

Tätigkeitsbericht 2021

+ Sachstandsbericht

Kosten-und Finanzierungsübersicht 31.12.2021

Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme

Heidelberg Bahnstadt



Stand 09.06.2022 – Finale Fassung

I. Tätigkeitsbericht 2021

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 31.12.2021

1. Vorbemerkung
2. Sachstandsbericht
3. Ausblick

III. Anhang

1. Zwischenabrechnung 2021

Hinweis:

In den Tabellen sind immer die tatsächlichen Werte laut Kosten- und Finanzierungsübersicht mit Stichtag zum 31.12.2021 dargestellt. Da auf T€ gerundet wird, kann es zu Abweichungen zwischen den rechnerischen Summen und den tatsächlich dargestellten Zahlen kommen.

I. Tätigkeitsbericht 2021

1. Vorbemerkung

Gemäß Entwicklungstreuhandvertrag zwischen der Stadt Heidelberg und der DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbh 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 2021** enthält neben einer textlichen Erläuterung eine vergleichende tabellarische Übersicht der PLAN- (**grün**) und IST-Werte (**rot**) sowie etwaige Abweichungen (**blau**) für das Jahr 2021.

Pos. Maßnahme	Abgleich WP 2021 / IST 2021		
	PLAN 2021	IST 2021	+ / -
	[T€]	[T€]	[T€]
Pos. Maßnahme			
Pos. Maßnahme			
SUMME			

2. Gesamtbetrachtung

Gesamtübersicht	Abgleich WP 2021 / IST 2021		
	PLAN 2021	IST 2021	+ / -
	[T€]	[T€]	[T€]
A. Ausgaben	22.894,0	11.976,5	-10.917,5
B. Einnahmen	12.291,4	21.566,7	9.275,3
Saldo	-10.602,6	9.590,3	20.192,9
Saldo Vorjahr (2020)	-12.143,0	-8.645,8	3.497,2
Summe Finanzierung (vgl. 4. Finanzierung Kreditaufnahme)	-44.192,7	-22.709,3	+21.483,4

Zum Stichtag 31.12.2021 lag der Finanzierungsbedarf bei rd. -22.709,3 T€ (vgl. 4. Finanzierung | Kreditaufnahme).

Der Unterschied zwischen den prognostizierten und tatsächlichen Ausgaben für das Jahr 2021 liegt in der zeitlichen Abfolge einzelner Maßnahmen. Aufgrund der hohen Komplexität und der zunehmenden Abhängigkeit der Maßnahmen untereinander, bspw. aufgrund zunehmend begrenzter Flächenangebote für die Abwicklung der Baustellen, steigt die Notwendigkeit einer stärkeren zeitlichen Abfolge der einzelnen Vorhaben. Dies erfordert eine größere zeitliche Taktung der Maßnahmen in der Bahnstadt. Mit der Entwicklung der Corona Pandemie sowie der gegenwärtigen geopolitischen Lage kamen weitere zeitliche Zwänge hinzu, die bei der Aufstellung des Wirtschaftsplans 2021 nicht absehbar waren.

3. Ausgaben

a. Weitere Vorbereitung

		Abgleich WP 2021 / IST 2021		
		PLAN 2021	IST 2021	+ / -
		[T€]	[T€]	[T€]
A.II. Weitere Vorbereitung				
1	Planungskosten Gesamtprojekt	268,0	19,3	-248,7
2	Vergütung Dritter	125,0	120,2	-4,8
3	Gutachten / Untersuchung	118,8	0,0	-118,8
4	Öffentlichkeitsarbeit	16,0	15,3	-0,7
5	Beteiligung	0,0	0,0	0,0
SUMME		527,8	154,8	-373,0

Insgesamt liegen die Vorbereitungsleistungen im Jahr 2021 unterhalb des Ansatzes des Wirtschaftsplans 2021.

Hier werden weiterhin die Auswirkungen der Corona Pandemie sichtbar, indem insgesamt weniger Planungswettbewerbe, Beteiligungs- und Öffentlichkeitsarbeit möglich waren. Auch wurden weniger B-Planverfahren angestoßen als angenommen, bzw. erst im kommenden Jahr abgeschlossen. Zusätzlich werden sie vermehrt nicht über das Treuhandkonto, sondern vorhabenbezogen durch Investoren finanziert.

Die Vergütung Dritter wie bspw. die Baustellenkoordination und das Gestattungsmanagement, die einen wichtigen Beitrag zur reibungslosen Abwicklung der Baumaßnahmen in der Bahnstadt beitragen, entsprechen den erwarteten Aufwendungen.

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.

Beispielhaft können die Bebauungsplanverfahren für die Bereiche Kopernikusquartier und nördlich und südlich der Eppelheimer Straße sowie Bahnstadt West angeführt werden. In 2021 ließen

sich diese vermehrt konkreten Maßnahmen zuordnen und wurden über die jeweiligen Projektbudgets abgewickelt.

Öffentlichkeitswirksame Maßnahmen haben in 2021 im Wesentlichen in Form von Pressearbeit mit entsprechend überschaubarem finanziellen Aufwand stattgefunden. Veranstaltungen oder Ähnliches waren pandemiebedingt nur in geringem Umfang möglich.

Ausblick/WP 2022

Im Budget „weitere Vorbereitung“ sind für das Jahr 2022, „Nördlich der Eppelheimer Straße“, „Südlich der Eppelheimer Straße“ sowie die freiraumplanerische Konzeptstudie „Freiflächen entlang des Czernyrings“ enthalten. 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 Baustellenkoordinators.

Die Öffentlichkeitsarbeit wird auch in 2022 in bisherigem Umfang erfolgen.

b. Grunderwerb

		Abgleich WP 2021 / IST 2021		
		PLAN 2021	IST 2021	+ / -
		[T€]	[T€]	[T€]
A.III. Grunderwerb				
1.A	Flächenankauf	1.650,0	814,7	-835,3
1.B	Flächenankauf von der EGH (Erschließungs-/Gemeinbedarfsflächen)	0,0	0,0	0,0
1.C	Flächenankauf außerhalb SEM	0,0	0,0	0,0
2	Nebenkosten des Grunderwerbs	108,9	41,0	-67,9
3	Nebenkosten des Grundstücksverkaufs	100,0	388,5	288,5
SUMME		1.858,9	1.244,2	-614,7

Der für 2021 prognostizierte Ansatz für Flächenankäufe wurde unterschritten, da für einige der anzukaufenden Flächen die Verhandlungen in 2021 nicht abgeschlossen werden konnten. Es konnten jedoch Flächen entlang der Bahn zum Bau der bisher als Kleine Bahnrandstraße (künftig Mileva-Maric-Straße) benannten Verlängerung des Max-Planck-Rings nach Osten angekauft werden. Es handelt sich um Ausgaben für Flächenankäufe, die erstmalig über den Wirtschaftsplan 2021 in die Kosten- und Finanzierungsübersicht aufgenommen wurden. Sie bilden die Grundlage für Einnahmenrückflüsse an das Treuhandvermögen, in dem sie die Erschließung und Entwicklung der M-Baufelder sicherstellen.

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

In 2021 sind Kosten für den Grundstücksverkauf bzw. -erwerb angefallen. Es handelt sich um die Abwicklung kaufvertraglich geregelter Kostenbeteiligungen der Stadt bei Ankäufen und Verkäufen. Sie ergeben sich im Zusammenhang mit Kaufvertragsabwicklungen und -verpflichtungen. Beispielfhaft können an dieser Stelle die Kosten für die Abwicklung von Ordnungsmaßnahmen genannt werden, zu deren Übernahme die Stadt entwicklungsrechtlich verpflichtet ist. Die resultierenden Erlöse für den Grundstücksverkauf sind unter 4. Einnahmen verbucht.

Ausblick/WP 2022

In 2022 ist der Ankauf von Flächen südlich der Eppelheimer Straße im Rahmen der fortschreitenden Entwicklung der Bahnstadt nach Westen geplant.

c. Ordnungsmaßnahmen

	Abgleich WP 2021 / IST 2021		
	PLAN 2021	IST 2021	+ / -
	[T€]	[T€]	[T€]
A.IV. Ordnungsmaßnahmen			
1 Bodenordnung	0,0	0,0	0,0
2 Freilegung / Substanzwertentschädigung	3.350,0	1.774,2	-1.575,8
3 Verlagerungen / Sonstiges	110,0	0,0	-110,0
4 Erschließung	13.556,4	6.112,6	-7.443,8
5 Sonstige Kosten Erschließung	165,0	241,9	76,9
SUMME	17.181,4	8.128,7	-9.052,7

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 Bombentrümmern). Hierbei handelt es sich insbesondere um die Arbeiten zum Nachweis der Kampfmittelfreiheit im gesamten Bereich des Czernyrings als auch der bisher als Kleinen Bahnrandstraße benannten Erschließung der M-Baufelder.

Die Rückbauarbeiten auf den ehem. BlmA-Flächen konnten mit dem Abbruch des ehem. PX-Gebäudes in 2021 abgeschlossen werden. Für den gesamten Bereich war eine umfangreiche Kampfmittelfreimessung erforderlich. Die Arbeiten zur Beräumung von Bombentrümmern auf dem Gelände wurden durch entsprechende Bodenuntersuchungen zur Baufreimachung der Flächen

des Kopernikusquartiers ergänzt. Mit dem Abbruch des ehem. PX-Gebäudes war eine Begleitung durch artenschutzrechtliche Maßnahmen notwendig. Beispielsweise wurden alternative Nistplätze für Spatzen in der Bahnstadt geschaffen.

Als zusätzlicher Kostenpunkt kam in 2020 und 2021 der Abbruch der Gebäude auf der Fläche des geplanten Kältewerks im Baufeld T2 hinzu. Der Abbruch erforderte einen Mehraufwand in 2021. Das Kältewerk wird zukünftig u.a. das HCC und die Gebäude am Europaplatz effizient mit Kälte versorgen.

Für den westlichen Teil des Baufelds T3 hat in 2021 die Vorbereitung für den Abbruch der dortigen Gebäudestrukturen begonnen. Es wird ab 2023 als Erweiterungsfläche für die Forschungs- und Produktionseinrichtungen des Technologieparks zur Verfügung stehen.

Ebenfalls in 2021 wurde mit vorbereitenden Abbrucharbeiten für den Bau des konstruktiven Teils des Unterfliegers im Rahmen des nächsten Bauabschnitts des Czernyrings begonnen. Hier ist es notwendig einzelne Gebäudeteile auf dem ehemaligen Post-Areal vorab abzubrechen und die Bereiche im Rahmen der Standsicherheit der zu verlängernden Stützwand entlang des Czernyrings aufzufüllen.

Eine besondere Herausforderung stellt der Abbruch des so genannten Posttunnels dar. Dieser verbindet die ehem. Hauptpost (Belfortstraße) mit den Gleisanlagen des Hbf. Der Abbruch der nicht mehr genutzten Tunnelanlage ist für den Kanal- und Leitungsbau sowie den Straßenbau der Kleinen Bahnrandstraße zur Erschließung der M-Baufelder notwendig. Es müssen großformatige Betonteile und -fundamente entfernt und die Tunnelanlage abschließend gesichert und verfüllt werden. Der Umfang der Arbeiten ließ sich im Vorfeld nur schwer abschätzen.

Die Baufreimachung von Baufeldern wie bspw. der Z-Baufelder machte zusätzliche Bodenarbeiten notwendig.

In 2021 sind Kosten für die Herstellung des Bauabschnitts zwischen Czernyplatz und Max-Planck-Ring West als Teilstück des Czernyrings angefallen. Die Baumaßnahme stellt den Lückenschluss zur Czernybrücke her und wurde im Mai 2021 abgeschlossen.

Aktuell befindet sich der Max-Planck-Ring im Bau. Sein Ausbau erfolgt abschnittsweise parallel zu den Hochbauarbeiten auf dem Baufeldern B1 und B2. Wohn- und Geschäftsnutzungen inkl. 11-geschossigem Hotel werden zukünftig den Europaplatz säumen. Die Planungen für die zukünftige Mileva-Maric-Straße in Verlängerung des Max-Planck-Rings sind bereits weit fortgeschritten. Die Straße soll östlich der Montpellierbrücke an die „Schere Ost“ angeschlossen werden. Mit der Planung des neuen Bushalts kommt eine weitere Maßnahme hinzu, deren Finanzierung nachlaufend jedoch über den städtischen Haushalt erfolgen muss.

Neben dem Max-Planck-Ring sind die Einstein- und die Goeppert-Mayer-Straße derzeit im Bau. Als notwendige Erschließung für das neu entstehende Konferenzzentrum HCC sind beide Baumaßnahmen mit großen Herausforderungen verbunden und an enge zeitliche Abfolgen geknüpft. Allein aufgrund der Komplexität und der Abhängigkeiten zwischen Straßen- und Hochbau zur Sicherstellung der Erreichbarkeit der Firmen im Technologiepark ist eine enge Abstimmung aller Beteiligten notwendig.

Insgesamt steht die Umsetzung der Erschließungsmaßnahmen unter einem erhöhten organisatorischen Druck und Abstimmungsbedarf, da sie zeitgleich mit den Hochbaumaßnahmen erfolgt und mit Fertigstellung der Gebäude deren Erschließung gewährleisten muss.

Mit dem 1. Bauabschnitt der Bahnstadt West wurde in 2021 die Entwicklung der Bahnstadt nach Westen vorangetrieben. Der Bauabschnitt umfasst die Weiterführung des Langen Angers entlang des Spitzen Ecks sowie den Bau der Marie-Baum-Straße inkl. der Wohnwege der angrenzenden Baufelder. Er schafft die Zuwegung zur Haltestelle „Eppelheimer Terrasse“ der Linie 22. Die Bauarbeiten werden im Juni 2022 abgeschlossen. Gleichzeitig erfolgt die Fertigstellung der noch fehlenden Asphaltdecke des Langen Angers und der Da-Vinci-Straße ab der Pfaffengrunder Terrasse.

In 2021 wurde den Bewohnern der Stadt Heidelberg mit der Pfaffengrunder Terrasse eine weitere große Platz- und Freifläche übergeben. Nach der Schwetzingen Terrasse ist sie die zweite große Freifläche entlang der Promenade. Es handelt sich mit ca. 12.000 m² um die größte der drei Terrassen. Der neue Platz bietet zahlreiche Angebote zur Naherholung und Bewegung. Neben einem großzügigen Baumhain mit etwa 125 Bäumen über einer wassergebundenen Decke ist eine abgesenkte Rasenfläche von 2.200 m² und ein Spielzug mit unterschiedlichen Spielgeräten sowie eine öffentliche WC-Anlage und ein Wasserspiel entstanden. Die feierliche Eröffnung erfolgte Ende Oktober 2021.

In 2021 sind ebenfalls Kosten für die vorbereitenden Maßnahmen zum Bau der Fuß- und Radwegbrücke Gneisenaustraße sowie die Planung des Europaplatzes angefallen.

Des Weiteren erfolgten in 2021 umfassende Straßenbaupflanzungen. So stellt sich die Grüne Meile als Haupterschließungsstraße der Bahnstadt mittlerweile als zweireihige Baumallee dar. Weitere Kosten fielen für den Artenschutz (u.a. Umsiedlungsaktionen von Eidechsen, Umgang mit Bestandsbäumen und Ersatz für Nist- und Nahrungshabitaten für Spatzen) sowie die Herstellung und Pflege von ökologischen Ausgleichsflächen an.

Im vorliegenden Tätigkeitsbericht für 2021 werden vor allem die notwendigen Priorisierungen von Maßnahmen in 2021 sichtbar. Mit dem Beginn der Corona Pandemie standen alle Maßnahmen der Bahnstadt auf dem Prüfstand. Mit dem Wirtschaftsplan 2021 wurden Einsparpotenziale und Einnahmeverbesserungen diskutiert (DS Nr. 0020/2021/BV). Die Priorität lag dabei auf bereits begonnenen bzw. bereits ausgeschriebenen oder vergebenen Maßnahmen.

Ausblick/WP 2022

Nach Abriss des ehem. PX-Gebäudes in 2021 sind die Voraussetzungen zur Entwicklung des Kopernikusquartiers zwischen Czernyring und Grüner Meile geschaffen. Für die Baufelder liegen größtenteils bereits konkrete Planungen vor. Im Kopernikusquartier sind Gebäude für Wohnen, Dienstleistungen und kleinere Einzelhandelsgeschäfte geplant. Neu angelegt wird dort der Kopernikusplatz. Die Herausforderung in 2022 liegt vor allem in der Baustellenorganisation, der -logistik und der Bereitstellung von Baustelleneinrichtungsf lächen parallel zum Ausbau der Kopernikus- sowie der Maria-Mitchell-Straße und des Kopernikusplatzes.

Der Bau des Konferenzzentrums (HCC) auf den Baufeldern T1 a und b ist bereits weit fortgeschritten. Es entsteht eine weitere bedeutende Hochbaumaßnahme mit Strahlkraft über die Bahnstadt hinaus.

Zum Ende der Rohbauarbeiten fand am 30. Mai 2022, das traditionelle Richtfest für das HCC statt. Es bestand die Gelegenheit den Rohbau zu betreten und den 1.500 m² Großen Saal des neuen Konferenzzentrums zu besichtigen. Auch der Bau der Einstein- und der Goepfert-Mayer-

Straße als direkte Erschließungsstraßen des Konferenzentrums werden in 2022 fortgesetzt. Die dortigen Bauarbeiten erfolgen in engem zeitlichen und räumlichen Zusammenhang parallel zur Entwicklung des Hochbaus auf den angrenzenden Baufeldern. Dies bedeutet den permanenten gemeinsamen Austausch, die gegenseitige Rücksichtnahme und einen erhöhten Steuerungs- und Koordinationsaufwand.

In Abstimmung mit dem Bau der „Schere Ost“, wird mit der „Schere West“ in Form der Anbindung an die Montpellierbrücke und den Unterflieger, der Ausbau des Czernyrings komplettiert. Der Bau des konstruktiven Teils des Unterfliegers hat im Mai 2022 begonnen. Im Anschluss soll der Straßenbau erfolgen.

In 2022 wird der Bau der eigentlichen Platzfläche des Europaplatzes beginnen. Die Auswirkungen aktueller Baupreisentwicklungen und Lieferengpässe bei Baumaterialien, bedingt durch die Corona-Krise und nunmehr verstärkt durch die momentane geopolitische Lage auf das Treuhandvermögen Bahnstadt werden im Wirtschaftsplan 2022 zu diskutieren sein. Mit dem Europaplatz erhält die Bahnstadt einen weiteren öffentlichen Platz als Entrée in den neuen Stadtteil.

Mit Abschluss des 1. Bauabschnitts des Straßenbaus in der Bahnstadt West inkl. der Marie-Baum-Straße erfolgt in 2022 die Entwicklung der Bahnstadt nach Westen und die Erschließung der dortigen Baufelder.

Die Planung des Neubaus der Eppelheimer Straße wird eine besondere Herausforderung im aktuellen Jahr darstellen. Ihre Komplexität ergibt sich aus der Abstimmung mit den Leitungsträgern und dem Umbau einer Straße im Betrieb.

Ende 2022 sollen die Bauarbeiten für den Ausbau der Eppelheimer Straße Ost und der Ausbau des Knotens Eppelheimer Straße/Da-Vinci-Straße beginnen um die Anbindung der dort geplanten Zuwegung der Gneisenaubrücke zu gewährleisten. Zusätzlich werden in 2022 weitere vorbereitende Maßnahmen zum Bau der Fuß- und Radwegbrücke Gneisenaustraße umgesetzt.

Kosten fallen auch weiterhin für den Artenschutz (u.a. Umsiedlungsaktionen von Eidechsen und Ersatz für Nist- und Nahrungshabitate für Spatzen) sowie die Herstellung und Pflege von ökologischen Ausgleichsflächen an. Im Rahmen eines umfassenden Monitorings werden die bisher entstandenen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen bewertet.

Bereits heute wird deutlich, dass aufgrund zusätzlicher Erschließungsmaßnahmen in der Bahnstadt die für die Umsetzung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen bereitgestellten Flächen zusehends an ihre Kapazitätsgrenzen stoßen, was mit Mehrkosten für den zu erbringenden Ausgleich verbunden ist. Derzeit wird geprüft, welches zusätzliche Potenzial auf den bestehenden Flächen vorhanden ist oder ob neue Flächen erschlossen werden können, um den verpflichtenden, artenschutzrechtlichen Ausgleich zu erbringen.

d. Hochbaumaßnahmen

		Abgleich WP 2021 / IST 2021		
		PLAN 2021	IST 2021	+ / -
		[T€]	[T€]	[T€]
A.V. Hochbaumaßnahmen				
1	Gemeinbedarfseinrichtungen	24,2	51,8	27,5
2	Verlängerung Querbahnsteighalle Hauptbahnhof	1.006,0	119,1	-886,9
3	Sonstiges	0,0	0,0	0,0
SUMME		1.030,2	170,8	-859,4

Bei den Ausgaben für Gemeinbedarfseinrichtungen handelt es sich um Restarbeiten für den Außenbereich der Kita in der ehem. Güterhalle am Zollhofgarten.

In den WP 2021 wurde ein Budget für die Öffnung des Querbahnsteigs als fußläufige Verbindung vom Europaplatz zum Hauptbahnhof eingestellt. Aufgrund der weit fortgeschrittenen Planung inkl. erster baulicher Maßnahmen fielen bereits 2021 vermehrt Kosten an. Mit dem Großteil der Kosten ist jedoch erst ab 2022 zu rechnen.

Sonstige Kosten sind nicht angefallen.

Ausblick/WP 2022

Im WP 2022 soll mit der Öffnung des Querbahnsteigs begonnen werden. Sie ist abhängig vom Baufortschritt des dort geplanten Stegbauwerks über den Max-Planck-Ring. Es ist ein entsprechendes Budget für Leistungen zur Öffnung des Querbahnsteigs in den Wirtschaftsplan 2022 eingestellt.

e. Sonstige Kosten

		Abgleich WP 2021 / IST 2021		
		PLAN 2021	IST 2021	+ / -
		[T€]	[T€]	[T€]
A.VI. Sonstige Kosten				
1	Kommunales Wohnungsbauförderprogramm	500,0	1.033,1	533,1
2	Entwicklungsträger	850,0	842,8	-7,2
3	Finanzierungskosten / -ertrag	921,8	350,0	-571,8
4	Aufwendungen Zahlungsverkehr	6,0	16,4	10,4
5	Wirtschaftsprüfer	18,0	35,6	17,6
SUMME		2.295,8	2.277,9	-17,8

In 2021 verzeichnete das Treuhandvermögen Ausgaben für das kommunale Wohnungsbauförderungsprogramm in Höhe von knapp 1.000 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. Letzteres liegt im Rahmen des für 2021 beschlossenen Wirtschaftsplans.

Die Ausgaben für Finanzierungskosten ließen sich durch die Ablösung zweier Darlehen reduzieren. Einerseits fällt die absolute Darlehenssumme durch den Ausgleich infolge erhöhter Einnahmerückflüsse geringer aus, andererseits konnten bei der Rückführung der Festgeldkredite deutlich bessere Zinskonditionen erzielt werden.

In der Differenz der Finanzierungskosten spiegeln sich zudem nicht nur der niedrige Zinssatz, sondern insbesondere auch die durch ein gezieltes Finanzierungsmanagement auf ein Minimum begrenzten Aufwendungen für Zwischenfinanzierungen wider. Dies führte zu einer merklichen Reduzierung der Aufwendungen für die Finanzierungskosten.

Ausblick/WP 2022

Der Liquiditätsbedarf in 2022 wird maßgeblich durch die weiterhin hohen Ausgaben für die Erschließungsmaßnahmen bestimmt. Gleichzeitig wird ab 2022 wieder mit erhöhten Einnahmen aus den Grundstücksverkäufen bspw. im Kopernikusquartier gerechnet. Die Auswirkungen der Einnahmen sind jedoch vom Zeitpunkt der Einnahmerückflüsse an das Treuhandvermögen abhängig. Eine erneute Kreditaufnahme in 2022 wird durch das Auslaufen eines Darlehens Ende 2022 zu überprüfen sein.

4. Einnahmen

a. Grundstücksverkauf

	Abgleich WP 2021 / IST 2021		
	PLAN 2021	IST 2021	+ / -
	[T€]	[T€]	[T€]
B.I. Grundstücksverkauf			
SUMME	10.971,4	17.509,1	6.537,7

In 2021 ließen sich Einnahmen aus Grundstücksverkäufen im Kopernikusquartier generieren.

Weitere Einnahmen in 2021 ergeben sich aus dem Grundstücksverkauf der Flächen für das Konferenzzentrum sowie für die Flächen des Kältewerks.

Im Kaufvertrag für das Konferenzzentrum wurden von der Stadt zu tragende Ordnungsmaßnahmen auf den Kaufpreis angerechnet. Diese führen zu einer Reduzierung der dortigen Einnahmen in 2021.

Ausblick/WP 2022

Für 2022 sind weitere Einnahmen aus dem Verkauf von Grundstücken bspw. im Kopernikusquartier anzustreben.

Die Verwaltung befindet sich fortlaufend im Gespräch mit Kaufinteressenten.

b. Ausgleichsbeträge

	Abgleich WP 2021 / IST 2021		
	PLAN 2021	IST 2021	+ / -
	[T€]	[T€]	[T€]
B.II. Ausgleichsbeträge			
1 EGH	0,0	0,0	0,0
2 "Private"	300,0	0,0	-300,0
3 Stadt Heidelberg	0,0	0,0	0,0
SUMME	300,0	0,0	-300,0

In 2021 kam es nicht zur Ablösung von Ausgleichsbeträgen für Grundstücke in der Bahnstadt. Hier wird die pandemiebedingt geringere Entwicklungstätigkeit Privater im Pandemiejahr 2021 deutlich.

Ausblick/WP 2022

In den kommenden Jahren wird wieder mit Ausgleichsbetragszahlungen für private Flächen gerechnet.

c. Zuschüsse/Mittel Dritter

		Abgleich WP 2021 / IST 2021			IST Gesamt 1.1.2009 bis 31.12.2021 [T€]
		PLAN 2021	IST 2021	+ / -	
		[T€]	[T€]	[T€]	
B.III.	Zuschüsse / Mittel Dritter z. Finanzierung v. Einzelmaßnahmen				
1	Zuwendungen nach dem EntflechtG/LGVFG	0,0	300,0	300,0	2.810,0
2	Städtebauförderung Hiervon:	1.000,0	1.000,0	0,0	25.165,0
2.1	- Bund/Land	0,0	0,0	0,0	15.900,0
2.2	- Stadt	1.000,0	1.000,0	0,0	9.265,0
3	Bauförderung öffentlicher Gebäude	0,0	0,0	0,0	240,0
4	Zahlungen Stadt gesamt Hiervon:	0,0	2.000,0	2.000,0	42.432,6
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	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	2.000,0	2.000,0	25.000,0
SUMME		1.000,0	3.300,0	2.300,0	70.647,6

Zuwendung nach dem LGVFG

Die Einnahmen von 300 T€ resultieren aus Zuwendungen für den Czernyring. Weitere Auszahlungen stehen entsprechend des Baufortschritts der Maßnahme in den kommenden Jahren an.

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 komplett abgerufen. Für 2021 konnte das Treuhandvermögen noch den jährlich zu zahlenden Eigenanteil der Stadt verbuchen.

Zahlungen der Stadt

Gemäß den Vorgaben der Rechtsaufsichtsbehörde hat die Stadt Heidelberg Feststellungen im Sinne des § 59 Abs. 2 Satz 3 der Gemeindehaushaltsverordnung zum Umgang mit dem prognostizierten Defizit zum Ende der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme Bahnstadt getroffen. Ein absehbarer Fehlbetrag soll demnach jährlich anteilig aus dem Kernhaushalt abgedeckt und damit Infrastrukturvermögen übernommen werden. Mit dem Haushaltsplan 2021/2022 und der mittelfristigen Finanzplanung bis 2025 bzw. der Aktualisierung zum Ende 2021 (DS Nr.

0355/2021/BV) hat der Gemeinderat diese Vorgehensweise zuletzt bestätigt. Dies ist auch in den Planungen der kommenden Haushaltsjahre entsprechend zu berücksichtigen.

Die KuF sieht Zahlungen der Stadt für die Übernahme von Infrastrukturvermögen in 2021 vor.

Ausblick/WP 2022

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. Für die Gneisenaubücke wurden entsprechende Mittel zur Förderung angemeldet. Das Regierungspräsidium hat die Neuanmeldung der „Bahnbrücke Bahnstadt Heidelberg – Brücke an der Gneisenaustr.“ positiv beschieden und das Vorhaben in das Förderprogramm 2021 - 2025 für die Anlage kommunaler Rad- und Fußverkehrsinfrastruktur nach dem LGVFG mit Schreiben vom 07.04.2021 aufgenommen. Eine belastbare Höhe möglicher Fördermittel ergibt sich aus dem noch ausstehenden Zuwendungsbescheid. Es besteht die Hoffnung zusätzliche Fördermittel für die Brücke mit dem Wirtschaftsplan 2023 einstellen zu können.

Die Auszahlung weiterer Fördermittel sind mit Fortschreiten des Ausbaus des Czernyrings zu erwarten.

Städtebauförderung

Die zur Verfügung stehenden Mittel in Höhe von 15.900 T€ wurden komplett abgerufen. Weitere Zahlungen der Stadt auf das Treuhandkonto bis zur Erreichung des Förderrahmens sind in den folgenden Jahren in der KuF und im Haushaltsansatz der Stadt geplant.

d. Sonstige Erträge

		Abgleich WP 2021 / IST 2021		
		PLAN 2021	IST 2021	+ / -
		[T€]	[T€]	[T€]
B.IV. Sonstige Erträge				
1	Dritte	20,0	757,6	737,6
2	Stadt Heidelberg	0,0	0,0	0,0
SUMME		20,0	757,6	737,6

Erträge von Dritten stammen aus Einnahmen durch den Abschluss von Gestattungsverträgen mit Investoren zur Nutzung städtischer Flächen für die Baustelleneinrichtung privater Baumaßnahmen. Die Einnahmen für das THV wurden wider Erwarten aufgrund der ungebrochen hohen Bautätigkeit privater Investoren trotz pandemiebedingter Einschränkungen in 2021 erheblich übertroffen.

Ausblick/WP 2022

Für 2022 sind weitere Einnahmen aus Gestattungen zu erwarten.

4. Finanzierung | Kreditaufnahme

Die Finanzierung der Maßnahme stellt sich zum 31.12.2021 wie folgt dar:

Finanzierung Treuhandvermögen	31.12.2021
Kredite / Darlehen	
Naspa, Kontokorrentkredit 100369974 (bis 31.12.2015)	0,00
Hypo- und Vereinsbank, Darlehen 10335274 (bis 1.3.2021)	0,00
Hypo- und Vereinsbank, Darlehen 15257632 (bis 31.12.2022)	-10.000.000,00
Stadt Heidelberg I (Darlehen über 1.100T€)	-137.500,00
Sparkasse HD Kontokorrent 61631233966 (10 Mio.€) (bis 31.12.2021)	0,00
Sparkasse HD Kontokorrent 9055908 (10 Mio.€) (bis 31.12.2021)	0,00
Sparkasse HD Festdarlehen 6163145799 (bis 31.12.2020)	0,00
Sparkasse HD Festdarlehen 6163145780 (bis 31.12.2020)	0,00
Commerzbank Festdarlehen DE73 5004 0000 0589 0835 21 (bis 26.01.2026.12.2020)	-6.000.000,00
Commerzbank Festdarlehen DE46 5004 0000 0589 0835 22 (bis 31.03.2026)	-10.000.000,00
Summe	- 26.137.500,00
Bankkonten	
Sparkasse Heidelberg, Kto. 9055908	3.419.411,54
Commerzbank, Verrechnungs-Kto. 582904900	8.779,25
Commerzbank, Festgeld-Kto. 582904901	0,00
Summe	- 22.709.309,21

II. Sachstandsbericht

Kosten- und Finanzierungsübersicht 31.12.2021

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 Wirtschaftsplans 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 31.12.2021 werden nachfolgend zusammengefasst.

Gesamtbetrachtung

Die Fortschreibung der KuF für den Wirtschaftsplan 2021 (KuF zum 30.06.2020) wies ein kalkuliertes Defizit bis zum Abschluss der Gesamtmaßnahme in 2027 in Höhe von -32.313,38 T€ auf (DS Nr. 0020/2021/BV). Die Fortschreibung der KuF zum 30.06.2021 (WP 2022) geht von einem Gesamtdefizit von -33.630,7 T€ aus (DS Nr. 0351/2021/BV). Die aktuelle Fortschreibung der KuF zum 31.12.2021 prognostiziert bis zum Abschluss der Gesamtmaßnahme in 2027 ein Gesamtdefizit in Höhe von -33.653,9 T€.

3. Ausblick

In 2022 wird neben dem Max-Planck-Ring der Bau der Einstein- und der Goeppert-Mayer-Straße fortgesetzt. So entsteht neben der verkehrlichen Erschließung der Baufelder B1 und B2 sowie des Hauptbahnhofs auch die notwendige Erschließung für das im Bau befindende Konferenzzentrum HCC. Beide Baumaßnahmen sind mit großen Herausforderungen verbunden und an enge zeitliche Abfolgen geknüpft. Allein aufgrund der Komplexität und der Abhängigkeiten zwischen Straßen- und Hochbau und Sicherstellung der Erreichbarkeit der Firmen im Technologiepark ist eine enge Abstimmung aller Beteiligten notwendig.

In enger Abstimmung mit den Hochbaumaßnahmen auf B1 und B2 erfolgte die Planung und Ausschreibung des Europaplatzes. Er 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. Der Baubeginn ist für ab Herbst 2022 geplant. Die Baumaßnahme erfolgt in Abhängigkeit zur Fertigstellung des Stegbauwerks über den Max-Planck-Ring der eine niveaugleiche Erreichbarkeit des Europaplatzes und in Verlängerung des Konferenzentrums vom Bahnhof aus ermöglicht.

Gleichzeitig ist die Planung der noch zu benennenden Kleinen Bahnrandstr. bereits weit fortgeschritten. Sie ermöglicht eine Entwicklung der weiter östlich anschließenden Baufelder und schließt östlich der Montpellierbrücke an den Czernyring an.

Der Ausbau des Czernyrings geht auch in 2022 weiter. So wurde im Mai 2022 mit dem Bau des konstruktiven Teils des Unterfliegers an der Montpellierbrücke begonnen. Anschließend erfolgen die Straßenbaumaßnahmen in Abstimmung mit dem Bau der Schere „Ost“.

In 2022 wird der Lange Anger Richtung Westen entlang der Fläche des Spitzen Ecks verlängert sowie mit der Marie-Baum-Str. die verkehrliche Erschließung der dortigen Baufelder erfolgen. Hier wird ein Teil des 2. Bauabschnitts mitgebaut, um die Haltestelle „Eppelheimer Terrasse“ anzubinden. Gleichzeitig werden die Wohnwege vor den bereits bezogenen Gebäuden W1.1, W1.2 und ED4 fertiggestellt.

Eine besondere Herausforderung stellt die Planung des Neubaus der Eppelheimer Straße zwischen Czernybrücke und der Henkel-Teroson-Straße dar. Sie ist Teil der gesamtstädtisch bedeutsamen südlichen Querspange als Stadtteilverbindung von der Hebelstraßenbrücke bis zum Anschluss Rittel. Die Komplexität der Planung liegt einerseits in der Umplanung einer bestehenden Straße sowie der damit verbundenen Verlegung von Ver- und Versorgungsleitungen.

Gleichzeitig gilt es bestehende 110 kV-Leitungspakete und eine Gashochdruckleitung in den Straßenraum zu integrieren, um weitere Baufelder entwickeln zu können. Es ergeben sich Zwangspunkte, die es in der Planung zu berücksichtigen gilt.

Für die Gneisenaubrücke wurden erneut Sperrpausen bei der Deutschen Bahn beantragt. Das Regierungspräsidium hat die Neuanmeldung bestätigt und die Maßnahme zur Förderung nach dem LGVFG aufgenommen.

Im Kopernikusquartier beginnt in 2022 der Leitungsbau in der Kopernikusstraße. Es entsteht ein neues Quartier in der Bahnstadt inkl. des Baus zweier öffentlicher Straßen, neben der Kopernikus- die Maria-Mitchell-Straße.

Die Planungen für den Bau des Platzes am Wasserturm erfolgen in enger Abstimmung mit den dortigen Hochbautätigkeiten.

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.

Nicht erst seit der Corona-Pandemie stellen die Baukosten einen schwer zu kalkulierenden Kostenfaktor dar. Hinzu kommen gegenwärtig die Auswirkungen der geopolitischen Lage in Europa mit Auswirkungen auf die Verfügbarkeit von Baustoffen und -ressourcen. Derzeit zeigen sich die krisenbedingten Verwerfungen bereits doppelt für Kostensteigerungen verantwortlich. Einerseits können Produktionskapazitäten den Nachfragedruck aus dem In- und Ausland nur noch eingeschränkt bedienen. Andererseits kommt es zu unkalkulierbaren Unsicherheiten auf den globalen Märkten. Es bleibt abzuwarten, wie sich Lieferengpässe und Preissteigerungen mittelfristig entwickeln.

Ebenso sind trotz der umfänglichen ökologischen Ausgleichsmaßnahmen, die inner- 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 voll umfänglich einzuschätzen. Wiederholt mussten Eidechsen eingesammelt und Schutzeinrichtungen angepasst werden sowie Artenschutzuntersuchungen für Einzelvorhaben betrieben werden.

Mittlerweile sind die vorhandenen Ausgleichflächen weitgehend an ihre Kapazitätsgrenzen gekommen. Um weitere öffentliche und private Maßnahmen umsetzen zu können sind zusätzliche Kapazitäten für Maßnahmen des Artenschutzes, wie die Umsiedlung von Eidechsen, bereitzustellen. Dies wird sich kostenmäßig auswirken.

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 2021



Entwicklungstreuhanderin der Stadt Heidelberg

Ansprechpartner

Dr.-Ing. Christian Hemkendreis

Gebietsleiter Baden-Württemberg 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