

# Stadt Heidelberg

Drucksache:  
**0 4 0 8 / 2 0 2 3 / B V**

Datum:  
11.11.2023

Federführung:  
Dezernat II, Geschäftsstelle Bahnstadt

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

Betreff:

**Treuhandvermögen Bahnstadt Genehmigung des  
Wirtschaftsplans 2024**

## Beschlussvorlage

### Beschlusslauf

Die Beratungsergebnisse der einzelnen Gremien beginnen ab der Seite 2.2 ff.  
Letzte Aktualisierung: 18. Dezember 2023

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Zustimmung zur Beschlussempfehlung:	Handzeichen:
Haupt- und Finanzausschuss	29.11.2023	N	( ) ja ( ) nein ( ) ohne	
Gemeinderat	14.12.2023	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 2024 für das Treuhandvermögen Bahnstadt (Anlage 03) und beschließt die darin vorgesehenen Maßnahmen für das Jahr 2024.*

*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:
<b>Ausgaben / Gesamtkosten:</b>	
• Ausgaben Gesamtplan zum 30.06.2023 (Anlage 02)	377.920,4 T €
<b>Einnahmen:</b>	
• Einnahmen Gesamtplan zum 30.06.2023 (Anlage 02)	353.588,8 T €
• <b>Zwischensaldo Gesamtplan 30.06.2023</b>	<b>-24.331,6 T €</b>
• <b>Finanzierungsvorteil Regelzahlungen städtischen Haushalt</b>	<b>667,1 T €</b>
• <b>Saldo Gesamtplan 30.06.2023 (Defizit)</b> <small>(Ergebnis des Gesamtrechnenwerks ohne Rundungseffekte bei den Nachkommastellen)</small>	<b>-23.664,5 T €</b>
<b>Finanzierung:</b>	
<b>Folgekosten:</b>	

Gesamtplan beinhaltet alle Einnahmen und Ausgaben bis zum Ende der Laufzeit 2027.

**Zusammenfassung der Begründung:**

Die DSK stellt die Bahnstadtentwicklungen und die finanziellen Auswirkungen in ihrem Sachstandsbericht zur Kosten- und Finanzierungsübersicht

(Stichtag 30.06.2023) / Wirtschaftsplan 2024 vor. Darüber hinaus wird über den geplanten Abschluss des Treuhandvermögens Bahnstadt zum 31.12.2027 informiert.

**Sitzung des Haupt- und Finanzausschusses vom 29.11.2023**

**Ergebnis:** Zustimmung zur Beschlussempfehlung  
*Enthaltung1*

## Sitzung des Gemeinderates vom 14.12.2023

**Ergebnis:** beschlossen  
*Enthaltung* 4

## **Begründung:**

### **1. Wirtschaftsplan 2024**

Der Wirtschaftsplan 2024, Fortschreibung der Kosten- und Finanzierungsübersicht (KuF) zum Stichtag 30.06.2023, 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 30.06.2023 schließt mit einem prognostizierten Defizit im Jahr 2027 in Höhe von – 23.664,5 T€ (vergleiche Anlage 02 zur Drucksache). In der KuF sind sämtliche Einnahmen und Ausgaben dargestellt, die bis zum Ende des Jahres 2027 anfallen werden. Auf Einzelheiten wird im Sachstandsbericht der DSK (Anlage 01) eingegangen.

### **2. Aktueller Entwicklungsstand Bahnstadt**

Der aktuelle Entwicklungsstand der Bahnstadt ist im Sachstandsbericht zur KuF (Anlage 01) der DSK umfassend beschrieben. Insgesamt wirkt sich die derzeitige Lage der Baubranche in Deutschland auch unmittelbar auf die Entwicklung der Bahnstadt aus. Stand September 2023 wurden drei, in fortgeschrittener Planung befindliche Bauprojekte seitens der Vorhabenträger eingestellt, sodass im Jahr 2023 kein privates Neubauprojekt gestartet wurde.

### **3. Finanzielle Gesamtbetrachtung**

Die KuF der Bahnstadt hat eine Laufzeit bis zum 31.12.2027 (siehe Drucksache 0020/2021/BV). Die Mittelfristige Finanzplanung des städtischen Haushalts sieht bis zu diesem Zeitpunkt einen entsprechenden Ausgleich des aktuell prognostizierten Defizits des Treuhandvermögens vor.

Das Treuhandvermögen soll bis zum 31.12.2027 endabgerechnet werden. Diese Zielsetzung trägt den Vorgaben der Gemeindeprüfanstalt und der für die Genehmigung des städtischen Haushalts zuständigen Rechtsaufsichtsbehörde beim Regierungspräsidium Karlsruhe Rechnung.

Unabhängig vom Abschluss der Sonderrechnung Treuhandvermögen wird das Rechtskonstrukt der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme aber weiterhin rechtliche Grundlage für die Planungen und Umsetzungen in der Bahnstadt sein.

Der Abschluss des Treuhandvermögens geht mit der Klärung komplexen Fragestellungen und der Bearbeitung umfassender und zeitintensiver Aufgaben einher, derer sich die Verwaltung bereits angenommen hat. Hierbei sind bspw. die Schnittstellen zum sowie die Überführung einzelner Maßnahmen in den städtischen Haushalt, der Übernahme von Infrastrukturvermögen im Rahmen der Anlagebuchhaltung aber auch der Regularien zur Städtebauförderung zu betrachten.

Teile dieser Fragestellungen betreffen dabei insbesondere den Arbeitsauftrag des Gemeinderats vom 20.07.2023 (0229/2023/BV) gemäß dessen eine in unterschiedliche Kategorien geteilte Liste der Bahnstadtmaßnahmen erstellt werden soll.

Mit Blick auf die ausstehende Restlaufzeit der KuF von insgesamt 4 Jahren ist absehbar, dass bis zu diesem Zeitpunkt nicht alle im Rahmenplan Bahnstadt vorgesehenen Maßnahmen über das Treuhandvermögen vollständig umgesetzt und endabgerechnet werden können. Dies betrifft sowohl die Ausgaben für öffentliche Infrastrukturmaßnahmen als auch die Einnahmen aus Ausgleichsbeträgen und Grundstücksverkäufen für private Baufeldentwicklungen. Eine entsprechende Übersicht, welche der noch ausstehenden öffentlichen Maßnahmen über das Treuhandvermögen bis 2027 abgewickelt werden können, wird aktuell erarbeitet und soll dem Gemeinderat spätestens im Rahmen der Vorlage zum Tätigkeitsbericht 2023 (voraussichtlich Mitte 2024 im Vorfeld der Haushaltsplanberatungen zum Doppelhaushalt 2025-2026) dargelegt werden.

Für alle über 2027 hinausgehenden Erschließungsmaßnahmen in der Bahnstadt sind entsprechende Haushaltsansätze über das gesamtstädtische Investitionsprogramm zu bilden. Dabei sind die Maßnahmen bezogen auf ihre Umsetzung zu priorisieren.

Bei der Aufstellung des Wirtschaftsplan 2024 wurden keine wesentlichen Änderungen zum Vorjahr aufgenommen. Die für das Jahr 2024 vorgesehenen Ausgaben für Planungs- und Baumaßnahmen können im Rahmen des in der KuF vorgesehenen Gesamtbudgets durchgeführt werden. Die KuF sieht darüber hinaus keine Aufnahme bisher nicht veranschlagter Maßnahmen vor. Dementsprechend wird es entsprechend der Vorgaben der Rechtsaufsicht und Beschlusslage des Gemeinderates zu keiner Steigerung des Gesamtdefizits kommen.

Gleichzeitig wird jedoch wie in den Vorjahren auf die verbleibenden Risiken bezüglich der Gesamtfinanzierung hingewiesen. Insbesondere die in der KuF hinterlegten Einnahmeerwartungen aus Grundstückserlösen und Ausgleichsbeträgen stellen vor dem Hintergrund der aktuellen wirtschaftlichen Gesamtlage ein nicht unerhebliches Risiko dar.

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

gezeichnet  
Prof. Dr. Eckart Würzner

#### Anlagen zur Drucksache:

Nummer:	Bezeichnung
01	Sachstandsbericht zur Kosten- und Finanzierungsübersicht (KuF, Stichtag 30.06.2023) sowie zum Wirtschaftsplan 2024
02	KuF zum Stichtag 30.06.2023 (Gesamtübersicht) <b>(Nur digital verfügbar)</b>

Drucksache:

**0 4 0 8 / 2 0 2 3 / B V**

00357410.docx

...

03	Wirtschaftsplan 2024
----	----------------------