

# Tätigkeitsbericht 2019

+ Sachstandsbericht

Kosten- und Finanzierungsübersicht 31.12.2019

**Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme**

**Heidelberg Bahnstadt**



Stand 16.06.2020

# INHALT

## I. Tätigkeitsbericht 2019

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 31.12.2019

1. Vorbemerkung
2. Sachstandsbericht
3. Ausblick

## III. Anhang

1. Zwischenabrechnung 2019

### *Hinweis:*

*In den Tabellen sind immer die tatsächlichen Werte laut Kosten- und Finanzierungsübersicht mit Stichtag zum 31.12.2019 dargestellt. Da auf T€ gerundet wird, kann es zu Abweichungen zwischen den rechnerischen Summen und den tatsächlich dargestellten Zahlen kommen.*

# I. Tätigkeitsbericht 2019

## 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 2019** enthält neben einer textlichen Erläuterung eine vergleichende tabellarische Übersicht der PLAN- (**grün**) und IST-Werte (**rot**) sowie etwaige Abweichungen (**blau**) für das Jahr 2019.

Pos. Maßnahme	Abgleich WP 2019 / IST 2019		
	PLAN 2019	IST 2019	+ / -
	[T€]	[T€]	[T€]
Pos. Maßnahme			
Pos. Maßnahme			
<b>SUMME</b>			

## 2. Gesamtbetrachtung

Gesamtübersicht	Abgleich WP 2019 / IST 2019		
	PLAN 2019	IST 2019	+ / -
	[T€]	[T€]	[T€]
A. Ausgaben	36.669,1	14.783,1	-21.886,0
B. Einnahmen	30.722,7	34.376,2	3.653,5
Saldo	-5.946,4	19.593,1	25.539,5
Saldo Vorjahr (2018)	-13.353,3	-4.830,2	8.523,1
Summe Finanzierung (vgl. 4. Finanzierung   Kreditaufnahme)	-62.696,8	-23.653,8	+39.043,0

Zum Stichtag 31.12.2019 lag der Finanzierungsbedarf bei rd. -23.653,8 T€ (vgl. 4. Finanzierung | Kreditaufnahme).

Der Unterschied zwischen den prognostizierten und tatsächlichen Ausgaben für das Jahr 2019 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.

Insgesamt konnte aufgrund des positiven Saldos in 2019 ein erheblicher Teil an Verbindlichkeiten abgebaut werden.

### 3. Ausgaben

#### a. Weitere Vorbereitung

	Abgleich WP 2019 / IST 2019		
	PLAN 2019	IST 2019	+ / -
	[T€]	[T€]	[T€]
<b>A.II. Weitere Vorbereitung</b>			
1 Planungskosten Gesamtprojekt	413,0	70,7	-342,3
2 Vergütung Dritter	250,0	169,7	-80,3
3 Gutachten / Untersuchung	105,0	108,9	3,9
4 Öffentlichkeitsarbeit	103,4	52,0	-51,4
5 Beteiligung	10,0	0,0	-10,0
<b>SUMME</b>	<b>881,4</b>	<b>401,3</b>	<b>-480,5</b>

Insgesamt liegen die Vorbereitungsleistungen im Jahr 2019 unterhalb des Ansatzes des Wirtschaftsplans 2019.

Die geringeren Ausgaben sind darauf zurückzuführen, dass insgesamt weniger Planungswettbewerbe und B-Planverfahren angestoßen wurden als angenommen, bzw. erst im kommenden Jahr abgeschlossen werden. Zusätzlich werden sie vermehrt nicht über das Treuhandkonto, sondern vorhabenbezogen durch Investoren finanziert.

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. Auch in 2019 ließen sich diese vermehrt konkreten Maßnahmen zuordnen und wurden über die jeweiligen Projektbudgets abgewickelt. Beispielhaft können die Bebauungsplanverfahren für die Bereiche Kopernikusquartier und Bahnstadt West sowie die Konzeptstudie „Gewerbegebiet nördlich der Eppelheimer Straße“ angeführt werden. Zusätzlich fallen Ausgaben für die Fortschreibung des Bahnstadtmodells an.

Mit der Endabrechnung des Quartiersmanagements LA 33 Ende Oktober 2018 ist eine bisher regelmäßig unter der Vergütung Dritter zu verbuchende Leistung ausgelaufen.

Für die Öffentlichkeitsarbeit wurden in 2019 rd. 52,0 T€ ausgegeben. Aufgrund der weitgehend abgeschlossenen Etablierung der Bahnstadt als eigener Stadtteil sinken die Ausgaben für die Öffentlichkeitsarbeit bzw. werden auf wenige öffentlichkeitswirksame Maßnahmen konzentriert. Mit dem 2019 erschienene Bahnstadt-Buch kann eine dieser Maßnahmen explizit hervorgehoben werden.

Veranstaltungen im Rahmen von Bürgerbeteiligungen gab es in 2019 nicht.

## Ausblick /WP 2020

Im Budget „weitere Vorbereitung“ sind für das Jahr 2020 Planungs- und Wettbewerbskosten für die in Arbeit befindlichen Bebauungspläne „Wohnen an der Promenade“, „Nördlich der Eppelheimer Straße“, „Südlich der Eppelheimer Straße“ sowie den Babauungsplan „Kopernikusquartier“ enthalten. Gleichzeitig wird eine Konzeptstudie für die Plätzen entlang des Czernyrings erarbeitet. Sie umfasst eine übergreifende Betrachtung der öffentlichen Platz- und Freianlagen Kopernikusplatz, Platz am Wasserturm sowie der Freifläche an der Montpellierbrücke. Zusätzlich sind Ausgaben für die Teilfortschreibung der Rahmenplanung, externe städtebauliche Beratungsleistungen als auch die Öffentlichkeitsarbeit der Bahnstadt berücksichtigt.

Ferner sind weiterhin Ausgaben für die Rechtsberatung, insbesondere im Zusammenhang mit Grundstückskaufverträgen, aber auch Gutachten zur Wertermittlung von Grundstücken geplant. Letztere werden mit Fortschreiten der Entwicklungsmaßnahme immer bedeutender, um frühzeitig Ausgleichbeträge abschöpfen zu können. Ein wesentlicher Posten bei der Vergütung Dritter sind die Leistungen des Baukoordinators, dessen Einsatz aufgrund der regen Bautätigkeiten sowohl im öffentlichen Raum als auch auf den privaten Baufeldern auch in den kommenden Jahren erforderlich ist.

Die Ausgaben für die Öffentlichkeitsarbeit werden sukzessive zurückgehen. In 2020 sollen sich diese auf wenige öffentlichkeitswirksame Maßnahmen beschränken.

## b. Grunderwerb

	Abgleich WP 2019 / IST 2019		
	PLAN 2019	IST 2019	+ / -
	[T€]	[T€]	[T€]
<b>A.III. Grunderwerb</b>			
1.A Flächenankauf	2.278,4	31,9	-2.246,5
1.B Flächenankauf von der EGH (Erschließungs-/Gemeinbedarfsflächen)	171,5	68,5	-103,0
1.C Flächenankauf außerhalb SEM	0,0	0,0	0,0
2 Nebenkosten des Grunderwerbs	152,5	15,9	-136,6
3 Nebenkosten des Grundstücksverkaufs	70,0	0,0	-70,0
<b>SUMME</b>	<b>2.672,3</b>	<b>116,2</b>	<b>-2.556,1</b>

Der für 2019 prognostizierte Ansatz für Flächenankäufe wurde unterschritten, da für einige der anzukaufenden Fläche die Verhandlungen in 2019 nicht abgeschlossen werden konnten. Es konnten jedoch die notwendigen privaten Flächen für den Bau der Grünen Meile sowie der Stichstraßen der Eppelheimer Str. erworben werden. Auch von der EGH wurden Flächen für Erschließungsanlagen angekauft.

Nebenkosten des Grunderwerbs umfassen neben Gebühren, Grunderwerbsteuern und Notarkosten auch Finanzierungskosten im Zusammenhang mit den Grundstücksankäufen.

Bei Nebenkosten des Grundstücksverkaufs handelt es sich um die Abwicklung von im Kaufvertrag geregelten Kostenbeteiligungen der Stadt bei Verkäufen. Kosten sind in 2019 nicht angefallen.

## Ausblick /WP 2020

In 2020 ist der Ankauf von Flächen südlich der Eppelheimner Straße und zur Realisierung der Bahnrandstr. in Verlängerung des Max-Planck-Rings geplant.

## c. Ordnungsmaßnahmen

		Abgleich WP 2019 / IST 2019		
		PLAN 2019	IST 2019	+ / -
		[T€]	[T€]	[T€]
<b>A.IV. Ordnungsmaßnahmen</b>				
1	Bodenordnung	75,0	0,0	-75,0
2	Freilegung / Substanzwertentschädigung	7.920,0	4.578,2	-3.341,8
3	Verlagerungen / Sonstiges	301,0	0,0	-301,0
4	Erschließung	20.719,0	7.566,6	-13.152,4
5	Sonstige Kosten Erschließung	290,0	28,7	-261,3
<b>SUMME</b>		<b>29.305,1</b>	<b>12.173,6</b>	<b>-17.131,5</b>

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 fortschreitenden Erschließung der Bahnstadt nach Westen und umfängliche Arbeiten zur Herstellung der Kampfmittelfreiheit (u.a. Aushub von Bombentrichtern). Hierbei handelt es sich insbesondere um die Arbeiten zum Nachweis der Kampfmittelfreiheit im gesamten Bereich des Czernyrings als auch den Flächen des Konferenzzentrums.

Die Rückbauarbeiten auf den ehem. BlmA-Flächen sind mit Ausnahme des in 2019 noch durch ALDI genutzten ehem. PX-Gebäudes abgeschlossen. In 2019 erfolgten weiter Arbeiten zur Beräumung von Bombentrichtern auf dem Gelände und entsprechende Bodenuntersuchungen zur Baureifmachung der Flächen des Kopernikusquartiers.

Anfang des Jahres wurden Rückbaumaßnahmen auf den von der Stadt in den letzten Jahren erworbenen Flächen Eppelheimer Straße 19, 35 und 35.1 abgeschlossen, so dass hier ebenfalls weitere Baufelder für die Vermarktung und Neubebauung zur Verfügung stehen. Mit dem Abbruch der Gebäude auf den Baufeldern T1a, T1b und T1c wurden die Flächen für die neue Nutzung als Konferenzzentrum frei. Sie sind trotz ihrer hohen Komplexität fristgerecht erfolgt.

Die Bautätigkeiten im öffentlichen Raum konzentrierten sich insbesondere auf den Bau der Grünen Meile, welche Anfang 2020 für den Verkehr geöffnet wurde. Sie bildet die neue verkehrliche Querverbindung von der westlichen Bahnstadt in Richtung Hbf. und Europaplatz. Mit der Straßenbahntrasse in ihrer Mitte ist sie neben dem Langen Anger die Haupteerschließungsachse für die Bahnstadt. Insbesondere die Haltestellen „Hauptbahnhof Süd“ und „Gadamerplatz“ sichern die ÖPNV-Erschließung der Bahnstadt.

Gleichzeitig mit der Grünen Meile wurden mit dem nördlichen Teil der Galileistr. und der Da-Vinci-Str. die notwendigen Erschließungsstraßen für das Baufeld C5 realisiert. Mit den „Westarkaden“ entsteht eine neue Mitte für die Bahnstadt mit großflächigem Einzelhandel und wohnortnahen Dienstleistungen. Die Da-Vinci-Str. bildet einen Teil der überregionalen Radwegeverbindung über Promenade und Gneisenaubücke perspektivisch Richtung Neuenheimer Feld.

Ein weiterer Fokus der Erschließungstätigkeit liegt weiterhin auf den Arbeiten am Czernyring, dessen Ausbau im Bereich der Baufelder B1 und B2 weitgehend abgeschlossen ist. In 2019 starteten dort die Hochbauarbeiten. Wohn- und Geschäftsnutzungen inkl. 11-geschossigem Hotel werden zukünftig den Europaplatz säumen. Mit dem Ausbau des Max-Planck-Rings sowie seiner Verlängerung nach Osten (Bahnrandstr.) wird die Erschließung weiterer Baufelder am Bahnhof sichergestellt. Die Planungen für Max-Planck-Ring und Bahnrandstr. haben bereits begonnen. Letztere soll östlich der Montpellierbrücke an die Schere Ost für die Erschließung der Baufelder B3, M1 und M2 angeschlossen werden. Insgesamt steht die Umsetzung der Erschließungsmaßnahmen unter einem erhöhten organisatorischen Druck und Abstimmungsbedarf, da sie zeitgleich mit den Hochbaumaßnahmen erfolgt.

Die Minderausgaben in 2019 sind zum einen auf die notwendigen Priorisierungen und insbesondere die baustellenlogistisch bedingten zeitlichen Verschiebungen von Maßnahmen zurückzuführen. In 2018 war es der Ausbau der Grünen Meile, der zugunsten dringlicherer Maßnahmen (Straßenbahntrasse und Czernyring) zeitlich zurückgestellt wurde und erst in 2019 erfolgte. In 2019 wurden demgegenüber Kosten für die Erschließung der Bahnstadt West bereitgestellt. Die Herstellung von Straßen und Freiflächen im 1. Bauabschnitt in der Bahnstadt West wird jedoch erst in 2020 erfolgen. Gleiches gilt für die Pfaffengrunder Terrasse, deren Bau mittlerweile begonnen hat, als auch die Gneisenaubrücke, für die im WP 2019 Ausgaben prognostiziert wurden.

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.

## Ausblick /WP 2020

Nach dem Freizug des ehem. PX-Gebäudes Ende April 2020 erfolgen gegenwärtig die Arbeiten zur Freimachung der ehem. BlmA-Flächen am Czernyring, die Beräumung der letzten Bombentrichter und die Kampfmittelfreimessung dieser Flächen. Der Abriss des Gebäude selbst wird voraussichtlich Ende des Jahres abgeschlossen sein. Damit wird die Voraussetzung zur Entwicklung des Koperikusquartiers zwischen Czernyring und Grüner Meile geschaffen.

Mit dem Bau des Konferenzentrums auf den Baufelder T1 a und b ist mit einer weiteren bedeutenden Hochbaumaßnahme mit Strahlkraft über die Bahnstadt hinaus begonnen worden. Ebenfalls bereits im Bau ist der letzte Bauabschnitt der Max-Jarecki-Straße und die Herstellung des Anschlusses an den Czernyring. Mit der Einstein- und der Goeppert-Mayer-Straße werden die weiteren Erschließungsflächen zeitgleich mit dem neu entstehenden Konferenzzentrum gebaut. Beide Baumaßnahmen sind mit großen Herausforderungen verbunden. Allein aufgrund der Komplexität und den Abhängigkeiten zwischen Straßen- und Hochbau ist eine enge Abstimmung aller Beteiligten notwendig.

Mit dem Max-Planck-Ring, dessen Ausschreibung für 2020 eingetaktet ist, besteht eine ähnlich komplexe Situation. Um eine durchgängige Erreichbarkeit des Hauptbahnhofs von Süden zu gewährleisten, sind abwechselnd östlich und westlich der Baufelder B1 und B2 befahrbare Provisorien notwendig. Die Ausführungsplanung der Straße wird derzeit ausgearbeitet und abgestimmt. Eine besondere Herausforderung ist die Gleichzeitigkeit mit dem Hochbau auf den angrenzenden Baufeldern und dem geplanten Bau des Europaplatzes. So steht die Maßnahme

unter einem erhöhten organisatorischen Druck. Dabei sind die Tief- und Straßenbauarbeiten in die in 2020 weitergehende Gesamtmaßnahme rund um den Czernyring einzutakten.

Zusätzlich ist die Planung der Bahnrandstr. in Verlängerung des Max-Planck-Rings voranzutreiben, um die Erschließung der M- Baufelder südöstlich des Bahnhofs sicherzustellen.

Ebenfalls in 2020 erfolgt die Ausführung der Pfaffengrunder Terrasse. Nach der Schwetzingen Terrasse wird sie die zweite Platzfläche entlang der Promenade sein.

Mit dem 1. Bauabschnitt der Bahnstadt West inkl. der Marie-Baum-Straße soll in 2020 die bauliche Entwicklung der Bahnstadt nach Westen intensiviert werden, wohingegen die Arbeiten an der Fuß-Radwegbrücke Gneisenaustraße zeitlich verschoben wurden (Infovorlage 0160/2019/IV).

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

#### d. Hochbaumaßnahmen

		Abgleich WP 2019 / IST 2019		
		PLAN 2019	IST 2019	+ / -
		[T€]	[T€]	[T€]
<b>A.V.</b>	<b>Hochbaumaßnahmen</b>			
1	Gemeinbedarfseinrichtungen	0,0	31,5	31,4
2	Verlängerung Querbahnsteighalle   Hauptbahnhof Hier: Nutzungsentgelt DB Bike&Ride	1.006,0	5,9	-1.000,1
3	Sonstiges	0,0	0,0	0,0
<b>SUMME</b>		1.006,0	37,3	-968,7

Bei den Ausgaben für Gemeinbedarfseinrichtungen handelt es sich um Restarbeiten für das ÖPP-Projekt B<sup>3</sup> Gadamerplatz.

In den WP 2019 wurde ein Budget für die Öffnung des Querbahnsteigs als fußläufige Verbindung vom Europaplatz zum Hauptbahnhof eingestellt. Kosten hierfür wurden in 2019 jedoch nur für entsprechende Grundstücksrenten für die Fläche der Querbahnsteighalle abgerufen.

Sonstige Kosten sind nicht angefallen.

#### Ausblick /WP 2020

Im WP 2020 ist erneut ein Budget für Planungsleistungen zur Öffnung des Querbahnsteigs eingestellt.

## e. Sonstige Kosten

		Abgleich WP 2019 / IST 2019		
		PLAN 2019	IST 2019	+ / -
		[T€]	[T€]	[T€]
<b>A.VI. Sonstige Kosten</b>				
1	Kommunales Wohnungsbauförderprogramm	500,0	495,3	-4,7
2	Entwicklungsträger	790,0	708,8	-81,2
3	Finanzierungskosten / -ertrag	1.497,8	829,4	-668,4
4	Aufwendungen Zahlungsverkehr	0,5	5,2	4,7
5	Wirtschaftsprüfer	16,0	16,0	0,0
<b>SUMME</b>		<b>2.804,3</b>	<b>2.054,7</b>	<b>-749,6</b>

In 2019 verzeichnete das Treuhandvermögen Ausgaben für das kommunale Wohnungsbauförderungsprogramm in Höhe von knapp 500 T€. 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.

Einnahmerückflüsse insbesondere aufgrund von Grundstücksverkäufen machten eine Rückführung auslaufender Darlehen in 2019 möglich. Gleichzeitig ließen sich daraus die laufenden Kosten finanzieren. Dies führte zu einer deutlichen Reduzierung der Aufwendungen für die Finanzierungskosten.

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

## Ausblick /WP 2020

Der Liquiditätsbedarf in 2020 wird maßgeblich durch die weiterhin hohen Ausgaben für die Erschließungsmaßnahmen bestimmt. Er ist gleichzeitig jedoch vom Zeitpunkt der Einnahmerückflüsse an das Treuhandvermögen abhängig. Das Auslaufen einiger langfristiger Darlehen lässt eine erneute Kreditaufnahme in 2020 trotz der zu erwartenden Zahlungseingänge notwendig werden.

Die unverändert hohe Maßnahmenumsetzung bedeutet einen unverändert hohen Aufwand in der Betreuung und Abwicklung der Gesamtmaßnahme. Gleichzeitig ist der Abstimmungsbedarf aufgrund der komplexer werdenden Situation der Durchführung von Ordnungsmaßnahmen in Abstimmung mit dem voranschreitenden Hochbau gestiegen. Dies macht einen auch in 2020 weiterhin hohen Bedarf an Projektsteuerungs- und Treuhändertätigkeiten für die Umsetzung der Entwicklungsmaßnahme notwendig. Ein Rückgang von Steuerungsaufgaben ist bisher nicht erkennbar.

## 4. Einnahmen

### a. Grundstücksverkauf

	Abgleich WP 2018 / IST 2018		
	PLAN 2018	IST 2018	+ / -
	[T€]	[T€]	[T€]
<b>B.I. Grundstücksverkauf</b>			
<b>SUMME</b>	28.743,4	27.550,0	-1.193,4

In 2019 ließen sich verhältnismäßig hohe Einnahmen aus Grundstücksverkäufen generieren. Diese lagen lediglich geringfügig unter den prognostizierten Einnahmenerwartungen.

Sie haben einen großen Anteil daran, dass das Saldo zwischen Einnahmen und Ausgaben für 2019 mit einem Plus von 19.593,1 T€ endete. In der Folge ließen sich auch die Verbindlichkeiten deutlich abbauen.

### Ausblick /WP 2020

Für 2020 werden Einnahmen aus dem Verkauf von Grundstücken im Kopernikusquartier erwartet. Die Vertragsverhandlungen zum Verkauf sind bereits fortgeschritten.

Darüber hinaus befindet sich die Verwaltung fortlaufend im Gespräch mit Kaufinteressenten.

## b. Ausgleichsbeträge

		Abgleich WP 2019 / IST 2019		
		PLAN 2019	IST 2019	+ / -
		[T€]	[T€]	[T€]
<b>B.II. Ausgleichsbeträge</b>				
1	EGH	356,4	0,0	-356,4
2	"Private"	500,0	24,5	-475,0
3	Stadt Heidelberg	0,0	0,0	0,0
<b>SUMME</b>		856,4	24,5	-831,8

Die tatsächlichen Einnahmen aus Ausgleichsbeträgen liegen unter den im Wirtschaftsplan für 2019 prognostizierten Werten.

Die im WP 2019 prognostizierten Zahlungen der EGH hat diese im Rahmen der Abwicklung des städtebaulichen Vertrags zwischen Stadt und EGH anrechnen lassen.

Bei den „Privaten“ konnten weniger Ausgleichsbeträge abgelöst werden.

**Ausblick /WP 2020**

Im Jahr 2020 können Ausgleichsbetragszahlungen für private Flächen realisiert werden.

## c. Zuschüsse/Mittel Dritter

	Abgleich WP 2019 / IST 2019			IST Gesamt 1.1.2009 bis 31.12.2019 [T€]
	PLAN 2019	IST 2019	+ / -	
	[T€]	[T€]	[T€]	
<b>B.III. Zuschüsse / Mittel Dritter z. Finanzierung v. Einzelmaßnahmen</b>				
1 Zuwendungen nach dem EntflechtG/LGVFG	93,3	775,0	682,0	2.010,0
2 Städtebauförderung Hiervon:	1.000,0	1.000,0	0,0	23.165,0
2.1 - Bund/Land	0,0	0,0	0,0	15.900,0
2.2 - Stadt	1.000,0	1.000,0	0,0	7.265,0
3 Bauförderung öffentlicher Gebäude	0,0	0,0	0,0	240,0
4 Zahlungen Stadt gesamt Hiervon:	0,0	3.500,0	3.500,0	36.932,6
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	10.000,0
4.3 - außerplanmäßige HH-mittel Tiefbauamt	0,0	0,0	0,0	2.500,0
4.4 - städt. Kostenanteil Infrastruktur- maßnahmen	0,0	3.500,0	3.500,0	19.500,0
<b>SUMME</b>	<b>1.093,0</b>	<b>5.275,0</b>	<b>4.182,0</b>	<b>62.347,6</b>

**Zuwendung nach dem LGVFG**

Aufgrund des zügigen Baufortschritts am Czernyring erfolgte in 2019 eine Auszahlung von LGVFG-Mitteln für die Maßnahme „Stadtteilverbindung südliche Querspange, Abschnitt Czernybrücke bis Montpellierbrücke in Heidelberg“ in Höhe von 775 T€.

**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 2019 konnte das Treuhandvermögen noch den jährlich zu zahlenden Eigenanteil der Stadt verbuchen.

**Zahlungen der Stadt**

Gemäß den Vorgaben und in Abstimmung mit der Rechtsaufsichtsbehörde hat die Stadt Heidelberg Feststellungen zum Umgang mit dem prognostizierten Defizit zum Ende der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme Bahnstadt getroffen. Mit dem Haushaltsplan 2019/2020 und der mittelfristigen Finanzplanung bis 2023 bzw. der Aktualisierung zum Ende 2019 (DS Nr. 0415/2019/BV) hat der Gemeinderat dazu ein Konzept im Sinne § 59 Abs. 2 Satz 3 GemHVO beschlossen.

Es sieht Zahlungen der Stadt für die Übernahme von Infrastrukturvermögen vor.

## Ausblick /WP 2020

### 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, für die Förderung der Brücke Gneisenaustraße als auch für das Mobinetz Heidelberg.

### d. Sonstige Erträge

		Abgleich WP 2019 / IST 2019		
		PLAN 2019	IST 2019	+ / -
		[T€]	[T€]	[T€]
<b>B.IV. Sonstige Erträge</b>				
1	Dritte	30,0	26,7	-3,3
2	Stadt Heidelberg	0,0	1.500,0	1.500,0
<b>SUMME</b>		<b>30,0</b>	<b>1.526,7</b>	<b>1.496,7</b>

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 jedoch nachlaufend von den Stadtbetrieben ausgeglichen werden.

## Ausblick /WP 2020

Für 2020 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 31.12.2019 wie folgt dar:

<b>Finanzierung Treuhandvermögen</b>	<b>31.12.2019</b>
<b>Kredite / Darlehen</b>	
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€)	-412.500,00
Sparkasse HD Kontokorrent 61631233966 (10 Mio.€) (bis 30.03.2020)	0,00
Sparkasse HD Kontokorrent 9055908 (10 Mio.€) (bis 31.03.2021)	0,00
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)	in 2019 abgelöst
<b>Summe</b>	<b>- 30.412.500,00</b>
<b>Bankkonten</b>	
Sparkasse Heidelberg, Kto. 9055908	351.448,05
Commerzbank, Verrechnungs-Kto. 582904900	1.107.280,76
Commerzbank, Festgeld-Kto. 582904901	5.300.000,00
<b>Summe</b>	<b>- 23.653.771,19</b>

## II. Sachstandsbericht

### Kosten- und Finanzierungsübersicht 31.12.2019

#### 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 31.12.2019 werden nachfolgend zusammengefasst.

### Gesamtbetrachtung

Die Fortschreibung der KuF für den Wirtschaftsplan 2019 (KuF zum 30.06.2018) wies ein kalkuliertes Defizit bis zum Abschluss der Gesamtmaßnahme in 2022 in Höhe von 12.499,7 T€ auf. Die Fortschreibung der KuF zum 30.06.2019 (WP 2020) geht von einem Gesamtdefizit von 25.393,8 T€ aus (DS Nr. 0434/2019/BV). Die aktuelle Fortschreibung der KuF befindet sich derzeit in Bearbeitung. Es ist vorgesehen mit dem Wirtschaftsplan 2021 eine Fortschreibung mit der Auswirkung auf das Defizit unter Berücksichtigung der finanziellen Rahmenbedingungen und geltenden Prioritäten vorzulegen. Weitere Ausführungen siehe unten (Laufzeitverlängerung).

### 3. Ausblick

Nachdem im letzten Jahr der Ausbau des Czernyrings von der Montpellierbrücke bis zur Grünen Meile erfolgt ist, rückt in den kommenden Jahren der Weiterbau des Czernyrings bis zur Czernybrücke in den Fokus. 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 eine ständige intensive Abstimmung aller Beteiligten zur Steuerung des Bauablaufs. Zusätzlich ist der Straßenbau vom Fortschritt des Rückbaus des PX-Gebäudes abhängig. Mit dem Anschluss des Czernyplatzes an die Eppelheimer Straße sowie des Ausbau der Da-Vinci-Str. und der Galileistr. werden in 2020 weitere Streckenabschnitte fertiggestellt.

Bereits seit Mitte des Jahres 2019 konzentrieren sich die Anstrengungen auf die Erschließung der Baufelder entlang des Hauptbahnhofs. Hier wird der in Form provisorischer Zuwegungen südlich des Querbahnsteigs bereits ersichtliche Max-Planck-Ring entstehen. Er ist die südliche Anbindung des Hauptbahnhofs, welche in enger Abstimmung mit den Hochbaumaßnahmen rund um den geplanten Europaplatz erfolgt.

Der Europaplatz wird auf den Tiefgaragengeschossen der umliegenden Bebauung realisiert, was eine enge Abstimmung gemeinsam mit dem Investor notwendig macht. Von dort wird die fußläufige Anbindung an den Querbahnsteig entstehen. Gleichzeitig wird mit der Bahnrandstr. eine Entwicklung der weiter östlich anschließenden Baufelder ermöglicht.

Der Max-Planck-Ring bildet außerdem eine wichtige Umfahrung zur Erschließung des Konferenzentrums auf den Baufeldern T1 a und b. In enger Verflechtung mit den dortigen Hochbautätigkeiten werden die Einsteinstraße sowie die Goepfert-Mayer-Straße entstehen. Sie bilden zukünftig die verkehrliche Erschließung des Konferenzentrums und der noch in der Planung befindlichen Entwicklung auf den Baufeldern T1 c und d. Mit dem Bau des Kältewerks in der Einsteinstraße zur Versorgung der umliegenden Gebäude bis über den Czernyring hinaus, kommt eine weitere Baumaßnahme mit Koordinierungsaufwand im direkten Umfeld hinzu.

Mit dem Freizug des ehem. PX-Gebäudes in 2020 besteht die Möglichkeit zur Freimachung der Baufelder und der Entwicklung des Koperikusquartiers. Neben zwei öffentlichen

Erschließungsstraßen wird das Quartier mittels privater Flächen erschlossen. Direkt an der Czernybrücke entsteht der Kopernikusplatz.

Nach 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.

Der dritte und letzte Bauabschnitt der Promenade befindet sich bereits in der planerischen Vorbereitung und soll die Promenade abschließen. Mit der Pfaffengrunder Terrasse wird die zweite Terrasse entlang der Promenade realisiert.

Mit dem Umbau der Eppelheimer Straße schreitet die planerische Entwicklung der gesamtstädtisch bedeutenden südlichen Querspange im Abschnitt Henkel-Teroson und Eppelheimer Straße voran. Die Planungsarbeiten werden eine der bedeutendsten Aufgaben auch über das Jahr 2022 hinaus sein.

Der Aufschub des Baus der Gneisenaubücke inkl. der erneuten Beantragung von Sperrpausen bei der Deutschen Bahn lässt auch diese Maßnahme über die Laufzeit der Entwicklungsmaßnahme hinausreichen.

Im Ausblick auf den WP 2021 gilt es diese Situation zu diskutieren.

## Laufzeitverlängerung

Die Bahnstadt hat verglichen mit anderen großen Stadtentwicklungsprojekten wie der Hafencity in Hamburg eine vergleichsweise rasche Entwicklung genommen. Gleichzeitig treten insbesondere bei einer kleinteiligeren Eigentümerstruktur, vermehrten Konfliktpunkten aus dem Bestand sowie dem zunehmenden Bauen der Bahnstadt „im Betrieb“ kaum beeinflussbare zeitlichen Zwänge auf. Neben den privaten Investorenplanungen, die Einfluss auf die Abschöpfung von Ausgleichsbeträgen und die Einnahmengenerierung über Grundstücksverkäufe haben, sind auch die Ordnungsmaßnahmen vom immer komplexer werdenden Abstimmungsbedarf und der Notwendigkeit einer Prioritätensetzung betroffen. Planungsverfahren und die Schaffung von Baurecht, Grundstücksverhandlungen und Zwangspunkte aus dem Rohrleitungsbau, Kampfmittelondierungen und Bodenmanagement sind nur einige der Einflussfaktoren.

Die Zeit- und Maßnahmenplanung für die Entwicklungsmaßnahme Bahnstadt macht deutlich, dass 2022 viele der geplanten und budgetierten Maßnahmen noch nicht abgeschlossen sein werden. Spätestens im Rahmen der Erstellung des Wirtschaftsplans 2021 wird es daher notwendig, sich mit der lediglich bis 2022 fortgeschriebenen Sonderrechnung für die Bahnstadt zu beschäftigen. Die Verwaltung befindet sich hierzu bereits in Gesprächen mit dem Fördermittelgeber und der Aufsichtsbehörde.

Im Zuge einer möglichen Laufzeitverlängerung werden auch die konkreten Kostenansätze für die sich in der Planung bzw. der Projektierung befindenden Maßnahmen zu überprüfen sein. Die in den vergangenen Jahren 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. Welche Auswirkungen die Corona-Pandemie auf die Bauwirtschaft hat, ist derzeit noch nicht abzusehen. Es bleibt abzuwarten, wie sich die wirtschaftlichen Verwerfungen auf die Baupreise auswirken werden.

Inwieweit sich die Erlöse entsprechend der gutachterlich ermittelten Bodenpreise, die der KuF zugrunde liegen, am Markt auch weiterhin 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. Insbesondere in der gegenwärtigen wirtschaftlichen Situation bestehen erhebliche 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.

Nach wie vor sind trotz der umfangreichen 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.

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 2019



#### **Ansprechpartner**

Dr.-Ing. Christian Hemkendreis  
Büroleiter und Projektleiter Bahnstadt

E-Mail [christian.hemkendreis@dsk-big.de](mailto:christian.hemkendreis@dsk-big.de)

#### **Büro Heidelberg**

Hauptstraße 79  
69117 Heidelberg

Tel. 06221 99849-20

Fax 06221 99849-40

[www.dsk-big.de](http://www.dsk-big.de)

[info@dsk-big.de](mailto:info@dsk-big.de)