

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

## Stadt Heidelberg

Federführung:

Dezernat II, Geschäftsstelle Bahnstadt

Beteiligung:

Dezernat I, Kämmereiamt

Betreff:

**Treuhandvermögen Bahnstadt:  
Genehmigung Wirtschaftsplan 2011**

# Beschlussvorlage

### Beschlusslauf

Die Beratungsergebnisse der einzelnen Gremien beginnen ab der Seite 2.2 ff.  
Letzte Aktualisierung: 06. Dezember 2010

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Zustimmung zur Beschlussempfehlung:	Handzeichen:
Haupt- und Finanzausschuss	17.11.2010	N	( ) ja ( ) nein ( ) ohne	
Gemeinderat	02.12.2010	Ö	( ) ja ( ) nein ( ) ohne	

**Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

*Der Haupt- und Finanzausschuss empfiehlt folgenden Beschluss des Gemeinderates:*

*Der Gemeinderat nimmt den vom Entwicklungstreuhänder für die Bahnstadt, der DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH & Co. KG, erstellten Wirtschaftsplan des Treuhandvermögens Bahnstadt zur Kenntnis und beschließt die darin vorgesehenen Maßnahmen für das Jahr 2011.*

**Anlagen zur Drucksache:**

Nummer:	Bezeichnung
A 01	Kosten- und Finanzierungsübersicht/Wirtschaftsplan 2011 (Übersicht 2009-2011)
A 02	Kosten- und Finanzierungsübersicht/Wirtschaftsplan 2011 (Gesamtübersicht)

## **Sitzung des Haupt- und Finanzausschusses vom 17.11.2010**

**Ergebnis:** Zustimmung zur Beschlussempfehlung  
*Enthaltung 2*

## **Sitzung des Gemeinderates vom 02.12.2010**

**Ergebnis:** beschlossen  
*Enthaltung 5*

## Begründung:

### Übersicht:

- I. Vorbemerkung
- II. Kosten- und Finanzierungsübersicht / Wirtschaftsplan 2011
  1. Gesamtbetrachtung
  2. Vorbereitung (Vorlaufkosten der Stadt)
  3. Ausgaben
    - a. Weitere Vorbereitung
    - b. Grunderwerb
    - c. Ordnungsmaßnahmen
    - d. Hochbaumaßnahmen
    - e. Sonstige Kosten
  4. Einnahmen
    - a. Grundstücksverkauf
    - b. Ausgleichsbeträge
    - c. Zuschüsse / Mittel Dritter
    - d. Sonstige Erträge
  5. Finanzierung / Kreditaufnahme
- III. Anlagen
  - Anlage 1: Kosten- und Finanzierungsübersicht / Wirtschaftsplan 2011 (Übersicht 2009 bis 2011)
  - Anlage 2: Kosten- und Finanzierungsübersicht / Wirtschaftsplan 2011 (Gesamtübersicht)

### I. Vorbemerkung

Nach den gesetzlichen Vorgaben (§ 171 Absatz 2 i. V. m. § 149 BauGB) hat die Stadt Heidelberg für die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme Heidelberg Bahnstadt nach dem jeweiligen Stand der Planung eine Kosten- und Finanzierungsübersicht aufzustellen und fortzuschreiben. Neben dem Aufschluss über die finanzielle Durchführbarkeit der Entwicklungsmaßnahme stellt die Kosten- und Finanzierungsübersicht das zentrale Planungs- und Steuerungsinstrument bei der Umsetzung der entwicklungsbedingten Maßnahmen dar und bildet die maßgebliche Grundlage für staatliche Förderungsentscheidungen.

Die Kosten- und Finanzierungsübersicht wurde daher entsprechend dem derzeitigen Maßnahmenstand zum Stichtag 30.06.2010 (im Folgenden Wirtschaftsplan 2011) fortgeschrieben.

Im Einzelnen erfolgten folgende Arbeits- und Prüfungsschritte:

- Abgleich mit dem Treuhandkonto zum Stichtag 30.06.2010: Einstellung der tatsächlichen Ausgaben und Einnahmen zum Stichtag
- Anpassung aller laufenden Einzelmaßnahmen an den aktuellen Projektfortschritt; Überprüfung hinsichtlich
  - der Erforderlichkeit / Notwendigkeit / Vermeidbarkeit
  - der zeitlichen Planung (Beginn, Dauer, Fertigstellung)
  - des kalkulierten Kostenbudgets (Höhe, Abweichung)
  - des voraussichtlichen Zeitpunktes der Kassenwirksamkeit
- ggf. Berücksichtigung neuer Einzelmaßnahmen (sofern erforderlich)

Der Wirtschaftsplan 2011 wurde zudem in ein neues Layout überführt. Ziel dieser Anpassung ist eine kompaktere Darstellung sowie eine bessere Lesbarkeit. Der Wirtschaftsplan 2011 ist als Anlage 1 (Übersicht 2009 bis 2011) und 2 (Gesamtübersicht) beigefügt.

## II. Kosten- und Finanzierungsübersicht / Wirtschaftsplan 2011

Die Ergebnisse der Fortschreibung werden nachfolgend detailliert vorgestellt. Neben einer

- Gesamtbetrachtung der einzelnen Maßnahmengruppen (mit Vergleich zum Wirtschaftsplan 2010 [PLAN Gesamt])

erfolgt ein

- Rückblick auf die bislang durch das Treuhandvermögen durchgeführten Maßnahmen (Zeitraum 01.01.2009 bis 30.06.2010 [IST]) sowie
- Ausblick auf die nun anstehenden Maßnahmen für das Jahr 2011 (Zeitraum 2. Halbjahr 2010 und 2011 [PLAN])

entsprechend der unten dargestellten Tabelle zuzüglich ergänzender textlicher Erläuterungen.

Pos.	Maßnahme	PLAN Gesamt			IST bis 30.06.2010 [T€]	PLAN	
		WP 2011	WP 2010	+ / -		2. Hj. 2010	2011
		[T€]	[T€]	[T€]		[T€]	[T€]
1	Maßnahme						
2	Maßnahme						
<b>SUMME</b>							

### 1. Gesamtbetrachtung

Bis Ende 2008 wurde die Bahnstadt im Rahmen einer Sonderrechnung innerhalb des städtischen Haushaltes abgebildet. Seit Anfang 2009 führt die DSK als Entwicklungstreuhand der Stadt Heidelberg (gemäß § 167 BauGB) bei der Sparkasse Heidelberg ein Treuhandkonto. Seitdem werden alle für die Bahnstadt anfallenden Kosten und Einnahmen sowie deren Finanzierung über dieses Treuhandkonto abgewickelt. Im Rahmen ihres Finanzierungsmanagements erstellt die DSK jährlich eine mittel- und langfristige Kosten- und Finanzierungsübersicht einschließlich notwendiger Zwischenfinanzierungen über Kreditaufnahmen.

#### Finanzierung

Die notwendigen Ausgaben der Entwicklungsmaßnahme sollen durch Einnahmen aus Grundstücksveräußerungen, Ausgleichsbeträgen und Fördermitteln einschließlich Eigenmitteln der Stadt Heidelberg finanziert werden.

Da diese Einnahmen erst im weiteren Verlauf der Maßnahme zufließen, ist eine Vorfinanzierung der Ausgaben in den ersten Jahren notwendig, die durch Darlehensaufnahme über das Treuhandkonto des Entwicklungstreuhanders erfolgt. Die DSK nimmt hierzu entsprechende Bankdarlehen im eigenen Namen als Treuhänder der Stadt Heidelberg auf. Die Darlehen werden dann aus den Einnahmen der Maßnahme getilgt.

Gemäß §§ 167 Absatz 2 und 160 Absatz 4 BauGB gewährleistet die Stadt die Erfüllung der Verbindlichkeiten, also auch der Darlehen, die der Entwicklungsträger für die Maßnahme aufnimmt.

### Entwicklung des Wirtschaftsplanes

Die vor bzw. bei Beginn der Entwicklungsmaßnahme angenommenen Kosten- und Einnahmeansätze hatten noch relativ pauschale Ansätze. Der nun vorliegende Wirtschaftsplan 2011 verarbeitet dagegen bereits bestehende Verträge, Erfahrungswerte aus dem laufenden Verfahren und eine stärker grundstücksbezogene Ermittlung von einzelnen Kosten- und Einnahmeansätzen. Er ist daher bereits konkreter, auch wenn er insbesondere bei den langfristigen Aussagen lediglich auf Prognosen basieren kann. Allerdings ist er als Steuerungselement für die Entwicklungsmaßnahme von zentraler Bedeutung.

Die Fortschreibung für den Wirtschaftsplan 2010 ging bezogen auf die Gesamtlaufzeit der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme bis zum Jahr 2022 von einem Defizit in Höhe von 8.917,9 T€ aus. Die Gründe, die zu diesem Gesamtdefizit führen, sowie die Gegenmaßnahmen und strategischen Ansätze zur Vermeidung eines Defizits wurden in der Beschlussvorlage für den Wirtschaftsplan 2010 (Drucksache 0352/2009/BV vom 26.10.2009) ausführlich dargelegt.

Mit der aktuellen Fortschreibung konnte das Gesamtdefizit mit 8.910,5 T€ gegenüber dem Wirtschaftsplan 2010 mit 8.917,9 T€ konstant gehalten werden. Gestiegene Ausgaben, die vor allem auf die im Jahr 2010 zu beobachtende zunehmend dynamischere Entwicklung der Bahnstadt zurückzuführen sind, konnten durch gleichzeitige Erhöhung der kalkulierten Einnahmen sowie einer Anpassung der geplanten Finanzierungskosten ausgeglichen werden.

Gesamtübersicht	PLAN Gesamt			IST bis 30.06.2010 [T€]	PLAN	
	WP 2011	WP 2010	+ / -		2. Hj. 2010	2011
	[T€]	[T€]	[T€]		[T€]	[T€]
<b>A. Ausgaben</b>	<b>179.850,9</b>	<b>177.048,5</b>	<b>2.844,7</b>	<b>9.155,1</b>	<b>10.115,0</b>	<b>19.011,9</b>
<b>B. Einnahmen</b>	<b>170.982,6</b>	<b>168.130,7</b>	<b>2.851,9</b>	<b>1.464,4</b>	<b>2.169,7</b>	<b>12.804,9</b>
<b>SUMME</b> (Kapitalbedarf (+); Kapitalrückführung (-))	<b>8.910,5</b>	<b>8.917,7</b>	<b>-7,2</b>	<b>7.690,7</b>	<b>15.635,9</b>	<b>21.842,3</b>

Bei aller Genauigkeit, die der Wirtschaftsplan zunehmend hat, kann es sich nur um eine Prognose über den finanziellen Verlauf der Maßnahme handeln. Der tatsächliche Verlauf der Finanzierung der Entwicklungsmaßnahme hängt auch von verschiedenen, weder von der Maßnahme noch von der Stadt beeinflussbaren Variablen ab (die Nachfrage nach Wohnungsbauflächen ist erfreulicherweise nach wie vor hoch, die nach Gewerbegrundstücken vergleichsweise sehr gering; auch die Bereitstellung staatlicher Fördermittel ist längerfristig nur pauschal kalkulierbar).

Weiterhin birgt die Entwicklung der Maßnahme einige Risiken, die im Wirtschaftsplan nicht berücksichtigt werden können (z. B. Verhandlungen mit der Bahn und BlmA wegen Grundstücksankäufen bzw. Erhebung von Ausgleichsbeträgen, Höhe von weiteren Betriebsverlagerungskosten etc.). Daher kann der Wirtschaftsplan lediglich eine fundierte Momentaufnahme sein, die vor allem für die langfristige Entwicklung immerhin die Richtung über die zu erwartende Finanzierung vorgibt.

Deutlich wird aber derzeit, dass die weitere Steuerung der Gesamtmaßnahme insbesondere im Hinblick auf die Sicherstellung der Finanzierbarkeit der öffentlichen Infrastruktur auszurichten ist. Insbesondere sind dazu

- nachfrageorientiert verstärkt Prioritäten für die Entwicklung einzelner Gebietsabschnitte (zurzeit Campus II und Wohnen an der Promenade sowie ab 2011 Umfeld des Gadamer Platzes und Bahnhofplatz Süd) vorzugeben, um sicherzustellen, dass Erschließungsmaßnahmen erst durchgeführt werden, wenn die Vermarktung der anliegenden Baufelder ansteht sowie
- bei der weiteren Vertiefung der Rahmenplanung die wirtschaftlichen Wirkungen ausreichend zu berücksichtigen und verstärkt Kosten dämpfende Ansätze zu verfolgen

## 2. Vorbereitung (Vorlaufkosten der Stadt)

Die bis Ende 2008 im Rahmen einer Sonderrechnung innerhalb des städtischen Haushaltes abgebildeten Mittel werden seit 2009 im Treuhandvermögen geführt, ergänzt um den Finanzierungsaufwand.

Der Vollständigkeit halber sind die städtischen Vorlaufkosten im Wirtschaftsplan dargestellt (Spalte 3 im Wirtschaftsplan 2011). Zur Vermeidung eines Defizits verzichtet die Stadt Heidelberg auf die Refinanzierung der Vorlaufkosten durch das Treuhandvermögen (vgl. Drucksache 0352/2009/BV vom 26.10.2009).

## 3. Ausgaben

### a. Weitere Vorbereitung

Zahlreiche Vorbereitungsmaßnahmen wurden im Jahr 2010 fortgeführt. Schwerpunkte waren die Durchführung eines Hochbauwettbewerbes zur Errichtung einer Kindertagesstätte auf der Schwetzingen Terrasse, die Erarbeitung einer Machbarkeitsstudie für den Bereich Campus II sowie die Öffentlichkeitsarbeit. Darüber hinaus wurden und werden für einzelne Ordnungsmaßnahmen vorbereitende Arbeiten (Gutachten, Untersuchungen etc.) durchgeführt.

Im Jahr 2011 werden die erforderlichen Vorbereitungsmaßnahmen fortgesetzt. Schwerpunkte werden der geplante Wettbewerb für den Zollhofgarten, die konzeptionelle Vorbereitung für das künftige Stadtteilzentrum am Gadamer Platz (Nahversorgung, Bildungshaus, ...) sowie die Öffentlichkeitsarbeit sein. Zudem wird nach derzeitigem Planungsstand auch mit den vorbereitenden Arbeiten zur Einrichtung eines Stadtteilmanagements/gelingende Nachbarschaften) begonnen.

	PLAN Gesamt			IST bis 30.06.2010 [T€]	PLAN	
	WP 2011	WP 2010	+ / -		2. Hj. 2010	2011
	[T€]	[T€]	[T€]		[T€]	[T€]
<b>A.II. Weitere Vorbereitung</b>						
1. Planungskosten Gesamtprojekt	2.799,8	2.927,0	-127,2	442,1	274,2	468,0
2. Vergütung Dritter	1.057,7	1.015,0	42,7	15,2	62,5	160,0
3. Gutachten / Untersuchung	1.677,6	1.705,0	-27,4	91,9	70,7	275,0
4. Öffentlichkeitsarbeit	1.151,0	1.145,0	6,0	64,2	127,2	229,6
5. Bürgerbeteiligung	135,0	190,0	-55,0	1,0	9,0	25,0
<b>SUMME</b>	<b>6.821,2</b>	<b>6.982,0</b>	<b>-160,8</b>	<b>614,5</b>	<b>543,7</b>	<b>1.157,6</b>



Insgesamt konnte der geplante Gesamtkostenansatz für die weiteren Vorbereitungsmaßnahmen um rund 160 T€ gesenkt werden.

### b. Grunderwerb

Handlungsschwerpunkt im Bereich Grunderwerb stellte im Jahr 2010 der vorzeitige Erwerb von Erschließungsflächen der EGH dar. Für das zweite Halbjahr 2010 sowie für 2011 werden weitere Ankäufe von der EGH sowie im Bereich der Güteramtsstraße (z.B. BRN) erfolgen.

		PLAN Gesamt			IST	PLAN	
		WP 2011	WP 2010	+ / -		bis 30.06.2010	2. Hj. 2010
		[T€]	[T€]	[T€]	[T€]	[T€]	[T€]
<b>A.III. Grunderwerb</b>							
1A.	Flächenankauf innerhalb SEM einschl. Erweiterung Bahngelände	28.748,2	26.413,6	2.334,6	4.954,0	3.216,5	2.993,8
1.B	Flächenankauf außerhalb SEM (Vorlauf Stadt)	4.500,0	4.500,0	0,0	0,0	0,0	0,0
2.	Nebenkosten des Grunderwerbs	3.378,6	2.504,5	874,1	231,9	255,8	222,2
3.	Nebenkosten des Grundstücks- verkaufs	100,0	100,0	0,0	0,0	0,0	20,0
<b>SUMME</b>		<b>36.726,8</b>	<b>33.518,1</b>	<b>3.208,7</b>	<b>5.185,9</b>	<b>3.472,3</b>	<b>3.235,9</b>

Im Ganzen wurde der Planansatz für Grunderwerb um rund 3.200 T€ erhöht. Dies ist in erster Linie auf eine Neukalkulation der zu erwerbenden Grundstücksflächen zurückzuführen. Gleichzeitig erhöhen sich auch die Einnahmen durch Ausgleichsbeträge, so dass die erhöhten Ausgaben für den Grunderwerb aufgefangen werden. Der Ansatz für die Grunderwerbsnebenkosten wurde ebenfalls erhöht, da das bislang kalkulierte Budget zu niedrig angesetzt worden war.

### c. Ordnungsmaßnahmen

Zahlreiche Ordnungsmaßnahmen im Bereich des Campus II konnten im Jahr 2010 umgesetzt bzw. fortgeführt werden (z. B. Verlagerung Holzfachhandlung Oberfeld und Gartenfachmarkt Dehner). Die abschließende Verlagerung des Gartenfachmarktes Dehner wird im Frühjahr 2011 erfolgen; derzeit wird bereits auf dem Ersatzgrundstück (Eppelheimer Straße 76) gebaut. Die Verhandlungen mit weiteren zu verlagernden Unternehmen laufen derzeit (z. B. BRN). Die Abrissmaßnahmen der Gebäude Güteramtsstraße 17 bis 19 haben begonnen.

Die EGH führte die Umsetzung der gemäß städtebaulichem Vertrag übernommenen Ordnungs- und Erschließungsmaßnahmen (in Anrechnung auf den Ausgleichsbetrag gemäß BauGB) fort (z.B. Bodenmanagement; Herstellung „Langer Anger“).

Im Bereich der Erschließung begann im September 2010 mit dem Ausbau der Güteramtsstraße die erste Erschließungsmaßnahme, die in Federführung der DSK durchgeführt wird.

Für das Jahr 2011 stehen die Erschließungsabschnitte „Campus II“, „Wohnterrassen“ (EGH) sowie der Bereich um den Gadamer Platz im Fokus der weiteren Maßnahmenumsetzung; außerdem wird in 2011 die Verlängerung des Querbahnsteiges am Hauptbahnhof umgesetzt, wodurch der Hauptbahnhof dann erstmals auch von Süden her zugänglich wird.

	PLAN Gesamt			IST bis 30.06.2010 [T€]	PLAN	
	WP 2011	WP 2010	+ / -		2. Hj. 2010	2011
	[T€]	[T€]	[T€]		[T€]	[T€]
<b>A.IV. Ordnungsmaßnahmen</b>						
1. Bodenordnung	1.969,9	1.989,9	-20,0	3,4	8,2	220,0
2. Freilegung / Substanzwertent- schädigung	48.254,1	48.254,2	-0,1	2.336,6	4.037,8	5.628,5
3. Sonstiges	3.571,0	3.571,0	0,0	244,8	500	1.471,2
4a. Erschließung durch SEM	64.587,4	64.307,0	340,4	212,2	1.108,3	6.201,9
4b. Erschließung durch EGH	58.090,2	58.090,2	0,0	10.235,8	10.503,6	13.236,7
5. Übertragung von Erschließungs- leistungen an EGH	-55.400,0	-55.400,0	0,0	-10.235,8	-10.503,6	-13.236,7
6. Sonstige Kosten Erschließung	251,3	250,0	1,3	84,2	1,0	50,0
<b>SUMME</b>	<b>121.384,0</b>	<b>121.062,3</b>	<b>321,7</b>	<b>2.881,3</b>	<b>5.655,3</b>	<b>13.571,6</b>

Die geplanten Kostenansätze für die Ordnungsmaßnahmen konnten konstant gehalten werden, etwaige Erhöhungen werden durch Reduzierungen an anderer Stelle aufgefangen. Die Kostenansätze für die durch die EGH zu erbringenden Erschließungsmaßnahmen basieren auf den Ansätzen des Wirtschaftsplans 2010. Derzeit werden in Abstimmung mit der EGH die aktuellen Kostenansätze erarbeitet.

#### d. Hochbaumaßnahmen

	PLAN Gesamt			IST bis 30.06.2010 [T€]	PLAN	
	WP 2011	WP 2010	+ / -		2. Hj. 2010	2011
	[T€]	[T€]	[T€]		[T€]	[T€]
<b>A.V. Hochbaumaßnahmen</b>						
1. Gemeinbedarfseinrichtung	13.950,0	13.950,0	0,0	0,0	0,0	2.850,0
2. Übertragung der Herstellung v. Gemeinbedarfseinrichtungen an EGH	-8.600,0	-8.600,0	0,0	0,0	0,0	-2.600,0
<b>SUMME</b>	<b>5.350,0</b>	<b>5.350,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>250,0</b>

Die geplanten Kostenansätze für die Hochbaumaßnahmen haben sich nicht verändert. Der Budgetansatz für ein Jugendzentrum wurde in das Budget „Stadtteilzentrum“ überführt.

**e. Sonstige Kosten**

		PLAN Gesamt			IST	PLAN	
		WP 2011	WP 2010	+ / -		bis 30.06.2010	2. Hj. 2010
		[T€]	[T€]	[T€]	[T€]	[T€]	[T€]
<b>A.VI.</b>	<b>Sonstige Kosten</b>						
1.	Zurückstellen von Maßnahmen	-9.206,9	-9.033,7	-173,2	0,0	0,0	0,0
2. (alt)	Stadtteilbüro (neu in Stadtteilmanagement, A.II.2)	0,0	110,0	-110,0	0,0	0,0	0,0
2. (neu)	Kommunales Wohnbauförderungsprogramm (Abwicklung über EGH, Budget 6.000 T€)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
3. (neu)	Entwicklungsträger	3.110,0	3.110,0	0,0	376,1	154,0	320,0
4. (neu)	Finanzierungskosten/-ertrag	12.726,4	12.992,5	-266,1	95,3	288,0	462,7
5. (neu)	Aufwendungen Zahlungsverkehr	35,3	11,0	24,3	2,1	1,7	3,5
6. (neu)	Wirtschaftsprüfer	30,0	30,0	0,0	0,0	0,0	10,0
<b>SUMME</b>		<b>6.694,8</b>	<b>7.219,8</b>	<b>-525,0</b>	<b>473,5</b>	<b>443,7</b>	<b>796,2</b>

Die sonstigen Kosten konnten um 525,0 T€ gesenkt werden. Dies ist in erster Linie auf die Neukalkulation der Finanzierungskosten zurückzuführen. Die Kosten für das Stadtteilbüro wurden in das Budget „Stadtteilmanagement“ im Rahmen der weiteren Vorbereitung aufgenommen.

Der Gesamtkostenansatz für das Honorar „Entwicklungsträger“ ist konstant geblieben. Hinsichtlich der zeitlichen Verteilung des Honorars wurden Anpassungen vorgenommen. Aufgrund der zunehmend dynamischeren Entwicklung der Bahnstadt ist für die Jahre 2011 bis 2013 ein deutlich erhöhter Arbeitsaufwand zu erwarten. Dementsprechend wurde das Honorar angepasst. Die endgültige Abstimmung hierüber erfolgt derzeit zwischen der Stadt Heidelberg und der DSK als Entwicklungstreuhänder.

**4. Einnahmen**

**a. Grundstücksverkauf**

		PLAN Gesamt			IST	PLAN	
		WP 2011	WP 2010	+ / -		bis 30.06.2010	2. Hj. 2010
		[T€]	[T€]	[T€]	[T€]	[T€]	[T€]
<b>B.I.</b>	<b>Grundstücksverkauf</b>						
<b>SUMME</b>		<b>21.208,5</b>	<b>21.208,5</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>1.548,9</b>

Die geplanten Erlöse durch den Grundstücksverkauf haben sich nicht verändert.

**b. Ausgleichsbeträge**

	PLAN Gesamt			IST bis 30.06.2010 [T€]	PLAN	
	WP 2011	WP 2010	+ / -		2. Hj. 2010	2011
	[T€]	[T€]	[T€]		[T€]	[T€]
<b>B.II. Ausgleichsbeträge</b>						
<b>SUMME</b>	<b>90.664,0</b>	<b>86.376,0</b>	<b>4.288</b>	<b>95,7</b>	<b>49,7</b>	<b>4.599,8</b>

Wie bereits im Abschnitt „Gründerwerb“ erläutert, haben sich durch die Neukalkulation des Grunderwerbs auch Änderungen beim Ausgleichsbetrag ergeben. Derzeit wird mit einem Gesamterlös durch Ausgleichsbeträge in Höhe von 90.664,0 T€ kalkuliert. Dieser Ansatz ist um rund 4.300 T€ höher als im Wirtschaftsplan 2010.

**c. Zuschüsse / Mittel Dritter**

	PLAN Gesamt			IST bis 30.06.2010 [T€]	PLAN	
	WP 2011	WP 2010	+ / -		2. Hj. 2010	2011
	[T€]	[T€]	[T€]		[T€]	[T€]
<b>B.III. Zuschüsse / Mittel Dritter</b>						
1 Zuwendungen nach EntflechtG	19.056,7	21.417,2	-2.360,5	0,0	0,0	2.231,6
2 Städtebauförderung	15.333,2	15.333,2	0,0	1.337,5	3.333,3	3.333,3
3 Bauförderung öffentl. Gebäude	1.400	1.400	0,0	0,0	0,0	0,0
4 Verrechnung Stadtanteil mit Vorausleistung der Stadt und mit Einbringen von Grundstücken	-7.434,9	-8.535,1	918,2	-535,0	-1.333	-1.333
<b>SUMME</b>	<b>28.355,0</b>	<b>29.797,3</b>	<b>-1.442,3</b>	<b>802,5</b>	<b>2.000,0</b>	<b>3.342,6</b>

Durch Konkretisierung der Zuwendungen nach EntflechtG bzw. durch eine Positionsverschiebung haben sich die kalkulierten Zuwendungen um rund 2.360 T€ reduziert. Durch eine gleichzeitige Reduzierung des städtischen Verrechnungsanteils, gleichbedeutend mit einer Erhöhung der Einnahmen, konnte die Einnahmenreduzierung auf rund 1.400 T€ begrenzt werden.

**d. Sonstige Erträge**

	PLAN Gesamt			IST bis 30.06.2010 [T€]	PLAN	
	WP 2011	WP 2010	+ / -		2. Hj. 2010	2011
	[T€]	[T€]	[T€]		[T€]	[T€]
<b>B.IV. Sonstige Erträge</b>						
<b>SUMME</b>	<b>30.755,1</b>	<b>30.748,9</b>	<b>6,2</b>	<b>566,2</b>	<b>120,0</b>	<b>3.313,5</b>

Die sonstigen Erträge haben sich geringfügig verändert.

## 5. Finanzierung / Kreditaufnahme

Die geplanten Finanzierungskosten belaufen sich derzeit auf rund 12.700 T€. Im Vergleich zum Wirtschaftsplan 2010 wurden die kalkulierten Finanzierungskosten durch die Anpassung der der Berechnung zugrunde liegenden Zinssätze um 265,9 T€ reduziert.

Mit folgenden Zinssätzen wird im Wirtschaftsplan 2011 kalkuliert:

- Zeitraum 2010 bis 2011: Sollzins 2,5% p.a.
- Zeitraum 2012 bis 2014: Sollzins 4 % p.a.
- Zeitraum ab 2015: Sollzins 5 % p.a.
- Gesamtzeitraum: Habenzins 3% p.a.

Hinsichtlich der Kreditaufnahme ist für das Jahr 2011 zu erwarten, dass die Kreditmittel von derzeit 8.600 T€ auf rund 22.000 T€ aufgestockt werden müssen. Nach derzeitigem Erkenntnisstand ist mit einer maximalen Kreditaufnahme in Höhe von rund 43.000 T€ im Jahr 2015 zu rechnen.

## III. Anhang

Kosten- und Finanzierungsübersicht / Wirtschaftsplan 2011 (Übersicht 2009 bis 2011 / Gesamtübersicht)

Wir bitten um Zustimmung.

gezeichnet

Bernd Stadel