

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“.

Aufgrund der gesetzlichen Regelungen des Neuen Kommunalen Haushaltsrechts wird das Treuhandvermögen seit dem Wirtschaftsjahr 2017 nach kaufmännischen Gesichtspunkten gebucht.



Inhaltsübersicht

- 1. Allgemeine Erläuterungen**
- 2. Kassenkredite**
- 3. Leistungsziele**
- 4. Erfolgspläne**
 - 4.1 Erfolgsplan Treuhandvermögen Hasenleiser
 - 4.2 Erfolgsplan Treuhandvermögen Wieblingen
 - 4.3 Erfolgsplan Treuhandvermögen Rohrbach
 - 4.4 Erfolgsplan Treuhandvermögen Konversion
 - 4.4.1 Erfolgsplan Südstadt
 - 4.4.2 Erfolgsplan Patton Barracks
 - 4.4.3 Erfolgsplan Hospital
- 5. Finanzierungsanteil der Stadt-Heidelberg**

1. Allgemeine Erläuterungen

Aufgehobene Sanierungsgebiete

Die Treuhandvermögen der Sanierungsgebiete **Altstadt II, Altstadt III, Altstadt IV, Bergheim, Wieblingen Ost und Emmertsgrund** enthalten für das Wirtschaftsjahr 2019/2020 keine Ansätze mehr, da die Sanierungsgebiete inzwischen aufgehoben wurden. Das Sanierungsgebiet **Rohrbach** wurde ebenfalls aufgehoben, es werden für Zahlungsverpflichtungen aus bestehenden Modernisierungsverträgen und für die Erschließungsmaßnahme Obere Rathausstraße 2019/2020 noch Kosten veranschlagt.

Aktuelle Sanierungsgebiete

Aktuell sind die Sanierungsgebiete **Hasenleiser, Wieblingen und die Konversionsgebiete Südstadt und Patton-Barracks**. Für das **Konversionsgebiet Hospital** werden für das Wirtschaftsjahr 2019/2020 Kosten erwartet, eine Beantragung bzw. Aufnahme in ein Förderprogramm ist noch nicht erfolgt.

- 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 €. Innerhalb des Sanierungsgebietes werden der „Andere Park“ (Zuschuss 5.900.000 €) und der Umbau der Chapel zu einem Bürgerzentrum (Zuschuss 850.000 €) über die Sonderprogramme „Nationale Projekte des Städtebaus“ und „Soziale Integration im Quartier“ gefördert.
- Die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes Patton-Barracks ist 2017 erfolgt. Der bewilligte Förderrahmen beträgt zurzeit 6.300.000 €. Bei einer 60%-Förderung betragen die Zuschüsse des Bundes und Landes 3.780.000 €.
- Der Ortskern Wieblingen wurde 2017 in das Programm „Soziale Stadt“ aufgenommen. Die notwendige Gebietskulisse muss noch durch den Gemeinderat beschlossen werden. Der bewilligte Förderrahmen beträgt zurzeit 1.083.333 €. Bei einer 60%-Förderung betragen die Zuschüsse des Bundes und Landes 650.000 €.
- Ein Teilbereich des Stadtteils Rohrbach-Hasenleiser wurde 2018 in das Programm „Soziale Stadt“ aufgenommen. Die notwendige Gebietskulisse muss noch durch den Gemeinderat beschlossen werden. Der bewilligte Förderrahmen beträgt zurzeit 750.000 €. Bei einer 60%-Förderung betragen die Zuschüsse des Bundes und Landes 450.000 €. Darüber hinaus wurde noch ein Förderantrag für nichtinvestive Städtebauförderung gestellt und bewilligt. Der bewilligte Förderrahmen beträgt 100.000 €. Bei einer 60%-Förderung betragen die Zuschüsse des Landes 60.000 €.

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 Anpassung der Förderrichtlinien ist in Planung.

Die Ausgabenansätze der Treuhandvermögen Hasenleiser, Wieblingen, Rohrbach und der Konversionsgebiete Südstadt, Patton Barracks und Hospital 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 2019 und 2020 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 Hasenleiser

- Ordnungsmaßnahmen, Abbruch, Freilegung von Grundstücken
- Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen
- Fortschreibung des Sanierungskonzeptes
- Durchführung nichtinvestiver Maßnahmen

Treuhandvermögen Wieblingen

- Abschluss von Modernisierungsvereinbarungen mit Grundstückseigentümern
- Fortschreibung des Sanierungskonzeptes

Treuhandvermögen Konversion

Südstadt

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

Patton-Barracks

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

Hospital

- Beginn der ersten Maßnahmen zur zivilen Nachnutzung

4. Erfolgspläne

4.1 Erfolgsplan Treuhandvermögen Hasenleiser

	Plan 2020 in €	Plan 2019 in €	Plan 2018 in €	Ergebnis 2017 in €
Finanzhilfen des Bundes und Landes	180.000	70.000	0	0
Einnahmen	180.000	70.000	0	0
Weitere Vorbereitende Untersuchungen	0	100.000	0	0
Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen	300.000	0	0	0
Baumaßnahmen	40.000	0	0	0
Vergütung für Beauftragte	20.000	20.000	0	0
Ausgaben	360.000	120.000	0	0
Überschuss (+) / Zuschussbedarf (-)	-180.000	-50.000	0	0

Erläuterungen

Allgemeines

Ein Förderantrag für die Aufnahme des Gebietes in das Soziale Stadt-Programm wurde für das Jahr 2018 gestellt und bewilligt. Der Förderrahmen beträgt 750.000 €. Bei einer 60%-Förderung betragen die Zuschüsse des Bundes und des Landes 450.000 €. Vor Inanspruchnahme ist noch eine Gebietskulisse zu beschließen.

Des Weiteren wurde für das Jahr 2018 ein Förderantrag für nichtinvestive Städtebauförderung gestellt und bewilligt. Der Förderrahmen beträgt 100.000 €. Bei einer 60%-Förderung betragen die Zuschüsse des Landes 60.000 €.

Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen

Aufwertung um das Nahversorgungszentrum als Begegnungsort mit Spielplatz.

4.2 Erfolgsplan Treuhandvermögen Wieblingen

	Plan 2020 in €	Plan 2019 in €	Plan 2018 in €	Ergebnis 2017 in €
Finanzhilfen des Bundes und Landes	100.000	100.000	0	0
Einnahmen	100.000	100.000	0	0
Weitere Vorbereitende Untersuchungen	50.000	50.000	0	0
Baumaßnahmen	150.000	150.000	0	0
Vergütung für Beauftragte	30.000	30.000	0	0
Ausgaben	230.000	230.000	0	0
Überschuss (+) / Zuschussbedarf (-)	-130.000	-130.000	0	0

Erläuterungen

Allgemeines

Ziel ist der Erhalt der städtebaulichen Eigenart des Gebietes. Ein Förderantrag für die Aufnahme des Gebietes in ein Förderprogramm wurde für das Jahr 2017 gestellt. Die Aufnahme erfolgte im Programm Soziale Stadt. Der Förderrahmen beträgt 1.083.333 €. Bei einer 60%-Förderung betragen die Zuschüsse des Bundes und des Landes 650.000 €. Vor Inanspruchnahme von Fördermitteln ist noch eine Gebietskulisse zu beschließen.

4.3 Erfolgsplan Treuhandvermögen Rohrbach

	Plan 2020 in €	Plan 2019 in €	Plan 2018 in €	Ergebnis 2017 in €
Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen	200.000	100.000	0	1.171
Sonstige Ordnungsmaßnahmen	0	0	0	784
Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden in privatem Eigentum	0	100.000	100.000	14.673
Sonstige Baumaßnahmen	0	0	0	21.131
Vergütung für Beauftragte	10.000	30.000	50.000	111.199
Ausgaben	210.000	230.000	150.000	148.958
Überschuss (+) / Zuschussbedarf (-)	-210.000	-230.000	-150.000	-148.958

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 (DS 0392/2006/BV). 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. Das Sanierungsgebiet wurde 2017 abgerechnet und förmlich aufgehoben.

Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen

Umgestaltung Obere Rathausstraße.

4.4 Erfolgsplan Treuhandvermögen Konversion

	Plan 2020 in €	Plan 2019 in €	Plan 2018 in €	Ergebnis 2017 in €
Finanzhilfen des Bundes und Landes	0	0	1.800.000	703.464
Einnahmen	0	0	1.800.000	703.464
Weitere Vorbereitende Untersuchungen	0	0	0	483.304
Öffentlichkeitsarbeit	0	0	0	13.018
Ordnungsmaßnahmen, Abbruch und Freilegung	0	0	950.000	227.022
Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen	0	0	1.400.000	0
Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen	0	0	600.000	96.286
Vergütung für Beauftragte	0	0	50.000	109.078
Ausgaben	0	0	3.000.000	928.708
Überschuss (+) / Zuschussbedarf (-)	0	0	-1.200.000	-225.244

Erläuterungen

Allgemeines

Die Entwicklung der einzelnen Konversionsflächen soll durch Mittel der Städtebauförderung unterstützt werden. Im Treuhandvermögen Konversion wird die Förderung der Umsetzungsphasen abgebildet. Die Gebiete Südstadt und Patton-Barracks werden ab 2019 getrennt ausgewiesen. Das Gebiet Hospital wird neu aufgenommen.

4.4.1 Erfolgsplan Südstadt

	Plan 2020 in €	Plan 2019 in €	Plan 2018 in €	Ergebnis 2017 in €
Finanzhilfen des Bundes und Landes	1.122.500	2.168.000	0	0
Ausgleichsbeträge	3.656.700	5.810.200	0	0
Einnahmen	4.779.200	7.978.200	0	0
Weitere Vorbereitende Untersuchungen	200.000	250.000	0	0
Ordnungsmaßnahmen, Abbruch und Freilegung	100.000	100.000	0	0
Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen	4.668.100	6.079.300	0	0
Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen	0	1.900.000	0	0
Vergütung für Beauftragte	50.000	50.000	0	0
Ausgaben	5.018.100	8.379.300	0	0
Überschuss (+) / Zuschussbedarf (-)	-238.900	-401.100	0	0

Erläuterungen

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 (DS 0331/2015/BV). 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 (inklusive 200.000 € für die Ausstattung).

4.4.2 Erfolgsplan Patton-Barracks

	Plan 2020 in €	Plan 2019 in €	Plan 2018 in €	Ergebnis 2017 in €
Finanzhilfen des Bundes und Landes	1.500.000	1.500.000	0	0
Einnahmen	1.500.000	1.500.000	0	0
Weitere Vorbereitende Untersuchungen	125.000	250.000	0	0
Ordnungsmaßnahmen, Abbruch und Freilegung	600.000	0	0	0
Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen	1.735.000	3.468.000	0	0
Vergütung für Beauftragte	50.000	50.000	0	0
Ausgaben	2.510.000	3.768.000	0	0
Überschuss (+) / Zuschussbedarf (-)	-1.010.000	-2.268.000	0	0

Erläuterungen

Allgemeines

Die vorbereitenden Untersuchungen für die Konversionsfläche Patton-Barracks wurden 2016 abgeschlossen. 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 €. Eine förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes durch den Gemeinderat wurde am 30.03.2017 beschlossen (DS 0062/2017/BV). Mit Bescheid vom 24.05.2018 wurde der Förderrahmen auf 6.300.000 € erhöht. Bei einer 60%-Förderung betragen die Zuschüsse des Bundes und Landes nun 3.780.000 €.

4.4.3 Erfolgsplan Hospital

	Plan 2020 in €	Plan 2019 in €	Plan 2018 in €	Ergebnis 2017 in €
Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen	200.000	270.000	0	0
Baumaßnahmen	270.000	200.000	0	0
Vergütung für Beauftragte	30.000	30.000	0	0
Ausgaben	500.000	500.000	0	0
Überschuss (+) / Zuschussbedarf (-)	-500.000	-500.000	0	0

5. Finanzierungsanteil der Stadt Heidelberg

	Plan 2020 in €	Plan 2019 in €
Finanzierungsbedarf		
Zuschussbedarf Treuhandvermögen Hasenleiser	180.000	50.000
Zuschussbedarf Treuhandvermögen Wieblingen	130.000	130.000
Zuschussbedarf Treuhandvermögen Rohrbach	210.000	230.000
Zuschussbedarf Treuhandvermögen Konversion Südstadt	238.900	401.100
Zuschussbedarf Treuhandvermögen Konversion Patton-Barracks	1.010.000	2.268.000
Zuschussbedarf Treuhandvermögen Konversion Hospital	500.000	500.000
Zuschussbedarf allgemein für die Betreuung abgerechneter Sanierungsgebiete; Betreuung von Vorkaufsrechtsgebieten	30.000	30.000
Zuschussbedarf insgesamt	2.298.900	3.609.100
Finanzierung		
Finanzierung durch Haushaltsrest aus 2018	0	1.000.000
Finanzierungsanteil der Stadt Heidelberg	2.298.900	2.609.100
Finanzierung insgesamt	2.298.900	3.609.100

Erläuterungen

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

Bisher haben Bund und Land folgende Fördermittel zur Verfügung gestellt (in €; Stand 03.09.2018):

	Altstadt I	Altstadt II	Altstadt III	Altstadt IV
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
	Bergheim	Emmertsgrund	Rohrbach	Wieblingen Ost
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
	Wieblingen	Südstadt	Südstadt Der „Andere Park“	BZ Südstadt „Chapel“
Förderrahmen	1.083.333	5.800.000	8.850.000	944.444
Zuschuss Bund/Land	650.000	3.480.000	5.900.000	850.000
davon abgerufen	0	346.138	1.182.480	87.469
	Patton-Barracks	Hasenleiser	Hasenleiser nichtinvestiv	
Förderrahmen	6.300.000	750.000	100.000	
Zuschuss Bund/Land	3.780.000	450.000	60.000	
davon abgerufen	532.737	0	0	
Nicht im Treuhand- vermögen	Stadt an den Fluss			
Förderrahmen	600.000			
Zuschuss Bund/Land	360.000			
davon abgerufen	360.000			

