

Tätigkeitsbericht 2013

+ Sachstandsbericht

Kosten- und Finanzierungsübersicht 31.12.2013

Stand 05.05.2014



HEIDELBERG
BAHNSTADT

INHALT

I. Vorbemerkung

II. Tätigkeitsbericht 2013

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

III. Sachstand Kosten- und Finanzierungsübersicht 31.12.2013

1. Vorbemerkung
2. Sachstandsbericht
3. Risikobetrachtung

IV. Anhang

Zwischenabrechnung 2013

I. Vorbemerkung

Gemäß Entwicklungstreuhandvertrag zwischen der Stadt Heidelberg und der DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH & Co. KG hat die DSK die Stadt Heidelberg regelmäßig über den jeweiligen Stand der Entwicklungsmaßnahme zu unterrichten. Dies erfolgt jeweils

- zum 30.06. mit Fortschreibung der Kosten- und Finanzierungsübersicht (KuF) und Aufstellung des Wirtschaftsplans für das nachfolgende Jahr und
- zum 31.12. als Tätigkeitsbericht des vergangenen Jahres mit Zwischenabrechnung zum Treuhandvermögen und einem Sachstandsbericht zu aktuellen Entwicklungen der KuF.

Rahmendaten der Entwicklungsmaßnahme

Der Wettbewerbssieger des von der Stadt Heidelberg 2001 durchgeführten städtebaulichen Wettbewerbs, das Darmstädter Planungsbüro Trojan und Trojan, hat in Zusammenarbeit mit der Stadtverwaltung und in Abstimmung mit der aurelis Real Estate GmbH & Co. KG, seinerzeit Eigentümerin der Bahn-Konversionsfläche, den Rahmenplan für die Bahnstadt entwickelt. Die Planung wurde vom Gemeinderat in der Sitzung am 26.06.2003 einstimmig beschlossen.

Die für den Beschluss über eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme erforderlichen vorbereitenden Untersuchungen nach § 165 Abs. 4 BauGB wurden in den Jahren 2006 und 2007 durchgeführt. In der Sitzung des Gemeinderats vom 30.01.2008 ist für die „Bahnstadt“ die Entwicklungssatzung beschlossen worden. Die Entwicklungssatzung trat mit Bekanntmachung vom 13.02.2008 in Kraft.

Aufbauend auf der Rahmenplanung von Trojan und Trojan erfolgte im Weiteren eine Vertiefung der Planung durch themenspezifische Fachbeiträge. Über die Durchführung von städtebaulichen Wettbewerben für Teilgebiete (z.B. Campus Zollhofgarten, Schul- und Bürgerzentrum am Gadamerplatz, Freiraum Bahnstadt West) und Machbarkeitsstudien werden die Planungsvorgaben und Entwicklungsziele weiter konkretisiert. Eine Überarbeitung der Rahmenplanung wurde im Jahr 2012 im Gemeinderat beschlossen. Die kontinuierliche Umsetzung des Planwerks erfolgt über Fachplanungen und Bebauungspläne.

Zielsetzung

Auf der ca. 116 ha ehemals größtenteils für Bahnzwecke genutzten Fläche im Stadtgebiet südwestlich des Hauptbahnhofs soll ein urbanes und gemischt genutztes Stadtquartier entstehen: „Ziel 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“ (Städtebaulicher Rahmenplan Bahnstadt 2007).

Projektorganisation

Mit Vertrag vom 11./20.11.2008 wurde die DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH & Co. KG, Wiesbaden, als Entwicklungstreuhand zur Betreuung der Maßnahme gemäß § 167 BauGB beauftragt. Zudem wurde im Jahr 2009 die „Geschäftsstel-

le Bahnstadt“ als Stabsstelle beim Dezernat für Bauen und Verkehr eingerichtet. Sie ist erste Anlaufstelle, koordiniert die Aufgaben und erforderlichen Abstimmungsprozesse, bindet dabei alle zu beteiligenden Stellen seitens der Stadtverwaltung ein und übernimmt zudem die Koordination mit der DSK.

Die Geschäftsstelle und die DSK koordinieren und steuern gemeinsam das Projekt Bahnstadt. Die Konzepterstellung, die vertiefenden Fachplanungen sowie die Planung der Qualitätsstandards obliegen ebenso wie die nachhaltige Prüfung und Umsetzung dieser Qualität den jeweiligen Fachämtern.

Die DSK übernimmt als Entwicklungstreuhanderin die Projektsteuerung sowie die Koordination und Durchführung von Ordnungs- und Hochbaumaßnahmen, die der Stadt unterliegen. Mit der Einrichtung eines Treuhandkontos obliegt ihr die finanzielle Gesamtkoordination des Projektes Bahnstadt. Alle finanziellen Auswirkungen (Auftragsvergaben, Verträge etc.) sind über die DSK abzuwickeln. Die finanzielle Gesamtkoordination des Projektes erfolgt über die KuF sowie über die daraus abzuleitenden Jahreswirtschaftspläne.

II. Tätigkeitsbericht 2013

1. Vorbemerkung

Der Tätigkeitsbericht 2013 enthält neben einer textlichen Erläuterung eine vergleichende tabellarische Übersicht der PLAN- (**grün**) und IST-Werte (**rot**) sowie etwaige Abweichungen (**blau**) für das Jahr 2013.

		Abgleich WP 2013 / IST 2013		
		PLAN 2013	IST 2013	+ / -
		[T€]	[T€]	[T€]
Pos.	Maßnahme			
Pos.	Maßnahme			
Pos.	Maßnahme			
SUMME				

2. Gesamtbetrachtung

		Abgleich WP 2013 / IST 2013		
		PLAN 2013	IST 2013	+ / -
		[T€]	[T€]	[T€]
Gesamtübersicht				
A.	Ausgaben	37.807,5	36.491,9	-1.315,60
B.	Einnahmen	20.287,2	32.145,0	11.857,80
Saldo		-17.520,3	-4.346,9	13.173,40
Saldo Vorjahr (2012)		-16.915,2	-16.481,8	433,40
SUMME		-35.435,5	-20.828,7	14.606,80

Das im Wirtschaftsplan 2013 (Drucksache 0487/2012/BV) für 2013 prognostizierte Saldo in Höhe von -35.435,5 T€ wurde nicht erzielt.

Das Jahr 2013 wurde mit einem Saldo in Höhe von -20.828,7 T€ abgeschlossen. Die Einzelergebnisse werden nachfolgend detailliert vorgestellt.

3. Ausgaben

a. Weitere Vorbereitung

		Abgleich WP 2013 / IST 2013		
		PLAN 2013	IST 2013	+ / -
		[T€]	[T€]	[T€]
A.II.	Weitere Vorbereitung			
1	Planungskosten Gesamtprojekt	383,0	257,7	-125,3
2	Vergütung Dritter	172,4	99,3	-73,1
3	Gutachten / Untersuchung	300,0	154,4	-145,6
4	Öffentlichkeitsarbeit	235,0	111,0	-124,0
5	Beteiligung	13,0	0,6	-12,4
SUMME		1.103,4	622,9	-480,5

Zahlreiche vorbereitende Maßnahmen wurden im Jahr 2013 durch- bzw. fortgeführt. Schwerpunkte waren der Abschluss des zweistufigen Hochbau- und Freiflächenrealisierungswettbewerbs „Schul- und Bürgerzentrum am Gadamerplatz“, der Beginn des Freiraumplanerischen Realisierungs- und Ideenwettbewerb „Bahnstadt Freiraum West“, die Öffentlichkeitsarbeit, die Erstellung zahlreicher Gutachten (v. a. im Bereich Altlasten, Kampfmittel und Bodenbeschaffenheit) sowie die Durchführung des Nachbarschaftstreffs „LA 33“.

Darüber hinaus wurden für Einzelprojekte und Ordnungsmaßnahmen vorbereitende Arbeiten wie Rechtsberatung, Gutachtenerstellung, vertiefende Untersuchungen etc. durchgeführt. Insgesamt sind die Vorbereitungsleistungen im Jahr 2013 unterhalb des Ansatzes des Wirtschaftsplanes 2013 geblieben.

Ausblick / WP 2014

Flankierende sowie vorbereitende Maßnahmen im gutachterlichen wie auch im planerischen Bereich werden auch in 2014 erforderlich sein.

b. Grunderwerb

		Abgleich WP 2013 / IST 2013		
		PLAN 2013	IST 2013	+ / -
		[T€]	[T€]	[T€]
A.III.	Grunderwerb			
1.A	Flächenankauf	6.493,4	0,0	-6.493,4
1.B	Flächenankauf von der EGH (Erschließungs-/Gemeinbedarfsflächen)	0,0	0,0	0,0
1.C	Flächenankauf außerhalb SEM	0,0	0,0	0,0
2	Nebenkosten des Grunderwerbs	516,9	166,8	-350,1
3	Nebenkosten des Grundstücksverkaufs	10,0	0,0	-10,0
SUMME		7.020,3	166,8	-6.853,5

Es laufen zahlreiche Gespräche und Ankaufsverhandlungen für Grundstücke, die zur Durchführung der Entwicklungsmaßnahme erforderlich sind. Hierzu gehören Objekte in der Güteramtsstraße, in der Eppelheimer Straße und im Bereich der zukünftigen Grüne Meile. Darüber hinaus wird mit dem Eigentümer der Flächen im Bereich des Bahnhofs verhandelt.

Die umfangreichen und komplexen Verhandlungen konnten in keinem Fall zu einem (Vertrags-) Abschluss im Jahr 2013 geführt werden, so dass es im Bereich „Grunderwerb“ neben keine nennenswerten Aufwendungen gab.

Ausblick / WP 2014

Ein Schwerpunkt des Jahres 2014 wird die Bodenordnung im Bereich des Baufeldes C5 sowie die Konkretisierung der Projektentwicklung auf dem Baufeld C5 sein. Hierzu sind Verhandlungen über Grunderwerb bzw. Abwendungsvereinbarungen mit verschiedenen Eigentümern zu führen.

Die Gespräche mit dem Eigentümer der Flächen im Bahnhofsbereich werden auf Grundlage des Schiedsgutachtens fortgeführt, ebenso Grunderwerbsgespräche in der Güteramtsstraße.

Weiterer Schwerpunkt in 2014 ist die Vorbereitung zur Sicherstellung der Grundstücksverfügbarkeit für den Bau der Grünen Meile mit Straßenbahntrasse ab 2015. Hierzu sind zahlreiche Grunderwerbe notwendig. Die Ankaufsverhandlungen sind zumeist verbunden mit Verhandlungen über die Verlagerung der vorhandenen Betriebe oder sonstiger Betroffener. Für eine erfolgreiche Sicherstellung der Grundstücksverfügbarkeit ist besonderes Augenmerk auf die Möglichkeit zur Bereitstellung von Ersatzflächen für die betroffenen Gewerbebetriebe innerhalb wie außerhalb der Entwicklungsmaßnahme zu legen.

c. Ordnungsmaßnahmen

		Abgleich WP 2013 / IST 2013		
		PLAN 2013	IST 2013	+ / -
		[T€]	[T€]	[T€]
A.IV.	Ordnungsmaßnahmen			
1	Bodenordnung	170,0	102,5	-67,5
2	Freilegung / Substanzwertentschädigung	6.457,0	484,4	-5.972,6
3	Verlagerungen / Sonstiges	670,0	619,8	-50,2
4	Erschließung*	4.A Erschließung I	7.744,4	28.431,1 8.974,9
		4.B Erschließung II	11.711,8	
5	Sonstige Kosten Erschließung	500,0	285,4	-214,6
SUMME		27.253,2	29.923,2	2.670,0
* Erläuterung Werte in Summe nicht vergleichbar: „IST 2013“ enthält einen <u>kumulativen</u> Wert <u>aller</u> erbrachten EGH-Erschließungsleistungen über den gesamten Leistungszeitraum bis 31.12.2013 gemäß EGH-Sachstandsbericht 31.12.2013. Alle Beträge sind im Hinblick auf die Anerkennung auf den Ausgleichsbetrag <u>ungeprüft</u>.				

Im Jahr 2013 wurden zahlreiche Ordnungsmaßnahmen umgesetzt bzw. fortgeführt. Neben dem Rückbau des Kopfgebäudes an den Güterhallen stand vor allem die Herstellung von

Erschließungsanlagen im Fokus (EGH: Schwetzingen Terrasse, Langer Anger, Promenade 1. BA; Stadt/DSK: Zollhofgarten, F+R-Brücke Speyerer Straßen, Straßenbau im Campus-Bereich, Entwässerungsanlagen im Langer Anger (2. BA). Zahlreiche Planungsprozesse (Grüne Meile, Czernyring, ESV-Straße, Da-Vinci-Straße, Campus-Straßen) wurden fortgeführt bzw. angestoßen.

Ausblick / WP 2014

Im Jahr 2014 steht die Fertigstellung des von der EGH zu erbringenden ersten Bauabschnitts der Promenade sowie des zweiten Bauabschnitts „Langer Anger“ im Blickfeld der baulichen Umsetzung.

Als städtische Maßnahmen über die DSK als Entwicklungstreuhänderin ist die weitere Herstellung des Zollhofgartens vorgesehen. Die Campus-Straßen werden sukzessive mit Hochbaufortschritt ebenfalls hergestellt. Die planerischen Grundlagen für die Anbindungen der Bahnstadt an die Eppelheimer Straße („ESV“-Straße, Da-Vinci-Straße), Grüne Meile, Eppelheimer Straße sowie Czernyring sind fortzuführen.

Ab 2014 werden weitere Ordnungsmaßnahmen wie Substanzwertentschädigungen und Aufwendungen für Betriebsverlagerung, Bodenmanagement und Altlasten-/ Kampfmittelbeseitigung für den Bereich der Grünen Meile in den Vordergrund rücken.

Zudem steht nunmehr das Ende der Erschließungstätigkeit der EGH in Anrechnung auf den Ausgleichsbetrag fest. Ab dem 01.01.2014 erfolgen seitens der EGH keine weiteren Auftragsvergaben im Erschließungsbereich. Derzeit erfolgen die Übergaben der von EGH erbrachten Erschließungsleistungen an die Stadt. Mit rechnerischer Erreichung des Erschließungsbudgets in Höhe von 55.400 T€ der EGH steht nunmehr auch die Prüfung der Leistungen auf Anerkennung bzw. Anrechnung auf den Ausgleichsbetrag an.

Die Verantwortung für die Erschließungsleistungen in der Bahnstadt ist somit vollumfänglich auf das Treuhandvermögen übergegangen. Bei geplanten Erschließungsaufwendungen in Höhe von 140.810,7 T€ wird deutlich, dass nach Erfüllung des EGH-Erschließungsaufwands in Höhe von rund 55.400 T€ der Großteil des geplanten Erschließungsaufwandes in der Bahnstadt direkt beim Treuhandvermögen verbleibt. Gemäß der entsprechenden Zeit- und Maßnahmenpläne wird in den kommenden drei bis vier Jahren ein deutlich erhöhter Planungs- und Umsetzungsaufwand auf alle Beteiligte zukommen, um die Entwicklungsdynamik in der Bahnstadt aufrecht zu erhalten.

d. Hochbaumaßnahmen

		Abgleich WP 2013 / IST 2013		
		PLAN 2013	IST 2013	+ / -
		[T€]	[T€]	[T€]
A.V.	Hochbaumaßnahmen			
1	Gemeinbedarfseinrichtungen	0,0	3.543,4	3.543,4
2	Verlängerung Querbahnsteighalle Hauptbahnhof	35,0	930,9	895,9
3	Sonstiges	0,0	0,0	0,0
SUMME		35,0	4.474,3	4.439,3

Die Übergabe der KiTa Schwetzingen Terrasse von der EGH auf die Stadt ist erfolgt. Die Abrechnung bzw. die Anerkennung der EGH-Leistungen auf den Ausgleichsbetrag ist ebenfalls erfolgt. In 2013 wurde zudem die Baumaßnahme „Querbahnsteig“ mit der DB AG schlussabgerechnet.

Ausblick / WP 2014

Für 2014 steht im Bereich Hochbaumaßnahmen die weitere Planung des Gebäudes B³ Gadamerplatz im Fokus.

e. Sonstige Kosten

		Abgleich WP 2013 / IST 2013		
		PLAN 2013	IST 2013	+ / -
		[T€]	[T€]	[T€]
A.VI.	Sonstige Kosten			
1	Kommunales Wohnungsbauförderprogramm	1.000,0	0,0	-1.000,0
2	Entwicklungsträger	500,0	656,1	156,1
3	Finanzierungskosten / -ertrag	883,2	634,8	-248,4
4	Aufwendungen Zahlungsverkehr	0,5	1,7	1,2
5	Wirtschaftsprüfer	12,0	12,1	0,1
SUMME		2.395,7	1.304,7	-1.091,0

Im Bereich der sonstigen Kosten sind neben den Honorarzahlen für den Entwicklungsträger Kosten für die Finanzierung, für den Zahlungsverkehr und für die Wirtschaftsprüfung angefallen.

Ausblick / WP 2014

Da, wie oben mehrfach dargestellt, einige Projekte bzw. Einzelmaßnahmen hinsichtlich der zeitlichen Umsetzung bzw. Kassenwirksamkeit hinter dem geplanten Zeitplan zurückbleiben, liegen die tatsächlichen Finanzierungskosten deutlich unter dem geplanten Kostenansatz. Es ist aber davon auszugehen, dass der geringere Aufwand in den Folgejahren mehr als ausgeglichen wird.

3. Einnahmen

a. Grundstücksverkauf

		Abgleich WP 2013 / IST 2013		
		PLAN 2013	IST 2013	+ / -
		[T€]	[T€]	[T€]
B.I.	Grundstücksverkauf			
1	"B"-Baufelder	0,0	0,0	0,0
2	"C"-Baufelder	0,0	0,0	0,0

3	"E"-Baufelder	0,0	0,0	0,0
4	"ED"-Baufelder	0,0	0,0	0,0
5	"F"-Baufelder	85,2	0,0	-85,2
6	"M"-Baufelder	0,0	0,0	0,0
7	"S"-Baufelder	0,0	0,0	0,0
8	"T"-Baufelder	0,0	0,0	0,0
9	"W"-Baufelder	0,0	0,0	0,0
10	"Z"-Baufelder	0,0	0,0	0,0
SUMME		85,2	0,0	-85,2

Im Jahr 2013 wurde kein Verkauf von Grundstücksflächen, die im Zuge der Umsetzung der Entwicklungsmaßnahme erworben wurden, getätigt.

Ausblick / WP 2014

Für 2014 ist nach derzeitigem Kenntnisstand kein Verkauf von Flächen in nennenswertem Umfang zu erwarten. Einnahmen aus Grundstücksprivatisierungen (Baufeld C5) sind kassenwirksam ab 2015 prognostiziert.

b. Ausgleichsbeträge

		Abgleich WP 2013 / IST 2013		
		PLAN 2013	IST 2013	+ / -
		[T€]	[T€]	[T€]
B.II.	Ausgleichsbeträge			
1	EGH*	10.134,8	23.135,6	13.000,8
2	Stadt Heidelberg für EGH wg. Ankaufsrecht Campus	0,0	0,0	0,0
3 / 4	"Private	1.000,0	0,0	-1.000,0
5	Stadt Heidelberg	2.000,0	0,0	-2.000,0
SUMME		13.134,8	23.135,6	10.000,8

* Erläuterung

Werte in Summe nicht vergleichbar: „IST 2013“ ist ein kumulativer Wert aller erbrachten EGH-Erschließungsleistungen über den gesamten Leistungszeitraum bis 31.12.2013 gemäß EGH-Sachstandsbericht 31.12.2013. Alle Beträge sind im Hinblick auf die Anerkennung auf den Ausgleichsbetrag ungeprüft.

Im Einnahmenbereich Ausgleichsbeträge wurden bis auf die Erbringung der EGH-Leistungen in Anrechnung auf den Ausgleichsbetrag keine Einnahmen erzielt.

Ausblick / WP 2014

Für das Jahr 2014 wird der Abschluss von Abwendungsvereinbarungen mit etwaigen Vereinbarungen über die vorzeitige Ablösung von Ausgleichsbeträgen erwartet. Die EGH erbringt zudem weitere Leistungen in Anrechnung auf den Ausgleichsbetrag.

c. Zuschüsse / Mittel Dritter

		Abgleich WP 2013 / IST 2013		
		PLAN 2013	IST 2013	+ / -
		[T€]	[T€]	[T€]
B.III.	Zuschüsse / Mittel Dritter z. Finanzierung v. Einzelmaßnahmen			
1	Zuwendungen nach dem EntflechtG	495,2	300,0	-195,2
2	Städtebauförderung	1.600,0	2.039,8	439,8
3	Bauförderung	0,0	0,0	0,0
SUMME		2.095,2	2.339,8	244,6

Städtebauförderung

Die für das Programmjahr 2013 beantragte Aufstockung des Förderrahmens wurde mit Bescheid vom 26.03.2013 bewilligt. Der Förderrahmen beträgt damit 18.333 T€ und entspricht einem Zuwendungsbetrag (Finanzhilfe) in Höhe von 11.000 T€. Die zur Verfügung stehenden Mittel in Höhe von 11.000 T€ wurden bis auf einen Betrag in Höhe von 1.560,2 T€ abgerufen.

Zuwendung nach dem LGVFG

Mit dem Regierungspräsidium Karlsruhe (RPK) werden durch die städtischen Fachämter lfd. Gespräche über die Beantragung von entsprechenden Zuwendungen für verkehrliche Maßnahmen geführt. Folgende Maßnahmen des Treuhandvermögens sollen bzw. werden bereits gefördert werden:

- Verbindung von Henkel-Teroson-Straße zu Eppelheimer Straße (bewilligt)
- Eppelheimer Straße inkl. Abbruch Eisenbahnunterführung, Czernyring
- Fuß-/Radwegebrücke Speyerer Straße / Radweg E2 + E3 (bewilligt)
- Fuß-/Radwegebrücken Bahn
- Querbahnsteig 2. BA

Entsprechende Auszahlungsanträge für die Verbindung von Henkel-Teroson-Straße zur Eppelheimer Straße werden vorbereitet. Die Abwicklung der Zuwendung zur Verlängerung der Querbahnsteighalle läuft über die DB Station & Service AG, da diese Antragsteller und Zuwendungsempfänger ist.

Ausblick / WP 2014**Städtebauförderung**

Mit dem bewilligten Aufstockungsantrag stehen der Bahnstadt Zuwendungen in Höhe von 11.000 T€ zur Verfügung. Die Planansätze in der KuF sehen einen Gesamtförderrahmen in Höhe von 25,0 Mio. € (15,0 Mio. € Zuwendung; 10,0 Mio. € städtischer Eigenanteil) vor. Ob diese Zuwendungen in dieser Höhe generiert werden können, ist offen und im Zusammenhang mit der Förderung weiterer Maßnahmen in Heidelberg zu bewerten. Derzeit ist davon auszugehen, dass für die Generierung weiterer Städtebaufördermittel für die Bahnstadt eine Fokussierung des Einsatzes von Städtebaufördermitteln in Heidelberg auf die Bahnstadt bis zum Jahr 2016 erforderlich sein wird.

Zuwendung nach dem LGVFG

Die lfd. Abstimmungen mit dem Regierungspräsidium Karlsruhe (RPK) werden durch die städtischen Fachämter über die Beantragung von Zuwendungen für verkehrliche Maßnahmen in der Bahnstadt fortgeführt.

d. Sonstige Erträge

		Abgleich WP 2013 / IST 2013		
		PLAN 2013	IST 2013	+ / -
		[T€]	[T€]	[T€]
B.IV.	Sonstige Erträge			
1	Dritte	0,0	10,6	10,6
2	Stadt Heidelberg	4.972,0	6.659,0	1.687,1
SUMME		4.972,0	6.669,6	1.697,6

Sonstige Erträge wurden geringfügig aus der Bewirtschaftung von Liegenschaften erzielt. Die unter Pos. 2 dargestellten Einnahmen betreffen die Aufwandserstattung EGH für die Herstellung von Kanal-/Entwässerungsanlagen. Die Abrechnung erfolgt direkt mit der Stadt; die Darstellung im Treuhandvermögen ist nur nachrichtlich als durchlaufender Posten.

4. Finanzierung

Die Finanzierung der Maßnahme stellt sich zum 31.12.2013 wie folgt dar:

Finanzierung Treuhandvermögen	31.12.2013
Kredite / Darlehen	
Naspa, Kontokorrentkredit 100369974	-2.000.000,00 €
Hypo- und Vereinsbank, Darlehen 10335274	-10.000.000,00 €
Hypo- und Vereinsbank, Darlehen 15257632	-10.000.000,00 €
Stadt Heidelberg I	-1.100.000,00 €
Stadt Heidelberg I	-3.000.000,00 €
Summe	-26.100.000,00 €
Bankkonten	
Sparkasse Heidelberg, Kto. 9055908	5.270.240,34 €
Naspa, Verrechnungs-Kto. 100369974	1.022,07 €
Summe	5.271.262,41 €
Summe	-20.828.737,59 €

III. Sachstandsbericht

Kosten- und Finanzierungsübersicht 31.12.2013

1. Vorbemerkung

Nach 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 (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, ist mit Hilfe der KuF ein stetiges Überwachen und Nachsteuern durch lfd. Fortschreibung und Anpassung an die aktuellen Planungen und Erkenntnisse gewährleistet. Die KuF wird daher entsprechend dem Maßnahmenstand halbjährlich zum Stichtag 30.06. (= Aufstellung des Wirtschaftsplanes für das nachfolgende Jahr) sowie zum Stichtag 31.12. (= 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)

2. Sachstandsbericht

Die Ergebnisse der Fortschreibung zum 31.12.2013 werden nachfolgend dargestellt.

Gesamtbetrachtung

Das prognostizierte Gesamtdefizit zum Maßnahmenabschluss im Jahr 2022 hat sich von - 18.880,6 T€ (Stand 30.06.2013) mit Fortschreibung zum 31.12.2013 um rund 880 T€ auf 19.758,2 T€ erhöht.

Die Gründe für die geringfügige Defiziterhöhung sind in dieser Fortschreibung v. a. im Bereich der Erschließungsmaßnahmen zu finden. Diese werden nachfolgend vorgestellt.

In den anderen Bereichen liegen aktuell keine Erkenntnisse vor, die eine wesentliche Anpassung der Budgetannahmen nach sich ziehen und können daher im Rahmen dieser Fortschreibung bestätigt werden.

Ordnungsmaßnahmen / Erschließung

Die Darstellung der Erschließungsmaßnahmen in der Kosten- und Finanzierungsübersicht wurde neu strukturiert und an den mit der Verwaltung erarbeiteten Zeit- und Maßnahmenplan für die weitere Erschließung der Bahnstadt angepasst.

Im Zuge der detaillierten Ausarbeitung der anstehenden Erschließungsmaßnahmen wurden neue Budgets aufgenommen und die bestehenden Budgets kritisch geprüft. Hierbei wurde deutlich, dass aufgrund der tatsächlichen Kostenentwicklung der ersten Bauabschnitte des Langen Angers und der Promenade das verbleibende Restbudget für die Umsetzung des zweiten Bauabschnitts voraussichtlich nicht auskömmlich sein wird. Eine entsprechende Budgetanpassung wurde vorgenommen, die auf Grundlage der Ergebnisse des anstehenden Planungsprozesses noch einer separaten Beschlussfassung des Gemeinderats bedürfen, da die Ursprungsbudgets aus der jeweiligen Maßnahmengenehmigung resultieren.

In Gänze ist daher im Bereich der Erschließungsmaßnahmen eine Budgeterhöhung um rund 1.688,1 T€ zu verzeichnen.

Weitere Anpassungen

Neben kleineren Anpassungen wurde gemäß Drucksache 0080/2014/BV das Budget für die Errichtung der Interimskita um 240 T€ erhöht. Die Finanzierungskosten konnten aufgrund einer Zinsanpassung um rd. 890 T€ gesenkt werden.

3. Risikobetrachtung

Bei aller Genauigkeit, die die KuF zunehmend hat, kann es sich insgesamt betrachtet nach wie vor nur um eine Prognose über den weiteren 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. Mit der zunehmenden Umsetzung der Entwicklung schrumpft zudem der Steuerungseinfluss auf die Gesamtmaßnahme.

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:

- **Projektsteuerung**

Die Bahnstadt entwickelt sich nach wie vor sehr dynamisch. Dieser zunehmende Projektfortschritt bedeutet, dass für eine Vielzahl von Projekten bereits jetzt die Rahmenbedingungen erarbeitet und festgelegt sowie zeitnah in die Umsetzung gebracht und damit auch finanziert werden müssen. Das wirtschaftliche Steuerungspotenzial wird damit geringer.

- **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 zur Umsetzung der Grünen Meile 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.

Aktuelle Erkenntnisse zeigen zudem, dass mit erhöhten Aufwendungen im Bereich Bodenmanagement gerechnet werden muss. Das vorhandene Budget in Höhe von 3.800 T€ ist bislang mit angefallenen IST-Kosten in Höhe von rund 4% des Budgetansatzes belastet. Insofern besteht derzeit noch ausreichend Handlungsspielraum; aufgrund der ak-

tuellen Erkenntnisse ist aber besonderes Augenmerk auf die Budgetentwicklung zu legen.

■ **Erschließung**

Die aktuellen Maßnahmen zeigen, dass die gewählten Budgetansätze bislang und überwiegend ausreichend sind, um eine qualitätsvolle Herstellung öffentlicher Flächen zu gewährleisten. Voraussetzung hierfür ist aber eine konsequente besonders unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten zu bewertende Planung. Lediglich die Maßnahmen Langer Anger und Promenade erfordern, wie oben dargestellt, für die Umsetzung des 2. Bauabschnitts eine Budgetanpassung.

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 Zwangspunkte, wie z. B. die erforderlichen Aufwendungen für bauliche Maßnahmen zur Überwindung des Geländeniveauunterschieds zwischen der künftigen Grünen Meile und der Eppelheimer Straße im Zuge der Herstellung der öffentlichen Infrastruktur. Dies führt zwangsläufig im Zuge der Umsetzung der Ziele und Zwecke der Entwicklungsmaßnahmen zu Budgeterhöhungen.

■ **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 bei der weiteren Umsetzung der Rahmenplanung die wirtschaftlichen Wirkungen konsequent zu berücksichtigen und verstärkt Kosten dämpfende Ansätze zu verfolgen.

VI. Anhang

Zwischenabrechnung 2013



DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft

Entwicklungstreuhänderin 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