

Sachstandsbericht

Kosten- und Finanzierungsübersicht 30.06.2018 |
Wirtschaftsplan 2019

Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme

Heidelberg Bahnstadt



Stand 21.11.2018

INHALT

I. Vorbemerkung

II. Kosten- und Finanzierungsübersicht 30.06.2018 | Wirtschaftsplan 2019

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 30.06.2018 (Gesamtübersicht)
2. Wirtschaftsplan 2019

Hinweis:

In den Tabellen sind immer die tatsächlichen Werte laut Kosten- und Finanzierungsübersicht mit Stichtag zum 30.06.2018 dargestellt. Da auf T€ gerundet wird, kann es zu Abweichungen zwischen den rechnerischen Summen und den tatsächlich dargestellten Zahlen kommen.

I. Vorbemerkung

Den entwicklungsrechtlichen Vorgaben gemäß § 171 Abs. 2 i. V. m. § 149 BauGB entsprechend hat die Stadt Heidelberg bzw. die DSK Deutsche Stadt und Grundstücksentwicklungsgesellschaft als beauftragte Entwicklungstreuhanderin 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
- Berücksichtigung neuer Einzelmaßnahmen (sofern erforderlich)

Mit dem vorliegenden Bericht wird über die Fortschreibung der KuF zum Stichtag 30.06.2018 berichtet und zugleich der Wirtschaftsplan 2019 vorgestellt. Die aktuelle Fortschreibung der Ausgaben- und Einnahmenentwicklung führt zu einem kalkulierten Defizit am Ende des Jahres 2022 in Höhe von rd. **12.499,7 T€**. Somit hat sich gegenüber der letzten KuF- Fortschreibung zum 31.12.2017 (rd. 16.982,5 T€) eine Verbesserung in Höhe rd. **4.482,5 T€** ergeben. Wesentlich für diese Reduzierung des prognostizierten Defizits sind Einnahmen, die sich aus den Erlösen bzw. den Ausgleichsbeträgen bei der Grundstücksveräußerung ergeben. Die Ergebnisse der einzelnen Ausgabe- und Einnahmepositionen bei den jeweiligen Ausgaben- und Einnahmengruppen werden im Folgenden zusammengefasst dargestellt.

II. Kosten- und Finanzierungsübersicht 30.06.2018 | Wirtschaftsplan 2019

Neben einer Betrachtung der einzelnen Maßnahmengruppen über den Gesamtzeitraum (mit Vergleich zur KuF 31.12.2017 (**grün**)) erfolgt eine Darstellung der bislang im Treuhandvermögen angefallenen Kosten (Zeitraum 01.01.2009 bis 30.06.2018 (**rot**)) sowie eine Betrachtung der im Treuhandvermögen veranschlagten Mittel für das Jahr 2019 (= **Wirtschaftsplan 2019**) sowie die Restpositionen 2. Hj. 2018 des Wirtschaftsplan 2018 (**blau**) entsprechend der nachfolgenden Tabelle zzgl. ergänzender textlicher und graphischer Erläuterungen.

	PLAN Gesamt			IST	PLAN	
	KuF 30.06.2018	KuF 31.12.2017	+ / -	30.06. 2018	2. Hj. 2018	2019
	[T€]	[T€]	[T€]	[T€]	[T€]	[T€]
Pos. Maßnahme						
Pos. Maßnahme						
Pos. Maßnahme						
SUMME						

1. Gesamtbetrachtung

	PLAN Gesamt			IST	PLAN	
	KuF 30.06.2018	KuF 31.12.2017	+ / -	30.06. 2018	2. Hj. 2018	2019
	[T€]	[T€]	[T€]	[T€]	[T€]	[T€]
A. Ausgaben	336.960,0	336.360,1	+599,9	210.457,9	14.013,3	36.664,1
B. Einnahmen	324.460,2	319.377,6	+5.082,6	158.397,4	1.323,1	30.722,7
Saldo	---	---	---	---	-12.690,3	-5.946,4
Saldo Vorperiode	---	---	---	---	-44.060,1	-56.750,4
SUMME	-12.499,7	-16.982,5	+4.482,8	-44.060,1	-56.750,4	-62.696,8

Die Fortschreibung zum Stichtag 30.06.2018 schließt mit einem prognostiziertem Defizit für das Jahr 2022 in Höhe von -12.499,7 T€. Insofern liegt das Saldo von Einnahmen und Ausgaben mit rd. 4.482,8 T€ unter dem Saldo zum 31.12.2017.

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

Die Entwicklung der Bahnstadt war bis 2017 vornehmlich vom Bau der Straßenbahntrassen bestimmt, an deren Fortschritt sich insbesondere die Ordnungs- und Erschließungsmaßnahmen orientieren mussten. Mit den Haltestellen Gadamerplatz und Eppelheimer Terrasse fah-

ren bereits seit Mitte Dezember 2017 die Straßenbahnen der Linie 22 auf dem Streckenabschnitt zwischen Heidelberg Bismarckplatz, Bergheim, Bahnstadt und Pfaffengrund. Auch der Streckenabschnitt zwischen Czerny- und Montpellierbrücke ist mittlerweile fertiggestellt. Es ist geplant, dass mit der Fahrplanumstellung im Dezember 2018 auch die Linie 26 ihren Betrieb in der Bahnstadt aufnimmt.

Neben dem Ausbau des Czernyrings wird damit in den kommenden zwei bis drei Jahren insbesondere die Entwicklung der für die Gesamtmaßnahme besonders prägnanten Flächen südlich des Bahnhofs in den Fokus rücken. Den Schwerpunkt bildet hierbei die Gestaltung des Bahnhofsvorplatzes Süd inkl. der Hochbaumaßnahmen in diesem Bereich. Zusätzlich wird nach der Beräumung der Baufelder T1 a-c der Bau des Konferenzentrums nebst Anbindung an den Hauptbahnhof im Mittelpunkt stehen. Gleichzeitig erfolgt über das Treuhandvermögen die Herstellung des Max-Planck-Rings als südliche Umfahrung des Hauptbahnhofs.

Darüber hinaus wird die weitere Entwicklung der Bahnstadt in den nächsten Jahren durch die Weiterführung des zentralen Erschließungsgerüsts der Bahnstadt in den westlichen Abschnitten Grüne Meile und Langer Anger sowie den Freianlagen in der Bahnstadt West und die Herstellung der Promenade 3. BA inkl. der Pfaffengrunder Terrasse bestimmt.

Für das Jahr 2019 sind Ausgaben von rd. 36.664,1 T€ sowie Einnahmen in Höhe von rd. 30.722,7 T€ vorgesehen. Unter Beachtung der Salden aus der Vorperiode und den zugrunde gelegten Annahmen für das Jahr 2018 schließt der Wirtschaftsplan 2019 mit einem negativen Saldo in Höhe von -62.696,8 T€ ab.

Die Ergebnisse der Fortschreibung sowie die Budgetansätze für den Wirtschaftsplan 2019 werden nachfolgend detailliert dargestellt.

2. Ausgaben

a. Weitere Vorbereitung

	PLAN Gesamt			IST	PLAN	
	KuF 30.06.2018	KuF 31.12.2017	+ / -	30.06. 2018	2. Hj. 2018	2019
	[T€]	[T€]	[T€]	[T€]	[T€]	[T€]
A.II. Weitere Vorbereitung						
1 Planungskosten Gesamtprojekt	2.581,0	2.381,0	200,0	1.577,5	114,5	413,0
2 Vergütung Dritter	2.174,5	1.844,0	330,5	1.390,3	175,9	250,0
3 Gutachten/ Untersuchung	1.302,0	1.302,0	0,0	802,7	108,3	105,0
4 Öffentlichkeitsarbeit	1.276,2	1.276,2	0,0	930,1	50,9	103,4
5 Bürgerbeteiligung	70,0	70,0	0,0	21,9	10,0	10,0
SUMME	7.403,6	6.873,7	+530,9	4.722,4	459,7	881,4

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 2019 ist die Durchführung mehrere paralleler Bebauungsplanverfahren für den Bereich Bahnstadt geplant. Mit ihnen wird Sorge getragen verbindliches Baurecht und damit die Grundlage für die Ablösung von Ausgleichsbeträgen zu schaffen. Zu den bereits die Offenlage durchlaufenden Bebauungspläne wie B-Plan „Wohnen an der Promenade“, „Fachmarktzentrum“ und „2. BA westlich des Gadamer Platzes“ kommen mit den Aufstellungsbeschlüssen der B-Pläne „Bahnstadt West“, „Gewerbegebiet nördlich der Eppelheimer Straße“, „Bahnstadt südlich der Eppelheimer Straße“, „Kopernikusquartier“ und den B-Plänen „Bahnhofsplatz Süd“ und der Fortschreibung des B-Plans „Campus am Zollhofgarten“ (insbesondere zur Baurechtschaffung des Konferenzzentrums) weitere Bauleitpläne hinzu.

Die Komplexität und das Nebeneinander der unterschiedlichen Bau- und Erschließungsprojekte in der Bahnstadt ist unverändert hoch. Damit nimmt auch die Intensität und die Anforderungen der Baukoordination und -logistik weiterhin nicht ab. Auf diese Situation wird mit der Verlängerung der bereits etablierten Gesamtbaustellenkoordination für die Bahnstadt über den bisher bis Anfang 2019 budgetierten Zeitraum hinaus reagiert. Aufgrund des weiterhin unverändert hohen Abstimmungsbedarfs und Koordinierungsaufwands werden die Baustellenkoordination und das Gestattungsmanagement bis 2020 eingeplant.

b. Grunderwerb

	PLAN Gesamt			IST	PLAN	
	KuF 30.06.2018	KuF 31.12.2017	+ / -	30.06. 2018	2. Hj. 2018	2019
	[T€]	[T€]	[T€]	[T€]	[T€]	[T€]
A.III. Grunderwerb						
1.A Flächenankauf	26.889,7	26.619,7	270,0	21.994,2	50,0	2.278,4
1.B Flächenankauf von der EGH	9.329,7	9.329,7	0,0	9.158,2	0,0	171,5
1.C Flächenankauf außerhalb der SEM (vor 2009)	4.500,0	4.500,0	0,0	---	---	---
2 Nebenkosten des Grunderwerbs	3.407,7	3.497,6	-89,9	2.841,1	67,9	152,5
3 Nebenkosten des Grundstücksverkaufs	800,0	800,0	0,0	455,1	70,0	70,0
SUMME	44.927,1	44.747,0	+180,1	34.448,6	187,9	2.672,3

Seit 2009 wurden bis Mitte diesen Jahres Ausgaben für den Flächenankauf (ohne EGH Erschließungsflächen) in Höhe von 21.994,2 T€ getätigt, womit bereits rd. 80 % der geplanten Ankäufe realisiert sind. Für 2019 sind Mittel für bisher noch nicht an der Eppelheimer Straße getätigte Ankäufe eingeplant. Vorsorglich wird ein Mindestbetrag von 270 T€ für zusätzlichen Flächenankauf entlang der Montpellierbrücke in die Kalkulation aufgenommen. Da bisher noch

kein detailliertes Flächenmanagement stattgefunden hat, sind solche Kalkulationen jedoch immer mit einem gewissen Risiko verbunden.

Die Reduzierung der Ausgaben für Nebenkosten des Grunderwerbs ergeben sich aus einer Kostenbeteiligung eines Grundstücksverkäufers an den feste Kosten des Grunderwerbs.

c. Ordnungsmaßnahmen

	PLAN Gesamt			IST	PLAN	
	KuF 30.06.2018	KuF 31.12.2017	+ / -	30.06. 2018	2. Hj. 2018	2019
	[T€]	[T€]	[T€]	[T€]	[T€]	[T€]
A.IV. Ordnungsmaßnahmen						
1 Bodenordnung	641,0	641,0	0,0	131,1	45,0	75,0
2 Freilegung/Substanzwertenschädigung	34.901,0	29.601,0	5.300,0	18.041,0	2.052,2	7.920,0
3 Verlagerung/Sonstiges	20.869,2	20.869,2	0,0	20.051,5	30,0	301,0
4 Erschließung	175.482,3	181.952,6	-6.470,3	103.337,3	8.522,2	20.719,0
5 Sonstige Kosten Erschließung	2.014,9	1.952,1	62,8	969,5	252,9	290,0
SUMME	233.908,4	235.016,0	-1.107,6	142.530,4	10.902,3	29.305,1

Der Punkt Ordnungsmaßnahmen umfasst neben den Erschließungskosten sowohl die Positionen Abbruch und Substanzwertentschädigung als auch das Bodenmanagement inkl. der Altlasten- und Kampfmittelbeseitigung. Mit einem geplanten Volumen von rd. 234 Mio. € stellen sie den kostenmäßig größten Teil der finanziellen Gesamtabwicklung der Entwicklungsmaßnahme Bahnstadt dar.

Gleichzeitig stecken in diesen Positionen auch die größten Unsicherheitsfaktoren, die grundsätzlich eine permanente Anpassung der kalkulierten Kosten an aktuelle Veränderungen und neue Erkenntnisse notwendig machen. Das betrifft vor allem die Kosten der Kampfmittelberäumung sowie des Abbruchs und der Entsorgung der Bestandsbebauung in der Bahnstadt. Mit Fortschreiten der Gesamtmaßnahme werden diese immer konkreter.

Nachdem in den letzten Jahren kaum Anpassung an den prognostizierten Ausgaben in den Positionen der Ordnungsmaßnahmen vorgenommen wurde, ist eine realistische Betrachtung der in den nächsten Jahren noch zu leistenden Aufwendungen im Bodenmanagement sowie der Altlasten- und Kampfmittelbeseitigung mittlerweile unabdingbar. Eine notwendige Erhöhung ergibt sich vor allem durch Kostensteigerungen durch die weiterhin aufwendige Kampfmittelberäumung der ehem. BlmA-Flächen sowie aller weiteren öffentlichen Erschließungsflächen südlich des Hauptbahnhofs. Auch ist mit der Fläche des geplanten Konferenzentrums eine weitere große Fläche hinzugekommen, für die sich die Freimessung von Kampfmitteln und insbesondere die Räumung von Bombentrümmern als notwendig erwiesen hat. Die Trichter sind dabei mit unterschiedlichstem Material verfüllt – so wurden in der Vergangenheit bereits Zünderreste, Bauschutt, Autowracks etc. angetroffen.

Zusätzlich ist die gute konjunkturelle Lage für Kostensteigerungen in der Bauindustrie und der damit verbundenen Verknappung an Kapazitäten ausführender Betriebe verantwortlich. Auch

macht der zunehmende Entwicklungsfortschritt eine immer realistischere Einschätzung der noch zu leistenden Aufwendungen für das Bodenmanagement möglich. So erzeugt die vorgefundene Bodenqualität sowohl in Bezug auf die Standfestigkeit für Baukörper als auch als Standort für Baumpflanzungen einen erheblicheren Mehraufwand. Dies hat dazu geführt, dass wesentlich mehr Boden als ursprünglich geplant aufbereitet oder für den Wiedereinbau zwischengelagert werden muss. In diesem Zusammenhang machen immer weniger Frei- und Lagerflächen sowie geänderte Bauabläufe ein häufigeres Umsetzen vorzuhaltender Bodenmieten notwendig.

Entsprechend der Grundstücksverfügbarkeit haben noch in diesem Jahr die Abbruchmaßnahmen an der Eppelheimer Straße sowie für die Baufelder T1a-c begonnen. Im Zuge von Grundstücksankäufen sind Kosten für Substanzwertentschädigungen und Betriebsverlagerungen in 2019 eingeplant.

Für das Jahr 2019 steht mit dem Bau des Max-Planck-Rings eine neue Herausforderung südlich des Hauptbahnhofs an. Um eine durchgängige Erreichbarkeit zu gewährleisten sind abwechselnd östlich und westlich der Baufelder B1 und B2 befahrbare Provisorien notwendig. Gleichzeitig steht die Maßnahme unter einem erhöhten organisatorischen Druck, da sie zeitgleich mit den in 2019 beginnenden Hochbaumaßnahmen rund um den Bahnhofsvorplatz Süd, – dem zukünftigen Europaplatz – zu erfolgen hat. Dabei sind die Tief- und Straßenbauarbeiten in die in 2019 weitergehende Gesamtmaßnahme rund um den Czernyring einzutakten.

Nachdem bereits die Straßenbahntrasse Richtung Pfaffengrund in Betrieb ist, werden in 2019 auch die Planungen und Arbeiten an der Grünen Meile und dem Langer Anger westlich des Gadamer Platzes fortgesetzt. Zusätzlich erfolgt die Anbindung der Eppelheimer Straße an den Czernyring. Weitere Ziele sind neben der Erschließung der Baufelder im Kopernikusquartier über die Da-Vinci-Straße sowie die Galileistraße, die Planung und Realisierung der Erschließungs- und Freianlagen in der westlichen Bahnstadt.

Die Veränderung der Erschließungskosten in der KuF beruht zum großen Teil auf geschätzten Kosten für eine Verlängerung des Max-Planck-Rings in Richtung Südosten zur Erschließung der Baufelder B3 und M1. Die verkehrstechnische Lösung ist notwendig, da eine Erschließung über den Czernyring aufgrund der topografischen Situation und in unmittelbarer Nähe des Knotenpunkts an der Montpellierbrücke nicht möglich ist. Mit dem vorliegenden Wirtschaftsplan für 2019 wird nun erstmalig dieser Situation Rechnung getragen und die prognostizierten Herstellungskosten der Verlängerung Max-Planck-Ring in die KuF aufgenommen.

Bei den Freiflächen haben die Planungen für den dritten Bauabschnitt der Promenade bereits begonnen. Die Planungen für die Pfaffengrunder Terrasse sind ebenfalls bereits weit fortgeschritten und der Baubeginn für Mitte 2019 angedacht.

Gleiches gilt für die Gneisenaubücke, für deren Bau Sperrzeiten bei der Deutschen Bahn angemeldet wurden. Abhängig vom Ausgang des laufenden Planfeststellungsverfahrens wird auch dort der Baubeginn in 2019 erfolgen können.

Die Gesamtheit der in 2019 zu planenden und zu bauenden Erschließungs- und Freianlagen führt zu dem verhältnismäßig hohen Ausgabenansatz im Wirtschaftsplan für das kommende Jahr .

Trotz dieser zusätzlichen Aufwendungen liegen die prognostizierten Gesamtkosten im WP 2019 jedoch nur geringfügig über den im WP 2018 kalkulierten Ausgaben. Der Grund ist die Herausnahme der Kosten für den Kanalbau in der Bahnstadt. Wurde dieser zu Beginn der Entwicklungsmaßnahme noch von der EGH durchgeführt und bezahlt, wurde er ungefähr ab 2010 direkt über das Treuhandkonto vorfinanziert. Insofern es sich um umlagefähige Kosten handelt, wurden diese jedoch durch die Stadt bzw. den AZV erstattet. Mit dem Bau des Czernyrings hat sich die Vorgehensweise insofern geändert, als dass der AZV die Kanalarbeiten direkt selbst beauftragt und auf eigene Kosten abrechnet.

Im Ergebnis entstehen dem Treuhandkonto in den aktuell durchgeführten Projekten keine Kosten für den Kanalbau. Um dieser Veränderung Rechnung zu tragen, werden mit dem WP 2019 auch die bis dato prognostizierten Kosten für den Kanalbau aus der KuF herausgenommen. Das ist unschädlich, da die Kosten zwar weiterhin anfallen, jedoch aus den soeben erläuterten Gründen nicht mehr für das Treuhandkonto relevant sind. Gleichzeitig entfällt auch die Einnahmenposition für den Kostenausgleich Kanalbau (siehe 3.d Sonstige Erträge). In der Konsequenz wird die KuF lediglich an die tatsächliche Kostenübernahmerealität angepasst und eine Ausgaben- durch eine Einnahmenposition aufgehoben.

d. Hochbaumaßnahmen

		PLAN Gesamt			IST	PLAN	
		KuF 30.06.2018	KuF 31.12.2017	+ / -	30.06. 2018	2. Hj. 2018	2019
		[T€]	[T€]	[T€]	[T€]	[T€]	[T€]
A.V.	Hochbaumaßnahmen						
1	Gemeinbedarfseinrichtungen	16.594,5	16.466,6	127,9	11.275,1	99,3	0,0
2	Verlängerung Querbahnsteighalle	4.451,2	4.445,3	5,9	2.442,3	3,0	1.006,0
3	Sonstiges	500,0	500,0	0,0	0,0	0,0	0,0
SUMME		21.545,7	21.411,9	+133,8	13.717,4	102,3	1.006,0

Der Gesamtansatz „Hochbaumaßnahmen“ wird aufgrund von Kostensteigerungen bei den Planungskosten für das B³ am Gadamerplatz erhöht (rd. 127,9 T€). Im Planansatz 2019 für Gemeinbedarfseinrichtungen ergibt sich eine Anpassung um knapp 6,0 T€, die mit der Verlängerung der Mietdauer für die Fläche der Querbahnsteighalle vom Hbf. zusammenhängt. Im Kostenansatz finden ebenfalls 1.000 T€ für eine mögliche Anbindung des Querbahnsteighalle an das Baufeld B2 Berücksichtigung.

e. Sonstige Kosten

		PLAN Gesamt			IST	PLAN	
		KuF 30.06.2018	KuF 31.12.2017	+ / -	30.06. 2018	2. Hj. 2018	2019
		[T€]	[T€]	[T€]	[T€]	[T€]	[T€]
A.VI.	Sonstige Kosten						
1	Kommunales Wohnungsbauförder- programm	6.000,0	6.000,0	0,0	1.380,3	500,0	500,0
2	Honorar Entwicklungs- treuhänder	8.598,6	8.598,6	0,0	5.772,3	460,6	790,0
3	Finanzierungskosten/ -ertrag	11.516,7	10.654,2	862,5	4.903,2	1.400,2	1.497,8
4	Aufwendungen Zahlungsverkehr	6,9	6,9	0,0	4,6	0,4	0,5
5	Wirtschaftsprüfer	136,5	136,5	0,0	62,4	0,0	16,0
SUMME		26.258,8	25.396,2	+862,6	12.122,8	2.361,1	2.804,3

Veränderungen in den sonstigen Kosten zur KuF mit Stichtag 31.12.2017 ergeben sich lediglich in den Finanzierungskosten. Während die Planungen in der Bahnstadt sowie die Investitionen in Ordnungs- und Erschließungsmaßnahmen immer weiter fortschreiten, ergeben sich Einnahmen aus Grundstückserlösen bzw. Ausgleichsbeträge erst zeitversetzt. Der damit einhergehende Liquiditätsbedarf ist weitgehend über Darlehen abgedeckt. Das zeitgleiche Umsetzen der Baumaßnahmen führt für die Bahnstadt somit zu einem zunehmenden Finanzierungsbedarf in Verbindung mit Darlehenszinsen. Aufgrund der erwarteten Einnahmen aus Grundstücksverkäufen in 2019 als auch durch die Tatsache, dass für den Kanalbau nicht mehr in Vorleistung gegangen wird, kommt es lediglich zu einer verhältnismäßig geringen Anpassung der prognostizierten Finanzierungskosten. Dabei gilt es zu berücksichtigen, dass Veränderungen auf den Finanzmärkten erfahrungsgemäß nur schwer voraussagbar sind. Die Darstellung der Finanzierungskosten ist insofern lediglich als Momentaufnahme der derzeitigen Situation zu bewerten.

3. Einnahmen

a. Grundstücksverkauf

	PLAN Gesamt			IST	PLAN	
	KuF 30.06.2018	KuF 31.12.2017	+ / -	30.06. 2018	2. Hj. 2018	2019
	[T€]	[T€]	[T€]	[T€]	[T€]	[T€]
B.I. Grundstücksverkauf						
1 „B“-Baufelder	32.362,8	18.438,5	13.924,3	0,0	0,0	26.850,0
2 „C“-Baufelder	30.549,0	30.549,0	0,0	1.539,2	0,0	0,0
3 „E“-Baufelder	4.251,2	4.644,5	-393,3	2.357,9	0,0	1.893,4
4 „ED“-Baufelder	2.120,3	2.120,3	0,0	0,0	0,0	0,0
5 „F“-Baufelder	20,5	105,7	-85,2	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	0,0
SUMME	75.413,2	61.967,4	+13.445,8	5.353,0	0,0	28.743,4

Einnahmen für das Treuhandvermögen ergeben sich u. a. aus Flächenverkäufen. Dabei erhöhen sich die Einnahmeerwartungen für den WP 2019 maßgeblich durch die bereits weit fortgeschrittenen Vertragsverhandlungen zum Verkauf der Baufelder B1 und B2 im Zuge der Entwicklung der Bebauung rund um den Bahnhofsvorplatz Süd. Aufgrund der allgemeinen Bodenpreisentwicklung kann für diese Grundstücke mit einer gesicherten Mehreinnahme von knapp 14 Mio. € gerechnet werden. Zusammen mit den prognostizierten Einnahmen im Bereich der Baufelder E werden für den WP 2019 Einnahmen in Höhe von 28.743,4 T€ erwartet. Eingerechnet sind darin bereits die Einnahmeneinbußen aus absehbar nicht mehr realistischen Flächenverkäufen. Entweder verbleiben diese direkt in Privatbesitz (F-Baufelder) oder werden im Zuge geänderter Erschließungsplanungen als Straßenflächen benötigt (E-Baufelder).

Grundsätzlich sind die Erlöskalkulationen jedoch risikobehaftet und in besonderem Maße von konjunkturellen Entwicklungen aber auch von der Konkurrenzsituation gerade im gewerblichen Bereich abhängig. Der mit dem Verkauf der Baufelder B1 und B2 begonnene Flächenverkauf wird sich verstärkt, allerdings erst ab 2020, abzeichnen, so dass dann auch ein Einnahmerrückfluss als Beitrag zur Gesamtfinanzierung der Entwicklungsmaßnahme erkennbar wird.

b. Ausgleichsbeträge

		PLAN Gesamt			IST	PLAN	
		KuF 30.06.2018	KuF 31.12.2017	+ / -	30.06. 2018	2. Hj. 2018	2019
		[T€]	[T€]	[T€]	[T€]	[T€]	[T€]
B.II.	Ausgleichsbeträge						
1	EGH	94.080,0	94.078,3	1,7	84.023,6	0,0	356,4
2	Private	7.054,5	7.029,9	24,6	1.927,0	0,0	500,0
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		139.062,0	139.035,7	+26,4	86.116,3	0,0	856,4

Der kalkulierte Einnahmenansatz der Ausgleichsbeträge zum Stichtag 31.12.2017 hat sich zum Stichtag 30.06.2018 leicht positiv verändert. Die Prüfung der Einzelbelege für die Erschließungs- und Ordnungsmaßnahmen der EGH stehen ebenfalls kurz vor Abschluss. Mit der Abwicklung des städtebaulichen Vertrags zwischen Stadt und EGH wurde der EGH eine Frist für die Anrechnung noch offen stehender Rechnungen auf den Ausgleichsbetrag eingeräumt. Insofern können vereinzelt noch Rechnungen seitens der EGH bis spätestens Ende 2019 geltend gemacht werden.

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 30.06.2018	KuF 31.12.2017	+ / -	30.06. 2018	2. Hj. 2018	2019
		[T€]	[T€]	[T€]	[T€]	[T€]	[T€]
B.III.	Zuschüsse/ Mittel Dritter						
1	Zuwendungen LGVFG	7.740,3	7.740,3	0,0	735,0	0,0	93,0
2	Städtebauförderung	27.165,0	25.900,0	1.265,0	20.502,5 (hiervon Stadt: 5.000)	1.000,0 (hiervon Stadt: 1.000)	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	33.432,6	33.432,6	0,0	33.432,6	0,0	0,0
SUMME		68.577,9	67.312,9	+1.265,0	54.910,1	1.000,0	1.093,0

Die erwarteten Zuwendungen nach dem LGVFG erfolgen auf der Basis bereits erteilter Mittelbewilligungen und bleiben gegenüber 31.12.2017 unverändert. Eine Zahlung von Städtebaufördermitteln von Bund und Land ist letztmals in 2017 erfolgt, so dass insgesamt ein Betrag in

Höhe von 15.900,0 T€ an Bundes- und Landesmitteln gezahlt wurden. Ab 2018 ist in der KuF lediglich noch der Komplementäranteil der Stadt in Höhe von jährlich 1.000 T€ enthalten.

Die unter Pkt. 4.1 aufgeführten Zahlungen der Stadt wurden gegenüber der letzten Fortschreibung der KuF nicht erhöht. Der Gesamtbetrag von 33.432,6 T€ setzt sich wie folgt zusammen:

	PLAN Gesamt			IST 30.06. 2018 [T€]	PLAN		
	KuF 30.06.2018 [T€]	KuF 31.12.2017 [T€]	+ / - [T€]		2. Hj. 2018 [T€]	2019 [T€]	
	B.III.4 Zahlungen Stadt						
4.1	Umwandlung Darlehen in Zuschuss abzgl. 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 außerhalb planm. Mittel Tiefbauamt	2.500,0	2.500,0	0,0	2.500,0	0,0	0,0
4.4	Städtischer Kostenanteil Infrastrukturmaßnahmen	16.000,0	16.000,0	0,0	16.000,0	0,0	0,0
Summe B.III.4 Zahlungen Stadt		33.432,6	33.432,6	0,0	33.432,6	0,0	0,0

d. Sonstige Erträge

	PLAN Gesamt			IST 30.06. 2018 [T€]	PLAN		
	KuF 30.06.2018 [T€]	KuF 31.12.2017 [T€]	+ / - [T€]		2. Hj. 2018 [T€]	2019 [T€]	
	B.IV. Sonstige Erträge						
1	Dritte	779,4	749,2	30,2	734,7	14,7	30,0
2	Stadt Heidelberg (hiervon: Stadtbetriebe Erstattung Kanal)	40.627,7 (12.104,3)	50.312,4 (21.789,1)	-9.684,7 (-9.684,7)	11.283,4	308,4	0,0
SUMME		41.407,1	51.061,6	-9.654,5	12.018,1	323,1	30,0

Die Steigerung der Erträge von Dritten in 2018 stammt aus Mehreinnahmen durch den Abschluss von Gestattungsverträgen mit Investoren zur Nutzung städtischer Flächen für die Baustelleneinrichtung. Entsprechend der weiterhin hohen Bautätigkeit in der Bahnstadt konnten hierdurch zusätzliche Einnahmen verbucht werden.

Die Erträge, welche sich aus der Verwertung der von der Stadt eingebrachten Grundstücke ergeben, bleiben unverändert. Die abgebildete Veränderung unter Pos. 2 beruht lediglich auf dem Kostenausgleich für Kanalbaumaßnahmen. Diese wurden zunächst im Zuge der Erbringung von Tief- und Straßenbauleistungen inkl. Entwässerung von Schmutz- und Regenwasser aus dem Treuhandkonto vorfinanziert und anschließend von den Stadtbetrieben ausgeglichen. Aufgrund der geänderten Vorgehensweise, die Vorfinanzierungen aus dem Treuhandkonto zu minimieren und Kanalbauarbeiten direkt vom AZV zu beauftragen und abzuwickeln, werden die geplanten Ausgaben wie Einnahmen bei Weitem unterschritten. Analog zu den Ausgaben

unter 2.b Ordnungsmaßnahmen werden auch die in der Pos. 2 dargestellten Einnahmen, die sich aus der Erstattung von Baukosten für den Kanalbau ergeben, angepasst. Dies geschieht mit dem vorliegenden WP 2019 gleichzeitig sowohl auf der Ausgaben- als auch auf der Einnahmenseite.

4. Finanzierung | Kreditaufnahme

Die Finanzierungskosten für die Gesamtlaufzeit der Entwicklungsmaßnahme belaufen sich derzeit auf rd. 12.499,7 T€

Die Finanzierung der Maßnahme zum 30.06.2018 stellt sich wie folgt dar:

Finanzierung Treuhandvermögen	30.06.2018
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€)	-618.750,00
Sparkasse HD Kontokorrent 61631233966 (10 Mio.€) (bis 30.03.2020)	-3.000.000,00
Sparkasse HD Kontokorrent 9055908 (10 Mio.€) (bis 31.03.2021)	-1.000.000,00
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	- 44.618.750,00
Bankkonten	
Sparkasse Heidelberg, Kto. 9055908	558.631,59
Summe	
Summe	- 44.060.118,1

Nach derzeitigem Erkenntnisstand ist mit einem maximalen Stand der Fremdfinanzierung am Ende des Jahres 2019 in Höhe von rd. 62.696,8 T€ zu rechnen. Hierbei ist aber nochmals auf den Risikofaktor der Einnahmeerlöse und deren Zeitpunkt der Kassenwirksamkeit hinzuweisen. Derzeit bestehen Kredite in Höhe von maximal 60.000,0 T€, wobei ein Festdarlehen über 10.000,0 T€ in 2019 ausläuft. Unter der Voraussetzung, dass alle Ausgaben getätigt werden ist eine neuerliche Kreditaufnahme in 2019 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. Dies ist als Risikofaktor für die KuF zu berücksichtigen.

III. Anhang

1. KuF zum Stichtag 30.06.2018 (Gesamtübersicht)
2. Wirtschaftsplan 2019



Ansprechpartner

Christian Hemkendreis
Projektleiter Bahnstadt

E-Mail christian.hemkendreis@dsk.gmbh.de

Büro Heidelberg

Hauptstraße 79
69117 Heidelberg

Tel. 06221 99849-20

Fax 06221 99849-40

www.dsk-gmbh.de

info@dsk-gmbh.de