

Sachstandsbericht

Kosten- und Finanzierungsübersicht 30.06.2015 |
Wirtschaftsplan 2016

Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme Heidelberg Bahnstadt

Stand 06.11.2015



HEIDELBERG
BAHNSTADT

INHALT

I. Vorbemerkung

II. Kosten- und Finanzierungsübersicht 30.06.2015 | Wirtschaftsplan 2016

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 30.06.2015 (Gesamtübersicht)
2. Wirtschaftsplan 2016

I. Vorbemerkung

Den entwicklungsrechtlichen Vorgaben gemäß § 171 Abs. 2 i. V. m. § 149 BauGB entsprechend 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.

Bei der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme Heidelberg Bahnstadt handelt es sich um ein langfristig angelegtes und hinsichtlich der Planung, Durchführung und Finanzierung komplexes Entwicklungsprojekt. Mit Hilfe der KuF wird ein stetiges Überwachen und Nachsteuern durch laufende 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 seit 31.12.2010

Die Fortschreibung zum Stichtag 31.12.2010 wies ein Defizit in Höhe von 21.339 T€ aus (Drucksache 0203/2011/BV). 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 prog-

nostizierte Defizit gesenkt werden konnte. Auf die vorhandenen wirtschaftlichen Risiken wurde im Zuge dieser Fortschreibung umfassend hingewiesen (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 verwiesen.

Mit der Fortschreibung zum Stichtag 30.06.2012 (Drucksache 0487/2012/BV) schloss die KuF mit einem prognostiziertem Defizit von 11.019,6 T€. Mit dieser Fortschreibung konnten wirtschaftliche Optimierungen resultierend aus der Fortschreibung wesentlicher städtebaulicher Rahmenbedingungen (s. o.) erzielt werden. Das Defizit erhöhte sich neuerlich mit Fortschreibung der KuF zum Stichtag 31.12.2012 (Drucksache 0206/2013/BV) auf 15.592,6 T€. In dieser Fortschreibung wurden als wesentliche Einflussfaktoren zum einen der Beschluss des Gemeinderats zur Projektentwicklung C5 (Drucksache 0482/2012/BV) und zum anderen die Ergebnisse des Schiedsgutachtens für die Flächen der BlmA nördlich des Czernyrings berücksichtigt.

Die Defiziterhöhungen mit Fortschreibungen zum 30.06.2013 (-18.880,7 T€; Drucksache 0464/2013/BV) sowie zum 31.12.2013 (-19.758,2 T€; Drucksache 0182/2014/BV) sind im Wesentlichen auf Budgetanpassungen im Zuge der sich konkretisierenden Planungen im Erschließungs- und Hochbaubereich zurückzuführen.

Die Fortschreibung des Wirtschaftsplans und der KuF zum 30.06.2014 (Drucksache 0311/2014/BV) zeigte ein Defizit in Höhe von 19.971,6 T€ auf, d.h. war nahezu unverändert zum Vorjahr (bei kalkulierten Gesamtausgaben von 296.131,9 T€ und erwarteten Einnahmen in Höhe von 276.160,4 T€).

Die Fortschreibung der KuF, welche im Rahmen des Tätigkeitsberichts zum Jahresabschluß 2014 vorgestellt wurde (0160/2015/BV) zeigte, dass mit einer deutlichen Zunahme des Defizits - prognostiziert auf 39.098,9 T€ - zu rechnen ist. Die Erhöhung um rd. 19 Mio. € ist im Wesentlichen bestimmt durch folgende Positionen:

- Erschließungsmaßnahme Grüne Meile: + rd. 8 Mio. €, hiervon rd. 6,7 Mio. € für Stützwände, die übrigen rd. 1,3 Mio. für Straßenbau;
- Erschließung Bahnstadt West: + rd. 1 Mio. €
- Promenade: + rd. 1,15 Mio. €
- als neue Maßnahme im Bereich Soziale Infrastruktur: KITA Güterhalle: + rd. 3,1 Mio. €
- Anpassung Kaufpreise aufgrund neuer Wertgutachten: + rd. 4,2 Mio €
- Vergütungen/Honorare, insbesondere Neubeauftragung Baustellenkoordinator, Verlängerung Vertrag Nachbarschaftsstreff und Entwicklungsträgerhonorar: + rd. 1,8 Mio €

Mit dem vorliegenden Bericht wird über die Fortschreibung der KuF zum Stichtag 30.06.2015 berichtet. Hierbei wird nochmals auf die wesentlichen, zur Kostenerhöhung beitragenden, Parameter eingegangen. Mit dem Bericht wird zugleich der Wirtschaftsplan 2016 vorgestellt.

II. Kosten- und Finanzierungsübersicht 30.06.2015 | Wirtschaftsplan 2016

Die Ergebnisse der Fortschreibung werden nachfolgend vorgestellt. Neben einer Betrachtung der einzelnen Maßnahmengruppen über den Gesamtzeitraum (mit Vergleich zur KuF 31.12.2014 (**grün**)) erfolgt eine Darstellung der bislang im Treuhandvermögen angefallenen Kosten (Zeitraum 01.01.2009 bis 30.06.2015 (**rot**)) sowie eine Betrachtung der im Treuhandvermögen veranschlagten Mittel für das Jahr 2016 (= Wirtschaftsplan 2016) sowie die Restpositionen 2. Hj. 2015 des Wirtschaftsplan 2015 (**blau**) entsprechend der nachfolgenden Tabelle zzgl. ergänzender textlicher und graphischer Erläuterungen.

Pos. Maßnahme	PLAN Gesamt			IST 30.06. 2015 [T€]	PLAN	
	KuF 30.06.2015 [T€]	KuF 31.12.2014 [T€]	+ / - [T€]		2. Hj. 2015 [T€]	2016 [T€]
Pos. Maßnahme						
Pos. Maßnahme						
SUMME						

1. Gesamtbetrachtung

	PLAN Gesamt			IST 30.06. 2015 [T€]	PLAN	
	KuF 30.06.2015 [T€]	KuF 31.12.2014 [T€]	+ / - [T€]		2. Hj. 2015 [T€]	2016 [T€]
A. Ausgaben	318.882,7	313.909,3	- 4.973,4	123.157,2	28.367,7	53.009,6
B. Einnahmen	277.720,5	274.810,4	+ 2.910,1	89.824,1	13.758,2	28.851,5
Saldo					-14.609,5	-24.158,1
Saldo Vorperiode					-33.333,1	-47.942,6
SUMME	- 41.162,2	- 39.098,9	- 2.063,3	-33.333,1	-47.942,6	-72.100,7

Die Fortschreibung zum Stichtag 30.06.2015 schließt mit einem prognostiziertem Defizit für das Jahr 2022 in Höhe von 41.162,2 T€. In diesem Defizit enthalten sind weitestgehend die bereits bei der letzten Fortschreibung vorgestellten Kostenerhöhungen sowie weitere notwendige Anpassungen insbesondere im Erschließungsbereich. Das Saldo ist im Ergebnis rund 2.063,3 T€ höher als zum Stichtag 31.12.2014 (- 39.098,9 T€).

Im Fokus der weiteren Entwicklung steht in den nächsten drei bis vier Jahren die Herstellung des zentralen Erschließungsgerüsts der Bahnstadt mit den Abschnitten Grüne Meile und Bahnstadt West mit Straßenbahn, der weiteren Anbindung der Bahnstadt an die Eppelheimer Straße sowie der Umbau des Czernyrings und der Herstellung der südlichen Bahnstoffsanbindung.

Für das Jahr 2016 sind Ausgaben von rd. 53.009,6 T€ sowie Einnahmen in Höhe von rd. 28.851,5 T€ vorgesehen. Unter Beachtung der Salden aus der Vorperiode und den zugrunde gelegten Annahmen für das Jahr 2016 schließt der Wirtschaftsplan 2016 mit einem negativen Saldo in Höhe von 71.085,7 T€ ab.

Die Ergebnisse der Fortschreibung sowie die Budgetansätze für den Wirtschaftsplan 2016 werden nachfolgend detailliert dargestellt.

2. Ausgaben

a. Weitere Vorbereitung

	PLAN Gesamt			IST	PLAN	
	KuF 30.06.2015	KuF 31.12.2014	+ / -	30.06. 2015	2. Hj. 2015	2016
	[T€]	[T€]	[T€]	[T€]	[T€]	[T€]
A.II. Weitere Vorbereitung						
1 Planungskosten Gesamtprojekt	2.570,0	2.584,4	-14,4	1.244,4	106,0	467,0
2 Vergütung Dritter	1.655,4	1.674,6	-19,2	433,9	227,6	323,0
3 Gutachten / Untersuchung	1.306,0	1.308,1	-2,1	552,2	100,0	165,0
4 Öffentlichkeitsarbeit	1.278,3	1.276,1	2,2	852,7	94,1	110,0
5 Bürgerbeteiligung	77,6	77,6	0,0	13,9	14,0	10,0
SUMME	6.887,3	6.920,9	-33,6	3.097,1	541,7	1.075

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.

Der Gesamtansatz war bereits mit Fortschreibung zum 31.12.2014 erhöht worden, ausschlaggebend war die Vertragsverlängerung mit dem Nachbarschaftstreff sowie die Einschaltung eines Baustellenkoordinators.

b. Grunderwerb

		PLAN Gesamt			IST	PLAN	
		KuF 30.06.2015	KuF 31.12.2014	+ / -	30.06. 2015	2. Hj. 2015	2016
		[T€]	[T€]	[T€]	[T€]	[T€]	[T€]
A.III. Grunderwerb							
1.A	Flächenankauf	26.619,6	26.441,3	178,3	1.763,8	12.439,8	8.443,4
1.B	Flächenankauf von der EGH	9.027,0	11.565,5	-2.538,5	9.027,0	0,0	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	4.137,7	4.613,8	-476,1	653,8	808,6	522,9
3	Nebenkosten des Grundstücksverkaufs	232,2	232,2	0,0	142,2	15,0	15,0
SUMME		44.516,5	47.352,8	-2.836,3	11.586,8	13.263,4	8.981,3

Der Ansatz für das Gesamtbudget „Grunderwerb“ ist geringer als im Vorjahr. Wesentlich für die Entlastung des Treuhandvermögens ist die Finanzierung des Grundstücksankaufs der letzten von der EGH auf die Stadt zu übertragenden Erschließungsflächen aus dem städtischen Haushalt.

c. Ordnungsmaßnahmen

		PLAN Gesamt			IST	PLAN	
		KuF 30.06.2015	KuF 31.12.2014	+ / -	bis 30.06. 2015	2. Hj. 2015	2016
		[T€]	[T€]	[T€]	[T€]	[T€]	[T€]
A.IV. Ordnungsmaßnahmen							
1	Bodenordnung	1.641,8	1.641,8	0,0	131,1	40,0	180,0
2	Freilegung / Substanzwertenschädigung	27.545,2	26.444,2	1.101,0	6.130,7	1.642,0	6.420,0
3	Verlagerungen / Sonstiges	21.169,7	21.170,6	-0,9	18.951,9	590,0	730,0
4	Erschließung	161.048,3	153.848,2	7.200,1	68.162,5	8.828,8	21.155,3
5	Sonstige Kosten Erschließung	2.775,1	2.994,7	-219,6	657,9	92,0	370,0
SUMME		214.179,9	206.099,2	8.080,7	94.034,2	11.192,8	28.855,3

Die Gesamtansätze im Bereich der Ordnungsmaßnahmen haben sich um 8.080,7 T€ auf 214.179,9 T€ erhöht.

Die Freilegungskosten wurden für Rückbau- und insbesondere für Bodenmanagementmaßnahmen (Entsorgung überschüssigen Bodenaushubs sowie aufgrund der abfallrechtlichen Einstufung und/oder der sonstigen Qualität nicht wieder verwertbaren Aushubmaterials) um gut 1 Mio. € erhöht.

Wesentlich für die Erhöhung des Gesamtansatzes der Ordnungsmaßnahmen sind nochmalige Anpassungen bei den Kosten für Erschließungsmaßnahmen. Die bisherigen Planansätze für Straßenbau- und insbesondere für Vorhaben der Freiflächengestaltung (Platz- und Grünflächen) wurden einer Revision unterzogen. Nach Abgleich der bisherigen Planansätze, die noch auf 2008 zurückgehen, wurden die Einheitspreise der Herstellungs- incl. Baunebenkosten entsprechend unterschiedlicher Flächenkategorien und entsprechender Ausbaustandards zur Beibehaltung der bisherigen Qualitätsstandards angepasst (siehe hierzu auch gesonderte Beschlussvorlage). Die neuen Einheitspreise führen insbesondere bei folgenden Freiflächen zu Kostensteigerungen:

- Pfaffengrunder Terrasse: + 1.506 T€ (incl. 130 T€ für die Zwischennutzung)
- Bahnhofplatz Süd: + 1.645 T€
- Gadamerplatz: + 759 T

Darüber hinaus schlagen sich die Anpassungen der Einheitspreise beim Straßenbau nieder, hier ist der Bereich Bahnstadt West (+ 975 T) und der Ansatz für die Neugestaltung der Epelheimer Straße zu nennen (+ 595 T).

Im Betrag enthalten sind auch Kanalbaukosten, die jedoch an anderer Stelle (Einnahmen; Sonstige Erträge) durch entsprechende Einnahmen ausgeglichen werden.

Bei der Prüfung von Einsparpotentialen wurde die bislang geplante Wiederherstellung und Einbau von alten Bahn-Strommasten als Gestaltungselement entlang der Promenade ersatzlos gestrichen. Eine Einsparung i. H. v. 400 T€ konnte hierdurch erzielt werden.

Die EGH hat dem Grunde nach das Erschließungsbudget in Höhe von 55.400 T€ erfüllt. Allerdings steht die Endabrechnung noch aus und ist derzeit noch nicht abschließend möglich. Insbesondere gibt es noch Rechtsstreitigkeiten zwischen EGH und Auftragnehmern, die im Ergebnis offen sind und Chancen, aber auch Risiken bergen. Vor diesem Hintergrund wird in der KuF weiterhin der vertraglich festgelegte Betrag in Höhe von 55.400,0 T€ berücksichtigt.

Wie eingangs erwähnt, stellt der Bau der Grünen Meile, beginnend in diesem Jahr und mit intensiver Fortsetzung im kommenden Jahr, eine der wesentlichen Aufgaben dar, um sowohl die Erschließung der letzten zentralen und insbesondere der westlichen Baufelder sicher zu stellen und die Voraussetzungen für die Realisierung der Straßenbahntrasse zu schaffen. Für die Grüne Meile wurden bereits bei der letzten KuF-Fortschreibung die Kostensteigerungen (+ rd. 8.000 T€) budgetiert.

Eine weitere wesentliche Straßenbaumaßnahme, die planerisch in 2015 und verstärkt in 2016 vorbereitet wird, ist der Ausbau des Czernyrings. Bei der Finanzierung des Czernyrings wird entsprechend der von der Bahnstadt und der Gesamtstadt generierten Verkehrsbelastung in der jetzigen KuF eine anteilige Finanzierung aus dem Treuhandkonto (58% Anteil, bislang 70%) und dem städtischen Haushalt (42%, bislang 30%) angenommen. Insgesamt sind analog zur letzten KuF Fortschreibung 15.897 T€ angesetzt, wovon 58% auf die Bahnstadt entfallen. Noch nicht in dieser Kostenschätzung berücksichtigt, sind ggf. noch notwendig werdende Investitionen für Sonderbauwerke in Form von Stützmauern. Hierzu werden derzeit diverse Planungsüberlegungen angestellt, welche sowohl die technischen Erforder-

nisse als auch die zeitliche Abfolgen für den Straßenbau und die beabsichtigte Neuentwicklung der Baufelder nördlich des Czernyrings berücksichtigen. Im Ergebnis der Konzeptionen wird es erst möglich sein, einen belastbaren Kostenansatz darzulegen und als Entscheidungsgrundlage für die Finanzierung vorzulegen.

Um die Grundstücksverfügbarkeit zum Bau der Grünen Meile incl. Straßenbahntrasse zu erzielen, wurden die Verhandlungen mit den Grundstückseigentümern und deren betroffenen Mietern entlang der Eppelheimer Straße intensiv geführt. Die zähen und schwierigen Gespräche mit Eigentümern und Mietern konnten im II. und III. Quartal 2015 soweit erfolgreich abgeschlossen werden, dass die baulichen Maßnahmen (Stützmauer- und Kanalbau, Versorgungsleitungen und Bodenauffüllung) im ersten Bauabschnitt der Grünen Meile zwischen Da Vinci Straße und Agnesistraße im Oktober begonnen haben. Der Baubeginn wurde möglich durch Ankäufe von Teilgrundstücken oder gesamten Liegenschaften, durch den Abschluss von Bauerlaubnisverträgen und Regelungen zur Verlagerung und/oder Zwischenunterbringung von Betrieben. Da im August noch nicht alle von der Maßnahme betroffenen Eigentümer und Mieter die Grundstücksverfügbarkeit zugesichert hatten, wurde für wenige Teilflächen das Enteignungsverfahren und die vorgezogene Besitzeinweisung beim Regierungspräsidium beantragt. Zwischenzeitlich wurden auch für den 2. Bauabschnitt weitestgehend gütliche Einigungen zum Erwerb bzw. zur Verfügbarkeit der Flächen gefunden. Bedauerlicherweise ist ein Abschnitt von rd. 18 m Länge noch nicht in der Verfügbarkeit der Stadt/des Treuhänders, da ein betroffener Mieter die ihm zur Verfügung stehenden Rechtsmittel eingelegt hat. Das Besitzeinweisungsverfahren wird aller Voraussicht nach auf gerichtlicher Ebene entschieden. Um keinen weiteren Verzug bei der Durchführung der Erschließungsmaßnahme zu haben, wurde trotz des bestehenden Mietereinspruchs in der zweiten Novemberwoche mit den Rodungs- und Abbrucharbeiten und dem Bodenaushub zum Bau der Stützmauern und zur Verlegung des Kanals begonnen.

Die im Sommer 2015 begonnenen Abbruchmaßnahmen entlang der Eppelheimer Straße werden noch bis in das 2. Quartal 2016 fortgesetzt. Wesentlichen Anteil an dem für das nächste Jahr eingeplante Budget für Abbruchmaßnahmen haben die beiden Flächen der BImA, die ebenfalls im 1. und 2. Quartal 2016 weitestgehend freigeräumt werden sollen.

d. Hochbaumaßnahmen

		PLAN Gesamt			IST	PLAN	
		KuF 30.06.2015	KuF 31.12.2014	+ / -	30.06. 2015	2. Hj. 2015	2016
		[T€]	[T€]	[T€]	[T€]	[T€]	[T€]
A.V.	Hochbaumaßnahmen						
1	Gemeinbedarfseinrichtungen	15.847,0	15.972,2	-125,2	5.944,8	1.216,0	8.395,1
2	Verlängerung Querbahnsteighalle	4.457,7	4.458,0	-0,3	2.425,7	9,0	18,3
3	Sonstiges	500,0	500,0	0,0	0,0	0,0	200,0
SUMME		20.804,7	20.930,2	-125,5	8.370,5	1.225,0	8.613,4

Der Gesamtansatz „Hochbaumaßnahmen“ bleibt im Wesentlichen unverändert. Die Finanzierung der zusätzlichen KITA (3,1 Mio. €) in der Güterhalle war bereits Teil der letzten KuF – Fortschreibung.

Teil der Gemeinbedarfseinrichtung ist das Bürgerzentrum B³, wofür zum einen Planungsleistungen in Höhe von rd. 2.730 T€ budgetiert sind und ein Betrag in Höhe von rd. 5.117 T€, der direkt an den Träger der Maßnahme (ÖPP-Maßnahme) gezahlt wird. Bei letzterem Betrag handelt es sich mittelbar um eine Zahlung der EGH. Die Höhe der Zahlung entspricht dem Differenzbetrag aus den Vertragspflichten zur Beteiligung an der sozialen Infrastruktur (8.600 T€) abzüglich Eigenmaßnahme- Kosten für die KITA Schwetzinger Terrasse.

e. Sonstige Kosten

		PLAN Gesamt			IST	PLAN	
		KuF 30.06.2015	KuF 31.12.2014	+ / -	30.06. 2015	2. Hj. 2015	2016
		[T€]	[T€]	[T€]	[T€]	[T€]	[T€]
A.VI.	Sonstige Kosten						
1	Kommunales Wohnungsbauförderprogramm	6.000	6.000	0,0	0,0	500,0	3.000
2	Honorar Entwicklungstreuhänder	5.593,8	5.593,8	0,0	3.162,8	500,0	700,0
3	Finanzierungskosten / -ertrag	17.863,2	17.975,4	112,2	2.868,6	1.134,7	1.774,0
4	Aufwendungen Zahlungsverkehr	7,2	6,8	-0,4	3,5	0,2	0,5
5	Wirtschaftsprüfer	113,8	113,8	0,0	33,7	10,0	10,0
SUMME		29.578,0	29.689,8	-111,8	6.068,7	2.144,9	5.484,5

Veränderungen bei den Finanzierungskosten ergeben sich durch Verschiebungen von kassenwirksamen Einnahmen und entsprechenden Annahmen bei der Kostenbeteiligung durch die Stadt und/oder Fördermittelgeber.

3. Einnahmen

a. Grundstücksverkauf

		PLAN Gesamt			IST	PLAN	
		KuF 30.06.2015	KuF 31.12.2014	+ / -	30.06. 2015	2. Hj. 2015	2016
		[T€]	[T€]	[T€]	[T€]	[T€]	[T€]
B.I.	Grundstücksverkauf						
1	„B“-Baufelder	18.438,5	18.438,5	0,0	0,0	0,0	0,0
2	„C“-Baufelder	30.549,0	30.549,0	0,0	0,0	0,0	2.239,2
3	„E“-Baufelder	2.583,8	2.583,8	0,0	0,0	0,0	0,0
4	„ED“-Baufelder	2.120,3	2.120,3	0,0	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	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
7	„S“-Baufelder	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

8	„T“-Baufelder	3.319,8	3.319,8	0,0	0,0	1.389,3	0,0
9	„W“-Baufelder	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
10	„Z“-Baufelder	2.743,5	2.743,5	0,0	0,0	0,0	2.432,8
SUMME		59.840,1	59.667,1	173,0	0,0	1.389,3	4.757,2

Der Gesamtansatz bleibt im Wesentlichen unverändert. Für das Jahr 2016 sind Erlöse aus dem Verkauf von Grundstücksflächen des Baufeldes C5 und ggf. einer Teilfläche der Z-Baufelder geplant. Im zweiten Halbjahr 2015 wird mit der Kaufpreiszahlung für ein T-Baufeld gerechnet.

Grundsätzlich sind die Käuferlöse risikobehaftet und in besonderem Maße von konjunkturellen Entwicklungen abhängig; hinzu kommt Standortkonkurrenz.

b. Ausgleichsbeträge

		PLAN Gesamt			IST	PLAN	
		KuF 30.06.2015	KuF 31.12.2014	+ / -	30.06. 2015	2. Hj. 2015	2016
		[T€]	[T€]	[T€]	[T€]	[T€]	[T€]
B.II. Ausgleichsbeträge							
1	EGH	92.759,5	92.759,5	0,0	69.355 (ungeprüft)	2.868,9 (ungeprüft)	8.572,5 (ungeprüft)
2	Private	7.029,9	7.029,9	0,0	0,0	500,0	500,0
3	Private II	17.742,6	17.742,6	0,0	0,0	0,0	0,0
4	Stadt Heidelberg	20.184,9	20.184,9	0,0	94,3	3.000,0	3.000,0
SUMME		137.716,9	137.716,9	0	69.449,3	6.368,9	12.072,5

Der Gesamtansatz bleibt unverändert. Für das Jahr 2015 und 2016 sind Ausgleichsbetragszahlungen der EGH (Anrechnung von vertraglich zu erbringenden Leistungen) aus der Entwicklung von Baufeldern sowie durch die Einbringung städtischer Grundstücke in die Entwicklung dargestellt.

c. Zuschüsse / Mittel Dritter

		PLAN Gesamt			IST	PLAN	
		KuF 30.06.2015	KuF 31.12.2014	+ / -	30.06. 2015	2. Hj. 2015	2016
		[T€]	[T€]	[T€]	[T€]	[T€]	[T€]
B.III. Zuschüsse / Mittel Dritter							
1	Zuwendungen LGVFG	4.337,5	6.032,3	-1.694,8	300,0	0,0	1.469,8
2	Städtebauförderung	25.000,0	25.000,0	0,0	12.602,5	3.000,0	3.000,0
3	Bauförderung öffentlicher Gebäude	240,0	240,0	0,0	240,0	0,0	0,0
SUMME		29.577,5	31.272,3	-1.694,8	13.142,5	3.000	4.469,8

Da die Zuwendungen nach dem LGVFG nicht nur auf der Basis bereits erteilter Mittelbewilligungen, sondern auch auf Annahmen beruhen, wurden im Rahmen dieser Fortschreibung Anpassungen vorgenommen. Diese resultieren insbesondere aus den Kostenaufteilungen

zwischen städtischem Haushalt und Treuhandfinanzierung beim Umbau der Eppelheimer Straße sowie des Czernyrings und den entsprechenden Förderanteilen.

Das Budget Städtebauförderung wurde auf dem bekannten Niveau gehalten, da die Aussicht in diesem Umfang Städtebaufördermittel zu erhalten derzeit als realistisch eingeschätzt werden kann. Auch für das Jahr 2016 wurden weitere Mittel beantragt. Derzeit sind Zuwendungen in Höhe von 13.000 T€ bewilligt.

d. Sonstige Erträge

	PLAN Gesamt			IST	PLAN	
	KuF 30.06.2015	KuF 31.12.2014	+ / -	30.06. 2015	2. Hj. 2015	2016
	[T€]	[T€]	[T€]	[T€]	[T€]	[T€]
B.IV. Sonstige Erträge						
1 Dritte	180,5	66,5	114,0	0,0	52,0	15,0
2 Stadt Heidelberg	50.405,4	45.905,4	4.500,0	3.000,0	7.500,0	3.000,0
SUMME	50.585,9	45.971,9	4.614,0	7.226,4	4.015,0	3.015,0

Der Gesamtansatz wurde entsprechend der Erhöhung der Kanalbaukosten erhöht.

4. Finanzierung | Kreditaufnahme

Die geplanten Finanzierungskosten für die Gesamtlaufzeit der Entwicklungsmaßnahme belaufen sich derzeit auf rd. 17.863,2 T€.

Die Finanzierung der Maßnahme zum 30.06.2015 stellt sich wie folgt dar:

Finanzierung Treuhandvermögen	30.06.2015
Kredite / Darlehen	
Naspa, Kontokorrentkredit 100369974	-4.750.000,00
Hypo- und Vereinsbank, Darlehen 780154747	0,00
Hypo- und Vereinsbank, Darlehen 10335274	-10.000.000,00
Hypo- und Vereinsbank, Darlehen 15257632	-10.000.000,00
Sparkasse Heidelberg, Kontokorrent	-3.250.000
Stadt Heidelberg	-1.100.000,00
Stadt Heidelberg	-5.000.000,00
Summe Darlehen	-34.100.000,00
Bankkonten	
Sparkasse Heidelberg, Kto. 9055908	616.301,87
Naspa, Verrechnungs-Kto. 100369974	1.884,42
Summe	618.186,29
Summe	-33.481.813,71

Nach derzeitigem Erkenntnisstand ist mit einer maximalen Kreditaufnahme in Höhe von rd. 72.100 T€ im Jahr 2016 zu rechnen. Hierbei ist aber nochmals auf den Unsicherheitsfaktor der Einnahmeerlöse und deren Kassenwirksamkeit hinzuweisen.

5. Risikobetrachtung

Die sehr dynamische Entwicklung der Bahnstadt mit großem Investitionsvolumen bei der Umsetzung einzelner Teilprojekte erfordert einen hohen, zeitlich innerhalb weniger Jahre anfallenden Mittelbedarf, dem erst in den Folgejahren entsprechende Einnahmenezuflüsse erwachsen. Mit der zunehmenden Umsetzung der Entwicklung schrumpft zudem der Steuerungseinfluss auf die Gesamtmaßnahme; grundsätzliche Entscheidungen zu städtebaulichen Festlegungen, zum Ausbaustandard und zu Gestaltungsqualitäten etc. sind getroffen, grundsätzliche Planungsänderungen sind kaum möglich. Hier gilt es auf die Budgettreue bei den Einzelmaßnahmen hinzuwirken.

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 ab. Die weitere gesamtwirtschaftliche Entwicklung, die Nachfrage nach Gewerbegrundstücken, die Entwicklung von Baupreisen spielen hierbei ebenso eine Rolle wie die Höhe der Finanzierungszinsen. Auch die Bereitstellung staatlicher Fördermittel ist letztendlich nicht kalkulierbar. Um die Finanzierungslücke und insbesondere die Kreditaufnahme zu mindern, wird die zeitnahe Vermarktung der im Eigentum der Stadt stehenden Grundstücke in den nächsten Jahren zunehmend wichtiger.

.

III. Anhang

1. KuF zum Stichtag 30.06.2015 (Gesamtübersicht)
2. Wirtschaftsplan 2016



DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft

Entwicklungstreuhänderin der Stadt Heidelberg

Ansprechpartner

Elvira Ebling

Büroleiterin Heidelberg und Gesamtprojektleiterin Bahnstadt

Büro Heidelberg

Mönchgasse 5 | 69117 Heidelberg

Tel. +49.(0)6221.4339071 | Fax +49.(0)6221.4341534

Mobil +49.(0)172.2113253 | E-Mail elvira.ebling@dsk-gmbh.de

www.dsk-gmbh.de