

# **1. Wirtschaftsplan**

## **Treuhandvermögen Erneuerungsgebiete**

Die Gesellschaft für Grund- und Hausbesitz mbH Heidelberg (GGH) ist seit 25.10.1995 allgemeiner Sanierungs- und Entwicklungsträger nach den §§ 158 und 167 BauGB.

Die Gesellschaft wurde ab dem Jahr 1997 mit der Betreuung und Abwicklung der städtischen Sanierungs- und Stadterneuerungsgebiete beauftragt. Die einzelnen Gebiete erhielten die Bezeichnung „Treuhandvermögen“.

Die gesetzlichen Regelungen des Neuen Kommunalen Haushaltsrechts erfordern künftig eine andere Darstellung des Wirtschaftsplans. Dieser wird dann eine Bilanz sowie eine Gewinn- und Verlustrechnung beinhalten. Im Vollzug wird die GGH bereits ab dem Wirtschaftsjahr 2017 nach kaufmännischen Gesichtspunkten buchen.



## Inhaltsübersicht

- 1. Allgemeine Erläuterungen**
  
- 2. Kassenkredite**
  
- 3. Leistungsziele**
  
- 4. Erfolgspläne**
  - 4.1 Erfolgsplan Treuhandvermögen Altstadt IV
  - 4.2 Erfolgsplan Treuhandvermögen Rohrbach
  - 4.3 Erfolgsplan Treuhandvermögen Konversion
  
- 5. Finanzierungsanteil der Stadt-Heidelberg**

## 1. Allgemeine Erläuterungen

### Aufgehobene Sanierungsgebiete

Die Treuhandvermögen der Sanierungsgebiete **Altstadt II, Altstadt III, Bergheim, Wieblingen und Emmertsgrund** enthalten für das Wirtschaftsjahr 2017/2018 keine Ansätze mehr, da die Sanierungsgebiete inzwischen aufgehoben wurden.

### Aktuelle Sanierungsgebiete

Aktuell sind die Sanierungsgebiete **Altstadt IV, Rohrbach und die Konversionsgebiete Südstadt und Patton-Barracks**. Für Altstadt IV werden jedoch für das Wirtschaftsjahr 2017/2018 nur noch restliche Betreuungskosten und auf der Einnahmenseite Ausgleichsbeträge erwartet; das Gebiet wurde ebenfalls aufgehoben.

- Das Sanierungsgebiet Altstadt IV zwischen Sofienstraße, Hauptstraße, Sandgasse und Friedrich-Ebert-Anlage wird seit 2002 im Bund-Länder-Sanierungsprogramm (SEP) mit einem Förderrahmen von 7.503.564 € und damit verbundenen 60%-igen Zuschüssen durch den Bund und das Land Baden-Württemberg gefördert.
- Das Sanierungsgebiet Rohrbach ist seit März 2007 förmlich festgelegt und wird im Bund-Länder-Sanierungsprogramm mit einem Förderrahmen von 5.000.000 € und einem 60%igen Zuschuss anerkannt. Der Bewilligungszeitraum ist abgelaufen.
- Das Sanierungsgebiet Konversionsfläche Südstadt ist seit 2016 förmlich festgelegt. Der bewilligte Förderrahmen beträgt zurzeit 5.800.000 €. Bei einer 60%-Förderung betragen die Zuschüsse des Bundes und Landes 3.480.000 €.
- Die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes Patton-Barracks soll noch 2016 erfolgen. Der bewilligte Förderrahmen beträgt zurzeit 1.666.667 €. Bei einer 60%-Förderung betragen die Zuschüsse des Bundes und Landes 1.000.000 €.

Der Schwerpunkt der Sanierungstätigkeit wird auch in Zukunft sowohl bei der Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen als auch bei der Förderung von privaten Modernisierungsmaßnahmen liegen. Hierbei gelten die ab dem 01.01.2005 vom Gemeinderat beschlossenen Fördergrundsätze, wonach dem Eigentümer bis maximal 30% der förderfähigen Modernisierungskosten ersetzt werden.

Die Ausgabenansätze der Treuhandvermögen Altstadt IV, Rohrbach und Konversion sind gegenseitig deckungsfähig, soweit sich der Finanzierungsanteil der Stadt Heidelberg nicht erhöht. Mehreinnahmen dürfen in den Treuhandvermögen zusätzlich verausgabt werden.

## 2. Kassenkredite

Der Höchstbetrag der Kassenkredite für die Jahre 2017 und 2018 beträgt jeweils 300.000 €.

### 3. Leistungsziele

#### Allgemeine Leistungsziele

Verbesserung der Wohn- und Arbeitsstättenverhältnisse und der Wohnumfeldsituation der in den Sanierungsgebieten wohnenden und arbeitenden Menschen im Hinblick auf:

- Belichtung, Besonnung, Belüftung der Wohnungen und Arbeitsstätten
- Bauliche Beschaffenheit von Gebäuden, Wohnungen und Arbeitsstätten
- Zugänglichkeit der Grundstücke
- Vorhandene Mischung von Wohn- und Arbeitsstätten
- Nutzung von bebauten und unbebauten Flächen nach Art, Maß und Zustand
- Einwirkungen, die von Grundstücken, Betrieben, Einrichtungen oder Verkehrsanlagen ausgehen, insbesondere durch Lärm, Verunreinigungen und Erschütterungen
- Vorhandene Erschließung

Verbesserung der Funktionsfähigkeit der Sanierungsgebiete in den Bereichen:

- Wirtschaftliche Situation und Entwicklungsfähigkeit unter Berücksichtigung ihrer Versorgungsfunktion im Verflechtungsbereich
- Infrastrukturelle Erschließung, Ausstattung mit Grünflächen, Spielplätzen und Anlagen des Gemeinbedarfs, insbesondere unter Berücksichtigung der sozialen und kulturellen Aufgaben der Gebiete
- Fließender und ruhender Verkehr

#### Treuhandvermögen Altstadt IV

- Betreuung der Mietervorschlagsrechte
- Geltendmachung der Ausgleichsbeträge

#### Treuhandvermögen Rohrbach

- Abschluss von Modernisierungsvereinbarungen mit Grundstückseigentümern
- Neugestaltung von Straßen und Plätzen
- Fortschreibung des Sanierungskonzeptes

#### Treuhandvermögen Konversion

Südstadt:

- Fortsetzung der Maßnahmen zur zivilen Nachnutzung
  - Ordnungsmaßnahmen, Abbruch, Freilegung von Grundstücken
  - Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen

Patton-Barracks

- Beginn der ersten Maßnahmen zur zivilen Nachnutzung
  - Ordnungsmaßnahmen, Abbruch, Freilegung von Grundstücken
  - Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen

## 4. Erfolgspläne

### 4.1 Erfolgsplan Treuhandvermögen Altstadt IV

	Plan 2018 in €	Plan 2017 in €	Plan 2016 in €	Ergebnis 2015 in €
Ausgleichsbeträge	0	25.000	50.000	96.382
<b>Einnahmen</b>	<b>0</b>	<b>25.000</b>	<b>50.000</b>	<b>96.382</b>
Sonstige Baumaßnahmen	0	0	0	2.505
Vergütung für Beauftragte	20.000	25.000	40.000	63.709
<b>Ausgaben</b>	<b>20.000</b>	<b>25.000</b>	<b>40.000</b>	<b>66.214</b>
<b>Überschuss (+) / Zuschussbedarf (-)</b>	<b>-20.000</b>	<b>0</b>	<b>10.000</b>	<b>30.168</b>

#### Erläuterungen

Der Förderrahmen für das Sanierungsgebiet Altstadt IV beträgt 7.503.564 €. Bei einer 60%-Förderung betragen die Zuschüsse des Bundes und Landes 4.502.139 €.

Bis zum 31.07.2014 wurden alle Zuschüsse abgerufen. Das Sanierungsgebiet wurde Anfang 2016 aufgehoben.

### 4.2 Erfolgsplan Treuhandvermögen Rohrbach

	Plan 2018 in €	Plan 2017 in €	Plan 2016 in €	Ergebnis 2015 in €
Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen	0	300.000	300.000	382.759
Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden in privatem Eigentum	100.000	100.000	100.000	101.879
Vergütung für Beauftragte	50.000	60.000	50.000	91.041
<b>Ausgaben</b>	<b>150.000</b>	<b>460.000</b>	<b>450.000</b>	<b>575.679</b>
<b>Überschuss (+) / Zuschussbedarf (-)</b>	<b>-150.000</b>	<b>-460.000</b>	<b>-450.000</b>	<b>-575.679</b>

#### Erläuterungen

##### Allgemeines

Die vorbereitenden Untersuchungen für das Sanierungsgebiet Rohrbach wurden im Jahr 2006 durchgeführt und ein entsprechender Förderantrag im Jahr 2007 gestellt. Die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes Rohrbach wurde vom Gemeinderat am 08.02.2007 beschlossen. Der Förderrahmen des Sanierungsgebietes Rohrbach beträgt 5.000.000 €. Bei einer 60%-Förderung betragen die Zuschüsse des Bundes und Landes 3.000.000 €.

Alle Zuschüsse wurden abgerufen.

##### Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen

Umgestaltung Obere Rathausstraße

### 4.3 Erfolgsplan Treuhandvermögen Konversion

	Plan 2018 in €	Plan 2017 in €	Plan 2016 in €	Ergebnis 2015 in €
Finanzhilfen des Bundes und Landes	1.800.000	1.200.000	1.500.000	0
<b>Einnahmen</b>	<b>1.800.000</b>	<b>1.200.000</b>	<b>1.500.000</b>	<b>0</b>
Ordnungsmaßnahmen, Abbruch und Freilegung	950.000	950.000	1.000.000	0
Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen	1.400.000	400.000	1.470.000	0
Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen	600.000	600.000	0	0
Vergütung für Beauftragte	50.000	50.000	50.000	0
<b>Ausgaben</b>	<b>3.000.000</b>	<b>2.000.000</b>	<b>2.520.000</b>	<b>0</b>
<b>Überschuss (+) / Zuschussbedarf (-)</b>	<b>-1.200.000</b>	<b>-800.000</b>	<b>-1.020.000</b>	<b>0</b>

#### Erläuterungen

##### Allgemeines

Die Entwicklung der einzelnen Konversionsflächen soll durch Mittel der Städtebauförderung unterstützt werden. Im Treuhandvermögen Konversion wird die Förderung der Umsetzungsphasen abgebildet.

##### Südstadt

##### Allgemeines

Die vorbereitenden Untersuchungen für die Konversionsfläche Südstadt wurden seit dem Jahr 2012 durchgeführt und ein entsprechender Förderantrag im Jahr 2014 gestellt. Eine förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes durch den Gemeinderat wurde am 10.12.2015 beschlossen. Der bewilligte Förderrahmen für die Konversionsfläche Südstadt beträgt zurzeit 5.800.000 €. Bei einer 60%-Förderung betragen die Zuschüsse des Bundes und Landes 3.480.000 €.

##### Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen

Umbau „Chapel“ zu einem Bürgerzentrum Südstadt.

##### Patton-Barracks

Die vorbereitenden Untersuchungen für die Konversionsfläche Patton-Barracks sollen 2016 abgeschlossen werden. Über die Förderung der vorbereitenden Untersuchungen hinaus wurde bereits ein Förderrahmen für die Entwicklung in Höhe von 1.666.667 € bewilligt. Bei einer 60%-Förderung betragen die Zuschüsse des Bundes und Landes 1.000.000 €. Vor Inanspruchnahme ist die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes zu beschließen.

## 5. Finanzierungsanteil der Stadt Heidelberg

	2018 in €	2017 in €
<b>Finanzierungsbedarf</b>		
Zuschussbedarf Treuhandvermögen Altstadt IV	20.000	0
Zuschussbedarf Treuhandvermögen Rohrbach	150.000	460.000
Zuschussbedarf Treuhandvermögen Konversion	1.200.000	800.000
Zuschussbedarf allgemein für die Betreuung abgerechneter Sanierungsgebiete; Betreuung von Vorkaufsrechtsgebieten	20.000	20.000
<b>Zuschussbedarf insgesamt</b>	<b>1.390.000</b>	<b>1.280.000</b>
<b>Finanzierung</b>		
Finanzierung durch Haushaltsrest aus 2016	0	1.180.000
Finanzierungsanteil der Stadt Heidelberg	1.390.000	100.000
<b>Finanzierung insgesamt</b>	<b>1.390.000</b>	<b>1.280.000</b>

### Erläuterungen

Der Finanzierungsanteil der Stadt gleicht den Zuschussbedarf in den Wirtschaftsplänen der Treuhandvermögen Altstadt IV, Rohrbach und Konversion unter Berücksichtigung etwaiger Zuschüsse aus.

Bisher haben Bund und Land folgende Fördermittel zur Verfügung gestellt (in €; Stand 30.06.2016):

	<b>Altstadt I</b>	<b>Altstadt II</b>	<b>Altstadt III</b>	<b>Altstadt IV</b>
Förderrahmen	23.775.072	35.972.229	26.075.887	7.503.564
Zuschuss Bund/Land	15.850.048	23.981.486	17.383.925	4.502.139
davon abgerufen	15.850.048	23.981.486	17.383.925	4.502.139
	<b>Bergheim</b>	<b>Emmertsgrund</b>	<b>Rohrbach</b>	<b>Wieblingen</b>
Förderrahmen	8.694.740	7.248.537	5.000.000	2.333.333
Zuschuss Bund/Land	4.347.648	4.349.123	3.000.000	1.400.000
davon abgerufen	4.347.648	4.349.123	3.000.000	1.374.131
	<b>Konversion</b>			
Förderrahmen	7.466.667			
Zuschuss Bund/Land	4.480.000			
davon abgerufen	346.138			

### Nicht im Treuhandvermögen

	<b>Stadt an den Fluss</b>
Förderrahmen	600.000
Zuschuss Bund/Land	360.000
davon abgerufen	360.000

