

VERTEILER Stadtplanungsamt Heidelberg
Frau Anette Friedrich

VON Detlef Wallrabe
Projekt-Nummer 4518
Telefon-Durchwahl .3170 | Telefax .3298
detlef.wallrabe@dsk-gmbh.de
22.11.2007 | SE Wa/Sw

50 JAHRE KOMPLETTSERVICE IN DER
STADT- UND GRUNDSTÜCKSENTWICKLUNG

Bahnstadt Heidelberg**Kosten- und Finanzierungsübersicht, Stand: 21.11.2007**

Die von uns der Stadt am 14.11.2007 übergebene Kosten- und Finanzierungsübersicht mit der

- **Variante 1**, ohne Beteiligung der EGH
- **Variante 2**, mit Beteiligung der EGH

für die Bahnstadt Heidelberg wurde nochmals überarbeitet.

Hierbei wurden berücksichtigt:

- das städtebauliche Konzept Variante „ohne Bahnrandstraße, Campus klein“
- das fortgeschriebene Wertgutachten der Sachverständigen Blanke, Berlin zur Variante „ohne Bahnrandstraße, Campus klein“

Variante 1 geht davon aus, dass

- wegen der schwierigen Verhandlungen mit aurelis über den Ankauf / die Höhe der vorzeitigen Ausgleichsbeträge erst 2011 mit dem Ausbau der Erschließung begonnen wird,
- die Zahlung der Ausgleichsbeträge in Höhe des nicht abgezinsten realen Wertes von insgesamt 262,6 Mio. € bauabschnittsweise nach Fertigstellung der Erschließung in Raten von 50 %, 35 % und 15 % erfolgt.

Variante 2 geht davon aus, dass der von der EGH in 2008 zu zahlende vorzeitige Ausgleichsbetrag 92,9 Mio. € gemäß Gutachten Blanke beträgt. Diesem Betrag sollen Planungsleistungen und Ordnungsmaßnahmen im Wert von ebenfalls 92,9 Mio. €, die von der EGH erbracht werden, angerechnet werden.

Variante 1	führt zu Ausgaben von	324,2 Mio. €
	und Einnahmen von	315,7 Mio. €
	d. h. eine Projektunterdeckung von	8,5 Mio. €
Variante 2	führt zu Ausgaben von	268,5 Mio. €
	und Einnahmen von	288,5 Mio. €
	d. h. einen Projektüberschuss von	19,9 Mio. €

Bewertung und Risiken der Varianten:

In dem uns zur Verfügung stehenden Zeitrahmen war es nur möglich, die uns überlassene Kostenkalkulation der Stadt grob zu überprüfen und in einigen Ansätzen zu korrigieren. Für verschiedene Positionen müssen noch Gutachten eingeholt werden. Dies betrifft insbesondere die Kosten für die Altlastensanierung, die Kampfmittelbeseitigung, die Entschädigung für Betriebsverlagerungen und Gebäudeentschädigungen. Auch ist zu empfehlen, für die Flächen, die zusätzlich zu den Verkehrsflächen ins Eigentum der Stadt angekauft werden, den entwicklungsunbeeinflussten Verkehrswert gutachterlich zu ermitteln, denn dieser Wert entspricht nur dann dem Anfangswert wenn es sich um unbebaute und unbelastete Flächen handelt.

Bei dem vom Sachverständigen Blanke ermittelten Ausgleichsbetrag in Höhe von 169,9 Mio. € bezogen auf die Variante „ohne Bahnrandstraße Campus klein“ handelt es sich um den vorzeitigen Ausgleichsbetrag im Sinne von § 154 Abs. 3 Satz 3 BauGB, der sich auf den Bewertungszeitpunkt 01.09.2007 bezieht. Dieser Wert ist nur dann maßgebend, wenn der vorzeitige Ausgleichsbetrag auch zu diesem Zeitpunkt gezahlt wird bzw. mit Werten verrechnet wird, die sich ebenfalls auf den Bewertungsstichtag beziehen.

Bezüglich der in der Finanzierung eingesetzten GVFG-Mittel ist rechtzeitig abzuklären, ob sie in dieser Höhe (40,3 Mio. €) auch tatsächlich bereitgestellt werden und der städtische Eigenanteil hierzu aus den Ausgleichsbeträgen erbracht werden kann. Dies ist nach unserer Auffassung nicht möglich, sobald Städtebaufördermittel eingesetzt werden.

Abschließend ist festzustellen, dass es sich bei der vorliegenden Kosten- und Finanzierungsübersicht um eine erste Einschätzung des Projektes handelt. Das Projekt soll über einen Zeitraum von 20 Jahren abgewickelt werden, so dass sich sowohl die Ausgaben als auch die Einnahmen nicht unwesentlich verändern werden. Wie bereits ausgeführt, ist es jedoch zwingend erforderlich, dass noch verschiedene Gutachten eingeholt werden, um hinsichtlich o. g. Ausgaben- und Einnahmenpositionen größere Sicherheit zu erhalten.

gez. Wallrabe/Brechmann