

**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:

**Bahnstadt**  
**Tätigkeitsbericht 2010 der Deutschen Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH & Co. KG und Feststellung der Rechnung Treuhandvermögen zum 31.12.2010**

# Beschlussvorlage

### Beschlusslauf

Die Beratungsergebnisse der einzelnen Gremien beginnen ab der Seite 2.2 ff.  
Letzte Aktualisierung: 29. Juli 2011

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Zustimmung zur Beschlussempfehlung:	Handzeichen:
Stadtentwicklungs- und Verkehrsausschuss	06.07.2011	N	( ) ja ( ) nein ( ) ohne	
Haupt- und Finanzausschuss	13.07.2011	N	( ) ja ( ) nein ( ) ohne	
Gemeinderat	27.07.2011	Ö	( ) ja ( ) nein ( ) ohne	

**Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

*Der Stadtentwicklungs- und Verkehrsausschuss, der Haupt- und Finanzausschuss und der Gemeinderat nehmen den Tätigkeitsbericht 2010 der DSK (Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft) zur Kenntnis und stimmen dem Ergebnis der Zwischenabrechnung der DSK zum Stand 31.12.2010 zu.*

**Anlagen zur Drucksache:**

Nummer:	Bezeichnung
A 01	DSK-Tätigkeitsbericht 2010
A 02	Zwischenabrechnung 31-12-2010 (Anhang zum DSK-Tätigkeitsbericht 2010) <b>(Vertraulich – Nur zur Beratung in den Gremien)</b>

# Sitzung des Stadtentwicklungs- und Verkehrsausschusses vom 06.07.2011

Ergebnis der nicht öffentlichen Sitzung des Stadtentwicklungs- und Verkehrsausschusses vom 06.07.2011

- 1** **Bahnstadt Tätigkeitsbericht 2010 der Deutschen Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH & Co. KG- und Feststellung der Rechnung Treuhandvermögen zum 31.12.2010**  
Beschlussvorlage 0203/2011/BV

Herr Oberbürgermeister Dr. Würzner ruft den TOP auf und übergibt Herrn Hoppe, Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH & Co. KG (DSK) das Wort. Herr Hoppe trägt vor, welche Tätigkeiten 2010 in der Bahnstadt durchgeführt wurden und erläutert den finanziellen Stand. Anhand von Fotos gibt er einen aktuellen Einblick in den Stand der Bautätigkeiten. Die notwendigen Stellschrauben für den Wirtschaftsplan 2012 müssten nun gestellt werden. Das erwartete Defizit könne durch Optimierungsmaßnahmen auf 14,4 Mio. € gesenkt werden. Diese Optimierungsmöglichkeiten müssten nun festgelegt werden.

In der anschließenden Diskussion melden sich Herr Stadtrat Holschuh und Herr Stadtrat Cofie-Nunoo zu Wort.

Folgende Punkte werden angesprochen:

- Ursprünglich sei das Ziel eine „schwarze Null“ gewesen. Nun werde ein Defizit von 21,3 Mio € erwartet. Dies sei nicht verständlich, da der Verkauf der Immobilien gut laufe. Das finanzielle Risiko für die Stadt sei noch nicht abschätzbar, da möglicherweise auch das aktuell genannte Defizit nicht haltbar sei. Warum soll die Stadt für das gesamte Defizit aufkommen?
- Wie würde sich der Verzicht auf das Baufeld SE 2 finanziell auswirken?
- Was bedeuten die unter dem Begriff „Analytik“ angesetzten Kosten auf Seite 14 des Tätigkeitsberichts (siehe Anlage A 01 zur Drucksache)?
- Mit welcher Summe ist die Stadt bereits in Vorleistung getreten und welche Auswirkungen hat dies auf den städtischen Haushalt? Welche Summen sollten künftig aus dem städtischen Haushalt jährlich zur Verfügung gestellt werden?
- Es sei nicht verständlich, das höhere Erschließungskosten nicht an die Käufer weitergegeben werden könnten.

Herr Hoppe erläutert grundsätzlich das Verfahren von städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen, die sich über die entwicklungsbedingte Wertsteigerung, sogenannte Ordnungsmaßnahmen, finanzieren. Er erläutert, dass der für die Wertsteigerung zu entrichtende Ausgleichsbetrag der Eigentümer, wenn diese die Flächen selbst entwickeln, oft nicht ausreiche, wenn sich die Entwicklungskosten erhöhten. Diese höheren Kosten müsse dann die Stadt tragen. Im vorliegenden Fall hätten sich die Kosten durch die notwendige Kampfmittelentsorgung und die unerwartet hohe Eidechsenpopulation deutlich erhöht.

Zurzeit werde geprüft, welche Kosten tatsächlich entwicklungsbedingt und welche von gesamtstädtischem Interesse seien und daher nicht aus dem Treuhandvermögen erbacht werden müssten.

Der Begriff „Analytik“ auf Seite 14 des Tätigkeitsberichts (siehe Anlage A 01) bedeute die gutachterliche Begleitung des Bodenmanagements durch ein Gutachterbüro.

Herr Oberbürgermeister Dr. Würzner betont, in der Bahnstadt sei die Erschließung durch hohe Bodenbelastungen, Naturschutzmaßnahmen und Betriebsverlagerungen schwierig. Es handle sich um eine Konversionsfläche. Es müsse beachtet werden, dass die damit verbundenen Entwicklungskosten auch für die Investoren ein hohes Risiko darstellten. Das Projekt sei von zentraler Bedeutung, da es das Zentrum von Heidelberg erschließe. Das Projekt laufe hervorragend, die Nachfrage sei sehr hoch. Es sei sinnvoll, einen bestimmten Betrag pro Jahr im städtischen Haushalt bereit zu stellen, um eine Kontinuität in der jährlichen Belastung zu erhalten und bei der EGH unerwartete Entwicklungen stemmen zu können. Die schnelle Entwicklung der Bahnstadt stelle zwar kurzfristig eine Belastung für die Stadt dar, insgesamt verringere sich die Belastung aber, da frühzeitig Einwohner in die Bahnstadt einziehen würden und der Stadtteil zum Selbstläufer werde.

Herr Dietz, Geschäftsstelle Bahnstadt, erläutert die nicht geplanten Vorleistungen der Stadt durch frühzeitige Realisierungen. Hierfür seien teilweise Flächen erworben worden. Er sagt zu, dass die in diesem Zusammenhang entstandenen Kosten für den Haupt- und Finanzausschuss am 13.07.11 zusammen gestellt werden.

**Herr Oberbürgermeister Dr. Würzner stellt die Beschlussempfehlung der Verwaltung zur Abstimmung:**

*Der Stadtentwicklungs- und Verkehrsausschuss nimmt den Tätigkeitsbericht 2010 der DSK (Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft) zur Kenntnis und stimmt dem Ergebnis der Zwischenabrechnung der DSK zum Stand 31.12.2010 zu.*

**Abstimmungsergebnis: angenommen mit 11:01:02 Stimmen**

gezeichnet  
Dr. Eckart Würzner  
Oberbürgermeister

**Ergebnis:** Zustimmung zur Beschlussempfehlung mit Arbeitsauftrag an die  
Verwaltung  
*Ja 11 Nein 01 Enthaltung 2*

# Sitzung des Haupt- und Finanzausschusses vom 13.07.2011

Ergebnis der nicht öffentlichen Sitzung des Haupt- und Finanzausschusses vom 13.07.2011

## 1.2 **Bahnstadt** **Tätigkeitsbericht 2010 der Deutschen Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH & Co. KG und Feststellung der Rechnung Treuhandvermögen zum 31.12.2010** Beschlussvorlage 0203/2011/BV

Oberbürgermeister Dr. Würzner begrüßt Herrn Hoppe von der Deutschen Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH & Co. KG (DSK) und Herrn Peter Dohmeier, Geschäftsführer der Entwicklungsgesellschaft Heidelberg (EGH).

Es melden sich zu Wort:

Stadträtin Dr. Greven-Aschoff, Stadtrat Dr. Gradel, Stadträtin Prof. Dr. Schuster, Stadtrat Cofie-Nunoo,

Folgende Themen werden angesprochen:

- Laut Aussage des Tätigkeitsberichtes sollte das Treuhandkonto in den nächsten Jahren durch Zahlungen aus dem städtischen Haushalt gestützt werden. Um welche Größenordnung gehe es da?
- Es sei noch nicht abschließend klar, in welchem Umfang und in welcher Form städtische Mittel in die Treuhandmaßnahme fließen. Zuvor werden alle Einzelmaßnahmen hinsichtlich der Notwendigkeit und der Finanzierung geprüft. Mit der Aufstellung des Wirtschaftsplanes 2012 sollen diese Fragen beantwortet werden.
- Eine Möglichkeit zur wirtschaftlichen Optimierung des Treuhandvermögens sei der Verzicht auf den Erwerb des Baufeldes SE2 und die Einrichtungen Kindertagesstätte, Schule und Bürgerzentrum auf dem Baufeld SE3 zusammenzuführen und zu realisieren.
- In der Tabelle auf Seite 15 des Tätigkeitsberichtes sind die Zahlen „Ansatz WP 2010/2011“ und „Ansatz aktuell“ vertauscht. Der aktuelle Ansatz beträgt 7.741,0 (T€) und der Ansatz WP 2010/2011 6.296,1 (T€). Dies sollte berichtigt werden.
- Jede Einzelmaßnahme werde zur Beschlussfassung im Gemeinderat mit den entsprechenden finanziellen Auswirkungen für das Treuhandvermögen dargestellt und vorgelegt.
- Die schnellere Entwicklung der Bahnstadt führe dazu, dass Einwohner/innen dort schneller einziehen können. Dies könne den städtischen Haushalt entlasten.
- Für die Investoren sei die schnelle Entwicklung in der Bahnstadt ein positives Signal. Dies jetzt zu Entschleunigen könnte negative Effekte nach sich ziehen.
- Es könnte für die Vermarktung der Bahnstadt problematisch sein, ein solch zentrales Grundstück wie das Baufeld SE2 über mehrere Jahre brach liegen zu lassen, um es für die Schulentwicklung vorzuhalten.
- Es sollte geprüft werden, ob statt des Baufeldes SE2 auch ein anderes an den Gadamerplatz angrenzendes Grundstück für die Entwicklung der Kindertagesstätte / Schule vorgehalten werden könne, und ob dies für die Vermarktung besser wäre.

Aufgrund des Meinungs austausches einigen sich die Mitglieder des Haupt- und Finanzausschusses, den **Beschlusstext** für die **Vorlage** aus der öffentlichen Sitzung „Bahnstadt, Baufeld SE3, Gadamerplatz / Kindertagesstätte, Schule und Bürgerzentrum in der Bahnstadt (0190/2011/BV) zu **modifizieren**. Folgende Formulierung wird von den Mitgliedern des Haupt- und Finanzausschusses einstimmig angenommen:

Das Baufeld SE2 **oder ein anderes an den Gadamerplatz angrenzendes Grundstück in passender Größe** soll für ein Modellprojekt für längeres gemeinsames Lernen (Schule / Kindertagesstätte) vorgehalten werden, bis die konzeptionelle Ausarbeitung mit dem Jugendhilfeausschuss und dem Kulturausschuss diskutiert worden ist.

Oberbürgermeister Dr. Würzner weist darauf hin, dass die Beauftragung einer entsprechenden Machbarkeitsstudie als Grundlage ebenfalls im Gemeinderat beraten und beschlossen werden müsse.

Herr Heiß, Leiter des Kämmereiamtes, erläutert den Ausgleich der Vorlaufkosten durch den städtischen Haushalt mit dem Abschluss aus dem Jahre 2008 und die damit zusammenhängenden Auswirkungen (Einsparung von Zinseszins effekten). Der Arbeitsauftrag aus der Sitzung des Stadtentwicklungs- und Verkehrsausschusses vom 06.07.2011 wird somit als erledigt betrachtet.

Im Anschluss stellt Oberbürgermeister Dr. Würzner den Beschlussvorschlag der Verwaltung zum Tagesordnungspunkt 1.2 nicht öffentlich zur Abstimmung (0203/2011/BV).

**Beschlussvorschlag des Haupt- und Finanzausschusses:**

*Der Haupt- und Finanzausschuss nimmt den Tätigkeitsbericht 2010 der DSK (Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft) zur Kenntnis und stimmt dem Ergebnis der Zwischenabrechnung der DSK zum Stand 31.12.2010 zu.*

**gezeichnet**

Dr. Eckart Würzner  
Oberbürgermeister

**Ergebnis:** Zustimmung zur Beschlussempfehlung

## **Sitzung des Gemeinderates vom 27.07.2011**

**Ergebnis:** mehrheitlich beschlossen  
*Enthaltung 2*

## **Begründung:**

Seit November 2008 ist die DSK –Deutsche Stadt-und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH & Co. KG mit Sitz in Wiesbaden- als Treuhänder für die Durchführung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme Heidelberg-Bahnstadt tätig. Der DSK obliegt auch die Projektsteuerung und gesamte finanzielle Abwicklung über das Treuhandvermögen.

Neben den fachlich oder planerisch aktuell jeweils anstehenden Entscheidungen –wie z.B. BPlan-Verfahren, Wettbewerbe oder Maßnahme-/Ausführungsgenehmigungen tragen die DSK und die Geschäftsstelle Bahnstadt dem Gemeinderat in regelmäßigen Abständen zweimal jährlich grundsätzliche Inhalte zur Bahnstadt vor.

In der ersten Jahreshälfte legt die DSK einen Tätigkeitsbericht für das zurückliegende Kalenderjahr vor und berichtet über den Stand des Treuhandkontos zum 31.12. des Vorjahres. Gegen Jahresende (ca. November) wird dann der Wirtschaftsplan für das folgende Kalenderjahr zur Beratung und Beschlussfassung vorgelegt.

### **Bericht der DSK für das Jahr 2010:**

Der vorliegende Bericht zeigt ganz deutlich die Dynamik in der Entwicklung der Bahnstadt. Die Realisierung der Bahnstadt schreitet wesentlich schneller voran, als man das erwarten durfte. Die Nachfrage nach Wohnbauflächen ist ungebrochen hoch. Die Herstellung und Fertigstellung der Erschließungsanlagen kann mit diesem Tempo gerade noch Schritt halten.

Diese erfreuliche Entwicklung bringt es aber mit sich, dass bereits zu früheren Zeitpunkten Aufgaben und damit auch Ausgaben anfallen, als dies angedacht und im Gesamtwirtschaftsplan des Treuhandvermögens zu Grunde gelegt war.

In der Gesamtsystematik der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme, bei der ein Großteil der Einnahmen (Ausgleichsbeträge) erst am Ende der Maßnahme zu verzeichnen sein werden, führt die positive und schnellere Entwicklung u.a. zu einem deutlichen Anstieg des Finanzierungsaufwandes.

Der Tätigkeitsbericht ist als Anlage 1 beigelegt.

### **Zwischenabrechnung zum Stand 31.12.2010**

Die hier dargelegten Zahlungen geben den buchungstechnischen Stand zum 31.12.2010 wieder und waren ansatzweise bereits im Zusammenhang mit dem Wirtschaftsplan für das laufende Jahr 2011 zu erkennen.

Herr Stephan Hoppe, der Projektleiter der DSK für die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme Heidelberg-Bahnstadt wird in den Sitzungen des Stadtentwicklungs- und Verkehrsausschusses bzw. des Haupt- und Finanzausschusses den Tätigkeitsbericht und die Zwischenabrechnung erläutern und zu inhaltlichen Fragen bereitstehen.

Wir bitten um Kenntnisnahme des Tätigkeitsberichtes und um Zustimmung zum Ergebnis der Zwischenabrechnung Stand 31.12.2010.

gezeichnet

Bernd Stadel