

Tätigkeitsbericht 2017

+ Sachstandsbericht

Kosten- und Finanzierungsübersicht 31.12.2017

Stand 09.05.2018



HEIDELBERG
BAHNSTADT

INHALT

I. Tätigkeitsbericht 2017

1. Vorbemerkung
2. Gesamtbetrachtung
3. Ausgaben
 - a. Weitere 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

II. Sachstand Kosten- und Finanzierungsübersicht 31.12.2017

1. Vorbemerkung
2. Sachstandsbericht
3. Ausblick

III. Anhang

Zwischenabrechnung 2017

I. Tätigkeitsbericht 2017

1. 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.

Der Tätigkeitsbericht 2017 enthält neben einer textlichen Erläuterung eine vergleichende tabellarische Übersicht der PLAN- (**grün**) und IST-Werte (**rot**) sowie etwaige Abweichungen (**blau**) für das Jahr 2017.

Pos. Maßnahme	Abgleich WP 2017 / IST 2017		
	PLAN 2017	IST 2017	+ / -
	[T€]	[T€]	[T€]
Pos. Maßnahme			
Pos. Maßnahme			
SUMME			

2. Gesamtbetrachtung

Gesamtübersicht	Abgleich WP 2017 / IST 2017		
	PLAN 2017	IST 2017	+ / -
	[T€]	[T€]	[T€]
A. Ausgaben	49.124,6	22.718,0	26.406,6
B. Einnahmen	20.822,6	27.375,6	6.553,0
Saldo	- 28.302,0	4.657,6	- 32.959,6
Saldo Vorjahr (2016)	- 47.227,8	- 43.074,2	- 4.153,6
SUMME	- 75.529,8	- 38.416,6	- 37.113,2

Zum 31.12.2017 lag das Gesamtsaldo bei rd. – 38.416,6 T€.

Die hohe Abweichung zwischen prognostiziertem und tatsächlichem Saldo für das Jahr 2017 liegt an den deutlich geringeren Ausgaben sowohl in 2016 als auch in 2017 aufgrund des zeitlichen Verzugs einzelner Maßnahmen, aber auch an den Einnahmen, die sowohl auf die Sonderzahlung der Stadt im Dezember 2017 als auch auf die dem Treuhandkonto zufließenden Zahlungen der EGH im Rahmen der Abwicklung des städtebaulichen Vertrags zurückzuführen sind. Die Einzelergebnisse werden nachfolgend detailliert vorgestellt.

3. Ausgaben

a. Weitere Vorbereitung

		Abgleich WP 2017 / IST 2017		
		PLAN 2017	IST 2017	+ / -
		[T€]	[T€]	[T€]
A.II. Weitere Vorbereitung				
1	Planungskosten Gesamtprojekt	356,0	14,1	- 341,9
2	Vergütung Dritter	342,0	299,2	- 42,8
3	Gutachten / Untersuchung	145,0	133,4	- 11,6
4	Öffentlichkeitsarbeit	120,7	61,9	- 58,8
5	Beteiligung	10,0	0,0	- 10
SUMME		973,7	508,6	- 465,1

Insgesamt sind die Vorbereitungsleistungen im Jahr 2017 unterhalb des Ansatzes des Wirtschaftsplanes 2017 geblieben.

Die geringeren Ausgaben sind darauf zurückzuführen, dass insbesondere keine Planungswettbewerbe (Städtebaulicher Wettbewerb Bahnhof Süd, Konferenzzentrum) aus dem Treuhandkonto finanziert wurden bzw. die finanzielle Abwicklung von Wettbewerben wie z.B. die Freiraumplanung Bahnhofplatz Süd erst im Jahr 2018 erfolgt. Planungsworkshops für das Kopernikusquartier fanden zusammen mit Investoren statt, so dass auch hier weder Honorare noch Preisgelder anfielen.

Die Erstellung von Gutachten und andere Vergütungen Dritter unterliegen Schwankungen, da außer der Jahresvergütung für das Quartiersmanagement LA 33 die meisten Leistungen bedarfsweise in Form von Einzelaufträgen erbracht werden. Hierunter fallen unter anderem Rechtsberatungsleistungen, Wertermittlungsgutachten oder Fachgutachten (Schall, Artenschutz, Boden) im Zusammenhang mit einzelnen Planungsthemen und/oder Baufeldentwicklungen.

Für die Öffentlichkeitsarbeit sind in 2017 rd. 103 T€ ausgegeben worden. Aufgrund der Kostenbeteiligung der EGH liegen die wirksamen Ausgaben bei 61,9 T€. Im Rahmen der Öffentlichkeitsarbeit wurde der Bahnstadtpfad mit Darstellung charakteristischer Bauten und Plätze umgesetzt (www.bahnstadtpfad.heidelberg.de).

Ausblick / WP 2018

Im Budget „weitere Vorbereitung“ sind für das Jahr 2018 Planungs- und Wettbewerbskosten für den freiraumplanerischen Wettbewerb Bahnhofplatz Süd budgetiert sowie Kosten für die in Arbeit befindlichen Bebauungspläne bzw. die vorangestellten städtebaulichen Vertiefungsstudien- hierzu zählen u.a. die Bereiche Bahnstadt West und die Gewerbefläche nördlich der Eppelheimer Straße.

Ferner sind weiterhin Ausgaben für die Rechtsberatung, insbesondere im Zusammenhang mit Grundstückskaufverträgen, aber auch Gutachten zur Wertermittlung von Grundstücken geplant. Ein wesentlicher Posten bei der Vergütung Dritter ist die letztmalig in diesem Jahr anfallende Vergütung für die Betreuung des Nachbarschaftstreffe. Der Vertrag für das Quartiersmanagement durch den Kulturfenster e. V. endet am 31.10.2018. Weiterhin abgebildet unter Vergütungen Dritter sind die Leistungen des Baukoordinators, dessen Tätigkeiten aufgrund der regen Bautätigkeiten sowohl im öffentlichen Raum als auch auf den privaten Baufeldern auch in den kommenden Jahre erforderlich sein wird.

Die Öffentlichkeitsarbeit mit eigenem Webauftritt der Bahnstadt, die Vertretung auf der Immobilienmesse ExpoReal sowie Anzeigenschaltungen und Präsentationen der Bahnstadt auch als Gewerbe- und Dienstleistungsstandort werden fortgesetzt, um ein aktives Standortmarketing zu betreiben.

In der Bahnstadt werden ferner die Arbeiten am Beschilderungsparcours „Bahnstadt Pfad“ entsprechend des Abschlusses privater und öffentlicher Maßnahmen fortgesetzt.

b. Grunderwerb

				Abgleich WP 2017 / IST 2017		
				PLAN 2017	IST 2017	+ / -
				[T€]	[T€]	[T€]
A.III. Grunderwerb						
1.A	Flächenankauf			2.670,8	301,1	- 2.369,7
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			1.800,0	1.358,1	- 441,9
3	Nebenkosten des Grundstücksverkaufs			70	242,1	+ 127,1
SUMME				4.540,8	1.901,3	- 2.639,5

Der Ansatz für Flächenankäufe wurde unterschritten, da mit Ausnahme eines Teilflächenankaufs an der Eppelheimer Straße, Kaufverträge zwar noch Ende des Jahres 2017 notariell beurkundet wurden, jedoch erst in 2018 zahlungswirksam werden.

Nebenkosten des Grunderwerbs umfassen neben Gebühren, Grunderwerbsteuern und Notarkosten auch Finanzierungskosten im Zusammenhang mit dem Erwerb der Erschlie-

ßungsflächen von der EGH, welche im Zuge des Abschlusses des städtebaulichen Vertrags endabgerechnet wurden.

Bei Nebenkosten des Grundstücksverkaufs handelt es sich um die Abwicklung von im Kaufvertrag geregelten Kostenbeteiligungen der Stadt bei Verkäufen.

Ausblick / WP 2018

Im Wesentlichen ist der Ankauf einer Fläche auf der Südseite der Eppelheimer Straße geplant, um die Voraussetzungen zur Neuordnung von Baufeldern sowie zur Herstellung von öffentlichen Plätzen und Straßenverbindungen zu schaffen.

c. Ordnungsmaßnahmen

				Abgleich WP 2017 / IST 2017		
				PLAN 2017	IST 2017	+ / -
				[T€]	[T€]	[T€]
A.IV. Ordnungsmaßnahmen						
1	Bodenordnung		80,0	0	- 80	
2	Freilegung / Substanzwertentschädigung		1.550,0	3.164,7	+ 1.614,7	
3	Verlagerungen / Sonstiges		688,1	352,8	- 335,3	
4	Erschließung		32.102,1	13.948,4	- 18.153,7	
5	Sonstige Kosten Erschließung		488,0	188,7	- 299,3	
SUMME				34.908,1	17.654,6	- 17.253,5

Die Position „Freilegung/Substanzwertentschädigung“ subsumiert zum einen die umfangreichen Abbrucharbeiten auf den ehemals von der US-Army (BlmA) genutzten Flächen südlich und nördlich des Czernyrings, zum anderen Bodenmanagementkosten im Zusammenhang mit der Nivellierung des Geländes für den Bau der Straßenbahntrasse über die Gallileistraße und Grüne Meile und umfängliche Arbeiten zur Herstellung der Kampfmittelfreiheit (u.a. Aushub von Bombentrichtern). Insbesondere die Arbeiten zum Nachweis der Kampfmittelfreiheit im gesamten Bereich des Czernyrings führten zu höheren als ursprünglich für 2017 veranschlagten Kosten.

Die Rückbauarbeiten auf den ehem. BlmA-Flächen sind mit Ausnahme des noch durch ALDI genutzten ehem. PX-Gebäudes abgeschlossen. In 2018 werden die Arbeiten zur Beräumung von Bombentrichtern auf dem Gelände fortgesetzt und die Bodenuntersuchungen zum Abschluss gebracht.

Die Bautätigkeiten im öffentlichen Raum konzentrierten sich insbesondere auf vorlaufende Maßnahmen als Voraussetzung für den Bau der Straßenbahntrasse. So wurden insbesondere der Czernyplatz und Stützmauern mit entsprechenden provisorischen Fahrbahnanpassungen im Czernyring hergestellt. Ferner wurden Arbeiten am Max-Planck-Ring durchgeführt, um die permanente Erreichbarkeit des südlichen Bahnhofzugangs dauerhaft zu gewährleisten.

Die Minderausgaben in 2017 sind zum einen auf die zuvor aufgeführten Priorisierungen und insbesondere die baustellenlogistisch bedingten zeitlichen Verschiebungen bei der Herstellung von Straßen und Freiflächen in der Bahnstadt West, aber auch auf die nachgelagerte Herstellung der Grünen Meile und Da Vinci-Straße zurück zu führen. Ferner werden Kanalbaumaßnahmen nicht mehr in der bisherigen Form über das Treuhandkonto finanziert, sondern direkt vom AZV beauftragt und abgerechnet. Enthalten in der Prognose für das Jahr 2017 waren zudem Kostenanerkennungen von Ausgaben der EGH für Infrastrukturmaßnahmen, die jedoch noch Ende 2016 nachgewiesen und noch in der KuF in 2016 abgebildet wurden.

In den Erschließungskosten sind auch die Baunebenkosten enthalten. Ingenieurleistungen umfassten sowohl Entwurfs- und Ausführungsplanungen für die in den Folgejahren anstehenden Straßenbau-, Grün- und Freiflächenvorhaben als auch für Sonderbauten wie die Fuß-Radwegbrücke Gneisenaustraße. Für letztere wurden Leistungen für das Planfeststellungsverfahren erbracht, die Ausführungsplanung des Brückenbauwerks wurde erarbeitet, die Anpassungen der Bahnanlagen und der öffentlichen Freiflächen wurden geplant geplant sowie Denkmalschutz-, Artenschutz und umweltschutzrechtliche Themenstellungen geklärt.

Mit der Fertigstellung des Gadamerplatzes kann seit Oktober 2017 eine neue öffentliche Freifläche genutzt werden und die Arbeiten am zweiten Bauabschnitt der Promenade wurden begonnen.

Ausblick / WP 2018

Die Arbeiten zur Freimachung der ehem. BlmA-Flächen am Czernyring werden in 2018 mit Beräumung der letzten Bombentrichter und der Kampfmittelfreimessung dieser Flächen abgeschlossen.

Rückbaumaßnahmen werden in 2018 auf den von der Stadt in den letzten Jahren erworbenen Flächen Eppelheimer Straße 19, 35 und 35.1 durchgeführt, so dass hier weitere Baufelder für die Vermarktung und Neubebauung zur Verfügung stehen.

Ferner werden die Rückbaumaßnahmen für die Baufelder T1a und T1b (Konferenzzentrum HDCC) sowie T1c vorbereitet, so dass die Abbrucharbeiten für die 5 städtischen Gebäude noch in 2018 beginnen können.

Der Fokus der Erschließungstätigkeit liegt weiterhin auf den Arbeiten im Bereich Czernyring sowie Grüne Meile, um die Voraussetzungen für den Bau der Straßenbahntrasse und die Verbesserung der Verkehrssituation am Czernyring in seiner gesamtstädtischen Bedeutung zu schaffen. Ferner wird in 2018 der letzte Bauabschnitt der Max-Jarecki-Straße mit dem neuen Anschluss an den Czernyring gebaut; im Campus wird östlich der Max-Jarecki-Straße der erste Abschnitt der Einstein- und Newtonstraße im Bereich des Baufeldes T4 („SkyAngle“) hergestellt.

Die Herstellung des 2. Bauabschnitts der Promenade wird abgeschlossen. Der in diesem Zusammenhang entstehende neue Bauernhofspielplatz wird am 4. Mai 2018 der Öffentlichkeit vorgestellt und zusammen mit dem Fuß- und Radweg zur Nutzung freigegeben.

In 2018 werden sowohl die Erschließungsplanungen für den Max-Planck-Ring, die Einsteinstraße, Bahnstadt West mit Langer Anger und Marie-Baum-Straße sowie die Verbindungsstraßen zur Eppelheimer Straße als auch für die Freianlagen Pfaffengrunder Terrasse und Bahnstadt West intensiviert.

Kosten fallen auch weiterhin für den Artenschutz (Umsiedlungsaktionen von Eidechsen) sowie die Herstellung und Pflege von ökologischen Ausgleichsflächen an.

d. Hochbaumaßnahmen

		Abgleich WP 2017 / IST 2017		
		PLAN 2017	IST 2017	+ / -
		[T€]	[T€]	[T€]
A.V. Hochbaumaßnahmen				
1	Gemeinbedarfseinrichtungen (incl. EGH Leistungen für Soz. Infrastruktur)	5.718,8	941,7	- 4.777,1
2	Verlängerung Querbahnsteighalle Hauptbahnhof Hier: Nutzungsentgelt DB Bike&Ride	5,9	5,9	0,0
3	Sonstiges	0,0	0,0	0,0
SUMME		5.724,7	947,6	4.777,1

Im Jahr 2017 wurden noch einzelne Planungsleistungen für das ÖPP– Projekt B³ Gadamerplatz über das Treuhandvermögen finanziert. Auch wenn der Neubau im Herbst zur Nutzung übergeben wurde, fallen noch einige Schlussrechnungen an.

Ferner wurden in 2017 Ausgaben für die Kita in der Güterhalle aus dem Treuhandkonto Bahnstadt finanziert wird, auch wenn diese zwischenzeitlich fast schlussabgerechnet ist.

Der Planansatz für 2017 wurde mit 5.100 T€ wesentlich bestimmt durch den von der EGH zu leistenden Finanzierungsanteil für die soziale Infrastruktur, eine Position, die bis Ende 2017 letztendlich nur als Durchlaufposition in der KuF abgebildet wurde. Diese Ausgabe ist bislang noch nicht erfolgt. Mit Abwicklung des städtebaulichen Vertrags mit der EGH, hat die EGH diesen Betrag als Teilbetrag ihrer Gesamtzahlung auf das Treuhandkonto Bahnstadt Ende Dezember 2017 überwiesen, wo es (siehe Kap. Einnahmen aus Ausgleichsbeträgen) als Einnahme verbucht ist.

Ausblick / WP 2018

Die Herrichtung der KITA Güterhalle sowie die Kostentragung für die Planung der Hochbaumaßnahme B³ am Gadamerplatz finden in 2018 ihren Abschluss.

Der Betrag in Höhe von 5.100 T€ zur Finanzierung des B³ steht auf dem Treuhandkonto bereit.

e. Sonstige Kosten

		Abgleich WP 2017 / IST 2017		
		PLAN 2017	IST 2017	+ / -
		[T€]	[T€]	[T€]
A.VI. Sonstige Kosten				
1	Kommunales Wohnungsbauförderprogramm (Teil der EGH Verpflichtung aus Städtebaulichem Vertrag)	1.000,0	113,0	- 887,0
2	Entwicklungsträger	600,0	964,3	+ 364,3
3	Finanzierungskosten / -ertrag	1.362,6	613,1	- 749,5
4	Aufwendungen Zahlungsverkehr	0,5	0,3	- 0,2
5	Wirtschaftsprüfer	14,0	15,2	+ 0,2
SUMME		2.977,1	1.705,9	- 1.271,2

Die Mittel der kommunalen Wohnungsbauförderung wurden weit weniger in Anspruch genommen als veranschlagt. Diese Position war bis zum Wirtschaftsplan 2018 eine rein nachrichtliche Darstellung in der KuF des Treuhandvermögens, da es sich um eine EGH- Ausgabenposition handelt, welche eine entsprechende Gegenbuchung auf der Einnahmeseite „Ausgleichsbetrag“ beim Treuhänder erfährt.

Analog zur vorgenannten Regelung „Soziale Infrastruktur“ hat die EGH Ende Dezember 2017 den insgesamt von ihr selbst nicht ausgezahlten Betrag für die Förderung von Wohnraum auf das Treuhandkonto überwiesen, wo es ab sofort zweckgebunden für die weitere Wohnraumförderung zur Verfügung steht. Die Vergabe und fachliche Zuständigkeit zum Abruf der Mittel obliegt ausschließlich der Stadt.

Wesentliche Posten für das Ergebnis der Gesamtmaßnahme sind bei den „sonstigen Kosten“ die Ausgaben für die Finanzierung, für den Zahlungsverkehr und für die Wirtschaftsprüfung sowie die Honorarzahungen für den Entwicklungsträger. Letztere sind aufgrund der intensiven Mitwirkung und Steuerung von Planungs-, Freimachungs- und Erschließungsmaßnahmen incl. der Betreuung der entsprechenden Planungs- und Bauvertragsleistungen gestiegen, weshalb im Dezember 2017 der Gemeinderat mit Beschluss des Wirtschaftsplans 2018 der Erhöhung des Honorarvolumens bis zum Abschluss der Entwicklungsmaßnahme zustimmte.

In der Differenz der Finanzierungskosten spiegeln sich nicht nur der niedrige Zinssatz, sondern insbesondere auch die unter den Planansätzen liegenden Ausgaben wieder.

Ausblick / WP 2018

In 2018 wird sich der Liquiditätsbedarf erhöhen, da weiterhin erhebliche Ausgaben für die Erschließungsmaßnahmen auf den Zeitraum zwischen 2018 bis 2020 entfallen. Die Zahlungseingänge Ende 2017 werden zunächst dafür sorgen, dass keine weitere Neuverschuldung d.h. weitere Kreditaufnahme notwendig wird. Im weiteren Verlauf zum Jahresende wird

die Liquiditätsfrage erneut geprüft und die Ausgaben mit den erwarteten Einnahmen aus Grundstückserlösen und deren Realisierung abgeglichen.

4. Einnahmen

a. Grundstücksverkauf

		Abgleich WP 2017 / IST 2017		
		PLAN 2017	IST 2017	+ / -
		[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	383,2	383,6	+ 0,4
4	"ED"-Baufelder	0,0	0,0	0,0
5	"F"-Baufelder	0,0	0,0	0,0
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		383,2	383,6	+ 0,4

Im Jahr 2017 wurden Einnahmen aus Grundstücksverkäufen in geplanter Höhe realisiert. Es handelt sich um den Verkauf einer kleinen Teilfläche aus den E-Baufeldern an der Eppelheimer Straße.

Ausblick / WP 2018

Für 2018 werden Einnahmen aus dem Verkauf einer weiteren Teilfläche aus den E-Baufeldern sowie aus der Veräußerung von B-Baufeldern erwartet. Der Kaufvertrag für das E-Baufeld konnte bereits Ende 2017 geschlossen werden und die Stadt führt die entsprechenden Verhandlungen zur Veräußerung der B-Baufelder sowie zum Abschluss der damit einhergehenden Durchführungsvereinbarung.

Darüber hinaus befindet sich die Verwaltung fortlaufend im Gespräch mit Kaufinteressenten. Dies gilt u.a. für das Kopernikusquartier, für welches bereits Workshops zur Neubebauung der einzelnen Baufelder mit Interessenten durchgeführt wurden und wofür das Bebauungsplanverfahren mit entsprechender Einbindung der städtischen Gremien in 2018 durchgeführt wird.

b. Ausgleichsbeträge

				Abgleich WP 2017 / IST 2017		
				PLAN 2017	IST 2017	+ / -
				[T€]	[T€]	[T€]
B.II. Ausgleichsbeträge						
1	EGH			12.786,4	12.677,3	-109,1
2	"Private"			500,0	1.772,9	+ 1.272,9
3	Stadt Heidelberg			0,0	0,0	0,0
SUMME				13.286,4	14.450,2	+ 1.163,8

Am 21.12.2017 hat die Stadt mit der EGH eine Vereinbarung über die Abwicklung des städtebaulichen Vertrags notariell beurkundet. Hierin geregelt wurde im Wesentlichen die Zahlung der bislang nicht durch Eigenleistungen der EGH nachgewiesenen Ausgaben, die auf den Ausgleichsbetrag angerechnet werden. Im Ergebnis der Urkunde hat die EGH am 27.12.2017 insgesamt 10.305.799,40 € auf das Treuhandkonto überwiesen. Der Restbetrag ergibt sich aus der Anerkennung von Aufwendungen der EGH für Erschließungs- und Ordnungsmaßnahmen.

Ferner leistete der Entwickler eines Baufeldes, in welches private Grundstücksflächen eingebracht wurden, eine Ausgleichsbetragszahlung in Höhe von 1.772,9 T€ gem. der Festsetzungen des abgeschlossenen städtebaulichen Vertrags.

Ausblick / WP 2018

Im Jahr 2018 werden keine Ausgleichsbetragszahlungen erwartet.

c. Zuschüsse / Mittel Dritter

	Abgleich WP 2017 / IST 2017			IST Gesamt 1.1.2009 bis 31.12.2017 [T€]
	PLAN 2017	IST 2017	+ / -	
	[T€]	[T€]	[T€]	
B.III. Zuschüsse / Mittel Dritter z. Finanzierung v. Einzelmaßnahmen				
1 Zuwendungen nach dem EntflechtG/LGVFG	93,0	365,0	+ 272,0	735,0
2 Städtebauförderung Hiervon:	2.020,0	2.000,0	- 20,0	21.165,0
2.1 - Bund/Land	1.020,0	1.000,0	- 20,0	15.900,0
2.2 - Stadt	1.000,0	1.000,0	- 0,0	5.265,0
3 Bauförderung öffentlicher Gebäude	0,0	0,0	0,0	240,0
4 Zahlungen Stadt gesamt: Hiervon:	0,0	8.000	+ 8.000	33.432,6
4.1 - Umwandlung Darlehen in Zuschuss	0,0	0,0	0,0	4.932,6
4.2 - städt. Pauschale für Infrastrukturmaßnahmen	0,0	8.000,0	+ 8.000,0	26.000,0
4.3 - außerplanmäßige HH-mittel Tiefbauamt	0,0	0,0	0,0	2.500,0
SUMME	2.113,0	10.365,0	+ 8.252,0	55.572,6

Städtebauförderung

Die für das Programmjahr 2017 beantragte Aufstockung des Förderrahmens um 2.020 T€ wurde mit Bescheid vom 3. April 2017 in Höhe von 2.000 T€ bewilligt. Der Förderrahmen beträgt somit für die Gesamtlaufzeit (bis April 2018) 26.499 T€ und entspricht einem Zuwendungsbetrag (Finanzhilfe Bund plus Land) in Höhe von 15.900 T€. Die von Bund/Land zur Verfügung stehenden Mittel in Höhe von 15.900 T€ wurden mit der letzten Rate in Höhe von 1.000 T€ komplett in 2017 abgerufen (zusammen mit dem städtischen Eigenanteil: 2.000 T€).

Zuwendung nach dem LGVFG

Eine Auszahlung von LGVFG-Mitteln erfolgte in 2017 für die Maßnahme „Querspange Eppelheimer Str./Henkel-Terroson-Straße“ in Höhe von 365 T€. Die Baumaßnahme war noch von der EGH durchgeführt worden. Der entsprechende Fördermittelabruf wurde vom Treuhänder DSK in Abstimmung mit dem Tiefbauamt vorbereitet.

Zahlungen der Stadt

Im Dezember 2017 hat der Gemeinderat beschlossen, dem Treuhandvermögen für die Übernahme von Infrastrukturvermögen 8.000 T€ zuzuführen.

Ausblick / WP 2018

Städtebauförderung

Mit Ende des Bewilligungszeitraums zum 30.04.2018 ist der Einsatz von Städtebaufördermitteln abgeschlossen. Weitere Zahlungen der Stadt auf das Treuhandkonto bis zur Erreichung des Förderrahmens sind in den nächsten Jahren in der KuF und im Haushaltsansatz der Stadt geplant.

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. Dies gilt sowohl für den Czernyring als auch für die Förderung der Brücke Gneisenaustraße.

d. Sonstige Erträge

				Abgleich WP 2017 / IST 2017		
				PLAN 2017	IST 2017	+ / -
				[T€]	[T€]	[T€]
B.IV. Sonstige Erträge						
1	Dritte		40,0	672,6	+ 632,6	
2	Stadt Heidelberg		5.000,0	1.504,2	- 3.495,8	
SUMME				5.040,0	2.176,8	- 2863,2

Erträge von Dritten stammen im Wesentlichen aus Einnahmen, die durch den Abschluss von Gestattungsverträgen mit Investoren zur Nutzung städtischer Flächen für die Baustelleneinrichtung begründet wurden. Ferner ist unter dieser Position die Einmalzahlung der EGH als Beitrag zu Mängelbeseitigung an den Wasserbecken am Langen Anger verbucht.

Unter der Pos. 2 sind Einnahmen dargestellt, die im Wesentlichen aus der Erstattung von Baukosten für den Kanalbau stammen, welche zunächst im Zuge der Erbringung von Tief- und Straßenbauleistungen incl. Entwässerung von Schmutz- und Regenwasser aus dem Treuhandkonto vorfinanziert wurden, jedoch von den Stadtbetrieben übernommen werden. Aufgrund der geänderten Vorgehensweise, die Vorfinanzierungen aus dem Treuhandkonto zu minimieren und Kanalbauarbeiten direkt vom AZV zu beauftragen und abzuwickeln, wurde der seinerzeitige Plan sowohl bei den Ausgaben als auch bei den Einnahmen bei Weitem unterschritten.

5. Finanzierung

Die Finanzierung der Maßnahme stellt sich zum 31.12.2017 wie folgt dar:

Finanzierung Treuhandvermögen		31.12.2017
Kredite / Darlehen		
Naspa, Kontokorrentkredit 100369974		0,00
Hypo- und Vereinsbank, Darlehen 10335274 (10 Mio €)		- 10.000.000,00
Hypo- und Vereinsbank, Darlehen 15257632 (10 Mio €)		- 10.000.000,00
Stadt Heidelberg, Darlehen (1,1 Mio €, KfW) nach Tilgung		- 687.500,00
Sparkasse HD Kontokorrent 61631233966 (10 Mio €)		- 1.000.000,00
Sparkasse HD Kontokorrent 9055908 (10 Mio €)		0,00
Sparkasse HD Festdarlehen 6163145799 (5 Mio €)		- 5.000.000,00
Sparkasse HD Festdarlehen 6163145780 (5Mio €)		- 5.000.000,00
Commerzbank Frankfurt Festdarlehen (10 Mio €)		- 10.000.000,00
Summe		- 41.687.500,00
Bankkonten		
Sparkasse Heidelberg, Kto. 9055908		+ 3.270.857,6
	Summe	- 38.416.642,40

II. Sachstandsbericht

Kosten- und Finanzierungsübersicht 31.12.2017

1. Vorbemerkung

Nach den entwicklungsrechtlichen Vorgaben gemäß § 171 Abs. 2 i. V. m. § 149 BauGB hat die Stadt Heidelberg bzw. der beauftragte Entwicklungstreuhänder 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 31.12.2017 werden nachfolgend zusammengefasst.

Gesamtbetrachtung

Die Fortschreibung der KuF für den Wirtschaftsplan 2017 (KuF zum 30.06.2016) wies ein kalkuliertes Defizit bis zum Abschluss der Gesamtmaßnahme in 2022 in Höhe von 22.680,1 T€ auf. Die aktuelle Fortschreibung der KuF zum 31.12.2017 prognostiziert bis zum Abschluss der Gesamtmaßnahme in 2022 ein Gesamtdefizit in Höhe von 16.982,5 T€.

3. Ausblick

Auch wenn eine Vielzahl von Erschließungsmaßnahmen in der Durchführung sind oder immer konkretere Planungsstände erreichen, so handelt es sich nach wie vor bei vielen Einzelvorhaben noch um Planansätze. Die konjunkturell bedingten Baupreisentwicklungen schlagen sich weiterhin in besonderer Weise nieder. Dies zeigt sich derzeit sowohl bei Tief- und Straßenbauleistungen als auch bei der Herstellung von Grün- und Freiflächen incl. der Preissteigerungen bei Spielgeräten. Auch bei Abbruchmaßnahmen wird es zunehmend schwieriger eine verlässliche Kostenschätzung abzugeben. Augenfällig ist auch die teilweise niedrige Anzahl qualifizierter Unternehmen, die ein Angebot abgeben. Der Bauboom führt derzeit in sämtlichen wirtschaftsstarke Regionen dazu, dass Planansätze und Ausschreibungsergebnisse mehr und mehr auseinanderklaffen, was eine belastbare Fortschreibung von Kosten zunehmend erschwert.

Der Bau von Einrichtungen für die soziale Infrastruktur wurde mit Fertigstellung des Vorhabens B³ und der Kita in der Güterhalle in 2017 abgeschlossen, auch wenn noch Restzahlungen in 2018 abgewickelt werden. Auch der größte Teil von Flächen, die für die Neuordnung erforderlich sind, konnte mittlerweile erworben werden. Da im Bereich des geplanten Morataplatzes die Stadt noch nicht in das Eigentum der letzten notwendigen Fläche gelangt ist, sind nochmals verstärkt Verhandlungen zu führen, wobei Überlegungen zur Einleitung von Enteignungsverfahren nicht auszuschließen sind.

Im Fokus der Baumaßnahmen stehen in diesem und nächstem Jahr insbesondere sämtliche Erschließungsaktivitäten zum Ausbau des Czernyrings sowie zur Schaffung der Straßenbahntrasse Richtung Osten d.h. in der Grünen Meile über den Czernyring bis auf Höhe Montpellierbrücke. Die RNV beabsichtigt die Inbetriebnahme dieser Linie für Ende 2018. Die Komplexität gerade im Bereich des Czernyrings, dessen Befahrbarkeit während der einzelnen baulichen Maßnahmen sowohl bei der Verlegung von Ver- und Versorgungsleitungen als auch beim Straßen- und Straßenbahnbau sicherzustellen ist, erfordert nicht nur einen erheblichen finanziellen Aufwand, sondern auch eine ständige intensive Abstimmung aller Beteiligten zur Steuerung des Bauablaufs.

Neben dem Ausbau des Czernyrings wird der zweite Bauabschnitt der Max-Jarecki-Straße incl. des neuen Anschlusses an den Czernyring in 2018 gebaut. Gleichzeitig werden durch Maßnahmen der Ver- und Versorgungsbetriebe sowohl im Bereich Max-Jarecki-Straße als auch am Czernyring und im Max-Plack-Ring sowie im Bahnhofplatz Süd, die Voraussetzungen zur Freimachung der Baufelder und zum Bau der Straßenbahntrasse und der Straßen geschaffen. Parallel laufen die Straßen- und Freiraumplanungen in der Bahnstadt West, Bahnhofsbereich Süd, im östlichen Campusbereich sowie im Kopernikusquartier.

Kostenseitig bestehen neben den erwähnten konjunkturell bedingten Preissteigerungen weiterhin Risiken aufgrund der Vornutzung des Gebietes, das heißt insbesondere bezüglich der Bodenqualität. Dies gilt u.a. für mögliche Bodenverunreinigungen auf Flächen entlang der Eppelheimer Straße, welche die Stadt angekauft hat und für die erst noch sukzessiv weitere Bodenuntersuchungen bzw. Erdarbeiten anstehen. Nicht unerhebliche Anforderungen entstehen jedoch auch durch die erforderlichen Nachweise der Kampfmittelfreiheit im Zusammenhang mit Tiefbaumaßnahmen und im Hinblick auf die Vermarktung von Grundstücken.

Nach wie vor sind trotz der umfänglichen ökologischen Ausgleichsmaßnahmen, die in und außerhalb des Bahnstadtareals in der Vergangenheit durchgeführt wurden, Themen des Artenschutzes und der erforderlichen Ersatzmaßnahmen auf der Agenda. Angesichts der Größe des Areals und der sukzessiven Entwicklung sind die Artenschutzmaßnahmen nicht voll umfänglich einzuschätzen. Wiederholt mussten Eidechsen eingesammelt und Schutzrichtungen angepasst werden sowie Artenschutzuntersuchungen für Einzelvorhaben betrieben werden.

Die Einnahmenseite wird zunehmend von den Verkaufsaktivitäten der Stadt bestimmt. Die Baureifmachung der ehemaligen BImA-Flächen sowie von Grundstücken entlang der Eppelheimer Straße ermöglicht der Stadt zunehmend, Grundstücke am Markt an zu bieten. Inwieweit sich die Erlöse entsprechend der gutachterlich ermittelten Bodenpreise, die der KuF zugrunde liegen, am Markt erzielen lassen, bleibt abzuwarten. Die Heidelberger Marktsituation, aber auch die allgemeine konjunkturelle Entwicklung spielen hierbei ebenso eine Rolle, wie die Wahrnehmung der Bahnstadt als Wohn- oder Dienstleistungsstandort bei Investoren.

Impulse für die weitere Entwicklung der Bahnstadt dürften von der unmittelbaren Entwicklung der Flächen südlich des Hauptbahnhofs und von der Entwicklung des Konferenzzentrums ausgehen, dies bestätigen auch die derzeit laufenden Gespräche der Verwaltung mit den Interessenten bzw. bereits feststehenden Investoren südlich des Bahnhofs und des Kopernikusquartiers. Dennoch bestehen nach wie vor Risiken bei der Prognose der Verkaufspreise sowie der Geschwindigkeit, in der der Markt insbesondere die Dienstleistungsflächen absorbiert. Auf der Einnahmenseite ist folglich die Höhe des entwicklungsbedingten Endwertes der Bodenpreise nach wie vor eine risikobehaftete Prognosegröße.

Vor diesem Hintergrund sind alle an der Vorbereitung und Durchführung der einzelnen Maßnahmen Beteiligten gehalten, geplante Budgets einzuhalten und Möglichkeiten zur Kostensenkung immer wieder zu prüfen.

VI. Anhang

Zwischenabrechnung 2017



DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft

Entwicklungstreuhänderin der Stadt Heidelberg

Ansprechpartnerin

Elvira Ebling

Büroleiterin und Projektleiterin Bahnstadt

E-Mail elvira.ebling@dsk.gmbh.de | Tel. 06221.9984920

Büro Heidelberg

Hauptstraße 79

69117 Heidelberg

Tel. 06221.9984920

Fax +49.(0)6221.4341534

www.dsk-gmbh.de

info@dsk-gmbh.de