

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

Betreff:

**Treuhandvermögen Bahnstadt Tätigkeitsbericht 2022
und Feststellung des Jahresabschlusses zum
31.12.2022**

Beschlussvorlage

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Zustimmung zur Beschlussempfehlung:	Handzeichen:
Haupt- und Finanzausschuss	11.07.2023	N	() ja () nein () ohne	
Gemeinderat	20.07.2023	Ö	() ja () nein () ohne	

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Haupt- und Finanzausschuss empfiehlt dem Gemeinderat folgenden Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt den Tätigkeitsbericht (Anlage 01) der Deutschen Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH (DSK) zur Kenntnis und stimmt dem Jahresabschluss zum 31.12.2022 (Anlagen 02, 03 und 04) zu.

Finanzielle Auswirkungen:

Bezeichnung:	Betrag in Euro:
Ausgaben Treuhandvermögen Bahnstadt:	
• Ausgabesaldo zum 31.12.2022 (siehe Anlage 02)	265.225.892,65 €
Einnahmen Treuhandvermögen Bahnstadt:	
• Einnahmesaldo zum 31.12.2022 (siehe Anlage 02)	251.695.502,15 €
• Saldo Jahresabschluss 2022	- 13.530.390,50 €

Zusammenfassung der Begründung:

Die DSK stellt die Bahnstadtentwicklungen und finanziellen Auswirkungen in ihrem Tätigkeitsbericht 2022 sowie den Jahresabschluss zum 31.12.2022 vor.

Die aktuelle Fortschreibung der Kosten- und Finanzierungsübersicht (KuF) zum 31.12.2022 sieht keine Neuaufnahme von Einzelvorhaben vor. Das Saldo zum Jahresabschluss beträgt - 13.530.390,50 €.

Begründung:

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

Jahresabschluss zum 31.12.2022

Die in den Anlagen 02, 03 und 04 dargelegten Zahlungen geben den buchungstechnischen Stand des Treuhandvermögens mit dem Saldo zum 31.12.2022 in Höhe von - 13.530.390,50 € wieder.

Rückblick auf das Jahr 2022

Im Jahr 2022 ist sowohl die planerische als auch bauliche Umsetzung der öffentlichen Erschließungsstraßen in der Bahnstadt weiter vorangeschritten. Sichtbar wird dies insbesondere im Bereich des Czernyrings mit dem Bau des konstruktiven Teils der Schere West, des Unterfliegers unterhalb der Montpellierbrücke. Nahezu fertiggestellt wurden zudem die Einstein- und Goeppert-Mayer-Straße, am Max-Planck-Ring gehen die Arbeiten weiter. Alle drei Straßen wurden parallel zu den angrenzenden Hochbauarbeiten am Europaplatz und Konferenzzentrum ausgebaut, wodurch ein hohes Maß an Abstimmung und Koordination erforderlich war. Darüber hinaus wurde auch der erste Bauabschnitt im Bereich Bahnstadt West einschließlich Marie-Baum-Straße abgeschlossen. Im Fokus der Straßenplanung standen in 2022 weiterhin die Eppelheimer Straße samt komplexer Neustrukturierung verschiedener Versorgungstrassen sowie die Straßen im Kopernikusquartier und die Mileva-Maric-Straße als zukünftige Erschließung der Baufelder B3, M1 und M2 zwischen Czernyring und Bahnrand.

Die Fortschritte der Hochbautätigkeiten lassen sich im gesamten Bereich beidseitig des Czernyrings erkennen. Das Gebäudeensemble um den zukünftigen Europaplatz nähert sich der Fertigstellung. Der Bau der eigentlichen Platzfläche des Europaplatzes hat in 2022 ebenso begonnen wie die bauliche Umsetzung des Verbindungsstegs zum Querbahnsteig als ebenerdige und fußläufige Verbindung zwischen Bahnhof und Bahnstadt. Die Entwicklung des neuen Konferenzentrums schreitet ebenfalls merklich voran und mit dem Richtfest am 30.05.2022 wurde ein weiterer Meilenstein erreicht. Auch im Bereich des Kopernikusquartiers haben die Hochbauarbeiten auf den Baufeldern C3.2 und C4 begonnen. Zudem erfolgte im September 2022 der Spatentisch für das Vorhaben SkyOne auf dem Baufeld Z2c, das zukünftig Sitz der deutschen Zentrale von Ascendis Pharma GmbH sein wird.

Parallel zu den baulichen Prozessen werden auf der Planungsebene wichtige Voraussetzung für die Entwicklung weiterer Baufelder geschaffen. Zu nennen sind hier insbesondere die Flächen im Bereich des ehemaligen Post-Areals, des ehemaligen Telekom-Geländes, der Bereiche nördlich der Eppelheimer Straße sowie die Baufelder M2 und ED5 mit der Muslimischen Akademie.

In Bezug auf die Fuß- und Radwegebrücke an der Gneisenaustraße werden nach wie vor alle erforderlichen Vorabmaßnahmen umgesetzt, sodass der Brückenbau im 3. Quartal 2023 starten kann.

Ausblick

Mit der Fertigstellung des Gebäudeensembles rund um den Europaplatz samt Herstellung der Platzfläche und fußläufiger Anbindung an den Querbahnsteig wird in 2023 ein wichtiger Meilenstein der Bahnstadtentwicklung erreicht. Der Hauptbahnhof wird dann barrierefrei vom Czernyring aus zugänglich sein. Darüber hinaus werden sowohl die Planungen als auch baulichen Umsetzungen von den noch herzustellenden Erschließungsanlagen und Freiflächen fortgeführt und auch die ausstehenden Baufeldentwicklungen durch private Investoren vorangetrieben und planerisch begleitet.

Der finanziellen Abwicklung aller noch ausstehender öffentlicher Maßnahmen kommt dabei ein besonderes Augenmerk mit vielen Risikofaktoren zu. Die Vermeidung eines weiteren Anstiegs des Defizits hat oberste Priorität, sodass das Treuhandvermögen mittelfristig über Zahlungen aus dem städtischen Haushalt ausgeglichen werden kann. Mit Blick auf die noch zu entwickelnden Bereiche der Bahnstadt ist bereits heute absehbar, dass die im Wirtschaftsplan hinterlegten Budgets nicht ausreichen werden, um alle erforderlichen Maßnahmen durchführen zu können.

Darüberhinausgehende Finanzbedarfe für Bahnstadt-Maßnahmen werden damit noch stärker mit dem städtischen Haushalt und der mittelfristigen Finanzplanung abzustimmen sein. Damit wird die Realisierung von Vorhaben zukünftig in direktem Zusammenhang zur Finanzierung anderer städtischer 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. Erste private Investoren haben sich trotz weit fortgeschrittener Planungen von ihren bisherigen Entwicklungsabsichten zurückgezogen.

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

gezeichnet
Jürgen Odszuck

Anlagen zur Drucksache:

Nummer:	Bezeichnung
---------	-------------

Drucksache:

0229/2023/BV

00350902.docx

...

01	DSK-Tätigkeitsbericht 2022
02	Saldo Einnahmen und Ausgaben
03	Abrechnung Ausgaben und Einnahmen 31.12.2022 Vertraulich – Nur zur Beratung in den Gremien!
04	Ausgaben und Einnahmen – Auswertung nach Richtlinie 2.1 Vertraulich – Nur zur Beratung in den Gremien!