

Sachstandsbericht

Kosten- und Finanzierungsübersicht 30.06.2017 |
Wirtschaftsplan 2018

Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme

Heidelberg Bahnstadt



HEIDELBERG
BAHNSTADT

INHALT

I. Vorbemerkung

- a. Allgemein
- b. Abwicklung der Zahlungsverpflichtungen aus dem städtebaulichen Vertrag mit der EGH

II. Kosten- und Finanzierungsübersicht 30.06.2017 | Wirtschaftsplan 2018

- 1. Gesamtbetrachtung
- 2. Ausgaben
 - a. Weitere 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 30.06.2017 (Gesamtübersicht)
- 2. Wirtschaftsplan 2018

I. Vorbemerkung

a. Allgemein

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)

Mit dem vorliegenden Bericht wird über die Fortschreibung der KuF zum Stichtag 30.06.2017 berichtet und zugleich der Wirtschaftsplan 2018 vorgestellt. Die aktuelle Fortschreibung der Ausgaben- und Einnahmenentwicklung führt zu einem kalkulierten Defizit am Ende des Jahres 2022 in Höhe von rd. **22.443,6 T€**. Somit hat sich gegenüber der letzten KuF- Fortschreibung zum 31.12.2016 (rd. 23.948,5 T€) eine Verbesserung in Höhe rd. 1.504,9 T€ ergeben. Wesentlich für diese Reduzierung des prognostizierten Defizits sind Einnahmen, die aus der Abrechnung des städtebaulichen Vertrags mit der EGH resultieren. Die Ergebnisse, die sich aus der Abwicklung des städtebaulichen Vertrags und des Erschließungs- und Ordnungsmaßnahmenvertrags ergeben, werden im Folgenden kurz zusammengefasst dargestellt. Ferner wer-

den die Änderungen bei einzelnen Ausgabe- und Einnahmepositionen bei den jeweiligen Ausgaben- und Einnahmengruppen erläutert.

b. Abwicklung der Zahlungsverpflichtungen aus dem städtebaulichen Vertrag mit der EGH

Am 03.04.2008 wurde vom Gemeinderat die Zeichnung eines städtebaulichen Vertrags zwischen der Stadt Heidelberg und der Entwicklungsgesellschaft Heidelberg (EGH) beschlossen (DS 008/2008/BV). Entsprechend der Regelungen in diesem Vertrag sowie den detaillierten Ausführungen im Erschließungs- und Ordnungsmaßnahmenvertrag vom 21.06.2011/27.06.2011 hat sich die EGH verpflichtet entsprechend der Höhe des Ausgleichsbetrags Leistungen in einem Volumen von rd. 88.070 T€ zu erbringen. Hierzu zählen sowohl Ordnungsmaßnahmen wie z.B. Rückbau- und Bodenmanagement-Maßnahmen als auch Erschließungsleistungen und ökologische Ausgleichsmaßnahmen; ferner waren im Rahmen dieser Verträge die Leistungen zur Erstellung der sozialen Infrastruktur sowie zur Wohnraumförderung geregelt.

Der Vertrag ging davon aus, dass die EGH sämtliche der vereinbarten Leistungen bis zum 30.06.2017 erbracht haben wird. Ferner waren die Vertragsparteien davon ausgegangen, dass bis zu diesem Zeitpunkt die EGH auch sämtliche der in ihrem Eigentum befindlichen Entwicklungsflächen (insgesamt rd. 58,9 ha ehem. aurelis-Flächen) veräußert bzw. die öffentlichen Flächen auf die Stadt übertragen hat.

Die Durchführung der Erschließungs- und Ordnungsmaßnahmen ist im Sinne des Vertrags abgeschlossen und die resultierenden Ausgaben zum 30.06.2017 weitgehend durch entsprechende Rechnungen belegt bzw. die noch offenen Restbeträge werden noch bis 31.12.2017 nachgewiesen. Demgegenüber sind die für die Schaffung der sozialen Infrastruktur eingegangenen Verpflichtungen sowie die Mittel für die Wohnraumförderung noch nicht in der geforderten Höhe erreicht. Um die vertraglichen Regelungen zum 31.12.2017 dennoch zum Abschluß zu bringen, soll mit der EGH eine abschließende vertragliche Regelung gefunden werden, welche vorsieht, wechselseitige Forderungen bis zum 31.12.2017 auszugleichen und endabzurechnen.

Danach würde sich bis zum 31.12.2017 ergeben:

- Erschließungsleistungen: 55.400 T€
- Sonstige Ordnungsmaßnahmen: 18.069,7 T€ plus zusätzliche Leistung i.H.v. 120 T€ (Wettbewerbsbeteiligung und Öffentlichkeitsarbeit in 2018)
- Soziale Infrastruktur: insgesamt 8.600 T€ hiervon bereits investiert: rd. 3.500 T€ (Kita Schwetzingen Terrasse bereits abgerechnet); Restbetrag in Höhe von 5.100 T€ Zahlung an Stadt zwecks Finanzierung Bürgerzentrum B³/Weitergabe an BSG/GGH (vgl. DS 0331/2014/BV)
- Wohnraumförderung: insgesamt 6.000 T€, hiervon bereits erbracht rd. 1.200 T€, Restbetrag in Höhe von 4.800 T€ Zahlung an Stadt/respektive Treuhandvermögen zur Fortführung der Wohnraumförderung (vgl. DS 0122/2017 BV)

Neben diesen vertraglichen Ansprüchen der Stadt, die die EGH unmittelbar auf Grundlage des Vertrags zu leisten hat, enthält der städtebauliche Vertrag Regelungen, welche abhängig vom

zeitlichen Verlauf des Gesamtprojekts sind. Dies betrifft die im Vertragswerk zugrundegelegten Annahmen zur baulichen Ausnutzung der einzelnen Baufelder und Regelungen, wie mit höheren baulichen Ausnutzungen umzugehen ist, die sich im Zuge der Planrechtschaffung ergeben. Ferner enthält der städtebauliche Vertrag Festlegungen bezüglich der Zeitpunkte für die Baureifmachung vermarktungsfähiger Baufelder .

Zusammengefasst wirken sich auf die KuF aus:

Zahlungsanspruch der Stadt wegen höherer baulicher Ausnutzung:	rd. 3,60 Mio. €
Zahlungsanspruch der EGH wegen verzögerter Baureife:	rd. - 2,39 Mio. €
<u>Leistung der EGH für „Sonstige“ Ordnungsmaßnahmen:</u>	<u>rd. 0,12 Mio. €</u>
in Summe	rd. 1,33 Mio. €

Ferner hat sich die EGH bereit erklärt zum Ausgleich der fehlerbehafteten Funktionalität der Wasserbecken im Langen Langen Anger eine Einmalzahlung an die Stadt respektive Treuhandvermögen in Höhe von 500 T€ zu leisten.

Insgesamt erhöhen sich die Einnahmen aus Verrechnungen mit der EGH um 1,83 Mio €.

Diese Erhöhung der Einnahmen im Treuhandvermögen leistet einen wesentlichen Beitrag zur Minderung des vorgenannten prognostizierten Gesamtdefizits der Maßnahme.

II. Kosten- und Finanzierungsübersicht 30.06.2017 | Wirtschaftsplan 2018

Die Ergebnisse der Fortschreibung werden nachfolgend vorgestellt. Neben einer Betrachtung der einzelnen Maßnahmengruppen über den Gesamtzeitraum (mit Vergleich zur KuF 31.12.2016 (**grün**)) erfolgt eine Darstellung der bislang im Treuhandvermögen angefallenen Kosten (Zeitraum 01.01.2009 bis 30.06.2017 (**rot**)) sowie eine Betrachtung der im Treuhandvermögen veranschlagten Mittel für das Jahr 2018 (= Wirtschaftsplan 2018) sowie die Restpositionen 2. Hj. 2017 des Wirtschaftsplan 2017 (**blau**) entsprechend der nachfolgenden Tabelle zzgl. ergänzender textlicher und graphischer Erläuterungen.

Pos.	Maßnahme	PLAN Gesamt			IST	PLAN	
		KuF 30.06.2017	KuF 31.12.2016	+ / -	30.06. 2017	2. Hj. 2017	2018
		[T€]	[T€]	[T€]	[T€]	[T€]	[T€]
Pos.	Maßnahme						
Pos.	Maßnahme						
Pos.	Maßnahme						
SUMME							

1. Gesamtbetrachtung

		PLAN Gesamt			IST	PLAN	
		KuF 30.06.2017	KuF 31.12.2016	+ / -	30.06. 2017	2. Hj. 2017	2018
		[T€]	[T€]	[T€]	[T€]	[T€]	[T€]
A.	Ausgaben	335.716,0	331.233,1	+4.482,9	190.336,6	22.516,8	31.994,3
B.	Einnahmen	313.272,4	307.284,6	+5.987,8	138.733,7	15.892,2	18.641,1
Saldo		---	---	---	---	-6.624,6	-13.353,2
Saldo Vorperiode		---	---	---	---	-48.605,6	-55.230,2
SUMME		-22.443,6	-23.948,5	1.504,9	-51.602,9	-55.230,2	-68.583,4

Die Fortschreibung zum Stichtag 30.06.2017 schließt mit einem prognostiziertem Defizit für das Jahr 2022 in Höhe von 22.443,6 T€. Insofern liegt das Saldo von Einnahmen und Ausgaben mit rd. 1.504,9 T€ unter dem Saldo zum 31.12.2016.

Die einzelnen Ausgabe- und Einnahmepositionen und ihre Änderungen werden in den folgenden Kapiteln erläutert.

Im Fokus der weiteren Entwicklung stehen in den nächsten zwei bis drei Jahren die Herstellung des zentralen Erschließungsgerüsts der Bahnstadt in den Abschnitten Grüne Meile und Langer Anger mit Straßenbahntrasse sowie die Freianlagen in der Bahnstadt West und die Herstellung der Promenade 2. BA und der Pfaffengrunder Terrasse. Ferner wird über das

Treuhandvermögen der Ausbau des auch für den gesamtstädtischen Verkehr bedeutsamen Czernyrings incl. Czernyplatz und der Anschluss des südlichen Bahnhofsbereichs mit Herstellung des Max-Planck-Rings finanziert.

Für das Jahr 2018 sind Ausgaben von rd. 31.994,3 T€ sowie Einnahmen in Höhe von rd. 18.641,1 T€ vorgesehen. Unter Beachtung der Salden aus der Vorperiode und den zugrunde gelegten Annahmen für das Jahr 2017 schließt der Wirtschaftsplan 2018 mit einem negativen Saldo in Höhe von -68.583,4 T€ ab.

Die Ergebnisse der Fortschreibung sowie die Budgetansätze für den Wirtschaftsplan 2018 werden nachfolgend detailliert dargestellt.

2. Ausgaben

a. Weitere Vorbereitung

		PLAN Gesamt			IST	PLAN	
		KuF 30.06.2017	KuF 31.12.2016	+ / -	30.06. 2017	2. Hj. 2017	2018
		[T€]	[T€]	[T€]	[T€]	[T€]	[T€]
A.II.	Weitere Vorbereitung						
1	Planungskosten Gesamtprojekt	2.381,1	2.568,0	-186,9	1.468,8	42,0	247,0
2	Vergütung Dritter	1.844,0	1.654,0	+190,0	1.086,0	164,0	278,6
3	Gutachten / Untersuchung	1.302,0	1.306,0	-4,0	702,3	80,0	125,0
4	Öffentlichkeitsarbeit	1.276,2	1.276,2	0,0	818,7	70,0	100,0
5	Bürgerbeteiligung	70,0	70,0	0,0	21,9	0,0	10
SUMME		6.873,2	6.874,2	-1,0	4.097,6	356,0	760,6

Der Maßnahmenblock „Weitere Vorbereitung“ umfasst Planungskosten inkl. Machbarkeitsstudien, Konzeptentwicklungen und Wettbewerbe, die Vergütung Dritter wie beispielsweise Rechtsberatungskosten und Stadtteilmanagement (Nachbarschaftstreff) sowie den Baukoordinator. Ferner fallen unter die weitere Vorbereitung die Kosten für erforderliche Gutachten sowie die Öffentlichkeitsarbeit und die Bürgerbeteiligung. In 2018 wird der freiraumplanerische Wettbewerb zur Neugestaltung des Bahnhofsplatz Süd durchgeführt und die weiteren Planungsleistungen schließen an. Ferner sind Planungskosten für vertiefende Studien z.B. im Bereich südlich und nördlich der Eppelheimer Straße und ein Wettbewerbsverfahren für die Flächen entlang des Bahnrandes vorgesehen.

b. Grunderwerb

		PLAN Gesamt			IST	PLAN	
		KuF 30.06.2017	KuF 31.12.2016	+ / -	30.06. 2017	2. Hj. 2017	2018
		[T€]	[T€]	[T€]	[T€]	[T€]	[T€]
A.III.	Grunderwerb						
1.A	Flächenankauf	26.619,7	26.619,6	+0,1	21.193,1	700,0	3.655,1
1.B	Flächenankauf von der EGH	9.040,9	9.057,4	-16,5	9.040,9	-	-
1.C	Flächenankauf außerhalb der SEM (vor 2009)	4.500,0	4.500,0	0,0	----	---	---
2	Nebenkosten des Grunderwerbs	3.511,2	3.705,4	-194,2	1.642,3	1.339,7	180,0
3	Nebenkosten des Grundstücksverkaufs	800	600,0	+200	322,4	35,0	70,0
SUMME		44.471,8	44.482,4	-10,6	32.198,7	2.074,7	3.905,1

Seit 2009 wurden bis Mitte dieses Jahres Ausgaben für den Flächenankauf (ohne EGH Erschließungsflächen) in Höhe von 21.193,1 T€ getätigt, somit wurden fast 80% der geplanten Ankäufe realisiert. Für das 2. Halbjahr 2017 und für 2018 stehen im Wesentlichen weitere Ankäufe von Flächen entlang der Eppelheimer Straße sowie der Max-Jarecki-Straße an, um über die notwendigen Erschließungsflächen zu verfügen und die Neuordnung von Baufeldern zu gewährleisten.

c. Ordnungsmaßnahmen

		PLAN Gesamt			IST	PLAN	
		KuF 30.06.2017	KuF 31.12.2016	+ / -	30.06. 2017	2. Hj. 2017	2018
		[T€]	[T€]	[T€]	[T€]	[T€]	[T€]
A.IV.	Ordnungsmaßnahmen						
1	Bodenordnung	1.041,0	1.041,0	0,0	131,1	20	45
2	Freilegung / Substanzwertenschädigung	28.145,2	28.145,2	0,0	15.727,2	920	1.520
3	Verlagerungen / Sonstiges	21.169,7	21.169,7	0,0	19.846,3	307,1	100
4	Erschließung	181.185,0	180.039,6	+1.145,4	91.151,3	11.344,2	22.496,9
5	Sonstige Kosten Erschließung	1.752,1	1.752,1	0,0	779,1	42,0	318,0
SUMME		233.293,0	232.147,6	1.145,4	127.635,0	12.633,3	24.479,9

Weder bei Pos. 1 Bodenordnung noch bei Pos. 2 Freilegung/Substanzwertenschädigung wurden Anpassungen vorgenommen. Der Rückbau der ehemaligen BImA- Flächen wird in 2017

weitgehend abgeschlossen. In diesen Bereichen hat sich die Freimessung von Kampfmitteln und insbesondere die Räumung von Bombentrichtern auf den ehemaligen BlmA – Flächen als notwendig erwiesen. Beim Aushub der ersten Bombentrichter wurde neuerlich deutlich, dass die Trichter mit unterschiedlichstem Material verfüllt sind- so wurden Züderreste, Bauschutt, Autowracks angetroffen.

Entsprechend der Grundstücksverfügbarkeit sind für kommendes Jahr Abbruchmaßnahmen an der Eppelheimer Straße vorgesehen und Substanzwertentschädigungen im Zusammenhang mit Grundstücksankäufen. Für Betriebsverlagerungen in 2018 sind je nach Erfolg der Verhandlungen mit Mietern und Eigentümern vorsorglich 100 T€ eingeplant.

Der Gesamtansatz im Bereich der Ordnungsmaßnahmen hat sich in Pos. 4 Erschließung um 1.145,4 T€ erhöht. Die Veränderung ist auf die Erhöhung der Baukosten bei der Fuß- und Radwegbrücke Gneisenaustraße zurückzuführen, welche aufgrund einer Erhöhung des Ansatzes bei den Fördermitteln (siehe hierzu Teil „Einnahmen c.1 Zuwendungen LGVFG“) kompensiert wird (vgl. DS 0325/2017/BV).

In diesem Jahr und im kommenden Jahr werden die Arbeiten an der Grünen Meile und am Langer Anger fortgesetzt, um sowohl die Erschließung der Baufelder im Kopernikusquartier und der letzten Baufelder in der westlichen Bahnstadt sicher zu stellen, als auch die Voraussetzungen für die Realisierung und Integration der Straßenbahntrasse zu schaffen. Ferner werden die laufenden Arbeiten am Czernyplatz Anfang 2018 abgeschlossen und die Baumaßnahmen am Czernyring fortgesetzt.

Die Straßenbahnverbindung von der Innenstadt über Czernybrücke/Czernyplatz und Gallileistraße zur Grünen Meile Richtung Westen/Pfaffengrund soll Ende 2017 in Betrieb gehen und die Vorbereitungen für den Ausbau des Streckenabschnitts zwischen Gadamerplatz und Montpellierbrücke sind in enger Abstimmung mit der RNV so weit gediehen, dass der Bau in 2018 kontinuierlich fortgesetzt wird.

Bei den Freiflächen werden in diesem Jahr die Arbeiten am Gadamerplatz abgeschlossen. Der zweite Bauabschnitt der Promenade incl. des Bauernhofspielplatzes soll bis zum Frühjahr 2018 fertiggestellt sein. Der Beginn des Ausbaus der Pfaffengrunder Terrasse ist für 2018 vorgesehen.

d. Hochbaumaßnahmen

		PLAN Gesamt			IST	PLAN	
		KuF 30.06.2017	KuF 31.12.2016	+ / -	30.06. 2017	2. Hj. 2017	2018
		[T€]	[T€]	[T€]	[T€]	[T€]	[T€]
A.V.	Hochbaumaßnahmen						
1	Gemeinbedarfseinrichtungen	16.439,4	16.395,4	+44,0	10.800,2	5.519,2	0,0
2	Verlängerung Quer- bahnsteighalle	4.445,4	4.439,5	+5,9	2.436,4	3,0	6,0
3	Sonstiges	500,0	500,0	0,0	0,0	0,0	0,0
SUMME		21.384,8	21.334,9	+49,9	13.236,6	5.522,2	6,0

Der Gesamtansatz „Hochbaumaßnahmen“ wurde aufgrund von Kostensteigerungen bei den aus dem Treuhandvermögen zu finanzierenden Planungskosten für B³ am Gadamerplatz erhöht (rd. 177 T€). Ferner wurde der Kostenansatz für den Bau der Kita in der Güterhalle erhöht (rd. 40 T€). Da die Finanzierung der Mietzahlungen für die Interims-Kita Im Spitzgewinn ab Oktober 2017 aus städtischen Haushaltsmitteln erfolgt, wurde der Ansatz in der KuF um rd. 155,3 T€ reduziert und lediglich ein Ansatz von 120 T€ für den Rückbau der Containeranlage und die Wiederherstellung eines Bouleplatzes eingestellt.

Im Planansatz 2.Hj. 2017 für Gemeinbedarfseinrichtungen ist der Betrag, der von der EGH für die soziale Infrastruktur als Ausgleichsbetrag in Höhe von 5.100 T€ gezahlt wird, enthalten.

e. Sonstige Kosten

		PLAN Gesamt			IST	PLAN	
		KuF 30.06.2017	KuF 31.12.2016	+ / -	30.06. 2017	2. Hj. 2017	2018
		[T€]	[T€]	[T€]	[T€]	[T€]	[T€]
A.VI.	Sonstige Kosten						
1	Kommunales Wohnungs- bauförderprogramm Abgerechnet EGH- Ausgaben	NEU: 1.200	6.000	-4.800,0	1.200	0,0	0,0
1	Kommunales Woh- nungsbauförderpro- gramm	Neu: 4.800	0,0	4.800,0	0,0	0,0	500,0
2	Honorar Entwick- lungstreuhand	8.598,6	5.593,8	3.004,8	4.691,6	625,0	832,0
3	Finanzierungskosten / - ertrag	12.034,8	11.388,7	646,1	4.294,2	1.290,4	1.495,3
4	Aufwendungen Zah- lungsverkehr	7,0	7,0	0,0	4,3	0,2	0,5
5	Wirtschaftsprüfer	136,5	113,8	22,7	62,4	15,0	15,0
SUMME		26.776,9	23.103,3	3.673,6	10.252,4	1.930,6	2.842,8

In neuer Form erfolgt die Darstellung der Wohnraumförderung, welche künftig im Rahmen des Treuhandvermögens abgebildet wird. Die aufgeführten Beträge – 1.200 T€, welche die EGH bislang als Fördergelder ausgezahlt hat und der „Rest“ von 4.800 T€, welcher auf das Treuhandkonto zum Jahresende von der EGH eingezahlt werden soll, werden mit Schlussabrechnung der EGH zum Ende des Jahres präzisiert und Gegenstand der nächsten KuF-Fortschreibung sowie des Jahresberichts 2017. Künftig werden die Ausgaben für die Wohnraumförderung über das Treuhandkonto finanziert und finden entsprechende Berücksichtigung bei der halbjährlichen Fortschreibung.

Der Umfang der Neuordnungs- und Erschließungsaktivitäten, der sich in den investiven Ausgaben widerspiegelt, schlägt sich auch in den Baunebenkosten und den Leistungen des Entwicklungstreuhänders nieder. Insbesondere die komplexen baulichen Maßnahmen entlang des Czernyrings aber auch beim Bau der Grünen Meile und des Langen Anger verursachen fortlaufende Abstimmungsprozesse sowohl mit den einzelnen städtischen Ämtern als auch mit den Versorgungsträgern und dem RNV, um sowohl die Erschließungserfordernisse für die Baufelder als auch die Erfordernisse zur Ertüchtigung des Mobilitätsnetzes (Straßenbahnbetrieb) und zur Anbindung der Bahnstadt an das gesamtstädtische Verkehrsnetz sicherzustellen. Parallel zur Durchführung von Rückbau- und Erschließungsmaßnahmen laufen bereits die Abstimmungen zur Planung der weiteren Ordnungs- und Erschließungsmaßnahmen und zur Neugestaltung der öffentlichen Plätze. Der Umfang der erforderlichen Leistungen hat auch beim Entwicklungstreuhänder zu einem erhöhten personellen Aufwand geführt. Die Projektmanagementtätigkeiten bei der Vorbereitung und Abwicklung von Planungs- und Baumaßnahmen geht einher mit zunehmenden Leistungen bei der vertraglichen und finanztechnischen Abwicklung der Einzelmaßnahmen, wozu auch die zunehmende Tätigkeit bei der Abwicklung von Kauf- und Durchführungsverträgen mit Investoren gehört. Insofern ist eine Anpassung des Treuhänderhonorars für den Zeitraum bis Ende 2022 notwendig.

3. Einnahmen

a. Grundstücksverkauf

		PLAN Gesamt			IST	PLAN	
		KuF 30.06.2017	KuF 31.12.2016	+ / -	30.06. 2017	2. Hj. 2017	2018
		[T€]	[T€]	[T€]	[T€]	[T€]	[T€]
B.I.	Grundstücksverkauf						
1	„B“-Baufelder	18.438,5	18.438,5	0,0	0,0	0,0	12.925,7
2	„C“-Baufelder	30.549,0	30.549,0	0,0	1.539,2	0,0	0,0
3	„E“-Baufelder	4.641,5	2.583,5	+2.058,0	0,0	383,2	1.971,7
4	„ED“-Baufelder	2.120,3	2.120,3	0,0	0,0	0,0	0,0
5	„F“-Baufelder	105,7	105,7	0,0	20,5	0,0	0,0
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	3.365,9	3.365,9	0,0	1.435,3	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	2.743,5	0,0	0,0	0,0	310,7
SUMME		61.964,4	59.906,4	+2.058,0	2.995,1	383,2	15.208,1

Der Gesamtansatz hat sich um rd. 2 Mio. € erhöht, was ausschließlich auf Veränderungen beim Ansatz für Teilflächen des Baufeldes E 4 zurückzuführen ist. Aufgrund des in diesem Jahr realisierten Verkaufserlöses (hier bereits für das 2. Hj. 2017 abgebildet) und aufgrund eines neuen Wertermittlungsgutachtens zum Endwert wurde der Kaufpreis für einen Teil der E-Baufelder angepasst.

Für das Jahr 2018 sind Verkäufe innerhalb der B- und E-Baufelder geplant.

Grundsätzlich sind die Erlöskalkulationen risikobehaftet und in besonderem Maße von konjunkturellen Entwicklungen aber auch von der Konkurrenzsituation gerade im gewerblichen Bereich abhängig. Die Aufbereitung der Flächen unmittelbar südlich des Hauptbahnhofs sind bis zum Jahresende abgeschlossen. Die Planungen zur Erschließung der jeweiligen Baufelder schreiten voran. Ferner erfolgen derzeit und im kommenden Jahr die planerischen und vertraglichen Vorbereitungen sowohl zur Entwicklung der B-Baufelder als auch zur Entwicklung der C3- und C4- Baufelder (Kopernikusquartier), so dass derzeit davon ausgegangen wird, dass die Einnahmen aus Verkäufen verstärkt ab 2018 anfallen und so den gewünschten Beitrag zur Gesamtfinanzierung der Entwicklungsmaßnahme leisten.

b. Ausgleichsbeträge

		PLAN Gesamt			IST	PLAN	
		KuF 30.06.2017	KuF 31.12.2016	+ / -	30.06. 2017	2. Hj. 2017	2018
		[T€]	[T€]	[T€]	[T€]	[T€]	[T€]
B.II.	Ausgleichsbeträge						
1	EGH	94.076,0	92.759,5	1.316,5	76.890,2	12.504,8*	0,0
2	Private	7.029,9	7.029,9	0,0	1.927,0	0,0	0,0
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	165,7	0,0	0,0
SUMME		139.033,4	137.716,9	1.316,5	78.982,9	12.504,8	0,0

Der Einnahmenansatz verändert sich aufgrund des erhöhten Ausgleichsbetragszahlung der EGH. Zum Zeitpunkt der Erstellung des Sachstandsberichts ist die Prüfung der Einzelbelege für die Erschließungs- und Ordnungsmaßnahmen kurz vor Abschluss, vereinzelt Rechnungen sind seitens der EGH noch nach zuweisen, insofern kann erst zum nächsten Bericht „Jahresabschluss zum 31.12.2017“ eine endgültige Aussage getroffen werden. Derzeit wird jedoch davon ausgegangen, dass bis zum 31.12.2017 sämtliche vertraglich vereinbarten Ausgaben zur Anrechnung auf den Ausgleichsbetrag nachgewiesen sind.

Im Übrigen gilt für die Ausgleichszahlungen durch Dritte Ähnliches wie für die Erlöse aus Verkäufen; auch die Ausgleichsbeträge werden vornehmlich gegen Ende der Entwicklungsmaßnahme generiert oder im Zuge wirksam werdender städtebaulicher Verträge fällig.

c. Zuschüsse / Mittel Dritter

		PLAN Gesamt			IST	PLAN	
		KuF 30.06.2017	KuF 31.12.2016	+ / -	30.06. 2017	2. Hj. 2017	2018
		[T€]	[T€]	[T€]	[T€]	[T€]	[T€]
B.III.	Zuschüsse / Mittel Dritter						
1	Zuwendungen LGVFG	8.240,3	7.089,8	+1.150,5	735,0	0,0	393,0
2	Städtebauförderung	25.900,0	25.900,0	0,0	19.502,5 (hiervon Stadt: 5.000)	1.000,0	1.000,0 (Hiervon Stadt: 1.000)
3	Bauförderung öffentlicher Gebäude	240,0	240,0	0,0	240,0	0,0	0,0
4	Zahlungen Stadt	26.932,6	26.932,6	0,0	25.432,6	0,0	0,0
SUMME		61.312,9	60.162,4	+1.150,5	35.410,1	1.000,0	1.393,0

Da die Zuwendungen nach dem LGVFG nicht nur auf der Basis bereits erteilter Mittelbewilligungen, sondern auch auf Annahmen beruhen, sind diese noch risikobehaftet, auch wenn für den überwiegenden Teil der Maßnahmen bereits eine Programmaufnahme erfolgte. Die Erhöhung des Budgetansatzes ist auf einen Aufnahmebescheid für den Bau der Fuß- und Radwegbrücke Gneisenaustraße zurückzuführen, hierfür wird ein Zuschuss in Höhe von 1.750,5 T€ in Aussicht gestellt gegenüber den 600 T€ im bisherigen Ansatz.

Städtebaufördermittel: Bund und Land leisten letztmals in 2017 eine Zahlung in Höhe von 1.000 T€, so dass insgesamt ein Betrag in Höhe von 15.900,0 T€ an Bundes- und Landesmitteln gezahlt wurden. Der Komplementäranteil der Stadt in Höhe von 10.000 T€ ist im Gesamtansatz von 25.900,0 T€ enthalten.

Die unter Pkt. 4.1 aufgeführten Zahlungen der Stadt wurden gegenüber der letzten Fortschreibung der KuF nicht erhöht. Der Gesamtbetrag von 26.932,6 T€ setzt sich wie folgt zusammen:

		PLAN Gesamt			IST	PLAN	
		KuF 30.06.2017	KuF 31.12.2016	+ / -	30.06. 2017	2. Hj. 2017	2018
		[T€]	[T€]	[T€]	[T€]	[T€]	[T€]
B.III.4 Zahlungen Stadt							
4.1	Umwandlung Darlehen in Zuschuss abzügl. Zins/Tilgung	4.932,6	4.932,6	0,0	4.932,6	0,0	0,0
4.2	Pauschale (12/2015) Übernahme Infrastrukturvermögen	10.000,0	10.000,0	0,0	10.000,0	0,0	0,0
4.3	Czernyring Stützwände außerplanm. Mittel Tiefbauamt	2.500,0	2.500,0	0,0	2.500,0	0,0	0,0
4.4	Städtischer Kostenanteil Infrastrukturmaßnahmen	9.500,0	9.500,0	0,0	8.000,0	0,0	0,0
Summe B.III.4 Zahlungen Stadt		26.932,6	26.932,6	0,0	25.432,6	0,0	0,0

d. Sonstige Erträge

		PLAN Gesamt			IST	PLAN	
		KuF 30.06.2017	KuF 31.12.2016	+ / -	30.06. 2017	2. Hj. 2017	2018
		[T€]	[T€]	[T€]	[T€]	[T€]	[T€]
B.IV.	Sonstige Erträge						
1	Dritte	647,5	97,5	+550,0	66,5	500,0	40,0
2	Stadt Heidelberg (hiervon: Stadtbetriebe Erstattung Kanal)	50.314,3 (21.789,1)	49.410,0 (20.884,8)	+904,3 (904,3)	10.779,2	1.504,3	2.000,0
SUMME		50.961,7	49.507,5	+1.454,3	10.845,7	2.004,3	2.040,0

Die Erhöhung des Gesamtansatzes „Erträge von Dritten“ ergibt sich im wesentlichen aus der Einmalzahlung der EGH für die Mängel an den Wasserbecken (500 T€), ferner werden Einnahmen aus Gestattungsverträgen und Mieteinnahmen realisiert.

Die Erträge, welche sich aus der Verwertung der von der Stadt eingebrachten Grundstücke ergeben, bleiben unverändert. Die abgebildete Veränderung unter Pos. 2 beruht auf dem Kostenausgleich für Kanalbaumaßnahmen der EGH und ist insofern eine nachrichtliche Darstellung.

4. Finanzierung | Kreditaufnahme

Die Finanzierungskosten für die Gesamtlaufzeit der Entwicklungsmaßnahme belaufen sich derzeit auf rd. 12.034,9 T€.

Die Finanzierung der Maßnahme zum 30.06.2017 stellt sich wie folgt dar:

Finanzierung Treuhandvermögen	30.06.2017
Kredite / Darlehen	
Naspa, Kontokorrentkredit 100369974 (bis 31.12.2015)	0,00
Hypo- und Vereinsbank, Darlehen 10335274 (bis 1.3.2021)	-10.000.000,00
Hypo- und Vereinsbank, Darlehen 15257632 (bis 30.12.2022)	-10.000.000,00
Stadt Heidelberg I (Darlehen über 1.100T€)	-721.875,00
Sparkasse HD Kontokorrent 61631233966 (10 Mio.€) (bis 30.03.2020)	-8.200.000,00
Sparkasse HD Kontokorrent 9055908 (10 Mio.€) (bis 31.03.2021)	0,00
Sparkasse HD Festdarlehen 6163145799 (bis 30.10.2020)	-5.000.000,00
Sparkasse HD Festdarlehen 6163145780 (bis 30.10.2020)	-5.000.000,00
Commerzbank, Frankfurt; Festdarlehen (bis 11.10.2019)	-10.000.000,00
Summe	- 48.921.875,00
Bankkonten	

Sparkasse Heidelberg, Kto. 9055908	316.292,00
Summe	
Summe	- 48.605.583,00

Nach derzeitigem Erkenntnisstand ist mit einem maximalen Stand der Fremdfinanzierung am Ende des Jahres 2018 in Höhe von rd. 68.583,4 T€ zu rechnen. Hierbei ist aber nochmals auf den Risikofaktor der Einnahmeerlöse und deren Zeitpunkt der Kassenwirksamkeit hinzuweisen. Derzeit bestehen Kredite in Höhe von 60.000,0 T€, insofern ist eine neuerliche Kreditaufnahme in 2018 notwendig.

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 Variablen ab, die nur begrenzt von der Stadt beeinflussbar sind. 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. Für den Fall, dass die kalkulierten Einnahmen durch Verkaufserlöse nicht in der angenommenen Form und insbesondere Zeitspanne generiert werden können, kann durch die Fortsetzung der Erschließungsmaßnahmen, die Neuverschuldung nochmals zunehmen.

III. Anhang

1. KuF zum Stichtag 30.06.2017 (Gesamtübersicht)
2. Wirtschaftsplan 2018



DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft

Entwicklungstreuhänderin der Stadt Heidelberg

Ansprechpartnerin
Elvira Ebling
Büroleiterin und Projektleiterin Bahnstadt

E-Mail elvira.ebling@dsk.gmbh.de

Büro Heidelberg
Hauptstraße 79
69117 Heidelberg

Tel. 06221.9984920
Fax +49.(0)6221.4341534

www.dsk-gmbh.de
info@dsk-gmbh.de