

Campus. Die Arbeiten im 2. BA Langer Anger (EGH) werden für den Part Straßenbau voraussichtlich bis Sommer 2014 abgeschlossen. Hinsichtlich der laufenden Baumaßnahmen der EGH (Langer Anger 1. BA, Schwetzingen Terrasse, Promenade 1. BA) kann derzeit davon ausgegangen werden, dass bis auf die Promenade noch in diesem Jahr die Baumaßnahmen abgeschlossen und zu weiten Teilen an die Stadt übergeben werden.

Idealerweise können in 2014 auch kurzfristig die Grundlage geschaffen werden, bereits im Jahr 2014 mit dem Bau der „ESV-Straße“ beginnen zu können. Die Maßnahmengenehmigung hierfür ist bereits eingeholt. Nunmehr ist lediglich die Grundstücksverfügbarkeit der derzeit durch den Sportverein ESV genutzten Flächen fraglich. Die Gespräche hierzu laufen; gestalten sich schwierig. Für die weitere Versorgung und verkehrliche Erschließung der Bahnstadt ist diese Straßenanbindung jedoch von herausragender Bedeutung.

Zum anderen sind die umfangreichen Planungsprozesse, v. a. für die Grüne Meile, Czernyring und damit verbunden die Straßenbahntrasse, fortzuführen. Für die Grüne Meile steht die Schaffung der Voraussetzungen für den Baubeginn der Grünen Meile / Straßenbahn im Fokus. Eng verknüpft mit dem Aspekt der Grundstücksverfügbarkeit ist neben dem reinen Grunderwerb auch die Themen Betriebsverlagerungen und Entschädigungsleistungen. Entsprechende Budgets sind im Wirtschaftsplan hinterlegt. Die Gespräche mit Eigentümern und Betreiber gestalten sich äußerst schwierig. Vor dem Hintergrund des im Jahr 2015 zu beginnenden Baubeginns erscheint es sinnvoll, den Einsatz des entwicklungsrechtlichen Instrumentariums zu prüfen und vorzubereiten.

d. Hochbaumaßnahmen

		PLAN Gesamt			IST	PLAN	
		KuF 30.06.2013 [T€]	KuF 31.12.2012 [T€]	+ / - [T€]	30.06. 2013 [T€]	2. Hj. 2013 [T€]	2014 [T€]
A.V. Hochbaumaßnahmen							
1	Gemeinbedarfseinrichtungen	11.577,0	10.750,0	827,0	5,2	3.844,8	7.427,0
2	Verlängerung Querbahnsteighalle	4.452,1	4.443,8	8,3	1.476,5	931,9	27,9
3	Sonstiges	500,0	500,0	0,0	0,0	0,0	200,0
SUMME		16.529,1	15.693,8	835,3	1.481,7	4.776,7	7.654,9

Der Gesamtansatz wurde um rund 800 T€ erhöht. Die planerische Vorbereitung des Projekts B³ Gadamerplatz bis Leistungsphase 5 ist umfangreicher als bislang angedacht. Demzufolge wurde das Budget, das im Wesentlichen die Planungshonorare, die Vorbereitung des ÖPP-Projekts beinhaltet, auf die aktuelle Erkenntnis angepasst.

Für das Jahr 2014 ist die Konkretisierung des Projekts B³ Gadamerplatz hinsichtlich der Gebäudeplanung, mögliche Überführung in ein ÖPP-Projekts sowie die Finanzierung der Interimseinrichtungen geplant. Entsprechende Budgets bis hin zur Einbringung des verbleibenden Restbetrages (8.600 T€ abzgl. Kosten „KiTa Schwetzingen Terrasse“) der EGH zur Beteiligung an der sozialen Infrastruktur in das ÖPP-Projekt sind in den Wirtschaftsplan 2014 aufgenommen.

e. Sonstige Kosten

		PLAN Gesamt			IST	PLAN	
		KuF 30.06.2013	KuF 31.12.2012	+ / -	30.06. 2013	2. Hj. 2013	2014
		[T€]	[T€]	[T€]	[T€]	[T€]	[T€]
A.VI.	Sonstige Kosten						
1	Kommunales Wohnungsbauförderprogramm	6.000,0	6.000,0	0,0	0,0	1.500,0	1.500,0
2	Honorar Entwicklungstreuhänder	4.514,8	4.500,0	14,4	1.757,5	357,3	500,0
3	Finanzierungskosten / -ertrag	17.972,3	17.173,8	798,5	1.472,2	642,4	1.180,6
4	Aufwendungen Zahlungsverkehr	6,4	6,4	0,0	1,5	0,4	0,5
5	Wirtschaftsprüfer	83,7	83,7	0,0	11,7	12,0	0,0
SUMME		28.577,1	27.764,3	812,8	3.242,9	2.512,1	3.181,1

Die Erhöhung des Gesamtdefizits hat eine Erhöhung der prognostizierten Finanzierungskosten zur Folge. Demnach erhöht sich der Gesamtansatz für die sonstigen Kosten um rd. 800 T€ auf 27.800 T€.

Die für 2014 zu erwartenden Kosten sind entsprechend budgetiert.

3. Einnahmen

a. Grundstücksverkauf

		PLAN Gesamt			IST	PLAN	
		KuF 30.06.2013	KuF 31.12.2012	+ / -	30.06. 2013	2. Hj. 2013	2014
		[T€]	[T€]	[T€]	[T€]	[T€]	[T€]
B.I.	Grundstücksverkauf						
1	„B“-Baufelder	18.438,5	18.438,5	0,0	0,0	0,0	0,0
2	„C“-Baufelder	30.419,5	30.419,5	0,0	0,0	0,0	2.239,2
3	„E“-Baufelder	2.583,8	2.583,8	0,0	0,0	0,0	0,0
4	„ED“-Baufelder	2.120,3	2.120,3	0,0	0,0	0,0	0,0
5	„F“-Baufelder	85,2	85,2	0,0	0,0	0,0	85,2
6	„M“-Baufelder	0,0	0,0	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	3.276,1	3.276,1	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	2.743,5	2.743,5	0,0	0,0	0,0	0,0
SUMME		59.667,0	59.667,0	0,0	0,0	0,0	2.324,5

Der Gesamtansatz bleibt unverändert. Für das Jahr 2014 sind Erlöse auf dem Verkauf von Grundstücksflächen des Baufeldes C5 zu erwarten.

b. Ausgleichsbeträge

		PLAN Gesamt			IST	PLAN	
		KuF 30.06.2013	KuF 31.12.2012	+ / -	30.06. 2013	2. Hj. 2013	2014
		[T€]	[T€]	[T€]	[T€]	[T€]	[T€]
B.II. Ausgleichsbeträge							
1	EGH	88.069,7	88.069,7	0,0	56.289,2 (ungeprüft)	17.544,7 (ungeprüft)	7.100,0 (ungeprüft)
2	Stadt für EGH wg. Ankaufsrecht Campus	4.600,0	4.600,0	0,0	0,0	0,0	0,0
3	Private	7.396,1	7.396,1	0,0	0,0	0,0	2.358,5
4	Private II	17.742,6	17.742,6	0,0	0,0	0,0	0,0
5	Stadt Heidelberg	19.073,6	19.073,6	0,0	94,3	0,0	2.000,0
SUMME		136.882,0	136.882,0	0,0	56.383,5	17.544,7	11.458,5

Der Gesamtansatz bleibt unverändert. Für das Jahr 2014 sind Ausgleichsbetragszahlungen (teils in Form von weiteren Erschließungsleistungen) der EGH, aus der Entwicklung des Baufeldes C5 sowie durch die Einbringung städtischer Grundstücke in die Entwicklung zu erwarten.

c. Zuschüsse / Mittel Dritter

		PLAN Gesamt			IST	PLAN	
		KuF 30.06.2013	KuF 31.12.2012	+ / -	30.06. 2013	2. Hj. 2013	2014
		[T€]	[T€]	[T€]	[T€]	[T€]	[T€]
B.III. Zuschüsse / Mittel Dritter							
1	Zuwendungen nach dem EntflechtG	11.049,8	11.049,8	0,0	0,0	0,0	1.769,8
2	Städtebauförderung	25.000,0	25.000,0	0,0	8.002,5	2.250,0	1.350,0
3	Bauförderung öffentlicher Gebäude	240,0	240,0	0,0	240,0	0,0	0,0
SUMME		36.289,8	36.289,8	0,0	8.242,5	2.250,0	3.119,8

Der Gesamtansatz bleibt unverändert. Mittelzuwendungen in Höhe von rund 3.200 T€ sind zu erwarten.

d. Sonstige Erträge

		PLAN Gesamt			IST	PLAN	
		KuF 30.06.2013	KuF 31.12.2012	+ / -	30.06. 2013	2. Hj. 2013	2014
		[T€]	[T€]	[T€]	[T€]	[T€]	[T€]
B.IV. Sonstige Erträge							
1	Dritte	75,6	0,0	75,6	10,6	10,0	15,0
2	Stadt Heidelberg	39.267,4	40.104,1	-836,7	556,8	6.659,0	4.000,0
SUMME		39.343,0	40.104,1	-761,1	567,4	6.669,0	4.015,0

Der Gesamtansatz wurde um rund 760 T€ gesenkt. Dies ist auf eine Reduktion des Erstattungsbeitrages an die EGH für die Kosten der Entwässerung / Kanal zurückzuführen. Diese Erstattung ist in der KuF-Betrachtung als rechnerischer Gesamtbetrag im 2. Halbjahr 2013 vorgesehen, da die KuF diesen Betrag nur nachrichtlich ausweist. Die tatsächlichen Zahlungen erfolgen gestaffelt direkt zwischen Stadt Heidelberg und EGH. Entsprechende Mittel stehen im städtischen Haushalt zur Verfügung.

In 2014 werden Erlöse durch Einbringung städtischer Grundstücke in die Entwicklung erwartet.

4. Finanzierung | Kreditaufnahme

Die geplanten Finanzierungskosten für die Gesamtlaufzeit der Entwicklungsmaßnahme belaufen sich derzeit auf rund 17.972,3 T€ und damit rd. 800 T€ höher als zum Stichtag 31.12.2012.

Mit folgenden Zinssätzen wird derzeit kalkuliert:

- Zeitraum 2. Hj 2013 Sollzins 2,5 % p.a.
- Zeitraum 2014: Sollzins 3,0 % p.a.
- Zeitraum ab 2015: Sollzins 4,0 % p.a.
- Gesamtzeitraum: Habenzins 1,5% p.a.

Die Finanzierung der Maßnahme zum 30.06.2013 stellt sich wie folgt dar:

Stand Treuhandkonto	30.06.2013
Sparkasse Heidelberg, Kto. 9055908	1.625.070,34
Naspa, Verrechnungs-Kto. 100369974	950,02
Naspa, Kontokorrentkredit 100369974 (Laufzeit Januar 2015, Zinssatz 1-Monats-Euribor zzgl. 0,40 % 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
Summe	-18.373.979,64

Gemäß der im Wirtschaftsplan 2014 getroffenen Annahmen ist zu erwarten, dass die Kreditmittel von derzeit 20.000 T€ auf rund 54.000 T€ aufgestockt werden müssen.

Nach derzeitigem Erkenntnisstand ist mit einer maximalen Kreditaufnahme in Höhe von rund 86.000 T€ im Jahr 2016 zu rechnen. Hierbei ist aber nochmals auf den Unsicherheitsfaktor der Einnahmeerlöse und deren Kassenwirksamkeit 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 weiteren 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 Gewer-
begrundstücken aber auch auf die Höhe der Finanzierungszinsen ab. Ebenso im Wesentli-
chen unbeeinflussbar ist auch die Bereitstellung staatlicher Fördermittel. Mit der zunehmen-
den Umsetzung der Entwicklung schrumpft zudem der Steuerungseinfluss auf die Gesamt-
maßnahme.

Wie bereits in den Vorbemerkungen dargestellt, handelt es sich bei der städtebaulichen Ent-
wicklungsmaßnahme 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 Pla-
nungen 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 erarbeitet und festgelegt sowie zeitnah in die Umsetzung gebracht und damit auch finanziert werden müssen. Das wirtschaftliche Steuerungspotenzial wird damit geringer.

■ **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 zur Umsetzung der Grünen Meile 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 bislang und überwiegend 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. Submissionsergebnisse (z. B. 1. BA Promenade) zeigen zudem, dass eine Marktsättigung in Heidelberg zu beobachten war, die zu deutlich steigenden Preisen führte.

Hinzu kommen planerische und technische Zwangspunkte, wie z. B. die erforderlichen Aufwendungen für bauliche Maßnahmen zur Überwindung des Geländeniveauunterschieds zwischen der künftigen Grünen Meile und der Eppelheimer Straße im Zuge der Herstellung der öffentlichen Infrastruktur. Dies führt zwangsläufig im Zuge der Umsetzung der Ziele und Zwecke der Entwicklungsmaßnahmen zu Budgeterhöhungen.

- **Grundstücksverkauf und 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 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.

III. Anhang

1. KuF zum Stichtag 30.06.2013 (Gesamtübersicht)
2. Wirtschaftsplan 2014
3. Impressionen aus der Bahnstadt



DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft

Entwicklungstreuhänderin der Stadt Heidelberg

Ansprechpartner

Stephan Hoppe

Büroleiter Heidelberg und Gesamtprojektleiter Bahnstadt

Büro Heidelberg

Mönchgasse 5 | 69117 Heidelberg

Tel. +49.(0)06221.4339071 | Fax +49.(0)6221.4341534

Mobil +49.(0)172.2113253 | E-Mail stephan.hoppe@dsk.gmbh.de

www.dsk-gmbh.de