

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

Betreff:

**Treuhandvermögen Bahnstadt
Genehmigung des Wirtschaftsplans 2020**

Beschlussvorlage

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Zustimmung zur Beschlussempfehlung:	Handzeichen:
Haupt- und Finanzausschuss	04.12.2019	N	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	
Gemeinderat	17.12.2019	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Haupt- und Finanzausschuss empfiehlt folgenden Beschluss des Gemeinderats:

- 1.) *Der Gemeinderat genehmigt den von der Entwicklungstreuhänderin für die Bahnstadt, die Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH & Co. KG (DSK), erstellten Wirtschaftsplan 2020 für das Treuhandvermögen Bahnstadt (Anlage 03) und beschließt die darin vorgesehenen Maßnahmen für das Jahr 2020.*

Die Sicherung der erforderlichen Darlehensaufnahme erfolgt über eine Abtretung des gesetzlichen Freistellungsanspruches der DSK durch die Stadt gegenüber dem Finanzierungsinstitut, gegebenenfalls auch über Bürgschaftserklärungen.

- 2.) *Die Ausführungsgenehmigung zum Bau der Pfaffengrunder Terrasse wird um 836.800 € erweitert und umfasst nun einen Gesamtumfang von 4.742.800 €.*

Finanzielle Auswirkungen:

Bezeichnung:	Betrag in Euro:
Ausgaben / Gesamtkosten:	
• Ausgaben Gesamtplan zum 30.06.2019 (Anlage 02)	347.973,5 Tausend €
Einnahmen:	
• Einnahmen Gesamtplan zum 30.06.2019 (Anlage 02)	322.579,7 Tausend €
• Saldo Gesamtplan 30.06.2019	- 25.393,8 Tausend €
Finanzierung:	
Folgekosten:	

Zusammenfassung der Begründung:

Die DSK stellt die Bahnstadtentwicklungen und die finanziellen Auswirkungen in ihrem Sachstandsbericht zur Kosten- und Finanzierungsübersicht (Stichtag 30.06.2019) / Wirtschaftsplan 2020 vor. Die langanhaltende, sehr gute Auftragslage im Bausektor bedingt ein überproportionales Ansteigen der Baupreise. Diese Tatsache ist hauptursächlich für die deutliche Steigerung des Defizits.

Begründung:

In ihrer Eigenschaft als Treuhänderin für die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme Heidelberg Bahnstadt hat die DSK – Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH & Co. KG – insbesondere die Aufgabe, die Kosten- und Finanzierungsübersicht (KuF) aufzustellen und fortzuschreiben. Gleichzeitig stellt die DSK im Namen und im 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, dem 30.06., (=Aufstellung des Wirtschaftsplanes für das nachfolgende Jahr) sowie zum Stichtag, dem 31.12., (=Tätigkeitsbericht des vergangenen Jahres mit Zwischenabrechnungen zum Treuhandvermögen (Jahresabschluss) und mit einem Sachstandsbericht über aktuelle Entwicklungen) fortgeschrieben.

Aktuell

Vorliegend ist über den Wirtschaftsplan 2020, Fortschreibung der KuF zum Stichtag 30.06.2019, zu entscheiden. Die aktuelle Fortschreibung der KuF zum Stichtag 30.06.2019 schließt mit einem prognostizierten Defizit im Jahr 2022 in Höhe von - 25.393,8 tausend Euro (T€) (vergleiche Anlage 02 zur Drucksache). In der KuF sind sämtliche Einnahmen und Ausgaben dargestellt, die bis zum Ende der Gesamtlaufzeit der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme im Jahr 2022 anfallen werden. Die Steigerung des Defizits zum Stand des Vorjahres um zirka 12,2 Millionen Euro resultiert überwiegend aus konjunkturellen Preissteigerungen im Bereich des Baugewerbes und wird nachfolgend und insbesondere im Sachstandsbericht der DSK eingehend erläutert.

Schwerpunkte 2020

Das Jahr 2020 wird im Fokus der weiteren Planung und des Ausbaus der Infrastruktur sowohl im Bereich der Verkehrsanlagen als auch im Bereich der Freiflächen liegen. Nachdem der Ausbau des Czernyrings in weiten Teilen umgesetzt ist und auch die Grüne Meile voraussichtlich zum Jahresende 2019 für den Verkehr freigegeben werden kann, wird in 2020 die Entwicklung des Max-Planck-Rings vorangetrieben und die Planungen für die Verkehrsflächen rund um das Neue Konferenzzentrum intensiviert. Zudem wird die Erschließung des 1. Bauabschnitts der Bahnstadt West im Bereich der Baufelder W1.1 und W1.2 einschließlich Marie-Baum-Straße in die bauliche Umsetzung gehen.

Im Bereich der Freiflächen wird der Bau der Pfaffengrunder Terrasse im ersten Halbjahr 2020 beginnen. Die Planungen für den Europaplatz als Stadteingang im Süden des Hauptbahnhofs werden vertieft. Zudem werden die Planungen für die Wasserbecken im 2. Bauabschnitt des Langen Angers sowie für den 3. Bauabschnitt der Promenade angegangen.

Durch die vollständige Eröffnung der Westarkaden auf dem Baufeld C5 (voraussichtlich Anfang März) erhält die Bahnstadt im ersten Quartal 2020 zudem ein umfassendes Nahversorgungsangebot, wodurch kurze Wege innerhalb des Stadtteils gefördert und die Attraktivität des Stadtteils weiter gesteigert werden. Zudem wird mit den Hochbautätigkeiten auf den Baufeldern B1 und B2 durch die Gustav Zech Stiftung die bauliche Lücke zum Hauptbahnhof sukzessive geschlossen.

Gesamtbetrachtung und finanzielle Aspekte

Die hohen konjunkturellen Preissteigerungen im Baugewerbe spiegeln sich im Wirtschaftsplan 2020 wider und sind der wesentliche Faktor für den Anstieg des Defizits zum Ende der Entwicklungsmaßnahme. Insbesondere die drastische Kostensteigerung für den Bau der Fuß- und Radwegebrücke Gneisenaustraße (Drucksache 0160/2019/IV) wirkt sich entscheidend auf das Gesamtergebnis aus. In Folge des Ausschreibungsergebnisses wurde das Budget für den Bau der Brücke um 6,5 Millionen Euro auf circa 15,0 Millionen Euro angehoben.

Drucksache:

0434/2019/BV

00300155.doc

...

Die Entwicklung der Baupreise schlägt sich mit gleicher Konsequenz auch auf den Bau der noch herzustellenden Freiflächen nieder. Ein Festhalten an den vorgesehenen Budgetansätzen würde zu wahrnehmbaren Veränderungen der Qualität des öffentlichen Raumes in der Bahnstadt führen. Dies ist insbesondere an den repräsentativen Stellen kaum zu vertreten.

Vor diesem Hintergrund wurden daher die Budgets für die Herstellung der bedeutsamen Platzflächen Pfaffengrunder Terrasse, Europaplatz, Promenade 3. Bauabschnitt sowie der weiteren Wasserbecken im Langen Anger um insgesamt 2,4 Millionen Euro angepasst. Hiervon entfallen 836.800 Euro auf die Anhebung der Ausführungsgenehmigung für die Pfaffengrunder Terrasse, da die ursprünglich beschlossenen Mittel zur Umsetzung des Wettbewerbsergebnisses (0314/2018/BV) nicht mehr ausreichend sind. Mit Zustimmung zum Wirtschaftsplan erfolgt entsprechend eine Anpassung der Ausführungsgenehmigung, sodass die Ausschreibung der Maßnahme bis zum Jahresende 2019 erfolgen und der Ausbau in der ersten Jahreshälfte 2020 beginnen kann.

Bei allen Planungen für die Erschließungs- und Freiflächen wurden und werden seitens der Verwaltung mögliche Einsparpotentiale geprüft. Entsprechende Anpassungen zur Kosteneinsparung wurden bei verschiedenen Planungen bereits umgesetzt. Die konjunkturell bedingten Preissteigerungen können dadurch jedoch nur ansatzweise kompensiert werden, insbesondere wenn die bisher geschaffene Qualität des öffentlichen Raums in der Bahnstadt beibehalten werden soll.

Ein gleiches Bild ergibt sich auch für die Kostenposition der allgemeinen Ordnungsmaßnahmen. Mehrkosten im Bereich der Kampfmittelfreimessung, der Niederlegung von Bestandsgebäuden oder der Baureifmachung von Baufeldern wirken sich ebenfalls negativ mit einer Gesamtsumme in Höhe von 2,3 Millionen Euro auf das Gesamtdefizit aus. Insbesondere unvorhergesehene Kosten im Zusammenhang mit dem Fund von belastetem und deponiepflichtigem Bodenmaterial im Zuge des Erdaushubs eines ehemals städtischen Grundstücks schlugen hier zu Buche.

Weitere Kostensteigerungen zum Beispiel für Gutachten und Untersuchungen, zusätzlichen Grunderwerb, Grundstücksmieten und sonstige Kosten sind mit knapp 1,0 Millionen Euro enthalten.

Den aktuellen Steigerungen auf der Ausgabenseite kann die Verwaltung nur bedingt entgegenwirken. In den vergangenen Jahren wurde jedoch mit dem sukzessiven Ausbau der Infrastruktur die Grundlagen für die Entwicklung weiterer Baufelder und damit der Generierung von Ausgleichsbeträgen und Verkaufserlösen geschaffen. Die Stadt befindet sich aktuell in zahlreichen Abstimmungen mit Investoren und Grundstückseigentümern, die eine Entwicklung anstreben. In 2020 werden Planungen für Hochbauprojekte gemeinsam intensiviert und in Teilen auch Kaufvertragsabschlüsse für städtische Grundstücke angestrebt. Inwieweit hierbei die im Wirtschaftsplan hinterlegten Endwerte tatsächlich realisiert werden können, ist nicht zu beeinflussen und birgt somit auch auf der Einnahmenseite ein Risiko in Bezug auf das Gesamtdefizit. Die aktuelle Marktlage gibt jedoch Anlass bei einem Verkauf nicht unter den angesetzten Endwerten zu bleiben.

Der Wirtschaftsplan Bahnstadt sieht einen Abschluss der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme bis zum Ende des Jahres 2022 vor. Alle Einnahmen und Ausgaben im Zusammenhang mit der Entwicklung sind bis zu diesem Zeitraum eingeplant. Trotz der sehr dynamischen Entwicklung der Bahnstadt und der sichtbaren Fortschritte in der baulichen Realisierung in den vergangenen 10 Jahren ist abzusehen, dass die Entwicklung des neuen Stadtteils auch über das Jahr 2022 hinausgehen wird. Die Verwaltung wird daher die Folgen und

Auswirkungen einer möglichen Fortschreibung des Wirtschaftsplans über das Jahr 2022 im kommenden Jahr prüfen und den Gemeinderat rechtzeitig einbeziehen und erforderliche politische Beschlüsse einholen.

Die bisherigen Zahlungen aus dem städtischen Haushalt an das Treuhandvermögen sind auf Seite 13 des Sachstandsberichts (Anlage 01) aufgeführt.

gezeichnet
Jürgen Odszuck

Anlagen zur Drucksache:

Nummer:	Bezeichnung
01	Sachstandsbericht zur Kosten- und Finanzierungsübersicht (KuF, Stichtag 30.06.2019) sowie zum Wirtschaftsplan 2020
02	KuF zum Stichtag 30.06.2019 (Gesamtübersicht)
03	Wirtschaftsplan 2020