

Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme Heidelberg Bahnstadt



Erläuterungsbericht Kosten- und Finanzierungsübersicht 30.06.2011 _ Wirtschaftsplan 2012 _

Stand 14.11.2011

INHALT

I. Vorbemerkung

II. Kosten- und Finanzierungsübersicht 30.06.2011 | Wirtschaftsplan 2012

1. Gesamtbetrachtung
2. Ausgaben
 - a. Vorbereitung
 - b. Grunderwerb
 - c. Ordnungsmaßnahmen
 - d. Hochbaumaßnahmen
 - e. Sonstige Kosten
3. Einnahmen
 - a. Grundstücksverkauf | Ausgleichsbeträge
 - b. Zuschüsse | Mittel Dritter
 - c. Sonstige Erträge
4. Finanzierung | Kreditaufnahme
5. Risikobetrachtung

III. Anhang

- _ KuF zum Stichtag 30.06.2011 (Gesamtübersicht)
- _ Wirtschaftsplan 2012

I. Vorbemerkung

Nach den entwicklungsrechtlichen Vorgaben gemäß § 171 Abs. 2 i. V. m. § 149 BauGB hat die Stadt Heidelberg bzw. der beauftragte Entwicklungstreuhänder für die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme Heidelberg Bahnstadt nach dem jeweiligen Stand der Planung eine Kosten- und Finanzierungsübersicht (KuF) aufzustellen und fortzuschreiben.

Neben dem Aufschluss über die finanzielle Durchführbarkeit und Entwicklung der Maßnahme stellt die KuF das zentrale Planungs- und Steuerungsinstrument bei der Umsetzung der entwicklungsbedingten Maßnahmen dar und bildet die maßgebliche Grundlage für staatliche Förderungsentscheidungen.

Da es sich bei der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme Heidelberg Bahnstadt um ein langfristig angelegtes und hinsichtlich der Planung, Durchführung und Finanzierung äußerst komplexes Entwicklungsprojekt handelt, ist mit Hilfe der KuF ein stetiges Überwachen und Nachsteuern durch lfd. Fortschreibung und Anpassung an die aktuellen Planungen und Erkenntnisse gewährleistet.

Die KuF wird daher entsprechend dem Maßnahmenstand halbjährlich zum Stichtag 30.06. (= Aufstellung des Wirtschaftsplanes für das nachfolgende Jahr) sowie zum Stichtag 31.12. (= Tätigkeitsbericht des vergangenen Jahres mit Bericht über aktuelle Entwicklungen) fortgeschrieben.

Im Einzelnen erfolgen dabei folgende Arbeits- und Prüfungsschritte:

- Abgleich mit dem Treuhandkonto zu den Stichtagen: 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)

_ Rückblick | Entwicklung der KuF bis zum Stichtag 31.12.2010

Bis Ende 2008 wurde die Bahnstadt im Rahmen einer Sonderrechnung innerhalb des städtischen Haushaltes abgebildet. Seit Anfang 2009 führt die DSK als Entwicklungstreuhänderin 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 halbjährlich eine KuF einschließlich notwendiger Zwischenfinanzierungen über Kreditaufnahme.

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

der Kassenwirksamkeit lediglich Prognosen sind, erst im weiteren Verlauf der Maßnahme zufließen, ist eine Vorfinanzierung der Ausgaben notwendig, die durch Darlehensaufnahme über das Treuhandkonto des Entwicklungstreuhandlers erfolgt. Die DSK nimmt hierzu entsprechende Bankdarlehen im eigenen Namen als Treuhänderin der Stadt Heidelberg auf. Die Darlehen werden dann u. a. aus den Einnahmen der Maßnahme getilgt.

Als Entwicklungstreuhandler kann die DSK Bankdarlehen unter bestimmten Voraussetzungen zu kommunalkreditähnlichen Konditionen aufnehmen. Entscheidend kommt es auf die Sicherung des Darlehens an. Vorgesehen ist eine Sicherung durch Abtretung des Freistellungsanspruchs der DSK gegenüber der Bank.

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. Dieser Anspruch auf Freistellung wird durch eine Erklärung der Stadt direkt an die Bank abgetreten. Wie die Kreditaufnahme bislang gezeigt hat, ist davon auszugehen, dass Finanzierungsinstituten dieses Sicherungsinstrument ausreicht. Andernfalls ist eine Kommunalbürgschaft durch die Stadt Heidelberg zur Sicherung erforderlich.

Ende des Jahres 2007 hatte die DSK in Zusammenarbeit mit den städtischen Ämtern zur Vorbereitung der Entwicklungsmaßnahme einen Wirtschaftsplan für die Gesamtmaßnahme und zur Vorlage beim Gemeinderat vorbereitet. Die seinerzeit angenommenen Kosten- und Einnahmeansätze hatten noch relativ pauschale Ansätze. Die zwischenzeitlichen Fortschreibungen sowie die nun vorliegende Fortschreibung zum Stichtag 30.06.2011 verarbeitet dagegen bereits weitere bestehende Verträge, Erfahrungswerte aus dem laufenden Verfahren und eine stärker grundstücksbezogene Ermittlung von einzelnen Kosten- und Einnahmeansätzen. Sie ist daher bereits konkreter, auch wenn sie insbesondere bei den langfristigen Aussagen lediglich auf Prognosen und Annahmen basieren kann. Als Steuerungselement für die Entwicklungsmaßnahme ist die KuF jedoch von zentraler Bedeutung.

Auf der Grundlage des damaligen Planungsstandes konnte die KuF im Dezember 2007 noch einen Überschuss in Höhe von 10.247 T€ ausweisen. 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 Fortschreibung für den Wirtschaftsplan 2011 (Drucksache 0341/2010/BV vom 08.11.2010) konnte das Defizitniveau gehalten werden.

Die Fortschreibung zum Stichtag 31.12.2010 wies ein Defizit in Höhe von 21.339 T€ auf (Drucksache 0203/2011/BV vom 20.06.2011). Mit dieser Fortschreibung wurde neben den tatsächlichen Kostensteigerungen in den Bereich Bodenmanagement und Ausgleichsmaßnahmen die zunehmend komplexere Finanzierungssituation der Maßnahme sowie die Notwendigkeit der wirtschaftlich konsequenten Budgetplanung und -einhaltung, aber zugleich auch Gegensteuerungsmaßnahmen wie die zeitliche Anpassung von Baumaßnahmen, Maßnahmenverzicht, Entwicklung von Einsparpotentialen und Alternativen sowie vorzeitige finanzielle Unterstützung des Treuhandvermögens durch den städtischen Haushalt aufgezeigt.

Mit dem vorliegenden Bericht wird über die Fortschreibung der KuF zum Stichtag 30.06.2011 berichtet. Mit dem Bericht wird zugleich der Wirtschaftsplan 2012 vorgestellt.

II. Kosten- und Finanzierungsübersicht 30.06.2011 | Wirtschaftsplan 2012

Die Ergebnisse der Fortschreibung werden nachfolgend detailliert vorgestellt. Neben einer – **Betrachtung der einzelnen Maßnahmengruppen über die Gesamtzeitraum (mit Vergleich zur KuF 31.12.2010 [PLAN Gesamt])**

erfolgt eine

- **Darstellung der bislang im Treuhandvermögen angefallenen Kosten (Zeitraum 01.01.2009 bis 30.06.2011 [IST])**

sowie eine

- **Betrachtung der im Treuhandvermögen veranschlagten Mittel für das Jahr 2012 (Zeitraum 2. Hj. 2011 und 2012 [PLAN] = Wirtschaftsplan 2012)**

entsprechend der nachfolgenden Tabelle zzgl. ergänzender textlicher Erläuterungen.

Pos. Maßnahme	PLAN Gesamt			IST	PLAN	
	KuF 30.06.2011	KuF 31.12.2010	+ / -	bis 30.06.2011	2. Hj. 2011	2012
	[T€]	[T€]	[T€]	[T€]	[T€]	[T€]
1 Maßnahme						
2 Maßnahme						
SUMME						

Ein Hinweis zur Lesbarkeit der beigegefügt Anlagen: Im Gegensatz zu den Unterlagen zum Wirtschaftsplan 2011, in denen der städtebauliche Vertrag mit der EGH in einer separaten Spalte abgebildet war, sind die Einnahmen / Ausgaben aus dieser Vereinbarung in den aktuellen Unterlagen vollumfänglich in die KuF integriert. Ziel der integrativen Betrachtung ist die weitere Erhöhung der Transparenz und Nachvollziehbarkeit des Gesamtansatzes Treuhandvermögen Bahnstadt.

1. Gesamtbetrachtung

Die aktuelle Fortschreibung zum Stichtag 30.06.2011 (= Aufstellung Wirtschaftsplan 2012) schließt mit einem prognostiziertem Defizit im Jahr 2022 in Höhe von rd. 13.372 T€.

	PLAN Gesamt			IST	PLAN	
	KuF 30.06.2011	KuF 31.12.2010	+ / -	bis 30.06.2011	2. Hj. 2011	2012
	[T€]	[T€]	[T€]	[T€]	[T€]	[T€]
A. Ausgaben	297.742,5	289.819,6	7.923,0	61.393,3	20.978,4	33.839,4
B. Einnahmen	284.334,7	268.588,2	15.746,5	46.571,3	10.772,3	23.381,0
	Ergebnis Vorperiode			14.822,0	25.028,1	
SUMME (Kapitalbedarf (+); Kapitalrückführung (-))	13.371,8	21.334,6	-7.962,8	14.822,0	25.028,1	35.486,5

Wie mit der Fortschreibung zum Stichtag 31.12.2010 angekündigt, stand die Fortschreibung zum Stichtag 30.06.2011 vor der Aufgabe, Optimierungs- und weitere Finanzierungsmöglichkeiten zu identifizieren. In der Gesamtbetrachtung ist die Reduzierung des prognostizierten Defizits auf folgende Gründe zurückzuführen:

- Zeitliche Verschiebung von einzelnen Baumaßnahmen (z. B. Bahnbrücken) und damit Reduzierung des Finanzierungsaufwandes
- Verzicht auf Einzelprojekte / Verzicht der Finanzierung von Einzelprojekten durch THV (Sanierung Unterführung Gutachweg)
- Erhöhung des Ansatzes für Städtebaufördermittel
- Verzicht der Verrechnung der Vorlaufkosten mit den von der Stadt zu erbringenden Eigenanteilen an der Städtebauförderung
- Anpassung des kalkulierten Finanzierungszinssatzes

Den Optimierungen gegenüber steht, wie der obigen Tabelle ebenso zu entnehmen ist, dass die Ausgaben insgesamt gestiegen sind. Diese Entwicklungen ist vorrangig aktuellen Erkenntnissen geschuldet, die im Bereich des Grunderwerbs einen deutlich höheren Umfang der entwicklungsrechtlichen Grunderwerbserwerbspflicht erkennen lassen. Demgegenüber stehen selbstverständlich auch höhere Erlöse aus Grundstücksprivatisierungen. Insgesamt konnte die prognostizierte Einnahmesituation verbessert werden.

2. Ausgaben

a. Vorbereitung

Bis Ende 2008 wurde die Bahnstadt im Rahmen einer Sonderrechnung innerhalb des städtischen Haushaltes abgebildet. Seit Anfang 2009 wird für die Maßnahme durch die DSK ein separates Treuhandkonto geführt. Seitdem werden sämtliche für die Bahnstadt anfallenden Kosten und Einnahmen sowie deren Finanzierung über dieses Treuhandkonto abgewickelt. Der Vollständigkeit halber sind die städtischen Vorlauf- und Vorbereitungskosten in der KuF dargestellt (Spalte 4, Anlage 02). Zur Reduzierung des Defizits und zur Vermeidung weiterer Finanzierungskosten verzichtet die Stadt Heidelberg auf die Refinanzierung der Vorlaufkosten durch das Treuhandvermögen (Drucksache 0352/2009/BV vom 26.10.2009).

Weitere Vorbereitung

Der Maßnahmenblock „Weitere Vorbereitung“ umfasst Planungskosten inkl. Studien und Wettbewerbe, die Vergütung Dritter für v. a. Rechtsberatungskosten und Stadtteilmanagement (Nachbarschaftstreff), Kosten für Gutachten, sonstige Untersuchungen, Öffentlichkeitsarbeit und Bürgerbeteiligung. Diverse Ansätze konnten in der Gesamtbetrachtung fortschreibungsbedingt leicht gesenkt werden; zusätzlich wurden im Bereich Öffentlichkeitsarbeit Umschichtungen vorgenommen.

Für das 2. Halbjahr 2011 und für das Jahr 2012 stehen schwerpunktmäßig das VOF-Verfahren für die Vergabe der Planungsleistungen „Zollhofgarten“, die Machbarkeitsstudie „Gadamer Platz“, die Ausschreibung und der Start des Nachbarschaftstreffs sowie die Öffentlichkeitsarbeit, die derzeit konzeptionell neu ausgerichtet wird, an. Darüber hinaus sind für die laufende Projektbearbeitung (Planung, Grunderwerb etc.) Budgets für erforderliche Gutachten und Untersuchungen vorzuhalten.

	PLAN Gesamt			IST bis 30.06.2011 [T€]	PLAN	
	KuF 30.06.2011 [T€]	KuF 31.12.2010 [T€]	+ / - [T€]		2. Hj. 2011 [T€]	2012 [T€]
	A.II. Weitere Vorbereitung					
1. Planungskosten Gesamtprojekt	2.809,7	2.813,1	-3,4	507,8	445,8	488,0
2. Vergütung Dritter	1.025,0	1.040,0	-15,0	16,6	65,9	115,0
3. Gutachten / Untersuchung	1.620,7	1.640,7	-20,0	104,4	139,9	380,0
4. Öffentlichkeitsarbeit	1.170,4	1.173,1	-2,7	129,0	71,4	250,0
5. Bürgerbeteiligung	114,4	121,5	-7,1	3,4	17,0	14,0
SUMME	6.740,1	6.788,4	-48,3	761,1	740,0	1.247,0

b. Grunderwerb

Wie oben bereits angedeutet, ist der überwiegende Anteil der aktuellen Erhöhung der Kostenannahmen schwerpunktmäßig auf die Entwicklungen im Bereich Grunderwerb zurückzuführen. Eine Beschränkung des Grunderwerbs auf die zukünftigen öffentlichen Straßen- und Freiflächen bei gleichzeitiger privater Entwicklung mittels Abwendungsvereinbarung wird aufgrund fehlenden Entwicklungsinteresses von verschiedenen großen Eigentümern nicht im geplanten Umfang umgesetzt werden können. Der entwicklungsrechtliche Regelfall des kommunalen Grunderwerbs wird in deutlich höherem Umfang als ursprünglich geplant umgesetzt werden müssen. Daraus resultieren höhere Grunderwerbs- sowie die entsprechenden Grunderwerbsnebenkosten. Die Erhöhung der Nebenkosten ist auch auf die Erhöhung der Grunderwerbssteuer von 3,5 auf 5 % zurückzuführen.

Für das Jahr 2012 sind der Ankauf von Grundstücksflächen eines Großesigentümers im Umfeld des Hauptbahnhofs, diverse Ankäufe von weiteren privaten Flächen entlang der Max-Jarecki-Straße und Eppelheimer Straße sowie der Erwerb von Erschließungsflächen von der EGH im Bereich des Campus geplant.

	PLAN Gesamt			IST bis 30.06.2011 [T€]	PLAN	
	KuF 30.06.2011 [T€]	KuF 31.12.2010 [T€]	+ / - [T€]		2. Hj. 2011 [T€]	2012 [T€]
	A.III. Grunderwerb					
1.A. Flächenankauf innerhalb SEM einschl. Erweiterung Bahngelände	33.471,4	28.580,6	4.890,8	7.972,1	1.346,9	3.800,6
1.B. Flächenankauf außerhalb SEM (vor 01.01.2009)	4.500,0	4.500,0	0,0	0,0	0,0	0,0
2. Nebenkosten des Grunderwerbs	4.266,1	3.182,6	1.083,5	373,3	163,2	1.096,5
3. Nebenkosten des Grundstücks- verkaufs	100,0	100,0	0,0	0,0	0,0	10,0
SUMME	42.337,4	36.363,2	5.974,3	8.345,4	1.510,1	4.907,2

c. Ordnungsmaßnahmen

Bis auf die Position Erschließung haben sich die Kostenansätze im Bereich der Ordnungsmaßnahmen nicht bzw. nur geringfügig verändert.

Mit dem Verzicht der Finanzierung der Sanierung Unterführung Gutachweg durch das Treuhandvermögen konnte ein Betrag von 1.300 T€ eingespart werden (Einsparvorschlag gemäß Drucksache 0203/2011/BV vom 20.06.2011). Der eingesparte Betrag wird jedoch durch die

Neuaufnahme eines Budgets für die bauliche Sicherung des Geländeniveauunterschieds zwischen zukünftiger Grüne Meile und Eppelheimer Straße mehr als aufgezehrt. Dort, wo die Entwicklung der privaten Baufeldflächen nicht Schritt halten wird mit der Entwicklung der öffentlichen Flächen (vornehmlich im Bereich der Grünen Meile und der Da-Vinci-Straße), sind aufwendige Sicherungsmaßnahmen über teils temporäre aber auch dauerhafte Stützwände und -mauern erforderlich. Diese bislang nicht veranschlagten, da nicht absehbaren Kosten sind nunmehr mit einer entsprechenden Kostenannahme enthalten. Die Erhöhung der Gesamtkostenannahme ist im Wesentlichen darauf zurückzuführen.

Für das 2. Halbjahr 2011 stehen im Bereich Freilegung, Entschädigung und Verlagerung der Abbruch der Gebäude in der Güteramtsstraße / Max-Jarecki-Straße, in 2012 schwerpunktmäßig der Bereich um die zukünftige Da-Vinci-Straße zur Umsetzung an.

Im Bereich Erschließung I stehen die Endabrechnung der Baumaßnahmen Querbahnsteig und Max-Jarecki-Straße, der weitere Ausbau des ersten Bauabschnitts im Bereich des Campus sowie in 2012 die Planung und Baubeginn für den Zollhofgarten an. Darüber hinaus werden für verschiedene Erschließungsabschnitte die Planungen aufgenommen bzw. fortgeführt (Grüne Meile, Da-Vinci-Straße).

Organisatorisch steht im Bereich Erschließung II die Abstimmung mit der EGH zwecks die Definition des 55.400 T€-Erschließungsbudgets gemäß städtebaulichem Vertrag an. Hier geht es vor allem um die zeitliche und technische Schnittstellenbestimmung.

Inhaltlich wird im Jahr 2012 durch die EGH das Bodenmanagement abgeschlossen und der Endausbau des Langer Angers (mit Wohnstraßen) und der Promenade jeweils im ersten Bauabschnitt in Angriff genommen. Zudem wird in 2012 die Schwetzingen Terrasse durch die EGH ausgebaut.

	PLAN Gesamt			IST bis 30.06.2011	PLAN	
	KuF 30.06.2011	KuF 31.12.2010	+ / -		2. Hj. 2011	2012
	[T€]	[T€]	[T€]		[T€]	[T€]
A.IV. Ordnungsmaßnahmen						
1. Bodenordnung	1.950,0	1.961,7	-11,7	3,4	108,2	220,0
2. Freilegung / Substanzwertenschädigung	30.617,7	30.618,8	-1,1	4.225,6	3.834,8	4.137,0
3. Verlagerungen / Sonstiges	22.039,0	22.015,7	23,3	9.554,3	1.200,0	2.620,0
4a. Erschließung I (SEM)	78.458,5	76.906,5	1.552,1	2.030,7	4.611,5	5.916,4
4b. Erschließung II (EGH / SEM)	72.391,1	72.391,1	0,0	35.322,3	8.359,6	9.108,6
Hinweis: Die Kostenannahme zu Pos. 4b. beruhen auf Kostenannahmen der EGH v. 04.04.2011; diese werden derzeit fortgeschrieben und anschließend von der DSK in Abstimmung mit der Stadt Heidelberg geprüft.						
5. Sonstige Kosten Erschließung	121,5	121,5	0,0	16,5	15,0	15,0
SUMME	205.577,7	204.015,3	1.562,4	51.182,8	18.129,1	22.016,9

d. Hochbaumaßnahmen

Die Budgetansätze bleiben unverändert.

Mit dem am 27.10.2011 erfolgten Spatenstich für die Kindertagesstätte auf der Schwetzingen Terrasse startet die erste Hochbaumaßnahme für die soziale Infrastruktur in der Bahnstadt. Das Hochbauprojekt wird von der EGH umgesetzt und mit Fertigstellung an die Stadt Heidelberg übergeben. Inbetriebnahme ist für September 2012 vorgesehen.

	PLAN Gesamt			IST bis 30.06.2011 [T€]	PLAN	
	KuF 30.06.2011 [T€]	KuF 31.12.2010 [T€]	+ / - [T€]		2. Hj. 2011 [T€]	2012 [T€]
	A.V. Hochbaumaßnahmen					
1. Gemeinbedarfseinrichtungen	14.537,0	14.537,0	0,0	0,0	0,0	3.187,0
SUMME	14.537,0	14.537,0	0,0	0,0	0,0	3.187,0

e. Sonstige Kosten

Die Fortschreibung hat aufgrund von zeitlichen Anpassungen und Verschiebungen von Kassenwirksamkeiten einen leichten Anstieg der Finanzierungskosten zur Folge. Der Anstieg wird abgedämpft durch eine geringfügige Anpassung der Kalkulationszinssätze (s. Abschnitt II.4).

	PLAN Gesamt			IST bis 30.06.2011 [T€]	PLAN	
	KuF 30.06.2011 [T€]	KuF 31.12.2010 [T€]	+ / - [T€]		2. Hj. 2011 [T€]	2012 [T€]
	A.VI. Sonstige Kosten					
1. Kommunales Wohnungsbauförderprogramm	6.000,0	6.000,0	0,0	0,0	0,0	1.000,0
2. Entwicklungsträger	3.500,0	3.500,0	0,0	740,2	279,8	440,0
3. Finanzierungskosten / -ertrag	16.057,2	15.659,6	397,6	363,0	309,0	1.040,8
4. Aufwendungen Zahlungsverkehr	6,8	9,8	-3,0	0,9	0,4	0,5
5. Wirtschaftsprüfer	70,0	30,0	40,0	0,0	10,0	0,0
SUMME	25.633,9	25.199,4	434,5	1.104,0	599,2	2.481,3

3. Einnahmen

a. Grundstücksverkauf | Ausgleichsbeträge

Der geplante erhöhte Grunderwerbsumfang hat erhöhte Erlöse aus Grundstücksprivatisierungen bei gleichzeitiger Reduzierung der Erlöse aus Ausgleichsbeträgen zur Folge.

An dieser Stelle darf im Hinblick auf die Risikobetrachtung in Abschnitt II.5 nicht unerwähnt bleiben, dass in dem Bereich Grundstücksverkauf | Ausgleichsbeträge die höchsten Unsicherheits- und Risikofaktoren hinsichtlich Höhe und Kassenwirksamkeit der Einnahmen liegen (vertiefend dazu s. Abschnitt II.5). Herauszustellen ist vor diesem Hintergrund, dass fast die Hälfte der Einnahmen aus Grundstücksverkauf | Ausgleichsbeträge über den städtebaulichen Vertrag mit der EGH bereits gesichert ist.

	PLAN Gesamt			IST bis 30.06.2011 [T€]	PLAN	
	KuF 30.06.2011 [T€]	KuF 31.12.2010 [T€]	+ / - [T€]		2. Hj. 2011 [T€]	2012 [T€]
	B.I. Grundstücksverkauf					
1. „B“-Baufelder	19.225,9	1.809,3	17.446,6	0,0	0,0	0,0
2. „C“-Baufelder	34.469,6	5.710,2	28.759,5	0,0	0,0	0,0
3. „E“-Baufelder	2.852,7	1.001,7	1.851,0	0,0	0,0	0,0
4. „ED“-Baufelder	3.248,1	2.948,4	299,7	0,0	0,0	0,0
5. „F“-Baufelder	85,2	85,2	0,0	0,0	0,0	85,2
6. „M“-Baufelder	6.331,3	6.331,3	0,0	0,0	0,0	0,0
7. „S“-Baufelder	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
8. „T“-Baufelder	3.322,5	3.322,5	0,0	0,0	0,0	0,0

9. „W“-Baufelder	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
10. „Z“-Baufelder	2.732,1	0,0	2.732,1	0,0	0,0	0,0
SUMME	72.288,4	21.208,5	51.079,9	0,0	0,0	85,2

	PLAN Gesamt			IST	PLAN	
	KuF 30.06.2011	KuF 31.12.2010	+ / -	bis 30.06.2011	2. Hj. 2011	2012
	[T€]	[T€]	[T€]	[T€]	[T€]	[T€]
B.II. Ausgleichsbeträge						
SUMME	131.434,5	179.186,6	-47.752,1	37.989,9	8.999,9	15.540,5
↳ davon rd. 88.000 T€ Ausgleichsbetrag EGH						

c. Zuschüsse | Mittel Dritter

Im Bereich Zuschüsse | Mittel Dritte wurden die geplanten Mittel aus der Städtebauförderung angepasst. Bislang war ein Betrag in Höhe von 15.332,2 T€ als Einnahme aus Städtebaufördermitteln vorgesehen, wobei hiervon rund 6.133,2 T€ auf den städtischen Eigenanteil entfallen ist. Dieser Eigenanteil wiederum wurde mit einem Betrag in Höhe von 3.201,7 T€ mit den städtischen Vorlaufkosten verrechnet, wobei eine vollständige Verrechnung des städtischen Eigenanteils beabsichtigt war. De facto hätte letztendlich nur eine tatsächliche wirksame Einnahme aus den Bundes- und Landeszuwendungen in Höhe von 9.200 T€ dem Treuhandvermögen zur Verfügung gestanden.

Die geplanten Zuwendungen wurden um 5.800 T€ auf 15.000 T€ erhöht; damit verbunden eine Erhöhung des Eigenanteils von 6.133,2 T€ auf 10.000 T€. Auf eine Verrechnung wird verzichtet. Damit kann eine umfassende Wirkung der Fördermittel für das Treuhandvermögen erzielt werden.

Voraussetzung für die Generierung weiterer Städtebaufördermittel ist eine Fokussierung des Einsatzes von Städtebaufördermitteln in Heidelberg auf die Bahnstadt bis zum Jahr 2016. Dementsprechend ist bei den Gesprächen mit dem zuständigen RP Karlsruhe auf die Notwendigkeit und Umfang weiterer Fördermittel für die Gesamtfinanzierung der Entwicklungsmaßnahme Bahnstadt hinzuweisen.

	PLAN Gesamt			IST	PLAN	
	KuF 30.06.2011	KuF 31.12.2010	+ / -	bis 30.06.2011	2. Hj. 2011	2012
	[T€]	[T€]	[T€]	[T€]	[T€]	[T€]
B.III. Zuschüsse / Mittel Dritter						
1. Zuwendungen nach dem EntflechtG	12.239,7	12.619,1	-379,4	0,0	653,0	893,0
2. Städtebauförderung	25.000,0	15.332,3	9.668,8	2.802,5	0,0	4.000,0
3. Bauförderung öffentlicher Gebäude	1.640,0	1.640,0	0,0	0,0	0,0	240,0
4. Verrechnung Stadtanteil mit Vorausleistung der Stadt	0,0	-3.201,7	3.201,7	0,0	0,0	0,0
SUMME	38.879,7	26.390,6	12.489,0	2.802,5	653,0	5.133,0

d. Sonstige Erträge

Die Budgetansätze haben sich nicht bzw. geringfügig unverändert. Die Budgetansätze für das 2. Halbjahr 2011 und für das Jahr 2012 betreffen überwiegend Kostenerstattungen im Bereich Kanalbau und Leitungsverlegungen.

	PLAN Gesamt			IST bis 30.06.2011	PLAN	
	KuF 30.06.2011	KuF 31.12.2010	+ / -		2. Hj. 2011	2012
	[T€]	[T€]	[T€]	[T€]	[T€]	[T€]
B.IV. Sonstige Erträge						
1. Dritter	11.167,7	11.238,0	-70,3	0,0	221,7	333,2
2. Stadt Heidelberg	30.564,5	30.564,4	0,1	5.779,0	898,0	1.289,1
SUMME	41.732,2	41.802,4	-70,3	5.779,0	1.119,7	1.622,3

4. Finanzierung | Kreditaufnahme

Die geplanten Finanzierungskosten für die Gesamtlaufzeit der Entwicklungsmaßnahme belaufen sich derzeit auf rund 16.057 T€ und damit rd. 400 T€ höher als zum Stichtag 31.12.2010.

Mit folgenden Zinssätzen wird derzeit kalkuliert:

- Zeitraum 2011: Sollzins 2,5% p.a.
- Zeitraum 2012 bis 2014: Sollzins 3,5 % p.a. (Senkung um 0,5 Prozentpunkte)
- Zeitraum ab 2015: Sollzins 4,5 % p.a. (Senkung um 0,5 Prozentpunkte)
- Gesamtzeitraum: Habenzins 3% p.a.

Die Finanzierung der Maßnahme zum 30.06.2011 stellt sich wie folgt dar:

Stand Treuhandkonto	30.06.2011
Sparkasse Heidelberg, Kto. 9055908	2.177.979,52
Naspa, Verrechnungs-Kto. 100369974	53,35
Naspa, Kontokorrentkredit 100369974 (Laufzeit Januar 2011, Zinssatz 1-Monats-Euribor zzgl. 0,40 % p.a.)	0,00
Hypo- und Vereinsbank, Darlehen 780154747 (Laufzeit 31.12.2012; Zinssatz 2,33 % p.a.)	-7.000.000,00
Hypo- und Vereinsbank, Darlehen 10335274 (Laufzeit 01.03.2021; Zinssatz 3,76 % p.a.)	-10.000.000,00
Summe	-14.821.967,13

Hinsichtlich der Kreditaufnahme ist für das Jahr 2012 zu erwarten, dass die Kreditmittel von derzeit 17.000 T€ auf rund 35.500 T€ aufgestockt werden müssen. Nach derzeitigem Erkenntnisstand ist mit einer maximalen Kreditaufnahme in Höhe von rund 73.000 T€ im Jahr 2015 zu rechnen. Hierbei ist aber nochmals auf den Unsicherheitsfaktor der Einnahmeerlöse hinzuweisen.

5. Risikobetrachtung

Bei aller Genauigkeit, die die KuF zunehmend hat, kann es sich insgesamt betrachtet nach wie vor nur um eine Prognose über den finanziellen Verlauf der Maßnahme handeln. Der tatsächliche Verlauf der Finanzierung der Entwicklungsmaßnahme hängt von verschiedenen, weder von der Maßnahme noch von der Stadt beeinflussbaren Variablen wie die weitere gesamtwirtschaftliche Entwicklung, die Einfluss auf die Nachfrage nach Gewerbegrundstücken aber auch auf die Höhe der Finanzierungszinsen ab. Ebenso im Wesentlichen unbeeinflussbar ist auch die Bereitstellung staatlicher Fördermittel.

Wie bereits in den Vorbemerkungen dargestellt, handelt es sich bei der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme Heidelberg Bahnstadt um ein äußerst komplexes Entwicklungsprojekt. Ein stetiges Überwachen durch laufende Fortschreibung der aktuellen Planungen und Erkenntnisse ist erforderlich, um die zu Beginn getroffenen Annahmen und Prognosen den aktuellen Planungen und Erkenntnissen anzupassen und ggf. nachzusteuern.

Aufgrund der ursprünglichen Annahmen und Prognosen birgt die Maßnahme verschiedene Risiken und Unsicherheitsfaktoren in verschiedenen Bereichen. Diese können nicht oder nicht angemessen in der KuF berücksichtigt werden:

– Grunderwerb

Die ursprüngliche Konzeption basierte darauf, dass über Abwendungsvereinbarungen zusammen mit den privaten Grundstückseigentümern Baufeld- und Grundstücksentwicklungen angestoßen werden sollen und darüber eine Erreichung der Ziele und Zwecke der Entwicklungsmaßnahme gewährleistet wird. Der Grunderwerb beschränkt sich dabei im Wesentlichen auf den Erwerb der zukünftigen öffentlichen Erschließungs- und Freiflächen.

Diese Umsetzung gelingt aber nur, wenn der Eigentümer zu einer Eigenentwicklung willig und vor allem wirtschaftlich fähig ist. Dies ist nicht in jedem Fall gegeben, so dass ein kommunaler Zwischenerwerb zwingend erforderlich ist, um die Ziele und Zwecke der Entwicklungsmaßnahme zu erreichen und zudem dem entwicklungsrechtlichen Regelfall entspricht. Ein deutlicher Mehraufwand im Bereich Grunderwerb insbesondere im Bereich der Eppelheimer Straße kann daher nicht ausgeschlossen werden.

– Ordnungsmaßnahmen

Im direkten Zusammenhang mit dem Grunderwerb stehen Entschädigungszahlungen für Substanzwerte und Betriebsverlagerungen. Hinzu kommen die erforderlichen Kosten für Abbruch und Freilegung der Grundstücke.

Gerade der Umfang der Betriebsverlagerungen kann nicht abschließend abgeschätzt werden. So ist genaue Abschätzung der Entschädigungszahlungen für Rechtsverluste (Eigentums- und Nutzungsrechte) und für sonstige Vermögensnachteile im Zuge einer Betriebsverlagerung nach BauGB schwierig, zumal die Bewertung durch einen externen Sachverständigen zu erfolgen hat. Für die Finanzierung der Maßnahmen liegen hier hohe Risikofaktoren.

– Erschließung

Die aktuellen Maßnahmen zeigen, dass die gewählten Budgetansätze derzeit ausreichend sind, um eine qualitätsvolle Herstellung öffentlicher Flächen zu gewährleisten. Voraussetzung hierfür ist aber eine konsequente besonders unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten zu bewertende Planung.

Eine interne, vergleichende Prüfung von DSK-Maßnahmen im gesamten Bundesgebiet zeigt, dass die für die Maßnahme Bahnstadt angesetzten Budgetansätze im oberen Bereich liegen und somit auskömmlich für eine hochwertige Herstellung erscheinen. Ggf. sind gewohnte sowie im lfd. Planungsprozess entstandene und gewünschte Qualitätsstandards kritisch zu hinterfragen bzw. mit einer bewussten politischen Entscheidungsfindung für eine Budgetüberschreitung zu untermauern.

Nicht beeinflussbar ist die Entwicklung der Lohn- und Materialpreise, die derzeit einem stetigen Aufwärtstrend unterliegen. Hier bestehen Risikofaktoren für die Budgetansätze, die evtl. nach Erkenntnissen aus anstehenden Ausschreibungsverfahren einer Neubewertung bedürfen.

Hinzu kommen planerische und technische Unwägbarkeiten und Unvorgesehenes wie z. B. die erwähnten Aufwendungen für bauliche Absicherungen des Geländeniveauunterschieds zwischen der künftigen Grünen Meile und der Eppelheimer Straße, die zwangsläufig im Zuge der Umsetzung der Ziele und Zwecke der Entwicklungsmaßnahmen zu Budgeterhöhungen führen.

– **Grundstücksverkauf | Ausgleichsbeträge**

In diesem Bereich liegen die höchsten Unsicherheits- und Risikofaktoren.

Die Schätzung der Erlöse aus Grundstücksprivatisierungen und Ausgleichsbeträge beruht auf der Prognose der Endwerte nach dem Gutachten des Sachverständigen Blanke. Die tatsächlich zu realisierenden und realisierten Endwerte und somit die tatsächliche Höhe der Erlöse sowie der Zeitpunkt der Kassenwirksamkeit sind schwer kalkulierbar.

Hinzu kommen hohe Unsicherheitsfaktoren hinsichtlich möglicher Wertabzinsungen und Anrechnungstatbeständen auf den Ausgleichsbetrag gemäß BauGB.

_ Fazit

Die KuF kann daher lediglich eine fundierte Momentaufnahme sein, die für die langfristige Entwicklung die Richtung über die zu erwartende Finanzierung vorgibt. Deutlich wird aber derzeit, dass die weitere Steuerung der Gesamtmaßnahme insbesondere auf die Sicherstellung der Finanzierbarkeit der öffentlichen Infrastruktur auszurichten ist. Insbesondere sind dazu

- nachfrageorientiert verstärkt Prioritäten für die Entwicklung einzelner Gebietsabschnitte (zurzeit Campus und Wohnen an der Promenade sowie ab 2012 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 Umsetzung der Rahmenplanung die wirtschaftlichen Wirkungen konsequent zu berücksichtigen und verstärkt Kosten dämpfende Ansätze zu verfolgen.

III. Anhang

_ KuF zum Stichtag 30.06.2011 (Gesamtübersicht)

_ Wirtschaftsplan 2012