

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

Betreff:

**Treuhandvermögen Bahnstadt
Tätigkeitsbericht 2018 und
Feststellung des Jahresabschlusses zum 31.12.2018**

Beschlussvorlage

Beratungsfolge:

| Gremium: | Sitzungstermin: | Behandlung: | Zustimmung zur Beschlussempfehlung: | Handzeichen: |
|-------------------------------|------------------------|--------------------|--|---------------------|
| Haupt- und Finanzausschuss | 29.05.2019 | N | () ja () nein () ohne | |
| Gemeinderat | 27.06.2019 | 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 31.12.2018 (Anlagen 02 und 03) zu.

Treuhandvermögen Bahnstadt, Jahresabschluss zum 31.12.2018:

| Bezeichnung: | Betrag: |
|--|-------------------|
| Ausgaben Treuhandvermögen Bahnstadt | |
| Ausgabesaldo zum 31.12.2018 (siehe Anlage 02) | 213.814.711,54 € |
| | |
| Einnahmen Treuhandvermögen Bahnstadt | |
| Einnahmesaldo zum 31.12.2018 (siehe Anlage 02) | 170.567.862,46 € |
| | |
| Saldo Jahresabschluss 2018 | - 43.246.849,08 € |
| | |

Zusammenfassung der Begründung:

Die DSK stellt die Bahnstadtentwicklungen und finanziellen Auswirkungen in ihrem Tätigkeitsbericht 2018 sowie den Jahresabschluss zum 31.12.2018 vor.

Die aktuelle Fortschreibung der Kosten- und Finanzierungsübersicht (KuF) zum 31.12.2018 sieht keine Neuaufnahme von Einzelvorhaben vor. Das Saldo zum Jahresabschluss beträgt - 43.246.849,08 €.

Das prognostizierte Gesamtdefizit zum Abschluss der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme Bahnstadt Heidelberg in 2022 beläuft sich aktuell auf circa - 13.185.600 €.

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 31.12.2018

Die in der Anlage 02 und 03 dargelegten Zahlungen geben den buchungstechnischen Stand des Treuhandvermögens mit dem Saldo zum 31.12.2018 in Höhe von - 43.246.849,08 € wieder.

Das prognostizierte Gesamtdefizit beläuft sich bis zum Abschluss der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme auf voraussichtlich - 13.185.600 €. Die bisherigen Zahlungen aus dem städtischen Haushalt an das Treuhandvermögen sind auf Seite 12 des Tätigkeitsberichts (Anlage 01) aufgeführt.

Rückblick auf das Jahr 2018

Mit dem Bürgerfest am 14.01.2018 ist die Bahnstadt bereits zum Jahresanfang in den Fokus gerückt und die Heidelberger Bürgerinnen und Bürger konnten sich vor Ort einen Überblick über die bisherige Entwicklung verschaffen. Geendet hat das Jahr 2018 mit einem Meilenstein in der bisherigen Bahnstadtentwicklung. Am 08.12.2018 konnte die Inbetriebnahme des neuen Straßenbahnabschnitts zwischen Montpellierbrücke und Gadamerplatz gefeiert werden. Mit Fahrplanwechsel am 09.12.2018 haben die beiden Straßenbahnlinien 22 und 26 ihren Betrieb auf der neuen Streckenführung durch die Bahnstadt aufgenommen und binden seitdem den neuen Stadtteil über insgesamt drei neue Haltestellen an die Gesamtstadt an.

Im Czernyring erfolgte weiterhin die Verlegung von Leitungstrassen und der Ausbau der Verkehrsflächen konnte angegangen werden. Parallel wurden mit dem Ausbau des Max-Planck-Rings sowie der Herstellung des Anschlussbereiches der Max-Jarecki-Straße an den Czernyring begonnen. Alle Maßnahmen wurden unter Aufrechterhaltung des Verkehrs durchgeführt und erforderten ein hohes Maß an Koordination, um die Verkehrssicherheit bei wechselnden Wegeführungen zu gewährleisten.

In Bezug auf den Hochbau ist die Projektentwicklung des Quartiers um den Bahnhofsplatz Süd auf den Baufeldern B1 und B2 durch die Gustav Zech Stiftung zu nennen. Der Bauantrag wurde zum Jahresende 2018 eingereicht. Zudem wurde der freiraumplanerische Wettbewerb für den zukünftigen Europaplatz abgeschlossen und die Planungen für die Platzfläche haben begonnen. Wesentliche Fortschritte im Hochbau waren insbesondere beim zukünftigen Nahversorgungszentrum Westarkaden auf dem Baufeld C5 sowie auf dem Quartier Meilen.Stein der GGH auf den Baufeldern SE1.3 und SE2 zu sehen.

Ein weiterer wichtiger Schritt in Bezug auf die Stadtteilentwicklung wurde beim Nachbarschaftstreff LA 33 gegangen. Der Vertrag mit dem Kulturfenster e. V. endete nach vielen Jahren der erfolgreichen Arbeit zum 31.10.2018. Der LA 33 hat insbesondere zu Beginn der Bahnstadt einen wichtigen Beitrag für die soziokulturelle Entwicklung des Stadtteils beigetragen. Aufbauend darauf wird der Stadtteilverein Bahnstadt den Grundgedanken des LA 33 fortführen und in den Räumlichkeiten des Bürgerzentrums B³ das gemeinschaftliche Miteinander durch ein vielfältiges Programm fördern.

Ausblick

Der erste „Baggerbiss“ der Bahnstadt jährt sich 2019 zum zehnten Mal. Angesichts dieses Jubiläums wird von Seiten der Stadt ein Buch herausgegeben, das die erfolgreiche Entwicklung des neuen Stadtteils bildhaft darstellt.

In Bezug auf die weitere Entwicklung wird auch in 2019 der Aufgabenschwerpunkt auf dem weiteren Ausbau der Infrastruktur liegen. Neben der Fortsetzung am Czernyring samt den Anschlüssen an die Rampen des Max-Planck-Rings und die Max-Jarecki-Straße werden insbesondere der Ausbau der Grünen Meile sowie der Da-Vinci-Straße und der Galileistraße im Fokus stehen. Diese Maßnahmen stellen die Erschließung des Nahversorgungszentrums Westarkaden sicher, welches ebenfalls zum Jahresende 2019 eröffnet werden soll und das Einkaufsangebot im Stadtteil wesentlich erweitern wird.

Zur Jahresmitte 2019 wird von einem Baubeginn der Gustav Zech Stiftung für das Quartier am Hauptbahnhof auf den Baufeldern B1 und B2 ausgegangen. Das Ensemble aus dem Hotel für das Konferenzzentrum sowie Gebäuden für Wohnen und Gewerbe wird den Lückenschluss der Bahnstadt zum Hauptbahnhof bilden. Der darin integrierte Europaplatz wird in Abstimmung zum Hochbau durch die Stadt Heidelberg realisiert und eine optimale Wegebeziehung zur Bahnstadt und insbesondere zum Konferenzzentrum darstellen.

Die Planungen für das Kopernikuquartier auf den Baufeldern C3 und C4 wird in 2019 ebenfalls intensiviert und der Offenlagebeschluss für den Bebauungsplan soll zur Jahresmitte 2019 den politischen Gremien vorgelegt werden. Parallel werden die Bau- und Nutzungskonzepte mit den Investoren finalisiert.

Zum Jahresende 2019 soll zudem der Bau der Fuß- und Radwegebrücke an der Gneisenaustraße beginnen, sofern der hierfür erforderliche Planfeststellungsbeschluss rechtzeitig im Mai 2019 gefasst wird. Der Antrag hierfür wurde bereits im Februar 2017 beim Regierungspräsidium Karlsruhe eingereicht.

Das prognostizierte Gesamtdefizit zum Abschluss der Gesamtmaßnahme Ende 2022 beläuft sich aktuell auf ca. - 13.185.600 €.

Die finanzielle Entwicklung des Treuhandvermögens ist nach wie vor mit Risikopositionen behaftet. Wie bereits im Rahmen des Beschlusses zum Wirtschaftsplans 2019 (0398/2018/BV) hingewiesen wurde, stellen insbesondere die konjunkturell bedingten Preissteigerungen bei Baumaßnahmen ein nur schwer kalkulierbares Risiko auf der Ausgabenseite dar.

Kostensteigerungen bei Baumaßnahmen sollen nach Möglichkeit bereits im Rahmen der Planung vorgebeugt werden. Unter Beibehaltung der bisherigen Qualitätsstandards der Straßen- und Freiflächen in der Bahnstadt ist dies jedoch nur bedingt möglich. In anderen Bereichen wie beispielsweise Rückbaumaßnahmen von Gebäuden oder der Kampfmittelsondierung im Rahmen des Bodenmanagements können Kostensteigerungen hingegen nicht beeinflusst werden.

Auf der Einnahmeseite gilt es in den kommenden Jahren Erlöse aus dem Verkauf von städtischen Grundstücken zu erzielen. Die Vermarktung der Baufelder im Bereich des Kopernikusquartiers werden hierbei der nächste Schritt sein. Inwieweit die im Wirtschaftsplan hinterlegten baufeldbezogenen Erlöserwartungen erzielt werden können, werden die gutachterlich zu bestimmenden Endwerte zeigen und sind daher weiterhin risikobehaftet.

Wir bitten um Kenntnisnahme des Tätigkeitsberichtes 2018 (Anlage 01) und Feststellung des zum Jahresabschluss 2018 bestehenden Saldos in Höhe von - 43.246.849,08 € (Anlagen 02).

gezeichnet
Jürgen Odszuck

Anlagen zur Drucksache:

| Nummer: | Bezeichnung |
|---------|--|
| 01 | DSK-Tätigkeitsbericht 2018 |
| 02 | Abrechnung Ausgaben und Einnahmen 31.12.2018 (VERTRAULICH – Nur zur Beratung in den Gremien!) |
| 03 | Ausgaben und Einnahmen – Auswertung nach Richtlinie 2.1 (VERTRAULICH – Nur zur Beratung in den Gremien!) |