöhung ist darauf zurückzuführen, dass der Zeitpunkt der Kassenwirksamkeit der Verkaufserlöse zu korrigieren war. Möglichkeiten zur

Senkung der Finanzierungskosten sind zu identifizieren und werden zunehmend gefordert sein. So wird derzeit ein kfw-Kredit beantragt, über den die Herstellung der Stadtbeleuchtung kostengünstig finanziert werden kann.

Der in Abschnitt Ordnungsmaßnahmen dargestellte Übergang der Erschließungsverantwortung von der EGH auf die Stadt / DSK hat zur Folge, dass ein deutlicher, in der Form nicht geplanter Aufwand für die technische Projektsteuerung auf die Entwicklungstreuhänderin DSK zukommt. Darüber hinaus ist die Umsetzung der Gesamt- sowie der Vielzahl an Einzelmaßnahmen quantitativ und qualitativ zeitintensiver als bislang geschätzt. Eine Anpassung des prognostizierten Entwicklungstreuhänderhonorars wurde daher vorgenommen (+1.000 T€).

		PLAN Gesamt			IST	PLAN	
		KuF 30.06.2012	KuF 30.06.2011	+ / -	30.06. 2012	2. Hj. 2012	2013
		[T€]	[T€]	[T€]	[T€]	[T€]	[T€]
A.VI.	Sonstige Kosten						
1	Kommunales Wohnungsbauförderprogramm	6.000,0	6.000,0	0,0	0,0	500,0	1.000,0
2	Honorar Entwicklungstreuhänder	4.500,0	3.500,0	1.000,0	1.119,1	395,3	500,0
3	Finanzierungskosten / -ertrag	17.224,3	16.057,2	1.167,1	867,7	596,1	883,2
4	Aufwendungen Zahlungsverkehr	6,4	6,8	-0,4	1,2	0,2	0,5
5	Wirtschaftsprüfer	83,7	70,0	13,7	11,7	0,0	12,0
SUMME		27.814,4	25.634,0	2.180,4	1.999,7	1.491,6	2.395,7

3. Einnahmen

a. Grundstücksverkauf

Wie im Abschnitt „Grunderwerb“ dargestellt, werden die Bahnflächen, die außerhalb des Geltungsbereichs der Entwicklungsmaßnahme liegen, direkt durch die Stadt angekauft und dem Treuhandvermögen zur Verfügung gestellt. Dies hat zur Folge, dass die Einnahmen aus Grundstücksverkauf sinken; gleichzeitig aber die Einnahmen durch Einbringung von städtischen Grundstücken und Ausgleichsbeträgen erhöht werden. Weitere Änderungen im Grundstücksverkauf, abgesehen einer zeitlichen Anpassung, haben sich nicht ergeben.

Im Hinblick auf die Risikobetrachtung in Abschnitt II.5 muss an dieser Stelle erwähnt werden, dass im Bereich Grundstücksverkauf sowie Ausgleichsbeträge die höchsten Unsicherheits- und Risikofaktoren hinsichtlich Höhe und Kassenwirksamkeit der Einnahmen liegen (vertiefend dazu s. Abschnitt II.5). Herauszustellen ist vor diesem Hintergrund, dass rund die Hälfte der Einnahmen aus Grundstücksverkauf und Ausgleichsbeträge über den städtebaulichen Vertrag mit der EGH bereits gesichert ist.

	PLAN Gesamt			IST	PLAN	
	KuF 30.06.2012	KuF 30.06.2011	+ / -	30.06. 2012	2. Hj. 2012	2013
	[T€]	[T€]	[T€]	[T€]	[T€]	[T€]
B.I. Grundstücksverkauf						
1 „B“-Baufelder	18.438,5	19.225,9	-817,4	0,0	0,0	0,0
2 „C“-Baufelder	31.490,3	34.469,6	-2.979,3	0,0	0,0	0,0
3 „E“-Baufelder	2.583,8	2.852,7	-268,9	0,0	0,0	0,0
4 „ED“-Baufelder	2.120,3	3.248,1	-1.127,8	0,0	0,0	0,0
5 „F“-Baufelder	85,2	85,2	0,0	0,0	0,0	85,2
6 „M“-Baufelder	0,0	6.331,3	-6.331,3	0,0	0,0	0,0
7 „S“-Baufelder	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
8 „T“-Baufelder	3.276,1	3.322,5	-46,3	0,0	0,0	0,0
9 „W“-Baufelder	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
10 „Z“-Baufelder	2.743,5	2.732,1	20,4	0,0	0,0	0,0
SUMME	60.737,7	72.288,4	-11.550,6	0,0	0,0	85,2

b. Ausgleichsbeträge

Die Erhöhung der Einnahmen aus Ausgleichsbeträgen ist, wie bereits oben dargestellt, darauf zurückzuführen, dass von städtischer Seite mehr Flächen, durch den Ankauf der Bahnflächen außerhalb der Entwicklungsmaßnahme, dem Treuhandvermögen zur Verfügung gestellt werden. Ansonsten haben sich Änderungen durch Anpassungen im Grunderwerbskonzept ergeben.

	PLAN Gesamt			IST	PLAN	
	KuF 30.06.2012	KuF 30.06.2011	+ / -	30.06. 2012	2. Hj. 2012	2013
	[T€]	[T€]	[T€]	[T€]	[T€]	[T€]
B.II. Ausgleichsbeträge						
1 EGH	88.069,7	88.069,7	0,0	50.637,4 (ungeprüft)	8.338,1 (ungeprüft)	10.134,8 (ungeprüft)
2 Stadt für EGH wg. Ankaufsrecht Campus	4.600,0	4.600,0	0,0	0,0	0,0	0,0
3 Private	9.585,1	10.467,0	-881,8	0,0	0,0	1.000
4 Lorac Investment Management Sarl (ehemals Deutsche Post AG)	17.742,6	17.742,6	0,0	0,0	0,0	0,0
5 Stadt Heidelberg	19.073,6	10.555,3	8.518,3	94,3	0,0	2.000
SUMME	139.071,1	131.434,5	7.636,5	50.731,7	8.338,1	13.134,8

c. Zuschüsse / Mittel Dritter

Im Bereich Zuschüsse / Mittel Dritter wurden die geplanten Einnahmen aus Zuwendungen nach EntflechtG angepasst. Hier entfallen die Einnahmen für die Förderung der Straßenbahn, da diese Maßnahmen nicht über das THV finanziert wird (-4.200 T€). Die anderen Ansätze, für die ein Fördermittelzugang gesehen wird, wurden nahezu konstant gehalten bzw. wurden, wie bei den Fuß- und Radwegebrücken über die Bahn, aufgrund der Erhöhung des Kostenansatzes ebenfalls erhöht. Eine Förderzusage besteht für diese Maßnahmen noch nicht. Insofern sind die Ansätze mit entsprechendem Risiko zu betrachten.

Neu hinzugekommen sind die Fördermittel für die Herstellung des Radwegenetzes für die Abschnitte E2 und E3, für die bereits eine Förderzusage besteht.

Die geplanten Einnahmeansätze aus der Städtebauförderung betragen nach wie 25.000 T€, wobei hiervon 10.000 T€ auf den städtischen Eigenanteil entfallen ist.

Eine aktuelle Schätzung der förderfähigen Kosten zeigt, dass der eingestellte Betrag realistisch erscheint. Voraussetzung hierfür ist, dass die angenommene Förderfähigkeit der Kosten auch tatsächlich anerkannt wird. Eine Verständigung über die Förderfähigkeit ist mit dem RP Karlsruhe zu führen.

Im Hinblick auf die bereits bewilligte Zuwendung in Höhe von 8.400 T€ ist somit festzustellen, dass noch weitere 6.600 T€ an Zuwendungsmitteln beantragt und bewilligt werden müssen. Voraussetzung für die Generierung weiterer Städtebaufördermittel ist eine Fokussierung des Einsatzes von Städtebaufördermitteln in Heidelberg auf die Bahnstadt bis zum Jahr 2016. Dementsprechend ist bei den Gesprächen mit dem zuständigen RP Karlsruhe auf die Notwendigkeit und Umfang weiterer Fördermittel für die Gesamtfinanzierung der Entwicklungsmaßnahme Bahnstadt hinzuweisen.

		PLAN Gesamt			IST	PLAN	
		KuF 30.06.2012	KuF 30.06.2011	+ / -	30.06. 2012	2. Hj. 2012	2013
		[T€]	[T€]	[T€]	[T€]	[T€]	[T€]
B.III.	Zuschüsse / Mittel Dritter						
1	Zuwendungen nach dem EntflechtG	9.566,4	12.239,7	-2.709,3	0,0	1.306,0	495,2
2	Städtebauförderung	25.000,0	25.000,0	0,0	4.802,5	3.200,0	1.600,0
3	Bauförderung öffentli- cher Gebäude	2.240,0	1.640,0	600,0	0,0	240,0	0,0
SUMME		36.806,4	38.879,7	-2.109,3	4.802,5	4.746,0	2.095,2

d. Sonstige Erträge

Die Erträge aus Kostenerstattung Stadtwerke für Leitungsumverlegungen sowie Kostenerstattung RNV Straßenbahn wurden gänzlich gestrichen. Der anzurechnende Kostenvorteil der Stadtwerke bei Leitungsumverlegungen wird den Kosten direkt gegengerechnet, findet sich also im Ausgabenbereich wieder. Die Kostenerstattung RNV entfällt, da keine Finanzierung der Straßenbahn aus dem Treuhandvermögen vorgesehen ist.

Die Stadt Heidelberg bringt mehr Grundstücksflächen in das Treuhandvermögen ein, als bislang vorgesehen (s. obige Ausführungen). Die Ansätze haben sich entsprechend erhöht.

		PLAN Gesamt			IST	PLAN	
		KuF 30.06.2012	KuF 30.06.2011	+ / -	30.06. 2012	2. Hj. 2012	2013
		[T€]	[T€]	[T€]	[T€]	[T€]	[T€]
B.IV.	Sonstige Erträge						
1	n.n.	0,0	11.167,7	-11.167,7	0,0	0,0	0,0

2	Stadt Heidelberg	40.022,5	30.564,5	9.458,1	5.948,9	50,0	4.972,0
SUMME		40.022,5	41.732,2	-1.709,6	5.948,9	50,0	4.972,0

4. Finanzierung | Kreditaufnahme

Die geplanten Finanzierungskosten für die Gesamtlaufzeit der Entwicklungsmaßnahme belaufen sich derzeit auf rund 17.224,3 T€ und damit rd. 1.167 T€ höher als zum Stichtag 30.06.2011.

Mit folgenden Zinssätzen wird derzeit kalkuliert:

- Zeitraum 2012 bis 2014: Sollzins 3,5 % p.a.
- Zeitraum ab 2015: Sollzins 4,5 % p.a.
- Gesamtzeitraum: Habenzins 1,5% p.a. (Senkung um 1,5 %)

Die Finanzierung der Maßnahme zum 30.06.2012 stellt sich wie folgt dar:

Stand Treuhandkonto	30.06.2012
Sparkasse Heidelberg, Kto. 9055908	935.929,40
Naspa, Verrechnungs-Kto. 100369974	-616,88
Naspa, Kontokorrentkredit 100369974 (Laufzeit Januar 2011, Zinssatz 1-Monats-Euribor zzgl. 0,40 % p.a.)	-1.500.000,00
Hypo- und Vereinsbank, Darlehen 780154747 (Laufzeit 31.12.2012; Zinssatz 2,33 % p.a.)	-7.000.000,00
Hypo- und Vereinsbank, Darlehen 10335274 (Laufzeit 01.03.2021; Zinssatz 3,76 % p.a.)	-10.000.000,00
Summe	-17.564.687,48

Hinsichtlich der Kreditaufnahme ist für das Jahr 2013 zu erwarten, dass die Kreditmittel von derzeit 18.500 T€ auf rund 34.500 T€ aufgestockt werden müssen. Nach derzeitigem Erkenntnisstand ist mit einer maximalen Kreditaufnahme in Höhe von rund 78.000 T€ im Jahr 2016 zu rechnen. Hierbei ist aber nochmals auf den Unsicherheitsfaktor der Einnahmeerlöse hinzuweisen.

5. Risikobetrachtung

Bei aller Genauigkeit, die die KuF zunehmend hat, kann es sich insgesamt betrachtet nach wie vor nur um eine Prognose über den finanziellen Verlauf der Maßnahme handeln. Der tatsächliche Verlauf der Finanzierung der Entwicklungsmaßnahme hängt von verschiedenen, weder von der Maßnahme noch von der Stadt beeinflussbaren Variablen wie die weitere gesamtwirtschaftliche Entwicklung, die Einfluss auf die Nachfrage nach Gewerbegrundstücken aber auch auf die Höhe der Finanzierungszinsen ab. Ebenso im Wesentlichen unbeeinflussbar ist auch die Bereitstellung staatlicher Fördermittel.

Wie bereits in den Vorbemerkungen dargestellt, handelt es sich bei der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme Heidelberg Bahnstadt um ein komplexes Entwicklungsprojekt. Ein stetiges Überwachen durch laufende Fortschreibung der aktuellen Planungen und Erkenntnisse ist erforderlich, um die zu Beginn getroffenen Annahmen und Prognosen den aktuellen Planungen und Erkenntnissen anzupassen und ggf. nachzusteuern.

Aufgrund der ursprünglichen Annahmen und Prognosen birgt die Maßnahme verschiedene Risiken und Unsicherheitsfaktoren in verschiedenen Bereichen. Diese können nicht oder nicht angemessen in der KuF berücksichtigt werden:

– Grunderwerb

Die ursprüngliche Konzeption basierte darauf, dass über Abwendungsvereinbarungen zusammen mit den privaten Grundstückseigentümern Baufeld- und Grundstücksentwicklungen angestoßen werden sollen und darüber eine Erreichung der Ziele und Zwecke der Entwicklungsmaßnahme gewährleistet wird. Der Grunderwerb beschränkt sich dabei im Wesentlichen auf den Erwerb der zukünftigen öffentlichen Erschließungs- und Freiflächen.

Diese Umsetzung gelingt aber nur, wenn der Eigentümer zu einer Eigenentwicklung willig und vor allem wirtschaftlich fähig ist. Dies ist nicht in jedem Fall gegeben, so dass ein kommunaler Zwischenerwerb zwingend erforderlich ist, um die Ziele und Zwecke der Entwicklungsmaßnahme zu erreichen und zudem dem entwicklungsrechtlichen Regelfall entspricht. Ein deutlicher Mehraufwand im Bereich Grunderwerb insbesondere im Bereich der Eppelheimer Straße kann daher nicht ausgeschlossen werden.

– Ordnungsmaßnahmen

Im direkten Zusammenhang mit dem Grunderwerb stehen Entschädigungszahlungen für Substanzwerte und Betriebsverlagerungen. Hinzu kommen die erforderlichen Kosten für Abbruch und Freilegung der Grundstücke.

Gerade der Umfang der Betriebsverlagerungen kann nicht abschließend abgeschätzt werden. So ist genaue Abschätzung der Entschädigungszahlungen für Rechtsverluste (Eigentums- und Nutzungsrechte) und für sonstige Vermögensnachteile im Zuge einer Betriebsverlagerung nach BauGB schwierig, zumal die Bewertung durch einen externen Sachverständigen zu erfolgen hat. Für die Finanzierung der Maßnahmen liegen hier hohe Risikofaktoren.

– Erschließung

Die aktuellen Maßnahmen zeigen, dass die gewählten Budgetansätze derzeit ausreichend sind, um eine qualitätsvolle Herstellung öffentlicher Flächen zu gewährleisten. Voraussetzung hierfür ist aber eine konsequente besonders unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten zu bewertende Planung.

Eine interne, vergleichende Prüfung von DSK-Maßnahmen im gesamten Bundesgebiet zeigt, dass die für die Maßnahme Bahnstadt angesetzten Budgetansätze im oberen Bereich liegen und somit auskömmlich für eine hochwertige Herstellung erscheinen. Ggf. sind gewohnte sowie im lfd. Planungsprozess entstandene und gewünschte Qualitätsstandards kritisch zu hinterfragen bzw. mit einer bewussten politischen Entscheidungsfindung für eine Budgetüberschreitung zu untermauern.

Nicht beeinflussbar ist die Entwicklung der Lohn- und Materialpreise, die derzeit einem stetigen Aufwärtstrend unterliegen. Hier bestehen Risikofaktoren für die Budgetansätze, die evtl. nach Erkenntnissen aus anstehenden Ausschreibungsverfahren einer Neubewertung bedürfen.

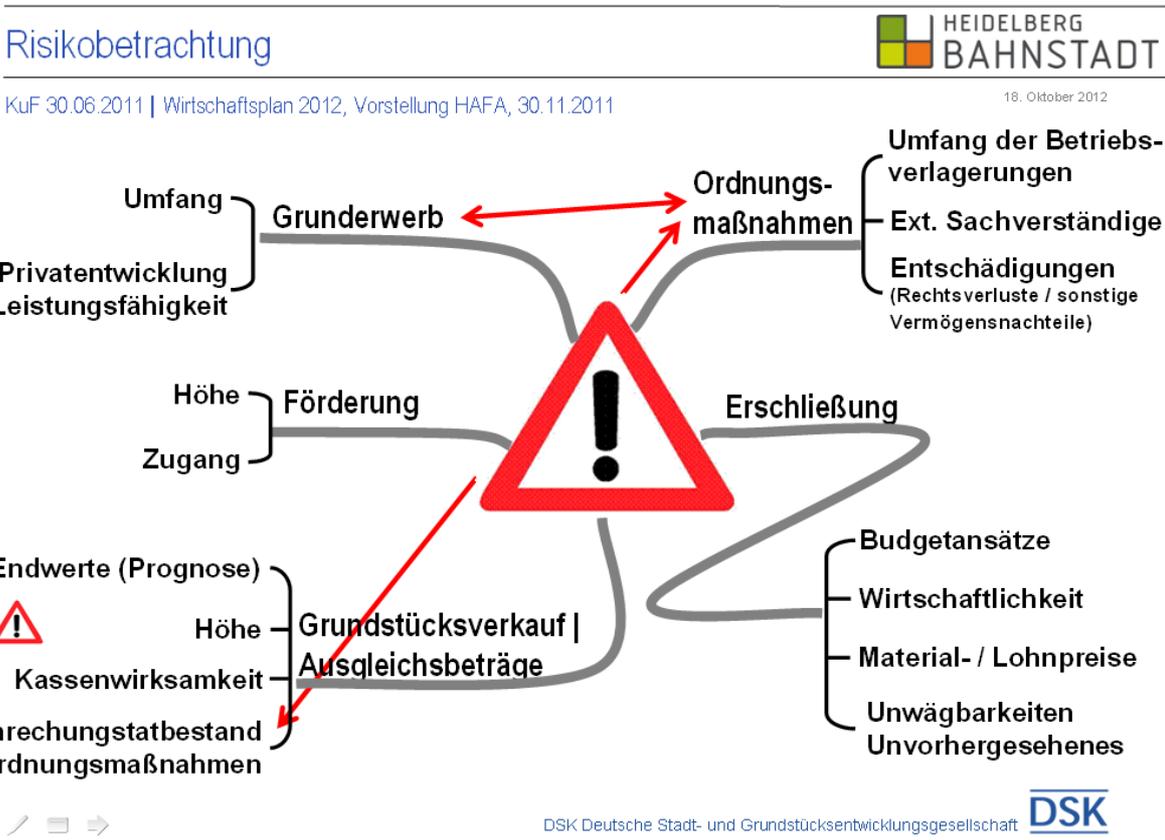
Hinzu kommen planerische und technische Unwägbarkeiten und Unvorgesehenes wie z. B. die erwähnten Aufwendungen für bauliche Absicherungen des Geländeneiveaunterschieds zwischen der künftigen Grünen Meile und der Eppelheimer Straße, die zwangsläufig im Zuge der Umsetzung der Ziele und Zwecke der Entwicklungsmaßnahmen zu Budgeterhöhungen führen.

– **Grundstücksverkauf und Ausgleichsbeträge**

In diesem Bereich liegen die höchsten Unsicherheits- und Risikofaktoren.

Die Schätzung der Erlöse aus Grundstücksprivatisierungen und Ausgleichsbeträge beruht auf der Prognose der Endwerte nach dem Gutachten des Sachverständigen Blanke. Die tatsächlich zu realisierenden und realisierten Endwerte und somit die tatsächliche Höhe der Erlöse sowie der Zeitpunkt der Kassenwirksamkeit sind nur schwer kalkulierbar.

Hinzu kommen hohe Unsicherheitsfaktoren hinsichtlich möglicher Wertabzinsungen und Anrechnungstatbeständen auf den Ausgleichsbetrag gemäß BauGB.



Die KuF kann daher lediglich eine fundierte Momentaufnahme sein, die für die langfristige Entwicklung die Richtung über die zu erwartende Finanzierung vorgibt. Deutlich wird aber derzeit, dass die weitere Steuerung der Gesamtmaßnahme insbesondere auf die Sicherstellung der Finanzierbarkeit der öffentlichen Infrastruktur auszurichten ist. Insbesondere sind dazu

- nachfrageorientiert verstärkt Prioritäten für die Entwicklung einzelner Gebietsabschnitte (zurzeit Campus und Wohnen an der Promenade sowie ab 2013 Umfeld des Gadamer Platzes und evtl. Bahnhofplatz Süd) vorzugeben, um sicherzustellen, dass Erschließungsmaßnahmen erst durchgeführt werden, wenn die Vermarktung der anliegenden Baufelder ansteht sowie
- bei der weiteren Umsetzung der Rahmenplanung die wirtschaftlichen Wirkungen konsequent zu berücksichtigen und verstärkt Kosten dämpfende Ansätze zu verfolgen.

III. Anhang

1. KuF zum Stichtag 30.06.2012 (Gesamtübersicht)
2. Wirtschaftsplan 2013
3. Impressionen aus der Bahnstadt



DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft

Entwicklungstreuhänder der Stadt Heidelberg

Ansprechpartner

Stephan Hoppe

Büroleiter und Projektleiter Bahnstadt

E-Mail stephan.hoppe@dsk.gmbh.de | Tel. 06221.4339071

Büro Heidelberg

Mönchgasse 5

69117 Heidelberg

Tel. 06221.4339071

Fax +49.(0)6221.4341534

www.dsk-gmbh.de

info@dsk-gmbh.de