

2. Ergänzung zur Drucksache: 0409/2007/BV
Heidelberg, den 17.12.2007

Stadt Heidelberg
Dezernat I, Kämmereiamt

Bahnstadt Heidelberg
Abschluss einer Absichtserklärung mit der
Entwicklungsgesellschaft Heidelberg GmbH
für eine Abwendungsvereinbarung im Sinne
des Baugesetzbuches

Informationsvorlage

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Behandlung	Kenntnis genommen	Handzeichen
Gemeinderat	20.12.2007	Ö	<input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein	

Inhalt der Information:

Der Gemeinderat nimmt die Informationen zur Kenntnis.

I. Prüfung der Nachhaltigkeit der Maßnahme in Bezug auf die Ziele des Stadtentwicklungsplanes / der Lokalen Agenda Heidelberg

1. Betroffene Ziele des Stadtentwicklungsplanes

Nummer/n: (Codierung)	+ / - berührt:	Ziel/e:
QU 1	+	Solide Haushaltswirtschaft Begründung: Die Entwicklung der Bahnstadt im Rahmen einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme im vorherigen Grundstücksankauf durch die Projektgesellschaft ermöglicht neben einer zeitnahen Umsetzung auch eine teilweise Absicherung der mit der Entwicklung verbundenen finanziellen Risiken. Außerdem siehe Beschlussvorlage DS: 0393/2007/BV

2. Kritische Abwägung / Erläuterungen zu Zielkonflikten:

(keine)



II. Begründung:

Aus der bisherigen Vorberatung in den gemeinderätlichen Gremien ergab sich noch weiterer Informations-/Erläuterungsbedarf zu:

- A: Finanzierung der Entwicklungsmaßnahme Bahnstadt im Modellvergleich der Varianten Entwicklung mit und ohne EGH und den Gesamtauswirkungen auf den städtischen Haushalt.
- B: Den finanziellen Auswirkungen der Erhöhung des Anteils Wohnbauförderung in der Bahnstadt von 20 % auf 25 %.

A. Weitergehende Erläuterungen zur Finanzierung der Entwicklungsmaßnahme Bahnstadt

I. Vorbemerkung

Alle nach derzeitigem Stand vorliegenden Erkenntnisse zu den **finanziellen Auswirkungen** der Entwicklungsmaßnahme Bahnstadt sind in der Darstellung (vgl. Anlage) **abgebildet**. Unabhängig von der Variantenentscheidung ist die Entwicklung der Bahnstadt im Rahmen der Entwicklungsmaßnahme vollumfänglich in der Sonderrechnung Bahnstadt abzubilden, für die nach dem Beschluss über die Entwicklungsmaßnahme ein Treuhandvermögen auszuweisen ist. Für dieses Treuhandvermögen ist ein **Wirtschaftsplan** mit einer detaillierten Kosten- und Finanzierungsübersicht und einer mittelfristigen Finanzplanung **aufzustellen** und **fortzuschreiben**.

Der Variantenvergleich basiert grundsätzlich auf den gleichen Annahmen. Beide unterliegen der Rechts- und Finanzsystematik der Entwicklungsmaßnahme. Die Variante 2 (mit EGH) erfasst die Situation, dass für die Teilfläche von ca. 60,4 ha (gesamt ca. 100,4 ha) im Rahmen der Entwicklungsmaßnahme ein städtebaulicher Vertrag/Abwendungsvereinbarung abgeschlossen wird und die Fläche damit unverzüglich der Entwicklung zugeführt werden kann. Insofern stellt die **Variante 2** bereits eine **Konkretisierung** der finanziellen Wirkungen im Rahmen der Entwicklungsmaßnahme auf den **EGH-Flächen** dar. Mit dem Fortgang der Entwicklung werden weitere Verträge/Vereinbarungen auch mit anderen Grundstückseigentümern abzuschließen sein. Die Berechnungen in der Variante 1 (Ohne EGH) gehen von einem Zeitverzug von 3 Jahren aus.

Zum Teil liegen der Finanzierungsübersicht verlässliche Kostenschätzungen zugrunde. Prozessrisiko, Preis- und Zinsentwicklung und vor allem die Grundstückspreisentwicklung über den langen Zeitraum vorherzusagen ist risikobehaftet. Bei einer Entwicklungsmaßnahme trägt die Gemeinde grundsätzlich das gesamte Kosten- und Erlösrisiko. Daher ist der Wirtschaftsplan gemäß der sich vollziehenden Entwicklung fortzuschreiben. Nach Beendigung der Entwicklungsmaßnahme wird der Variante 2 (mit EGH) z. Zt. ein Überschuss von ca. 10 Mio. € und Variante 1 (ohne EGH) ein Defizit von ca. 8,5 Mio. € prognostiziert. Grundsätzlich verringern Überschüsse die Ausgleichsbeträge und entlasten dadurch die Grundstückseigentümer. Defizite sind dagegen aus dem städtischen Haushalt zu finanzieren.

II. Ergänzende Erläuterungen zu den einzelnen Ausgabe- und Einnahmepositionen

1. Ausgaben

1.1. Vorbereitung

Umfasst die bisherige Vorbereitung und Voruntersuchungen sowie weitere Planungskosten, Gutachten und Untersuchungen, Öffentlichkeitsarbeit und Bürgerbeteiligung.

Variante 2 (mit EGH): Von dem Gesamtbetrag von 11,9 Mio. € werden anrechenbare Leistungen auf den Ausgleichsbetrag in Höhe von 5,2 Mio. € von der EGH erwartet.

1.2 Ordnungsmaßnahmen

Umfasst alle Erschließungsanlagen (Straßen, Wege, Plätze) einschl. Bodenmanagement (Altlastenbeseitigung, Herstellung der Höhenlagen), Ausgleichsmaßnahmen, Straßenbahnerschließung Ausbaustufe 1 und Maßnahmen der Stadtentwässerung die im Zusammenhang mit der Entwicklung der Bahnstadt hergestellt werden. Insbesondere bei den Maßnahmen außerhalb des Entwicklungsbereiches (Bsp. Anschluss Rittel und Stadteingang Speyerer Straße) ist eine nachfolgende Prüfung erforderlich, die den Umfang der Kostenzuordnung zur Entwicklungsmaßnahme festlegt.

Variante 2 (mit EGH): Von dem Gesamtbetrag von 157,5 Mio. € werden anrechenbare Leistungen auf den Ausgleichsbetrag in Höhe von 60 Mio. € der EGH zugeordnet. Dies sind neben dem Bodenmanagement und den Ausgleichsmaßnahmen die Herstellung von Straßen, Wegen und Plätze zur inneren Erschließung der EGH-Grundstücke.

Weitere Ordnungsmaßnahmen durch Bodenordnung (Vermessung, Parzellierung), Freilegung (Abbruchkosten) und Kosten der Betriebsverlagerung in Höhe von 27 Mio. €.

Variante 2 (mit EGH): Anrechenbare Leistungen auf den Ausgleichsbetrag in Höhe von 12,9 Mio. € werden von der EGH erwartet.

1.3 Hochbau Gemeinbedarfseinrichtungen

Herstellungskosten für Kindertagesstätten, Schule mit Sporthalle, Bürgerschaftszentrum/Jugendzentrum und für die Modernisierung von Gebäuden inkl. Denkmalschutz.

Variante 2 (mit EGH): Von dem Gesamtbetrag von 14,7 Mio. € wird die EGH zu einem Beitrag von 8,6 Mio. € im Rahmen von anrechenbare Leistungen auf den Ausgleichsbetrag verpflichtet.

1.4 Wohnbauförderung

In der Bahnstadt sollen Wohneigentum und Mietwohnungsbau gleichwertig gefördert werden.

Kalkulationseckwerte für den Finanzbedarf der Förderung:

- 20% Förderanteil Wohnbaufläche
- 550 geförderte WE
- 10.000 – 11.000 € durchschnittlicher Subventionsbedarf pro WE

Daraus ergibt sich erforderliches Fördervolumen von ca. 6 Mio. €. Förderziele, Förderkriterien, Förderart und Laufzeiten sind noch zu definieren und im Rahmen der Fortschreibung des Wohnungsbauentwicklungsprogramms zu beschließen.

Variante 2 (mit EGH): Der komplette Finanzbedarf für die Wohnbauförderung in Höhe von 6 Mio. € wird von der EGH getragen.

1.5 Finanzierungskosten

Grundsätzlich werden Ausgleichsbeträge zur Finanzierung erst nach Abschluss der Entwicklung gutachterlich festgestellt und fällig. Vorausleistungen der Grundstückseigentümer auf die Ausgleichsbeträge wurden bereits den einzelnen Bauabschnitten zugeordnet. Dennoch sind dem Investitionsvolumen von ca. 236 Mio. € und einem berechneten Entwicklungszeitraum 2007 – 2026 erhebliche Vorfinanzierungskosten erforderlich.

Variante 2 (mit EGH): Durch den Abschluss eines städtebaulichen Vertrages/Abwendungsvereinbarung wird der Ausgleichsbetrag auf den EG-Flächen sofort fällig. Dadurch entfällt ein wesentlicher Teil der Finanzierungskosten, der sich teilweise durch geringere Ausgleichsbeträge relativiert (vgl. 2.1 Ausgleichsbeträge).

1.6 Grunderwerb

Ein erheblicher Anteil der für die Entwicklung der Bahnstadt erforderlichen ökologischen Ausgleichsmaßnahmen ist zu Beginn der Maßnahme auf den sog. Zulaufstrecken außerhalb des Entwicklungsbereiches herzustellen. Die hierfür erforderlichen Flächen sind von aurelis umgehend anzukaufen.

Der Ankauf der Flächen für die Gemeinbedarfeinrichtungen kann je nach Entwicklungsfortschritt sukzessiv erfolgen. Bei der Ermittlung des Ausgleichsbetrages durch das Blanke-Gutachten sind diese Flächen mit den Endwerten berücksichtigt worden. Als Kaufpreis sind daher auch diese Endwerte einzusetzen.

Variante 2 (mit EGH): Im städtebaulichen Vertrag/Abwendungsvereinbarung ist der Ankauf der Grundstücksteile für die Herstellung der öffentlichen Flächen (Straßen, Wege, Plätze) auf dem EGH-Gebiet vorgesehen. Dieser wird abschnittsweise nach Fertigstellung der Anlagen erfolgen.

2. Einnahmen

2.1 Ausgleichsbeträge

Die Entwicklungsmaßnahme stellt die entwicklungsbedingten Bodenwertsteigerungen zur Finanzierung der Maßnahme zur Verfügung. Die Ausgleichsbeträge wurden auf der Grundlage des Blanke-Gutachten in die Finanzierungsübersicht aufgenommen. Diese müssen durch die tatsächliche Entwicklung bestätigt werden.

Variante 2 (mit EGH): Im Rahmen des städtebaulichen Vertrages/Abwendungsvereinbarung werden die künftig anfallenden Ausgleichsbeträge auf den EGH-Flächen festgeschrieben und vorzeitig fällig. Die vorzeitige Fälligkeit wird mit einem Abzinsfaktor bewertet (Barwertmethode). Dadurch wird der Ausgleichsbetrag nominal geringer, gleichzeitig sind wesentlich geringere Finanzierungskosten erforderlich. Durch die vertragliche Fixierung der Ausgleichsbeträge entfällt deren Eintrittsrisiko.

2.2 Zuschüsse

Zuschüsse sind maßgeblich aus GVFG-Mittel zu erwarten. Insbesondere für den Neu- und Umbau von Hauptverkehrsstraßen, Fuß- und Radwegebeziehungen und die ÖPNV-Anbindung.

2.3 sonstige Erträge, Kostenerstattungen

In den unter 1.2 aufgeführten Herstellungskosten der Erschließung sind auch Versorgungsleitungen und die Herstellung der 1. Ausbaustufe der Straßenbahnerschließung enthalten. Entsprechend sind auch Kostenerstattungen zu erwarten.

B: Finanzielle Auswirkungen der Erhöhung des Anteils Wohnbauförderung in der Bahnstadt von 20 % auf 25 %.

Die Kalkulationsgrundlage zur Wohnbauförderung in der Bahnstadt wurde unter 1.4 erläutert. Unter den gleichen Annahmen erhöht sich der Finanzbedarf bei einer Quotenerhöhung von 20 % auf 25 % um 1,5 Mio. € auf 7,5 Mio. €. Im Beschluss zum Baulandmanagement der Stadt Heidelberg wurde der Entwicklungsbereich der Bahnstadt ausdrücklich mit einbezogen. Auch in den bisherigen Beschlüssen zur Bahnstadt wurde die Wohnbauförderung als Ziel mit berücksichtigt. Daher scheint eine Finanzierung der Wohnbauförderung innerhalb der Entwicklungsmaßnahme als gerechtfertigt. Ob dies auch für eine weitere Erhöhung des Anteils herangezogen werden kann ist derzeit nicht abschließend geprüft. Ggf. ist eine Erhöhung aus dem städtischen Haushalt zu finanzieren.

gez.

Dr. Eckart Würzner

Anlage zur 2. Ergänzung:	
Lfd. Nr.	Bezeichnung
A 5.1	Modellvergleich Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme Bahnstadt Heidelberg

Modellvergleich Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme Bahnstadt Heidelberg

(Summenbetrachtung Gesamtzeitraum, Grundlage: Gesamtübersicht DSK und 1. Ergänzung zur DS 0409/2007/BV)
Beträge gerundet in T€

	Entwicklungsmaßnahme <u>mit</u> EGH (Variante 2)			Entwicklungsmaßnahme <u>ohne</u> EGH (Variante 1)	
	Leistungen Regie EGH	Leistungen Regie Stadt	Erläuterungen	Gesamtgebiet Regie Stadt	Erläuterungen
Ausgaben					
Vorbereitung	5.260	6.670		11.930	
Bodenmanagement, Bau Straßen, Wege, Plätze	60.000	97.500		157.500	
weitere Ordnungsmaßnah- men (Bodenordnung, Abbruchkosten, Betriebs- verlagerungen etc)	12.965	14.133		27.098	
Bau Kita's, Schule, Bürger- /Jugendzentrum, Modernisierung Gebäude incl. Denkmalschutz	8.600	6.100	Deckelung Beteiligung der EGH	14.700	
Wohnbauförderung	6.000			6.000	
Finanzierungskosten		32.906	- Ausgleichsbeträge EGH-Flächen werden sofort fällig, - kein Entwicklungsverzug (vgl. auch Ausgleichsbeträge)	88.606	- teilw. Ausgleich der Mehrbelastung durch höhere Ausgleichsbeträge, - Entwicklungsverzug um 3 Jahre (vgl. Ausgleichsbeträge)
Ausgleichsbetragshöhe EGH-Flächen	92.825				
Grunderwerb			Ankauf Bauabschnittsweise von EGH - Flächen (Straßen, Wege, Plätze) - Flächen soziale Infrastruktur	18.388	- Ankauf Bauabschnittsweise Flächen soziale Infrastruktur
- von Eigentümer EGH		20.000			
- von aurelis (außerhalb Entwicklungsbereich)		8.088	- sofortiger Ankauf Zulaufstrecken für Ausgleichsmaßnahmen sofort - südl. Bhf. -Fläche Ankauf bei Bedarf		- sofortiger Ankauf Zulaufstrecken für Ausgleichsmaßnahmen sofort - südl. Bhf. -Fläche Ankauf bei Bedarf
- von Bima					
Zischensumme	92.825	185.397		324.222	
Gesamtausgaben Entwicklungsgebiet		278.222		324.222	

	Entwicklungsmaßnahme <u>mit</u> EGH (Variante 2)			Entwicklungsmaßnahme <u>ohne</u> EGH (Variante 1)	
	von EGH	Übrige	Erläuterungen	Gesamtgebiet Regie Stadt	Erläuterungen
Einnahmen					
Ausgleichsbeträge	92.825	142.530	Ausgleichsbeträge für die EGH- Flächen werden in im Blanke- Gutachten festgestellten Höhe verbindlich festgeschrieben und <u>vorzeitig abgelöst</u>	262.582	Ausgleichsbeträge werden erst nach Abschluss der Entwicklung festgestellt und fällig. Angenommene Vorausleistungen und erwartete Höhe müssen in den Realisierungsab- schnitten bestätigt und ggf. fortgeschrieben werden. maßgeblich aus GVFG
Zuschüsse		40.290	maßgeblich aus GVFG	40.290	maßgeblich aus GVFG
sonstige Erträge, Kostenerstattungen		12.824	von Leitungsträgern und Straßenbahnausbaustufe 1	12.824	von Leitungsträgern und Straßenbahnausbaustufe 1
Zwischensumme	92.825	195.644		315.696	
Gesamteinnahmen	288.469			315.696	
Gesamtausgaben	278.222			324.222	
Ergebnis	10.247			-8.526	

Erläuterungen:

- Beide Varianten führen zu einem wirtschaftlichen tragfähigen Ergebnis.
- Höhere Zinsbelastungen in Variante 1 werden teilweise durch höhere Ausgleichsbeträge kompensiert.
- Anrechenbare Leistungen der EGH auf die Ausgleichsbeträge in Höhe von 92,825 Mio. € basieren auf den Aussagen Rechtsgutachten Dr. Schmitz und RA Federwisch (Partnerschaft Nörr Stiefenhofer Lutz, Frankfurt) November 2007.