

Stadt Heidelberg

Drucksache:
0 2 2 9 / 2 0 2 3 / B V

Datum:
26.06.2023

Federführung:
Dezernat II, Geschäftsstelle Bahnstadt

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

Betreff:

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

Beschlussvorlage

Beschlusslauf

Die Beratungsergebnisse der einzelnen Gremien beginnen ab der Seite 2.2 ff.
Letzte Aktualisierung: 27. Juli 2023

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Zustimmung zur Beschluss- empfehlung:	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 €.

Sitzung des Haupt- und Finanzausschusses vom 11.07.2023

Ergebnis der nicht öffentlichen Sitzung des Haupt- und Finanzausschusses vom 11.07.2023

1.1 Treuhandvermögen Bahnstadt Tätigkeitsbericht 2022 und Feststellung des Jahresabschlusses zum 31.12.2022 Beschlussvorlage 0229/2023/BV

Stadtrat Grädler spricht den im Tätigkeitsbericht (siehe Anlage 01 zur Drucksache 0229/2023/BV) auf Seite 18 unter „Risikobetrachtung“ stehenden Absatz an:

„Mit dem Umbau der Eppelheimer Straße, dem Bau der Mileva-Maric-Straße, der Hanna-von-Hoerner-Straße nördlich der Eppelheimer Straße oder den noch herzustellenden Wasserbecken und Freianlagen in der Bahnstadt West stehen ab 2023 noch einige Maßnahmen in der Bahnstadt an, deren Realisierbarkeit unter den gegenwärtigen Entwicklungen und den ursprünglich dafür gebildeten Budgets nur schwer vorstellbar scheint. Sie bergen ein Kostenrisiko auf der Ausgabenseite der Bahnstadt. Gleiches gilt für die noch notwendige Durchführung von Ordnungsmaßnahmen zur Abschöpfung von Ausgleichbeträgen, deren Aufwand und Kosten im Vorfeld zumeist kaum verlässlich prognostizierbar sind.“

Er führt aus, hier werde nun auf deutlich gestiegene Risiken hingewiesen, wie es bisher noch in keinem der Berichte zu lesen gewesen sei. Für eine bessere Übersicht bittet er um die Erstellung einer Liste mit allen Maßnahmen. Diese könne man sich – auch mit Blick auf die Kosten – anschauen und vergleichen und dann gegebenenfalls Maßnahmen priorisieren und / oder ändern.

Erster Bürgermeister Odszuck erklärt, die Entwicklungsmaßnahme sei bis zum Jahr 2027 verlängert worden. Bis dahin werde man jedoch nicht alle Maßnahmen durchgeführt und abgeschlossen haben. Man könne gerne eine Aufstellung machen, welche Maßnahmen bis 2027 noch aus dem Treuhandvermögen Bahnstadt finanziert werden sollen. Alles, was darüber hinausgehe, müsse dann über den Haushalt finanziert werden.

Stadtrat Grädler betont, es wäre gut, wenn man bis zum Herbst eine Liste bekomme, die in drei Kategorien unterteilt sei:

1. Welche Maßnahmen würden seitens der Verwaltung vorgeschlagen, die noch aus dem Treuhandvermögen finanziert werden können?
2. Welche Maßnahmen sollen über den Haushalt finanziert werden?
3. Über welche Maßnahmen solle grundsätzlich nochmal diskutiert werden?

Oberbürgermeister Prof. Dr. Würzner gibt zu bedenken, dass es bei einigen Maßnahmen auch um die strategische / zeitliche Umsetzung gehe und dies berücksichtigt werden müsse.

Er hält abschließend fest, dass gemeinsam mit der DSK (Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH) eine entsprechende Liste erstellt werde, über die dann diskutiert werden könne.

Mit der Maßgabe dieses Arbeitsauftrages stellt er den Beschlussvorschlag der Verwaltung zur Abstimmung.

Beschlussempfehlung des Haupt- und Finanzausschusses (Arbeitsauftrag fett):

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.

Außerdem ergeht folgender Arbeitsauftrag:

Für die weitere Beratung / Diskussion in den Gremien wird gemeinsam mit der DSK eine Maßnahmen-Liste mit folgenden Kategorien erstellt:

- 1. Welche Maßnahmen werden seitens der Verwaltung vorgeschlagen, die noch aus dem Treuhandvermögen finanziert werden können?***
- 2. Welche Maßnahmen sollen über den Haushalt finanziert werden?***
- 3. Über welche Maßnahmen soll grundsätzlich nochmal diskutiert werden?***

gezeichnet
Prof. Dr. Eckart Würzner
Oberbürgermeister

Ergebnis: Zustimmung zur Beschlussempfehlung mit Arbeitsauftrag an die Verwaltung

Sitzung des Gemeinderates vom 20.07.2023

Ergebnis der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates vom 20.07.2023

41 **Treuhandvermögen Bahnstadt Tätigkeitsbericht 2022 und Feststellung des Jahresabschlusses zum 31.12.2022** Beschlussvorlage 0229/2023/BV

Oberbürgermeister Prof. Dr. Würzner weist auf das Beratungsergebnis aus dem Haupt- und Finanzausschuss vom 11.07.2023 und den dort erteilten Arbeitsauftrag hin.

Da es keinen Aussprachebedarf von Seiten des Gemeinderates gibt, stellt Oberbürgermeister Prof. Dr. Würzner direkt den Beschlussvorschlag des Haupt- und Finanzausschusses zur Abstimmung.

Beschluss des Gemeinderates (Arbeitsauftrag **fett** dargestellt):

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.

Außerdem ergeht folgender Arbeitsauftrag:

Für die weitere Beratung / Diskussion in den Gremien wird gemeinsam mit der DSK eine Maßnahmen-Liste mit folgenden Kategorien erstellt:

- 1. Welche Maßnahmen werden seitens der Verwaltung vorgeschlagen, die noch aus dem Treuhandvermögen finanziert werden können?***
- 2. Welche Maßnahmen sollen über den Haushalt finanziert werden?***
- 3. Über welche Maßnahmen soll grundsätzlich nochmal diskutiert werden?***

gezeichnet
Prof. Dr. Eckart Würzner
Oberbürgermeister

Ergebnis: beschlossen mit Arbeitsauftrag an die Verwaltung
Enthaltung 1

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

Drucksache:

0 2 2 9 / 2 0 2 3 / B V

00351893.docx

...

04	Ausgaben und Einnahmen – Auswertung nach Richtlinie 2.1 Vertraulich – Nur zur Beratung in den Gremien!
----	---