

VERTRAULICH
bis zur Feststellung des
schriftlichen Ergebnisses der
letzten nicht öffentlichen
Ausschusssitzung durch
die/den Vorsitzende/n!

Betreff:

**Treuhandvermögen Bahnstadt
Tätigkeitsbericht 2017 und Feststellung des
Jahresabschlusses zum 31.12.2017**

Beschlussvorlage

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Zustimmung zur Beschlussempfehlung:	Handzeichen:
Haupt- und Finanzausschuss	13.06.2018	N	() ja () nein () ohne	
Gemeinderat	28.06.2018	Ö	() ja () nein () ohne	

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Haupt- und Finanzausschuss empfiehlt dem Gemeinderat folgenden Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt den Tätigkeitsbericht (Anlage 01) der Deutschen Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH & Co. KG (DSK) zur Kenntnis und stimmt dem Jahresabschluss zum 31.12.2017 (Anlagen 02 und 03) zu.

Treuhandvermögen Bahnstadt, Jahresabschluss zum 31.12.2017:

Bezeichnung:	Betrag:
Ausgaben Treuhandvermögen Bahnstadt	
Ausgabesaldo zum 31.12.2017 (siehe Anlage 02)	122.580.816,54 €
Einnahmen Treuhandvermögen Bahnstadt	
Einnahmesaldo zum 31.12.2017 (siehe Anlage 03)	84.164.174,10 €
Saldo Jahresabschluss 2017	- 38.416.642,44 €

Zusammenfassung der Begründung:

Die DSK stellt die Bahnstadtentwicklungen und finanziellen Auswirkungen in ihrem Tätigkeitsbericht 2017 sowie den Jahresabschluss zum 31.12.2017 vor.

Die aktuelle Fortschreibung der Kosten- und Finanzierungsübersicht (KuF) zum 31.12.2017 sieht keine Neuaufnahme von Einzelvorhaben vor. Das Saldo zum Jahresabschluss beträgt - 38.416.642,44 €.

Das prognostizierte Gesamtdefizit zum Abschluss der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme Bahnstadt Heidelberg in 2022 beläuft sich aktuell auf circa - 16.982.500 €.

Begründung:

Die DSK (Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH & Co. KG) mit Sitz in Wiesbaden ist seit November 2008 als Treuhänderin für die Durchführung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme Heidelberg-Bahnstadt bestellt.

In ihrer Eigenschaft als Treuhänderin hat die DSK insbesondere die Aufgabe die Kosten- und Finanzierungsübersicht (KuF) aufzustellen und fortzuschreiben. Gleichzeitig stellt die DSK im Namen und Auftrag der Stadt Heidelberg die Finanzierung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme über das Treuhandvermögen sicher und verwaltet das Treuhandkonto.

Die KuF wird 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 Zwischenabrechnungen zum Treuhandvermögen (Jahresabschluss) und mit einem Sachstandbericht über aktuelle Entwicklungen) fortgeschrieben.

Jahresabschluss zum 31.12.2017

Die in der Anlage 02 und 03 dargelegten Zahlungen geben den buchungstechnischen Stand des Treuhandvermögens mit dem Saldo zum 31.12.2017 in Höhe von - 38.416.642,44 € wieder.

Das prognostizierte Gesamtdefizit beläuft sich bis zum Abschluss der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme auf voraussichtlich - 16.982.500 €.

Rückblick auf das Jahr 2017

Das Jahr 2017 stand wiederholt im Zeichen von Planung, Bauvorbereitung und Realisierung weiterer Infrastruktur der Bahnstadt. Ein wichtiger Meilenstein war hierbei die Inbetriebnahme der neuen Straßenbahntrasse von der Czernybrücke über die zukünftige Galileistraße und Grüne Meile in Richtung Pfaffengrund im Dezember 2017.

Weiterer Arbeitsschwerpunkt waren zudem die Baumaßnahmen für den Ausbau des Czernyrings. Neben dem Bau der Stützwände wurde das Bodenmanagement samt Kampfmittelräumung und Leitungsverlegung weiter vorangetrieben, um insbesondere die Voraussetzungen für den Bau der neuen Straßenbahntrasse in diesem Bereich zu schaffen.

In Bezug auf den Hochbau ist die Projektentwicklung des Quartiers um den Bahnhofplatz Süd auf den Baufeldern B1 und B2 durch die Gustav Zech Stiftung zu nennen. Der Hochbauliche Realisierungswettbewerb wurde erfolgreich abgeschlossen und die vertiefenden Bauwerksplanungen wurden begonnen. Zudem wurde intensiv an der Auslobung für den freiraumplanerischen Wettbewerb für den Bahnhofplatz Süd gearbeitet. Ebenfalls von großer Bedeutung für den Stadtteil war der Baubeginn des Nahversorgungszentrums Westarkaden auf dem Baufeld C5.

Mit der Eröffnung der Bahnstadtschule sowie einer weiteren städtischen Kindertagesstätte im Bildungs-, Betreuungs- und Bürgerhaus B³ ist zudem die soziale Infrastruktur um einen wesentlichen Bestandteil gewachsen und die Bahnstadt hat ihren zentralen Treff- und Anlaufpunkt mit der Fertigstellung des Gadamerplatzes erhalten.

Ausblick:

Auch in 2018 wird der Aufgabenschwerpunkt auf dem weiteren Ausbau der Infrastruktur liegen. Taktgeber ist nach wie vor das Mobilitätsnetz mit der Verlegung der neuen Gleistrasse in der Grünen Meile und dem Czernyring im Bereich zwischen Gadamerplatz und Montpellierbrücke. Die Fertigstellung und Inbetriebnahme des neuen Streckenabschnitts ist für Ende 2018 vorgesehen.

Ebenfalls in der zweiten Jahreshälfte 2018 wird der Planfeststellungsbeschluss durch das Regierungspräsidium Karlsruhe für die Fuß- und Radwegebrücke Gneisenaustraße erwartet, sodass auch für dieses Projekt Planungssicherheit besteht und die weiteren Schritte zur baulichen Umsetzung angegangen werden können.

In Bezug auf die Hochbebauung wird der Arbeitsschwerpunkt auf der Projektrealisierung der Baufelder B1 und B2 durch die Gustav Zech Stiftung liegen. Zudem sollen mit einem Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan die Weichen für die Entwicklung des Kopernikusquartier mit den Baufeldern C3 und C4 gestellt werden.

Das prognostizierte Gesamtdefizit zum Abschluss der Gesamtmaßnahme beläuft sich aktuell auf ca. - 16.982.500 €. Ein wesentlicher Grund für die Senkung des Gesamtdefizits ist die Zahlung aus dem städtischen Haushalt zur Stärkung des Treuhandvermögens (Drucksache 0362/2017/BV). Die bisherigen Zahlungen aus dem städtischen Haushalt an das Treuhandvermögen sind auf Seite 12 des Tätigkeitsberichts (Anlage 01) aufgeführt.

Unter finanziellen Gesichtspunkten bleibt die weitere Entwicklung der Gesamtmaßnahme Bahnstadt angesichts des Umfangs und der Komplexität nach wie vor risikobehaftet. Insbesondere die konjunkturell bedingten Preissteigerungen für Baumaßnahmen, die sich auch bei anderen Vorhaben im Stadtgebiet widerspiegeln, sind nur sehr begrenzt zu steuern und stellen ein finanzielles Risiko auf der Ausgabenseite dar. Darüber hinaus sind für die weitere Erschließung von Baufeldern in den Randbereichen der Bahnstadt vertiefende Studien erforderlich. Es ist bereits absehbar, dass für die Vermarktung von Baufeldern Erschließungsmaßnahmen erforderlich sein werden, die in der bisherigen Rahmenplanung und somit auch in der Kosten- und Finanzierungsübersicht nicht vorgesehen waren.

Ungeachtet dessen gilt es weitere Kostensteigerungen nach Möglichkeit auszuschließen. Alle Beteiligten sind daher stets verpflichtet, geplante Budgets einzuhalten und Möglichkeiten zu Kostensenkungen zu prüfen.

Auf der Einnahmeseite gilt es in den kommenden Jahren Erlöse aus dem Verkauf von städtischen Grundstücken zu erzielen. In diesem Zusammenhang wird sich zeigen, inwieweit die der Kosten- und Finanzierungsübersicht zu Grunde gelegten Endwerte den tatsächlichen Marktpreisen entsprechen. Der angestrebte Abschluss des Kaufvertrags für die Baufelder B1 und B2 wird hierzu erste Aufschlüsse geben.

Wir bitten um Kenntnisnahme des Tätigkeitsberichtes 2017 (Anlage 01) und Feststellung des zum Jahresabschluss 2017 bestehenden Saldos in Höhe von - 38.416.642,44 € (Anlagen 02 und 03).

gezeichnet
Jürgen Odszuck

Anlagen zur Drucksache:

Nummer:	Bezeichnung
01	DSK-Tätigkeitsbericht 2017
02	Zwischenabrechnung Teil 1 Ausgaben 31.12.2017 (VERTRAULICH – Nur zur Beratung in den Gremien!)
03	Zwischenabrechnung Teil 2 Einnahmen 31.12.2017 (VERTRAULICH – Nur zur Beratung in den Gremien!)