

**Stadt
Heidelberg**

Drucksache:
0 3 5 1 / 2 0 2 2 / B V

Datum:
03.11.2022

Federführung:
Dezernat II, Geschäftsstelle Bahnstadt

Beteiligung:
Dezernat I, Amt für Finanzen, Liegenschaften und Konversion

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

Betreff:

**Treuhandvermögen Bahnstadt Genehmigung des
Wirtschaftsplans 2023**

Beschlussvorlage

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Zustimmung zur Beschlussempfehlung:	Handzeichen:
Haupt- und Finanzausschuss	23.11.2022	N	() ja () nein () ohne	
Gemeinderat	15.12.2022	Ö	() ja () nein () ohne	

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Haupt- und Finanzausschuss empfiehlt folgenden Beschluss des Gemeinderats:

Der Gemeinderat genehmigt den von der Entwicklungstreuhänderin für die Bahnstadt, der DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH, erstellten Wirtschaftsplan 2023 für das Treuhandvermögen Bahnstadt (Anlage 03) und beschließt die darin vorgesehenen Maßnahmen für das Jahr 2023.

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

Finanzielle Auswirkungen:

Bezeichnung:	Betrag in Euro:
Ausgaben / Gesamtkosten:	
• Ausgaben Gesamtplan zum 30.06.2022 (Anlage 02)	377.785,4 Tausend Euro
Einnahmen:	
• Einnahmen Gesamtplan zum 30.06.2022 (Anlage 02)	343.424,4 Tausend Euro
Zwischensaldo Gesamtplan 30.06.2022	-34.361,0 Tausend Euro
Finanzierungsvorteil Regelzahlungen städtischer Haushalt	712,0 Tausend Euro
Saldo Gesamtplan 30.06.2022 (Ergebnis des Gesamtrechnenwerks ohne Rundungseffekte bei den Nachkommastellen)	-33.648,9 Tausend Euro

Zusammenfassung der Begründung:

Die DSK stellt die Bahnstadtentwicklungen und die finanziellen Auswirkungen in ihrem Sachstandsbericht zur Kosten- und Finanzierungsübersicht (Stichtag 30.06.2022) / Wirtschaftsplan 2023 vor.

Begründung:

1. Wirtschaftsplan 2023

Der Wirtschaftsplan 2023, Fortschreibung der KuF zum Stichtag 30.06.2022, wurde durch die DSK – Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH – in ihrer Funktion als Treuhänderin der städtebauliche Entwicklungsmaßnahme Heidelberg Bahnstadt aufgestellt. Die aktuelle Fortschreibung der KuF zum Stichtag 30.06.2022 schließt mit einem prognostizierten Defizit im Jahr 2027 in Höhe von - 33.648,9 Tausend Euro (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 2027 anfallen werden. Auf die Einzelheiten wird nachfolgend und insbesondere im Sachstandsbericht der DSK (Anlage 01) eingegangen.

2. Aktueller Entwicklungsstand und Entwicklungen in 2023

Im Juli 2022 jährte sich der Erstbezug der Bahnstadt durch die damaligen „Pioniere“ zum zehnten Mal. Seitdem ist mit der Bahnstadt ein lebendiger und urbaner Stadtteil entstanden, dessen Entwicklung auch in den kommenden Jahren weiter dynamisch voranschreiten wird. Insbesondere in den Bereichen entlang des Hauptbahnhofs, der Bahnstadt -West sowie nördlich und südlich der Eppelheimer Straße sind weitere große Entwicklungspotentiale vorhanden, für deren Umsetzung auch zukünftig sowohl finanzielle als auch personelle Ressourcen erforderlich sein werden.

Mit fortschreitender Realisierung der Bahnstadt gleichen die Projektentwicklungen im Stadtteil immer mehr Bauvorhaben im innerstädtischen Bereich. Den Themen Baustellenlogistik und Baustellenabwicklung kommt eine stetig steigende Bedeutung zu. Die Steuerung und Abstimmung der vielen parallellaufenden Maßnahmen wird daher zunehmend komplexer.

Im Jahr 2023 wird mit der Fertigstellung des Gebäudeensembles am Europaplatz ein wesentlicher Meilenstein der Bahnstadtentwicklung erreicht, der die Bahnstadt auch baulich mit dem Hauptbahnhof und dem Stadtgebiet nördlich der Bahngleise verbindet. Gemeinsam mit der Entwicklung des Heidelberg Congress Centers (HCC) wird ein neuer stadtbildprägender Eingang geschaffen, der die Attraktivität der Bahnstadt und Heidelbergs im Gesamten weiter steigert.

Die Herstellung der umliegenden Erschließungsstraßen im Bereich des Europaplatzes und des HCC erfolgt parallel zu den Hochbautätigkeiten. Der finale Ausbau des Czernyrings im Bereich des Unterfliegers Montpellierbrücke wird ebenfalls vorangetrieben. Mit dem angestrebten Baubeginn der Gneisenaubrücke im Spätjahr 2023 geht darüber hinaus ein zentrales Projekt für den innerstädtischen und regionalen Fuß- und Radwegverkehr in die Umsetzung. Nachdem die erste Ausschreibung infolge massiver Kostensteigerungen aufgehoben wurde, wird das Ergebnis des erneuten Vergabeverfahrens mit Spannung erwartet.

3. Finanzielle Gesamtbetrachtung

Das Regierungspräsidium Karlsruhe hat im Zuge der Genehmigung des Doppelhaushalts 2021/2022 der Stadt Heidelberg aufgegeben, ein Konzept zum Umgang mit dem zum Ende der Laufzeit verbleibenden Defizit zu erstellen. Die Stadt ist dieser Aufforderung nachgekommen. In der mittelfristigen Finanzplanung wird ein entsprechender Defizitausgleich des Treuhandvermögens über Zahlungen aus dem städtischen Haushalt vorgesehen.

Zentrale Voraussetzung für den mittelfristigen Defizitausgleich ist die Vermeidung weiteren Defizitsteigerungen. In erster Linie soll dies durch die Einhaltung der im Wirtschaftsplan Bahnstadt hinterlegten Budgets für die Einzelmaßnahmen erreicht werden. Mit Blick auf die konjunkturell- und krisenbedingten Preissteigerungen ist jedoch bereits jetzt absehbar, dass nicht alle vorgesehenen Maßnahmen im Rahmen ihres Budgets abgewickelt werden können. Darüberhinausgehende Bedarfe werden damit noch stärker mit dem städtischen Haushalt und der mittelfristigen Finanzplanung abzustimmen sein. Damit wird die Realisierung von Bahnstadtmaßnahmen zukünftig in direktem Zusammenhang zu anderen städtischen Baumaßnahmen zu betrachten sein.

Neben den Ausgaben für die Entwicklungsmaßnahme spielen nach wie vor auch die Einnahmen aus Grundstücksverkäufen und Ausgleichsbeträgen eine entscheidende Rolle bei der finanziellen Gesamtabwicklung der Bahnstadt. Die seit Beginn der Maßnahme bekannten Risiken in Bezug auf die im Wirtschaftsplan hinterlegten Einnahmeerwartungen bestehen gerade mit Blick auf die aktuellen wirtschaftlichen Unsicherheiten infolge der Corona-Pandemie und des Kriegs in der Ukraine unverändert fort.

Die bisherigen Zahlungen aus dem städtischen Haushalt an das Treuhandvermögen sind auf Seite 16 des Sachstandsberichts (Anlage 01) aufgeführt.

gezeichnet
Jürgen Odszuck

Anlagen zur Drucksache:

Nummer:	Bezeichnung
01	Sachstandsbericht zur Kosten- und Finanzierungsübersicht (KuF, Stichtag 30.06.2022) sowie zum Wirtschaftsplan 2023
02	KuF zum Stichtag 30.06.2022 (Gesamtübersicht)
03	Wirtschaftsplan 2023