

Tätigkeitsbericht 2018

+ Sachstandsbericht

Kosten- und Finanzierungsübersicht 31.12.2018

Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme

Heidelberg Bahnstadt



Stand 30.04.2019

I. Tätigkeitsbericht 2018

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 | Kreditaufnahme

II. Sachstand Kosten- und Finanzierungsübersicht 31.12.2018

1. Vorbemerkung
2. Sachstandsbericht
3. Ausblick

III. Anhang

1. Zwischenabrechnung 2018

Hinweis:

In den Tabellen sind immer die tatsächlichen Werte laut Kosten- und Finanzierungsübersicht mit Stichtag zum 31.12.2018 dargestellt. Da auf T€ gerundet wird, kann es zu Abweichungen zwischen den rechnerischen Summen und den tatsächlich dargestellten Zahlen kommen.

I. Tätigkeitsbericht 2018

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 2018** enthält neben einer textlichen Erläuterung eine vergleichende tabellarische Übersicht der PLAN- (**grün**) und IST-Werte (**rot**) sowie etwaige Abweichungen (**blau**) für das Jahr 2018.

	Abgleich WP 2018 / IST 2018		
	PLAN 2018	IST 2018	+ / -
	[T€]	[T€]	[T€]
Pos. Maßnahme			
Pos. Maßnahme			
Pos. Maßnahme			
SUMME			

2. Gesamtbetrachtung

	Abgleich WP 2018 / IST 2018		
	PLAN 2018	IST 2018	+ / -
	[T€]	[T€]	[T€]
Gesamtübersicht			
A. Ausgaben	31.994,3	13.431,1	-18.563,2
B. Einnahmen	18.641,1	8.600,9	-10.040,2
Saldo	-13.353,3	-4.830,2	8.523,1
Saldo Vorjahr (2017)	-28.302,0	4.657,6	32.959,6
GESAMTSALDO bis Ende Entwicklungszeitraum	-68.583,4	-43.246,8	+25.336,6

Zum Stichtag 31.12.2018 lag das Gesamtsaldo bei rd. -43.246,8 T€ (vgl. 4. Finanzierung | Kreditaufnahme).

Der Unterschied zwischen den prognostizierten und tatsächlichen Ausgaben für das Jahr 2018 liegt am zeitlichen Verzug einzelner Maßnahmen. Aufgrund der hohen Komplexität und der zunehmenden Abhängigkeit der Maßnahmen untereinander, bspw. aufgrund zunehmend begrenzter Flächenangebote, steigt die Notwendigkeit einer stärkeren zeitlichen Abfolge der einzelnen Vorhaben. Dies erfordert eine größere zeitliche Taktung der Maßnahmen in der Bahnstadt. Gleichzeitig konnten auch in 2018 nicht alle erwarteten Einnahmen realisiert werden. Trotzdem weist der aktuelle Tätigkeitsbericht eine erheblich geringere Differenz zwischen prognostiziertem und tatsächlichem Saldo 2018 gegenüber dem Vorjahr (2017) auf. Die Einzelergebnisse werden nachfolgend detailliert vorgestellt.

3. Ausgaben

a. Weitere Vorbereitung

	Abgleich WP 2018 / IST 2018		
	PLAN 2018	IST 2018	+ / -
	[T€]	[T€]	[T€]
A.II. Weitere Vorbereitung			
1 Planungskosten Gesamtprojekt	247,0	103,5	-143,5
2 Vergütung Dritter	278,6	250,0	- 28,6
3 Gutachten / Untersuchung	125,0	29,1	-95,9
4 Öffentlichkeitsarbeit	100,0	72,6	-27,4
5 Beteiligung	10,0	0,0	-10,0
SUMME	760,6	455,1	-305,5

Insgesamt sind die Vorbereitungsleistungen im Jahr 2018 unterhalb des Ansatzes des Wirtschaftsplanes 2018 geblieben.

Die geringeren Ausgaben sind darauf zurückzuführen, dass insgesamt weniger Planungswettbewerbe und B-Planverfahren angestoßen wurden als angenommen, bzw. diese nicht über das Treuhandkonto, sondern vorhabenbezogen durch Investoren finanziert wurden.

Die Erstellung von Gutachten und andere Vergütungen Dritter unterliegen Schwankungen. Hierunter fallen unter anderem Rechtsberatungsleistungen, Wertermittlungsgutachten oder Fachgutachten (Schall, Artenschutz, Boden) im Zusammenhang mit einzelnen Planungsthemen und/oder Baufeldentwicklungen. In 2018 ließen sich diese vermehrt konkreten Maßnahmen zuordnen und wurden über die jeweiligen Projektbudgets abgewickelt. Gleichzeitig ist mit der Endabrechnung des Quartiersmanagements LA 33 Ende Oktober 2018 eine bisher regelmäßig unter der Vergütung Dritter zu verbuchende Leistung ausgelaufen.

Für die Öffentlichkeitsarbeit wurden in 2018 rd. 72,6 T€ ausgegeben, wobei die Kostenbeteiligung der EGH Ende 2017 endete. Aufgrund der weitgehend abgeschlossenen Etablierung der Bahnstadt als eigener Stadtteil wurden auch die Ausgaben für die Öffentlichkeitsarbeit weiter

zurückgefahren bzw. auf bestimmte öffentlichkeitswirksame Maßnahmen wie das in 2019 erscheinende Bahnstadt-Buch konzentriert (Pressemitteilung 08.03.2019: Heidelberger Bahnstadt wird zehn Jahre alt: Bahnstadtfest und neues Buch zum Jubiläum).

Ausblick /WP 2019

Im Budget „weitere Vorbereitung“ sind für das Jahr 2019 Planungs- und Wettbewerbskosten für die in Arbeit befindlichen Bebauungspläne wie B-Plan „Wohnen an der Promenade“, „Fachmarktzentrum“ und „2. BA westlich des Gadamerplatzes“ sowie die neu hinzu kommenden B-Pläne bzw. die vorangestellten städtebaulichen Vertiefungsstudien - hierzu zählen u.a. die Bereiche Kopernikusquartier, Gewerbefläche nördlich der Eppelheimer Straße, der Bereich südlich der Eppelheimer Straße, Bahnhofplatz Süd und Fortschreibung des B-Plans „Campus am Zollhofgarten“ - enthalten. Beispielhaft können auch die Mehrfachbeauftragung zu den Plätzen entlang des Czernyrings sowie die städtebauliche Planungswerkstatt nördlich der Eppelheimer Straße angeführt werden. Zusätzlich sind Ausgaben für die Teilfortschreibung der Rahmenplanung der Bahnstadt berücksichtigt.

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 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 Jahren erforderlich sind.

Die Ausgaben für die Öffentlichkeitsarbeit werden sukzessive zurückgehen. In 2019 stehen jedoch noch wesentliche öffentlichkeitswirksame Maßnahmen an, wie z.B. die Veröffentlichung des Bildbandes zum 10-jährigen „Baggerbiss“.

b. Grunderwerb

		Abgleich WP 2018 / IST 2018		
		PLAN 2018	IST 2018	+ / -
		[T€]	[T€]	[T€]
A.III. Grunderwerb				
1.A	Flächenankauf	3.655,1	501,6	-3.153,5
1.B	Flächenankauf von der EGH (Erschließungs-/Gemeinbedarfsflächen)	0,0	117,4	117,4
1.C	Flächenankauf außerhalb SEM	0,0	0,0	0,0
2	Nebenkosten des Grunderwerbs	180,0	-107,5	-287,5
3	Nebenkosten des Grundstücksverkaufs	70,0	0,0	-70,0
SUMME		3.905,1	511,5	-3.393,6

Der Ansatz für Flächenankäufe wurde unterschritten, da lediglich ein Kaufvertrag für einen Teilflächenankauf an der Eppelheimer Straße als auch eine Nachzahlung für Mehrflächen an die EGH in 2018 zahlungswirksam wurden.

Nebenkosten des Grunderwerbs umfassen neben Gebühren, Grunderwerbsteuern und Notarkosten auch Finanzierungskosten im Zusammenhang mit dem Erwerb der Erschließungsflächen von der EGH. Aufgrund einer Kostenbeteiligung eines Verkäufers ist hier sogar eine „Einnahme“ zu verbuchen.

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

Ausblick /WP 2019

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

c. Ordnungsmaßnahmen

		Abgleich WP 2018 / IST 2018		
		PLAN 2018	IST 2018	+ / -
		[T€]	[T€]	[T€]
A.IV. Ordnungsmaßnahmen				
1	Bodenordnung	45,0	0,0	-45,0
2	Freilegung / Substanzwertentschädigung	1.520,0	2.228,1	708,1
3	Verlagerungen / Sonstiges	100,0	91,5	-8,5
4	Erschließung	22.496,9	8.370,6	-14.126,3
5	Sonstige Kosten Erschließung	318,0	72,0	-246,0
SUMME		24.479,9	10.762,3	-13.717,6

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 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 2018 veranschlagten Kosten.

Die Rückbauarbeiten auf den ehem. BlmA-Flächen sind mit Ausnahme des noch durch ALDI genutzten ehem. PX-Gebäudes abgeschlossen. In 2019 werden die Arbeiten zur Beräumung von Bombentrichtern auf dem Gelände fortgesetzt und die Bodenuntersuchungen zum Abschluss gebracht.

In 2018 wurden Rückbaumaßnahmen 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. Mit dem in 2018 begonnenen Abbruch der Gebäude auf den Baufeldern T1a, T1b und T1c werden die Flächen für die neue Nutzung als Konferenzzentrum frei.

Die Bautätigkeiten im öffentlichen Raum konzentrierten sich insbesondere auf vorlaufende Maßnahmen als Voraussetzung für den Bau der Straßenbahntrasse. So wurden insbesondere der Czernyplatz inkl. Stützmauern mit entsprechenden provisorischen Fahrbahnanpassungen im Czernyring hergestellt. Ferner erfolgte der weitgehende Endausbau des Czernyrings von der Montpellierbrücke bis zur Grünen Meile inklusive des Ausbaus der Knotenpunkte. Mit dem Beginn der Bauarbeiten am Max-Planck-Ring wurde auch der verkehrliche Zugang südlich des Bahnhofs vorangetrieben. Analog zur intensiven Bautätigkeit sind dort die größten Erschließungsausgaben in 2018 angefallen.

Die Minderausgaben in 2018 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 zurückzuführen, welche erst in 2019 erfolgen wird. Ferner werden Kanalbaumaßnahmen nicht mehr in der bisherigen Form über das Treuhandkonto finanziert, sondern direkt vom AZV beauftragt und abgerechnet.

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 sowie Denkmalschutz-, Artenschutz und umweltschutzrechtliche Themenstellungen geklärt.

Ausblick /WP 2019

Nach dem Freizug des ehem. PX-Gebäudes kann voraussichtlich zum Jahresende 2019 mit den Arbeiten zur Freimachung der ehem. BImA-Flächen am Czernyring, der Beräumung der letzten Bombentrichter und der Kampfmittelfreimessung dieser Flächen begonnen werden.

Ferner werden die Rückbaumaßnahmen für die Baufelder T1a und T1b sowie T1c Mitte des Jahres abgeschlossen sein, so dass die Voraussetzungen für die Realisierung des Heidelberg Convention Center (HDCC) geschaffen sind.

Der Fokus der Erschließungstätigkeit liegt weiterhin auf den Arbeiten am Czernyring, dessen Ausbau im Bereich der Baufelder B1 und B2 fortgesetzt wird, sowie der Grünen Meile inkl. Da-Vinci- und Galileistraße rund um das Baufeld C5. Damit werden sowohl die Knotenpunkte an der Straßenbahntrasse endausgebaut als auch die Verkehrssituation am Czernyring in seiner gesamtstädtischen Bedeutung verbessert. Mit dem Ausbau des Max-Planck-Rings sowie seiner Verlängerung wird die Erschließung weiterer Baufelder am Bahnhof sichergestellt. 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.

Ferner wird in 2019 sowohl der letzte Bauabschnitt der Max-Jarecki-Straße mit dem neuen Anschluss an den Czerynring fertiggestellt werden, als auch im Campus östlich der Max-Jarecki-Straße der erste Abschnitt der Einstein- und Newtonstraße im Bereich des Baufeldes T4 („SkyAngle“).

In 2019 erfolgt die Ausführung der Spiel- und Freizeitfläche entlang der Promenade. Gleichzeitig wird die Herstellung des 3. Bauabschnitts der Promenade planerisch vorangetrieben und ihre Anbindung an die Eppelheimer Straße bzw. den Langen Anger vorbereitet.

Die Planung der Pfaffengrunder Terrasse ist bereits weit fortgeschritten. Gleichzeitig wird die Erschließungsplanung Bahnstadt West mit Langer Anger und Marie-Baum-Straße sowie die Verbindungsstraßen zur Eppelheimer Straße intensiviert.

In 2019 sollen auch die Arbeiten an der Fuß-Radwegbrücke Gneisenaustraße beginnen, sofern seitens des RP Karlsruhe der Planfeststellungsbeschluss rechtzeitig gefasst wird.

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

d. Hochbaumaßnahmen

		Abgleich WP 2018 / IST 2018		
		PLAN 2018	IST 2018	+ / -
		[T€]	[T€]	[T€]
A.V. Hochbaumaßnahmen				
1	Gemeinbedarfseinrichtungen	0,0	323,6	323,6
2	Verlängerung Querbahnsteighalle Hauptbahnhof Hier: Nutzungsentgelt DB Bike&Ride	6,0	5,4	-0,6
3	Sonstiges	0,0	0,0	0,0
SUMME		6,0	328,9	+322,9

Im ersten Halbjahr 2018 wurden noch abschließende Rechnungen der Planungsleistungen für das ÖPP– Projekt B³ Gadamerplatz über das Treuhandvermögen finanziert.

Ferner wurden in 2018 Ausgaben für die Kita in der Güterhalle aus dem Treuhandkonto Bahnstadt finanziert.

Ausblick /WP 2019

In 2019 erfolgt die Abnahme und Schlussrechnung der Außenanlagen der Kita in der Güterhalle.

e. Sonstige Kosten

	Abgleich WP 2018 / IST 2018		
	PLAN 2018	IST 2018	+ / -
	[T€]	[T€]	[T€]
A.VI. Sonstige Kosten			
1 Kommunales Wohnungsbauförderprogramm	500,0	0,0	-500,0
2 Entwicklungsträger	832,0	646,8	-185,2
3 Finanzierungskosten / -ertrag	1.495,3	710,1	-785,2
4 Aufwendungen Zahlungsverkehr	0,5	0,3	-0,2
5 Wirtschaftsprüfer	15,0	16,0	1,0
SUMME	2.842,8	1.373,3	-1.469,5

Ausgaben für das kommunale Wohnungsbauförderungsprogramm wurden dem Treuhandvermögen 2018 nicht in Rechnung gestellt. Die Vergabe und fachliche Zuständigkeit zum Abruf der Mittel obliegt 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.

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

Ausblick /WP 2019

Der Liquiditätsbedarf in 2019 wird maßgeblich durch die weiterhin hohen Ausgaben für die Erschließungsmaßnahmen bestimmt. Er ist gleichzeitig jedoch vom Zeitpunkt der Einnahmerückflüsse an das Treuhandvermögen abhängig. Die zu erwartenden Zahlungseingänge in 2019 können dafür sorgen, dass sich eine weitere Neuverschuldung, d.h. weitere Kreditaufnahme, vermeiden lässt. 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 2018 / IST 2018		
	PLAN 2018	IST 2018	+ / -
	[T€]	[T€]	[T€]
B.I. Grundstücksverkauf			
SUMME	15.208,1	1.974,3	-13.233,8

Die große Differenz zwischen prognostizierten und tatsächlichen Einnahmen bei den „Grundstücksverkäufen“ resultiert aus dem Umstand, dass der geplante Grundstücksverkauf mehrerer Baufelder nicht in 2018 realisiert wurde. Auch sind die Planungen für einige Baufelder noch nicht so weit fortgeschritten wie ursprünglich erwartet.

Im Jahr 2018 wurden Einnahmen aus dem Verkauf von Grundstücken der E-Baufelder realisiert.

Ausblick /WP 2019

Für 2019 werden die Einnahmen durch die bereits fortgeschrittenen Vertragsverhandlungen zum Verkauf der Baufelder B1 und B2 im Zuge der Entwicklung der Bebauung rund um den Bahnhofsvorplatz Süd generiert. Weitere Einnahmen sind für Grundstücksflächen im Bereich der E-Baufelder zu erwarten.

Ein zeitnahe Verkauf der Baufelder T1a und T1b zeichnet sich gegenwärtig aufgrund der immer konkreter werdenden Planung im Zuge der Realisierung des HDCC ebenfalls ab.

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.

b. Ausgleichsbeträge

				Abgleich WP 2018 / IST 2018		
				PLAN 2018	IST 2018	+ / -
				[T€]	[T€]	[T€]
B.II. Ausgleichsbeträge						
1	EGH		0,0	5.051,4	5.051,4	
2	"Private"		0,0	0,0	0,0	
3	Stadt Heidelberg		0,0	0,0	0,0	
SUMME				0,0	5.051,4	+5.051,4

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. Da bis zum Abschluss der Vereinbarung noch nicht die gesamten Kosten der zu erbringenden Erschließungsmaßnahmen seitens der EGH nachgewiesen werden konnten, wurde ihr die Möglichkeit eingeräumt die noch ausstehende Differenz der bereits nachgewiesenen Kosten bis Ende 2018 zu stunden. Von dieser Option hat die EGH in 2018 Gebrauch gemacht.

Zum finanziellen Ausgleich der Campus-Flächen-Entwicklung wurden dem Treuhandvermögen im Haushaltsjahr 2018 4.600 T€ zur Verfügung gestellt. Grundlage ist der Beschluss 0384/2018/BV auf den verwiesen wird.

Ausblick /WP 2019

Im Jahr 2019 können Ausgleichsbetragszahlungen für private Flächen realisiert werden.

c. Zuschüsse/Mittel Dritter

	Abgleich WP 2018 / IST 2018			IST Gesamt 1.1.2009 bis 31.12.2018 [T€]
	PLAN 2018	IST 2018	+ / -	
	[T€]	[T€]	[T€]	
B.III. Zuschüsse / Mittel Dritter z. Finanzierung v. Einzelmaßnahmen				
1 Zuwendungen nach dem EntflechtG/LGVFG	393,3	500,0	107,0	1.235,0
2 Städtebauförderung Hiervon:	1.000,0	1.000,0	0,0	22.165,0
2.1 - Bund/Land	0,0	0,0	0,0	15.900,0
2.2 - Stadt	1.000,0	1.000,0	0,0	6.265,0
3 Bauförderung öffentlicher Gebäude	0,0	0,0	0,0	240,0
4 Zahlungen Stadt gesamt Hiervon:	0,0	0,0	0,0	33.432,6
4.1 - Umwandlung Darlehen in Zuschuss	0,0	0,0	0,0	4.932,6
4.2 - städt. Pauschale für Infrastruktur- maßnahmen	0,0	0,0	0,0	26.000,0
4.3 - außerplanmäßige HH-mittel Tiefbauamt	0,0	0,0	0,0	2.500,0
SUMME	1.393,0	1.500,0	+107,0	57.072,6

Städtebauförderung

Der Förderrahmen der Städtebauförderung beträgt für die Gesamtlaufzeit 26.499 T€, was einem Zuwendungsbetrag (Finanzhilfe Bund/Land) in Höhe von 15.900 T€ entspricht. 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. Für 2018 konnte das Treuhandvermögen noch den jährlich zu zahlenden Eigenanteil der Stadt verbuchen.

Zuwendung nach dem LGVFG

Eine Auszahlung von LGVFG-Mitteln erfolgte in 2018 für die Maßnahme „Stadtteilverbindung südliche Querspange, Abschnitt Czernybrücke bis Montpellierbrücke in Heidelberg“ in Höhe von 500 T€.

Zahlungen der Stadt

In 2018 sind keine sonstigen Zahlungen der Stadt auf das Treuhandkonto erfolgt.

Ausblick /WP 2019

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 2018 / IST 2018		
		PLAN 2018	IST 2018	+ / -
		[T€]	[T€]	[T€]
B.IV. Sonstige Erträge				
1	Dritte	40,0	75,2	35,2
2	Stadt Heidelberg	2.000,0	0,0	-2.000,0
SUMME		2.040,0	75,2	- 1.964,8

Erträge von Dritten stammen aus Einnahmen durch den Abschluss von Gestattungsverträgen mit Investoren zur Nutzung städtischer Flächen für die Baustelleneinrichtung.

Unter der Pos. 2 sind Einnahmen dargestellt, die im Wesentlichen aus der Erstattung von Baukosten für den Kanalbau stammen, welche in der Vergangenheit im Zuge der Erbringung von Tief- und Straßenbauleistungen incl. Entwässerung von Schmutz- und Regenwasser aus dem Treuhandkonto vorfinanziert wurden, mittlerweile 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. Insofern werden zwar die prognostizierten Einnahmen nicht realisiert, gleichzeitig fallen jedoch die Ausgaben in gleicher Höhe ebenfalls nicht an.

Ausblick /WP 2019

Für 2019 sind weitere Einnahmen aus Gestattungen zu erwarten.

Bisher noch nicht bei den Stadtbetrieben geltend gemachte Kanalbauausgaben sind noch auszugleichen.

4. Finanzierung | Kreditaufnahme

Die Finanzierung der Maßnahme stellt sich zum 31.12.2018 wie folgt dar:

Finanzierung Treuhandvermögen	31.12.2018
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€)	-550.000,00
Sparkasse HD Kontokorrent 61631233966 (10 Mio.€) (bis 30.03.2020)	-3.500.000,00
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	- 45.050.000,00
Bankkonten	
Sparkasse Heidelberg, Kto. 9055908	1.803.150,92
Summe	- 43.246.849,08

II. Sachstandsbericht

Kosten- und Finanzierungsübersicht 31.12.2018

1. Vorbemerkung

Nach den entwicklungsrechtlichen Vorgaben gemäß § 171 Abs. 2 i. V. m. § 149 BauGB hat die Stadt Heidelberg bzw. der beauftragte Entwicklungstreuhand 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 31.12.2018 werden nachfolgend zusammengefasst.

Gesamtbetrachtung

Die Fortschreibung der KuF für den Wirtschaftsplan 2018 (KuF zum 30.06.2017) wies ein kalkuliertes Defizit bis zum Abschluss der Gesamtmaßnahme in 2022 in Höhe von 22.443,6 T€ auf. Die aktuelle Fortschreibung der KuF zum 31.12.2018 prognostiziert bis zum Abschluss der Gesamtmaßnahme in 2022 ein Gesamtdefizit in Höhe von 13.185,6 T€.

3. Ausblick

In den Jahren 2017 und 2018 war die Entwicklung in der Bahnstadt weitgehend vom Bau der Straßenbahntrassen inkl. Knotenpunkten und Haltestellen getrieben. 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 den Stadtteil über insgesamt drei neue Haltestellen an die Gesamtstadt an.

Im Fokus der Baumaßnahmen steht in den kommenden Jahren der Ausbau des Czernyrings bis zur Czernybrücke. Die Komplexität gerade im Bereich des Czernyrings, dessen Befahrbarkeit während der einzelnen baulichen Maßnahmen sowohl bei der Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen als auch beim Straßenbau sicherzustellen ist, erfordert nicht nur einen erheblichen finanziellen Aufwand, sondern auch eine ständige intensive Abstimmung aller Beteiligten zur Steuerung des Bauablaufs. Zusätzlich kommt in 2019 der Anschluss des Czernyplatzes an die Eppelheimer Straße sowie der Ausbau der Da-Vinci-Str. und der Galileistr. hinzu. Mit dem Max-Planck-Ring entsteht die südliche Anbindung des Hauptbahnhofs, welche in enger Abstimmung mit den Hochbaumaßnahmen rund um den geplanten Europaplatz erfolgt. Von dort wird die fußläufige Anbindung an den Querbahnsteig entstehen.

Mit dem Freizug des ehem. PX-Gebäudes Ende 2019 besteht die Möglichkeit zur Freimachung der Baufelder und der Entwicklung des Koperikusquartiers. Mit dem Ausbau der Grünen Meile werden auch die Planungen für die Bahnstadt West intensiviert. Hierzu sind jedoch noch Ankäufe für die Neuordnung der Flächen erforderlich.

Mit der Spiel- und Freizeitfläche entsteht der letzte Teil des zweiten Bauabschnitts der Promenade. Der dritte und letzte Bauabschnitt befindet sich bereits in der planerischen Vorbereitung und soll die Promenade abschließen. Mit der Pfaffengrunder Terrasse wird die zweite Terrasse entlang der Promenade realisiert. Abhängig vom Planfeststellungsbeschluss kann auch die Brücke Gneisenaustraße ausgeschrieben werden.

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 weiterhin in sämtlichen wirtschaftsstarken Regionen dazu, dass Planansätze und Ausschreibungsergebnisse mehr und mehr auseinanderklaffen, was eine belastbare Fortschreibung von Kosten zunehmend erschwert.

Im Hinblick auf die Kostenentwicklung bei der Herstellung öffentlicher Flächen, die aktuell anstehenden Planungsaufträge und die bereits realisierten Ausbauqualitäten ist anzumerken, dass es unter den gegenwärtigen Baupreisentwicklungen zusehends schwerer wird die für die Bahnstadt beschlossenen durchschnittlichen Kostenansätze für die Frei- und Erschließungsflächen bei gleichbleibenden Qualitätsstandards einzuhalten.

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 vollumfänglich einzuschätzen. Wiederholt mussten Eidechsen eingesammelt und Schutzeinrichtungen angepasst werden sowie Artenschutzuntersuchungen für Einzelvorhaben betrieben werden.

Die Einnahmenseite wird zunehmend von den Verkaufsaktivitäten der Stadt bestimmt. Die Baufreimachung der ehemaligen BlmA-Flächen sowie von Grundstücken entlang der Eppelheimer Straße ermöglicht der Stadt zunehmend, Grundstücke am Markt anzubieten. 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.

Mit der Entwicklung des Heidelberg Convention Centers sowie den südlich angrenzenden Bauflächen zeichnen sich neue Impulse für die Bahnstadt ab. Auch hier können Einnahmen aus Grundstückserlösen generiert werden, wobei sich die Entscheidung der Realisierung eines öffentlichen Gebäudes auf den Flächen auf die Verkaufserlöse auswirken wird.

Gleichzeitig laufen Gespräche mit Interessenten und Investoren für die Flächen 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.

III. Anhang

1. Zwischenabrechnung 2018

DSK

DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft
Entwicklungstreuhanderin der Stadt Heidelberg

Ansprechpartner

Dr.-Ing. Christian Hemkendreis
Büroleiter und 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