

Tätigkeitsbericht 2012

+ Sachstandsbericht

Kosten- und Finanzierungsübersicht 31.12.2012

Stand 15.05.2013



HEIDELBERG
BAHNSTADT

INHALT

I. Vorbemerkung

II. Tätigkeitsbericht 2012

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

III. Sachstand Kosten- und Finanzierungsübersicht 31.12.2012

1. Vorbemerkung
2. Sachstandsbericht
3. Risikobetrachtung

IV. Anhang

Zwischenabrechnung 2012

I. Vorbemerkung

Gemäß Entwicklungstreuhandvertrag zwischen der Stadt Heidelberg und der DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH & Co. KG hat die DSK die Stadt Heidelberg regelmäßig über den jeweiligen Stand der Entwicklungsmaßnahme zu unterrichten. Dies erfolgt jeweils

- zum 30.06. mit Fortschreibung der Kosten- und Finanzierungsübersicht (KuF) und Aufstellung des Wirtschaftsplans für das nachfolgende Jahr und
- zum 31.12. als Tätigkeitsbericht des vergangenen Jahres mit Zwischenabrechnung zum Treuhandvermögen und einem Sachstandsbericht zu aktuellen Entwicklungen der KuF.

Rahmendaten der Entwicklungsmaßnahme

Der Wettbewerbssieger des von der Stadt Heidelberg 2001 durchgeführten städtebaulichen Wettbewerbs, das Darmstädter Planungsbüro Trojan und Trojan, hat in Zusammenarbeit mit der Stadtverwaltung und in Abstimmung mit der aurelis Real Estate GmbH & Co. KG, seinerzeit Eigentümerin der Bahn-Konversionsfläche, den Rahmenplan für die Bahnstadt entwickelt. Die Planung wurde vom Gemeinderat in der Sitzung am 26.06.2003 einstimmig beschlossen.

Aufbauend auf der Rahmenplanung von Trojan und Trojan erfolgte im Weiteren eine Vertiefung der Planung durch themenspezifische Fachbeiträge. Über die Durchführung von städtebaulichen Wettbewerben für Teilgebiete (z.B. Campus Zollhofgarten) und Machbarkeitsstudien werden die Planungsvorgaben und Entwicklungsziele weiter konkretisiert. Eine Überarbeitung der Rahmenplanung wurde Ende 2007 im Gemeinderat beschlossen. Die kontinuierliche Umsetzung des Planwerks erfolgt über Fachplanungen und Bebauungspläne. Aktuell erfolgt für Teilbereiche eine Fortschreibung der Rahmenplanung.

Die für den Beschluss über eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme erforderlichen vorbereitenden Untersuchungen nach § 165 Abs. 4 BauGB wurden in den Jahren 2006 und 2007 durchgeführt. In der Sitzung des Gemeinderats vom 30.01.2008 ist für die „Bahnstadt“ die Entwicklungssatzung beschlossen worden. Die Entwicklungssatzung trat mit Bekanntmachung vom 13.02.2008 in Kraft.

Zielsetzung

Auf der ca. 116 ha ehemals größtenteils für Bahnzwecke genutzten Fläche im Stadtgebiet südwestlich des Hauptbahnhofs soll ein urbanes und gemischt genutztes Stadtquartier entstehen: „Ziel ist ein urbaner Stadtteil mit eigener Identität, hoher Nutzungsmischung und zukunftsweisenden Bauformen, die sozialen und ökologischen Ansprüchen gerecht werden. Die Infrastruktur soll sowohl lokale, gesamtstädtische als auch überörtliche Aufgaben erfüllen“ (Städtebaulicher Rahmenplan Bahnstadt 2007).

Projektorganisation

Mit Vertrag vom 11./20.11.2008 wurde die DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH & Co. KG, Wiesbaden, als Entwicklungstreuhand zur Betreuung der Maßnahme gemäß § 167 BauGB beauftragt. Zudem wurde im Jahr 2009 die „Geschäftsstelle Bahnstadt“ als Stabsstelle beim Dezernat für Bauen und Verkehr eingerichtet. Sie ist erste

Anlaufstelle, koordiniert die Aufgaben und erforderlichen Abstimmungsprozesse, bindet dabei alle zu beteiligenden Stellen seitens der Stadtverwaltung ein und übernimmt zudem die Koordination mit der DSK.

Die Geschäftsstelle und die DSK koordinieren und steuern gemeinsam das Projekt Bahnstadt. Die Konzepterstellung, die vertiefenden Fachplanungen sowie die Planung der Qualitätsstandards obliegen ebenso wie die nachhaltige Prüfung und Umsetzung dieser Qualität den jeweiligen Fachämtern.

Die DSK übernimmt als Entwicklungstreuhänderin die Projektsteuerung sowie die Koordination und Durchführung von Ordnungs- und Hochbaumaßnahmen, die der Stadt unterliegen. Mit der Einrichtung eines Treuhandkontos obliegt ihr die finanzielle Gesamtkoordination des Projektes Bahnstadt. Alle finanziellen Auswirkungen (Auftragsvergaben, Verträge etc.) sind über die DSK abzuwickeln. Die finanzielle Gesamtkoordination des Projektes erfolgt über die KuF sowie über die daraus abzuleitenden Jahreswirtschaftspläne.

II. Tätigkeitsbericht 2012

Der Tätigkeitsbericht 2012 enthält neben einer textlichen Erläuterung eine vergleichende tabellarische Übersicht der PLAN- (**grün**) und IST-Werte (**rot**) sowie etwaige Abweichungen (**blau**) für das Jahr 2012.

	Abgleich WP 2012 / IST 2012		
	PLAN 2012	IST 2012	+ / -
	[T€]	[T€]	[T€]
Pos. Maßnahme			
Pos. Maßnahme			
Pos. Maßnahme			
SUMME			

1. Gesamtbetrachtung

	Abgleich WP 2012 / IST 2012		
	PLAN 2012	IST 2012	+ / -
	[T€]	[T€]	[T€]
Gesamtübersicht			
A. Ausgaben	33.839,4	48.145,8	14.306,40
B. Einnahmen	23.381,0	49.285,7	25.904,70
Saldo	-10.458,4	1.139,9	11.598,30
Saldo Vorjahr (2011)	-25.028,1	-17.621,7	7.406,40
SUMME	-35.478,5	-16.481,8	18.996,70

Das im Wirtschaftsplan 2012 (Drucksache 0371/2011/BV) für 2012 prognostizierte Saldo in Höhe von -35.478,5 T€ wurde nicht erzielt.

Das Jahr 2012 wurde mit einem Saldo in Höhe von -16.481,8 T€ abgeschlossen. Die Einzelergebnisse werden nachfolgend detailliert vorgestellt.

2. Ausgaben

a. Weitere Vorbereitung

	Abgleich WP 2012 / IST 2012		
	PLAN 2012	IST 2012	+ / -
	[T€]	[T€]	[T€]
A.II. Weitere Vorbereitung			
1 Planungskosten Gesamtprojekt	488,0	270,6	-217,4
2 Vergütung Dritter	115,0	61,9	-53,1
3 Gutachten / Untersuchung	380,0	160,2	-219,8
4 Öffentlichkeitsarbeit	250,0	370,2	120,2
5 Beteiligung	14,0	2,3	-11,7
SUMME	1.247,0	865,1	-381,9

Verschiedene vorbereitenden Maßnahmen wurden im Jahr 2012 durch- bzw. fortgeführt. Schwerpunkte waren das VOF-Verfahren „Zollhofgarten“, der zweistufige Hochbau- und Freiflächenrealisierungswettbewerb „Schul- und Bürgerzentrum am Gadamerplatz“, der Bebauungsplan „Bahnstadt -2. Bauabschnitt westlich des Gadamerplatzes“, die Öffentlichkeitsarbeit (z. B. Relaunch Homepage, Stadtteilstfest, Baustelleninfo) sowie die Inbetriebnahme des Nachbarschaftstreffs.

Darüber hinaus wurden für Einzelprojekte und Ordnungsmaßnahmen vorbereitende Arbeiten wie Rechtsberatung, Gutachtenerstellung, vertiefende Untersuchungen etc. durchgeführt. Insgesamt sind die Vorbereitungsleistungen im Jahr 2012 unterhalb des Ansatzes geblieben.

Ausblick / WP 2013

Flankierende sowie vorbereitende Maßnahmen im gutachterlichen wie auch im planerischen Bereich werden auch in 2013 erforderlich sein.

b. Grunderwerb

	Abgleich WP 2012 / IST 2012		
	PLAN 2012	IST 2012	+ / -
	[T€]	[T€]	[T€]
A.III. Grunderwerb			
1.A Flächenankauf	3.503,6	53,8	-3.449,8
1.B Flächenankauf von der EGH (Erschließungs-/Gemeinbedarfsflächen)	297,0	400,0	103,0
1.C Flächenankauf außerhalb SEM	0,0	0,0	0,0
2 Nebenkosten des Grunderwerbs	1.096,5	20,0	-1.076,5
3 Nebenkosten des Grundstücksverkaufs	10,0	142,2	132,2
SUMME	4.907,2	616,0	-4.291,2

Es laufen zahlreiche Gespräche und Ankaufsverhandlungen für Grundstücke, die zur Durchführung der Entwicklungsmaßnahme erforderlich sind. Hierzu gehören Objekte in der Güteramtsstraße, in der Eppelheimer Straße und im Bereich der zukünftigen Grüne Meile. Darüber hinaus wird mit dem Eigentümer der Flächen im Bereich des Bahnhofs verhandelt.

Die umfangreichen und komplexen Verhandlungen konnten in keinem Fall zu einem (Vertrags-) Abschluss im Jahr 2012 geführt werden, so dass es im Bereich „Grunderwerb“ neben dem Ankauf von Erschließungsflächen von der EGH keine nennenswerten Aufwendungen gab.

Ausblick / WP 2013

Ein Schwerpunkt des Jahres 2013 wird die Bodenordnung im Bereich des Baufeldes C5 sowie die Konkretisierung der Projektentwicklung auf dem Baufeld C5 sein. Hierzu sind Verhandlungen über Grunderwerb bzw. Abwendungsvereinbarungen mit verschiedenen Eigentümern zu führen. Erste Vertragsabschlüssen konnten im ersten Quartal 2013 erreicht werden.

Die Gespräche mit dem Eigentümer der Flächen im Bahnhofsbereich werden auf Grundlage des Schiedsgutachtens fortgeführt, ebenso Grunderwerbsgespräche in der Güteramtsstraße.

Weiterer Schwerpunkt in 2013 ist die Vorbereitung zur Sicherstellung der Grundstücksverfügbarkeit für den Bau der Grünen Meile mit Straßenbahntrasse ab 2015. Hierzu sind zahlreiche Grunderwerbe notwendig. Die Ankaufsverhandlungen sind zumeist verbunden mit Verhandlungen über die Verlagerung der vorhandenen Betriebe oder sonstiger Betroffener. Für eine erfolgreiche Sicherstellung der Grundstücksverfügbarkeit ist besonderes Augenmerk auf die Möglichkeit zur Bereitstellung von Ersatzflächen für die betroffenen Gewerbebetriebe innerhalb wie außerhalb der Entwicklungsmaßnahme zu legen.

c. Ordnungsmaßnahmen

		Abgleich WP 2012 / IST 2012		
		PLAN 2012	IST 2012	+ / -
		[T€]	[T€]	[T€]
A.IV. Ordnungsmaßnahmen				
1	Bodenordnung	220,0	25,2	-194,8
2	Freilegung / Substanzwertentschädigung	4.137,0	183,1	-3.953,9
3	Verlagerungen / Sonstiges	2.620,0	646,9	-1.937,1
4.A	Erschließung I	5.916,4	621,2	-5.295,2
4.B	Erschließung II	9.108,6	↔ 43.782,8	34.674,2
5	Sonstige Kosten Erschließung	15,0	12,5	-2,5
SUMME		22.016,9	↔ 45.271,7	23.254,8

↔ Erläuterung

Werte in Summe nicht vergleichbar: „IST 2012“ ist ein **kumulativer** Wert aller erbrachten EGH-Erschließungsleistungen über den gesamten Leistungszeitraum bis 31.12.2012 gemäß EGH-Sachstandsbericht 31.12.2012. Alle Beträge sind im Hinblick auf die Anerkennung auf den Ausgleichsbetrag **ungeprüft**.

Im Jahr 2012 wurden zahlreiche Ordnungsmaßnahmen umgesetzt bzw. fortgeführt. Neben dem Abschluss des Rückbaus verschiedener Gebäude in der ehemaligen Güteramtsstraße (BRN-Betriebshof, Gartenfachmarkt Dehner) stand vor allem der in EGH-Verantwortung liegende Endausbau des Langer Angers im Fokus. Die Planungen für den Zollhofgarten, für die Da-Vinci-Straße und der Grünen Meile mit Straßenbahntrasse wurden fortgeführt bzw. angestoßen.

Ausblick / WP 2013

Im Jahr 2013 steht der von der EGH zu erbringende Endausbau der ersten Bauabschnitte „Langer Anger“ (inkl. Wohnstraßen) und der Promenade sowie der Ausbau des zweiten Bauabschnitts „Langer Anger“ im Blickfeld der baulichen Umsetzung.

Als städtische Maßnahmen über die DSK als Entwicklungstreuhänderin ist die Herstellung der Fuß- und Radwegebrücke über die Speyerer Straße sowie der Baubeginn für den Zollhofgarten vorgesehen. Die Campus-Straßen werden sukzessive mit Hochbaufortschritt ebenfalls hergestellt.

Die planerischen Grundlagen für die Anbindungen der Bahnstadt an die Eppelheimer Straße („ESV“-Straße, Da-Vinci-Straße), Grüne Meile, Eppelheimer Straße sowie Czernyring sind anzugehen bzw. fortzuführen.

Ab 2013 werden weitere Ordnungsmaßnahmen wie Substanzwertentschädigungen und Aufwendungen für Betriebsverlagerung, Bodenmanagement und Altlasten-/ Kampfmittelbeseitigung stärker in den Vordergrund rücken. Zum einen stehen die Grunderwerbsverhandlungen für die Realisierung der Grünen Meile an, zum anderen ist das Ende der Erschließungstätigkeiten der EGH in Anrechnung auf den Ausgleichsbetrag absehbar. Gerade die Maßnahmen zur Baureifmachung rücken daher in die Verantwortung der Stadt bzw. der DSK als Entwicklungstreuhänderin.

Mit zunehmender rechnerischer Erreichung des Erschließungsbudgets in Höhe von 55.400 T€ der EGH steht nunmehr auch die Prüfung der Leistungen auf Anerkennung bzw. Anrechnung auf den Ausgleichsbetrag an. Erster umfangreicher Prüfungsauftrag ist nunmehr das in weiten Teilen abgeschlossene Bodenmanagement.

d. Hochbaumaßnahmen

		Abgleich WP 2012 / IST 2012		
		PLAN 2012	IST 2012	+ / -
		[T€]	[T€]	[T€]
A.V.	Hochbaumaßnahmen			
1	Gemeinbedarfseinrichtungen	3.187,0	0,0	-3.187,0
2	Verlängerung Querbahnsteighalle Hauptbahnhof	35,0	430,3	395,3
3	Sonstiges	0,0	0,0	0,0
SUMME		3.222,0	430,3	-2.791,7

Die Herstellung der KiTa Schwetzingen Terrasse ist erfolgt. Die Abrechnung bzw. die Anerkennung der EGH-Leistungen auf den Ausgleichsbetrag steht nunmehr an.
Die Abrechnung der Baumaßnahme „Querbahnsteig“ mit der DB AG läuft ebenfalls noch.

Ausblick / WP 2013

Für 2013 steht im Bereich Hochbaumaßnahmen die weitere Planung des Neubaus auf dem Gadamerplatz im Fokus.

e. Sonstige Kosten

		Abgleich WP 2012 / IST 2012		
		PLAN 2012	IST 2012	+ / -
		[T€]	[T€]	[T€]
A.VI. Sonstige Kosten				
1	Kommunales Wohnungsbauförderprogramm	1.000,0	0,0	-1.000,0
2	Entwicklungsträger	440,0	457,8	17,8
3	Finanzierungskosten / -ertrag	1.040,8	504,6	-536,2
4	Aufwendungen Zahlungsverkehr	0,5	0,3	-0,2
5	Wirtschaftsprüfer	0,0	0,0	0,0
SUMME		2.481,3	962,7	-1.518,6

Im Bereich der sonstigen Kosten sind neben den Honorarzahungen für den Entwicklungsträger Kosten für die Finanzierung und für den Zahlungsverkehr angefallen.

Ausblick / WP 2013

Da, wie oben mehrfach dargestellt, einige Projekte bzw. Einzelmaßnahmen hinsichtlich der zeitlichen Umsetzung bzw. Kassenwirksamkeit hinter dem geplanten Zeitplan zurückbleiben, liegen die tatsächlichen Finanzierungskosten deutlich unter dem geplanten Kostenansatz. Es ist aber davon auszugehen, dass der geringere Aufwand in den Folgejahren mehr als ausgeglichen wird.

3. Einnahmen

a. Grundstücksverkauf

		Abgleich WP 2012 / IST 2012		
		PLAN 2012	IST 2012	+ / -
		[T€]	[T€]	[T€]
B.I. Grundstücksverkauf				
1	"B"-Baufelder	0,0	0,0	0,0
2	"C"-Baufelder	0,0	0,0	0,0
3	"E"-Baufelder	0,0	0,0	0,0
4	"ED"-Baufelder	0,0	0,0	0,0

5	"F"-Baufelder	85,2	0,0	-85,2
6	"M"-Baufelder	0,0	0,0	0,0
7	"S"-Baufelder	0,0	0,0	0,0
8	"T"-Baufelder	0,0	0,0	0,0
9	"W"-Baufelder	0,0	0,0	0,0
10	"Z"-Baufelder	0,0	0,0	0,0
SUMME		85,2	0,0	-85,2

Im Jahr 2012 wurde kein Verkauf von Grundstücksflächen, die im Zuge der Umsetzung der Entwicklungsmaßnahme erworben wurden, getätigt.

Ausblick / WP 2013

Für 2013 ist nach derzeitigem Kenntnisstand kein Verkauf von Flächen in nennenswertem Umfang zu erwarten. Einnahmen aus Grundstücksprivatisierungen (Baufeld C5) sind kassenwirksam ab 2014 prognostiziert.

b. Ausgleichsbeträge

		Abgleich WP 2012 / IST 2012		
		PLAN 2012	IST 2012	+ / -
		[T€]	[T€]	[T€]
B.II. Ausgleichsbeträge				
1	EGH	14.520,2	↔ 39.395,1	23.874,9
2	Stadt Heidelberg für EGH wg. Ankaufsrecht Campus	0,0	0,0	
3 / 4	"Private"	1.000,0	0,0	-1.000,0
5	Stadt Heidelberg	1.020,2	0,0	-1.020,2
SUMME		16.540,5	↔ 39.395,1	22.854,6

↔ Erläuterung

Werte in Summe nicht vergleichbar: „IST 2012“ ist ein **kumulativer** Wert aller erbrachten EGH-Erschließungsleistungen über den gesamten Leistungszeitraum bis 31.12.2012 gemäß EGH-Sachstandsbericht 31.12.2012. Alle Beträge sind im Hinblick auf die Anerkennung auf den Ausgleichsbetrag **ungeprüft**.

Im Einnahmenbereich Ausgleichsbeträge wurden bis auf die Erbringung der EGH-Leistungen in Anrechnung auf den Ausgleichsbetrag keine Einnahmen erzielt.

Ausblick / WP 2013

Für das Jahr 2012 wird der Abschluss von Abwendungsvereinbarungen mit etwaigen Vereinbarungen über die vorzeitige Ablösung von Ausgleichsbeträgen erwartet. Die EGH erbringt zudem weitere Leistungen in Anrechnung auf den Ausgleichsbetrag.

c. Zuschüsse / Mittel Dritter

		Abgleich WP 2012 / IST 2012		
		PLAN 2012	IST 2012	+ / -
		[T€]	[T€]	[T€]
B.III.	Zuschüsse / Mittel Dritter z. Finanzierung v. Einzelmaßnahmen			
1	Zuwendungen nach dem EntflechtG	893,0	0,0	-893,0
2	Städtebauförderung	4.000,0	5.200,0	1.200,0
3	Bauförderung	240,0	240,0	0,0
SUMME		5.133,0	5.440,0	307,0

Städtebauförderung

Die für das Programmjahr 2012 beantragte Aufstockung des Förderrahmens wurde mit Bescheid vom 14.03.2012 bewilligt. Der Förderrahmen beträgt damit 13.999 T€ und entspricht einem Zuwendungsbetrag (Finanzhilfe) in Höhe von 8.400 T€. Die in 2012 zur Verfügung stehenden Mittel in Höhe von 5.200 T€ wurden in Gänze mit den Auszahlungsanträgen Nr. 8 und 9 abgerufen.

Für das Programmjahr 2013 wurde ebenfalls eine Aufstockung des Förderrahmens beantragt. Mit Schreiben vom 26.03.2013 wurde die Erhöhung des Förderrahmens um 4.333 T€ auf 18.333 T€ bewilligt. Dies entspricht einem Zuwendungsbetrag (Finanzhilfe) in Höhe von 11.000 T€, von denen nunmehr als weitere Finanzhilfe 2.600 T€ zum Abruf zur Verfügung stehen.

Zuwendung nach dem EntflechtG (ehemals GVFG)

Mit dem Regierungspräsidium Karlsruhe (RPK) werden durch die städtischen Fachämter lfd. Gespräche über die Beantragung von Zuwendungen gem. EntflechtG (ehemals GVFG-Mittel) in der Bahnstadt geführt.

Folgende Maßnahmen des Treuhandvermögens sollen bzw. werden bereits gefördert:

- Verbindung von Henkel-Teroson-Straße zu Eppelheimer Straße (bewilligt)
- Eppelheimer Straße inkl. Abbruch Eisenbahnunterführung, Czernyring
- Fuß-/Radwegebrücke Speyerer Straße / Radweg E2 + E3 (bewilligt)
- Fuß-/Radwegebrücken Bahn
- Querbahnsteig 2. BA

Entsprechende Auszahlungsanträge für die Verbindung von Henkel-Teroson-Straße zur Eppelheimer Straße werden vorbereitet. Die Abwicklung der Zuwendung zur Verlängerung der Querbahnsteighalle läuft über die DB Station & Service AG, da diese Antragsteller und Zuwendungsempfänger ist. Auszahlungen an das Treuhandvermögen Bahnstadt fanden 2012 nicht statt.

Ausblick / WP 2013**Städtebauförderung**

Mit dem bewilligten Aufstockungsantrag stehen der Bahnstadt Zuwendungen in Höhe von 11.000 T€ zur Verfügung. Die Planansätze in der KuF sehen einen Gesamtförderrahmen in Höhe von 25,0 Mio. € (15,0 Mio. € Zuwendung; 10,0 Mio. € städtischer Eigenanteil) vor. Ob diese Zuwendungen in dieser Höhe generiert werden können, ist offen und im Zusammenhang mit der Förderung weiterer Maßnahmen in Heidelberg zu bewerten. Derzeit ist davon auszugehen, dass für die Generierung weiterer Städtebaufördermittel für die Bahnstadt ist eine Fokussierung des Einsatzes von Städtebaufördermitteln in Heidelberg auf die Bahnstadt bis zum Jahr 2016 erforderlich ist.

Es wird daher abzustimmen sein, ob für das Programmjahr 2014 ein weiterer Aufstockungsantrag für die Bahnstadt gestellt wird. Der Antrag wäre bis Ende Oktober 2013 beim RPK einzureichen. Mit einem weiteren Auszahlungsantrag wird angestrebt, die zur Verfügung stehenden Mittel in Höhe von 2.600 T€ bereits in 2013 abzurufen.

Zuwendung nach dem EntflechtG (ehemals GVFG)

Die lfd. Abstimmungen mit dem Regierungspräsidium Karlsruhe (RPK) werden durch die städtischen Fachämter über die Beantragung von Zuwendungen für verkehrliche Maßnahmen in der Bahnstadt fortgeführt.

d. Sonstige Erträge

	Abgleich WP 2012 / IST 2012		
	PLAN 2012	IST 2012	+ / -
	[T€]	[T€]	[T€]
B.IV. Sonstige Erträge			
1 Dritte	333,2	0,0	-333,2
2 Stadt Heidelberg	1.789,1	5.450,6	3.661,5
SUMME	1.622,3	5.450,6	3.828,3

Sonstige Erträge sind 2012 nicht zu verzeichnen. Die unter Pos. 2 dargestellten Einnahmen betreffen die Aufwandserstattung EGH für die Herstellung von Kanal-/Entwässerungsanlagen. Die Abrechnung erfolgt direkt mit der Stadt; die Darstellung im Treuhandvermögen ist nur nachrichtlich als durchlaufender Posten.

4. Finanzierung

Die Finanzierung der Maßnahme stellt sich zum 31.12.2012 wie folgt dar:

Finanzierung Treuhandvermögen	31.12.2012
	[€]
Sparkasse Heidelberg, Kto. 9055908	517.169,62
Naspa, Verrechnungs-Kto. 100369974	988,52
Naspa, Kontokorrentkredit 100369974	0,00

(Laufzeit mtl., Zinssatz 3-Monats-Euribor zzgl. 0,40 % p.a.)	
Hypo- und Vereinsbank, Darlehen 780154747 (Laufzeit 31.12.2012; Zinssatz 2,33 % p.a.)	0,00
Hypo- und Vereinsbank, Darlehen 10335274 (Laufzeit 01.03.2021; Zinssatz 3,76 % p.a.)	-10.000.000,00
Hypo- und Vereinsbank, Darlehen 15257632 (Laufzeit 30.12.2022; Zinssatz 2,25 % p.a.)	-10.000.000,00
ausstehende Zahlung an THK aus Darlehen 15257632 (Hypo- und Vereinsbank)	3.000.000,00
Summe	-16.481.841,86

III. Sachstandsbericht

Kosten- und Finanzierungsübersicht 31.12.2012

1. Vorbemerkung

Nach den entwicklungsrechtlichen Vorgaben gemäß § 171 Abs. 2 i. V. m. § 149 BauGB hat die Stadt Heidelberg bzw. der beauftragte Entwicklungstreuhand 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)

2. Sachstandsbericht

Die Ergebnisse der Fortschreibung zum 31.12.2012 werden nachfolgend dargestellt.

Gesamtbetrachtung

Das prognostizierte Gesamtdefizit zum Maßnahmenabschluss im Jahr 2022 hat sich von - 11.019,6 T€ (Stand 30.06.2012) mit Fortschreibung zum 31.12.2012 auf rund - 15.592,6 T€ erhöht.

In der aktuellen Fortschreibung wurden als wesentliche Einflussfaktoren zum einen der Beschluss des Gemeinderats zur Projektentwicklung C5 (Drucksache 0482/2012/BV) und zum anderen die Ergebnisse des Schiedsgutachtens für die Flächen der US-Army nördlich des Czernyrings berücksichtigt.

Gerade die Vorlage des Schiedsgutachten zeigt, dass mit zunehmendem Projektfortschritt die bislang überwiegend verbalisierten Risikofaktoren bezifferbar werden. Tlw. kann auf diese Entwicklungen mit den in der letzten Fortschreibung getroffenen Risikopositionen reagiert werden. Weitere Budgetanpassungen bzw. wirtschaftliche Optimierungen waren bzw. sind erforderlich. Im Einzelnen zeigen sich mit der Fortschreibung folgende Änderungen:

Grunderwerb

Im Bereich Grunderwerb steigt der Aufwand um rund 5.000 T€. Dies ist auf folgende Einzelpositionen zurückzuführen:

- Fläche der US-Army nördlich des Czernyrings

Die Anfangswerte für diesen Bereich waren zwischen der Stadt Heidelberg und dem Grundstückseigentümer strittig. Im Zuge der Verhandlungen verständigte man sich auf ein Schiedsgutachten durch die Sachverständigen Prof. Kleiber, Berlin, und Laiblin, Stuttgart.

Das Schiedsgutachten hat gezeigt, dass die in den Jahren 2006 und 2007 vom Sachverständigen Blanke ermittelten Anfangswerte sowie der von ihm gewählte Bewertungsansatz einer Überprüfung nicht standhielten. Auf der anderen Seite waren die durch entsprechende Gutachten untermauerten Wertvorstellungen des Eigentümers ebenso nicht begründbar.

Die mit dem Schiedsgutachten beauftragten Sachverständigen Kleiber und Laiblin ermittelten einen Anfangswert unter Berücksichtigung der Abbruchkosten. Die Anpassung der Anfangswerte an das Schiedsgutachten führt zu einer erheblichen Anpassung des Bodenwertes.

Für das Jahr 2013 soll der Abschluss der Grunderwerbsverhandlungen mit dem Eigentümer erreicht werden. Hierzu folgt in Kürze eine entsprechende Beschlussvorlage. Mit erfolgreichem Abschluss der Verhandlungen erhält die Stadt Heidelberg Verfügungsgewalt und damit Gestaltungseinfluss über zentrale Grundstücke im Entwicklungsgebiet und damit über die weitere Entwicklung im Bereich südlich des Bahnhofs.
- Risikoposition Grunderwerb

Die im Hinblick auf die Auswirkungen des Schiedsgutachten im Zuge der letzten Fortschreibung gebildete Risikoposition in Höhe von 4.500 T€ wird aufgrund der nun vorliegenden Ergebnisse des Schiedsgutachten mit einem Betrag von 2,0 Mio. € in Anspruch genommen. Die o. g. Erhöhung des Bodenwerts kann damit tlw. aufgefangen werden. Es verbleibt ein Restbetrag in Höhe von 2.500 T€ als Risikoposition für mögliche Anpassungen des Bodenwertes für die südlich des Czernyrings gelegenen Flächen der US-Army.
- Grunderwerb Private

Durch die Anpassung an aktuelle Wertermittlungsgutachten ist eine Erhöhung um 800 T€ zu verzeichnen.
- Nebenkosten Grunderwerb

Durch die Erhöhung der Kostenansätze für den Grunderwerb erhöhen sich ebenfalls die damit verbundenen Nebenkosten um 700 T€.

Ordnungsmaßnahmen

Zur Defizitanpassung wurde das Budget „Leitungsverlegungen SWHD“ um rd. 10 %, rd. 1.300 T€, gesenkt. Dieses Budget umfasst erforderliche Leitungsverlegungen der SWHD auf Grundlage der Rahmenplanung. Bei entsprechender Beachtung der Bestandssituation können, sofern es die angestrebte städtebauliche Situation ermöglicht, Einsparungen erreicht werden. Daher ist die Senkung um rd. 10 % zum jetzigen Zeitpunkt vertretbar. In einem nächsten Schritt werden zusammen mit der SWHD die Annahmen der erforderlichen Verlegungen vertiefend im Hinblick auf Einsparungen und Vermeidungen geprüft und etwaige Vorgaben für die weitere Planung abgeleitet.

Hochbaumaßnahmen

Gemäß Drucksache 0059/2013/BV wurde im Zuge der jetzigen Fortschreibung das für das Schul- und Bürgerzentrum am Gadamerplatz bislang vorgesehene und für die Gesamtfinanzierung nicht auskömmliche Budget von 10.600 T€ auf ein mögliches ÖPP-Modell angepasst. Die Mittel aus dem Treuhandvermögen wurden diesbezüglich wie folgt aufgeteilt:

1 Finanzierungsbeitrag ÖPP-Projekt (Restbetrag EGH)	ca.	5.160 T€
2 Herstellung Gadamerplatz	ca.	1.200 T€
3 Planung Gebäude bis Lph 5, dann Übergabe an ÖPP-Träger	ca.	1.000 T€
4 Interimskosten Schule / KiTa	ca.	1.150 T€
	Summe	ca. 8.500 T€
	Rest	ca. 2.000 T€
5 Wegfall Einnahmen aus Schulbauförderung	./.	2.000 T€

Finanzierung

Der kalkulatorische Sollzins wurde für den Zeitraum ab 2015 von 4,5 % auf 4,0 % gesenkt. Aufgrund von längerfristigen Zinsprognosen erscheint dieser Zinssatz auch langfristig als angemessen.

Grundstücksverkauf / Ausgleichsbeträge

Aufgrund der mit der zeitnahen Umsetzung der Projektentwicklung auf dem Baufeld C5 verbundenen Abzinsung der Endwerte sind Einnahmereduzierungen rd. 3.100 T€ zu verzeichnen. Mit der Projektentwicklung auf dem Baufeld C5 können jedoch auch frühzeitiger als geplant, liquide Mittel für die weitere Umsetzung der Maßnahme erzielt werden. Details hierzu können der Drucksache 0482/2012/BV entnommen werden.

3. 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 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:

- **Projektsteuerung**

Die Bahnstadt entwickelt sich nach wie vor sehr dynamisch. Dieser zunehmende Projektfortschritt bedeutet, dass für eine Vielzahl von Projekten bereits jetzt die Rahmenbedingungen festgestellt werden und zeitnah in die Umsetzung und somit auch in eine Finanzierung gebracht werden müssen. Das Steuerungspotenzial wird damit geringer.

- **Grunderwerb**

Das ursprüngliche Konzept basierte darauf, dass über Abwendungsvereinbarungen 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 eine 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 Qualitäts-

standards 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. Aktuelle Submissionsergebnisse (z. B. 1. BA Promenade) zeigen zudem, dass eine gewisse Marktsättigung in Heidelberg vorliegt, die zu deutlich steigenden Preisen führt.

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

▪ **Grundstücksverkauf und Ausgleichsbeträge**

In diesem Bereich liegen die höchsten Unsicherheits- und Risikofaktoren.

Die Schätzung der Erlöse aus Grundstücksprivatisierungen und Ausgleichsbeträgen beruht auf der Prognose der Endwerte nach dem Gutachten des Sachverständigen Blanke aus dem Jahr 2007. Die tatsächlich zu realisierenden und realisierten Endwerte und somit die tatsächliche Höhe der Erlöse sowie der Zeitpunkt der Kassenwirksamkeit sind nur schwer kalkulierbar.

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



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 bei der weiteren Umsetzung der Rahmenplanung die wirtschaftlichen Wirkungen konsequent zu berücksichtigen und verstärkt Kosten dämpfende Ansätze zu verfolgen.

VI. Anhang

Zwischenabrechnung 2012



Entwicklungstreuhänder der Stadt Heidelberg

Ansprechpartner

Stephan Hoppe

Büroleiter und Projektleiter Bahnstadt

E-Mail stephan.hoppe@dsk.gmbh.de | Tel. 06221.4339071

Büro Heidelberg

Mönchgasse 5

69117 Heidelberg

Tel. 06221.4339071

Fax +49.(0)6221.4341534

www.dsk-gmbh.de

info@dsk-gmbh.de